

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê
quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15,
được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 87/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số
43/2024/QH15;*

*Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế,
chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị quyết số 29/2026/QH16 của Quốc hội quy định cơ chế, chính
sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra
trước khi Luật đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc
cho các dự án tồn đọng, kéo dài;*

*Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về điều tra
cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi
hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân
định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp
trong lĩnh vực đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một
số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị
định số 187/2025/NĐ-CP của Chính phủ;*

*Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và
hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy
định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi
hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số
điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính*

sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 147/2026/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 của Quốc hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại: Tờ trình số 543/TTr-SNNMT ngày 15 tháng 6 năm 2026 về việc ban hành Quyết định Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn đối với quỹ đất giao Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, Công văn số 7319/SNNMT-QLĐĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026, ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 353/BC-STP ngày 10 tháng 6 năm 2026 và ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh.

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2026.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Vụ Pháp chế, Bộ Tài chính ;
- Vụ Pháp chế, Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và QLXLVPHC, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- HĐND, UBND các xã, phường, đặc khu;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: Các PCVP;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH, NNMT.BPN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đỗ Tâm Hiên

QUY ĐỊNH

**Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn
trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng****1. Phạm vi điều chỉnh**

a) Quy định này quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

b) Những nội dung không quy định tại Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường, xây dựng, tài chính, kế hoạch và đầu tư.

b) Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã).

c) Tổ chức phát triển quỹ đất.

d) Tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc khai thác, sử dụng quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Chương II**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN****Điều 2. Xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn**

Trên cơ sở tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do UBND tỉnh quy định, các hồ sơ liên quan đến các thửa đất do Tổ chức phát triển quỹ đất cung cấp, cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất với thửa đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất quyết định.

Điều 3. Công bố công khai thông tin quỹ đất cho thuê ngắn hạn (thực hiện tại khoản 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ)

1. Xác định vị trí các khu đất, thửa đất: Tổ chức phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã và Văn phòng Đăng ký đất đai xác định các mốc giới khu đất, thửa đất trên thực địa làm cơ sở để công bố, công khai thông tin quỹ đất cho thuê ngắn hạn.

2. Nội dung công khai gồm: Tên các khu đất, thửa đất; vị trí, diện tích, địa điểm; đơn giá khởi điểm cho thuê; mục đích sử dụng; thời gian cho thuê.

Điều 4. Nộp hồ sơ đăng ký thuê đất ngắn hạn

1. Hồ sơ đăng ký

a) Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn do Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý gửi đơn xin thuê đất (theo Mẫu số 01 kèm theo) và một trong các giấy tờ như sau:

- Đối với cá nhân: Thẻ căn cước (bản chụp) kèm theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh đối với trường hợp cá nhân có đăng ký kinh doanh (bản sao có công chứng hoặc chứng thực).

- Đối với tổ chức: Quyết định thành lập, điều chỉnh hoặc đăng ký kinh doanh lần đầu và các lần thay đổi có liên quan đến tên tổ chức, người đại diện theo pháp luật, vốn điều lệ (bản sao có công chứng hoặc chứng thực).

b) Các tài liệu, hồ sơ khác có liên quan.

2. Hình thức nộp: Hồ sơ xin đăng ký thuê đất được đựng trong túi hồ sơ dán kín có chữ ký hoặc dấu niêm phong của tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ đăng ký thuê đất và nộp trực tiếp tại Trụ sở của Tổ chức phát triển quỹ đất.

3. Thời gian nộp hồ sơ: Trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày công bố theo quy định tại Điều 3 Quy định này.

Điều 5. Lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

1. Trình tự lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

Sau thời gian nộp hồ sơ theo khoản 3 Điều 4 Quy định này, căn cứ hồ sơ đăng ký thuê đất của tổ chức, cá nhân đã nộp, Tổ chức phát triển quỹ đất mời đại diện UBND cấp xã nơi có quỹ đất cho thuê ngắn hạn và các tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký thuê đất đến mở niêm phong hồ sơ. Việc mở niêm phong hồ sơ được lập thành biên bản có sự chứng kiến và ký xác nhận của các thành phần tham gia.

2. Xác định tổ chức, cá nhân được thuê đất (thực hiện tại khoản 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ)

Trường hợp có 02 (hai) tổ chức, cá nhân trở lên có đề xuất đơn giá thuê cao nhất bằng nhau (bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm) thì Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức bốc thăm để xác định người được thuê đất.

Trường hợp tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký thuê đất nhưng không tham gia buổi mở hồ sơ thì các bên tham gia không mở hồ sơ đăng ký thuê đất của tổ chức, cá nhân đó và xác định không còn nhu cầu thuê đất.

3. Thông báo tổ chức, cá nhân được thuê đất

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày xác định tổ chức, cá nhân được thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo công khai kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất, đồng thời đăng công khai trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Quảng Ngãi, Ủy ban nhân dân cấp xã và thực hiện niêm yết tại Trụ sở làm việc của Tổ chức phát triển quỹ đất.

Điều 6. Nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình

1. Trong thời gian 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày thông báo kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm thông báo thời gian, địa điểm, số tiền đặt cọc bằng 10% giá trị hợp đồng thuê đất đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng thuê đất.

2. Tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất có trách nhiệm nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo thời gian Thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất. Quá thời hạn theo thông báo nếu tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất không nộp tiền đặt cọc thì xác định không còn nhu cầu thuê đất.

3. Tiền đặt cọc của tổ chức, cá nhân thuê đất được hoàn trả số tiền còn lại sau khi trừ chi phí tháo dỡ công trình và thanh lý hợp đồng thuê.

Điều 7. Ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền thuê đất

1. Sau khi tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất nộp đủ số tiền đặt cọc theo thời gian Thông báo, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện dự thảo hợp đồng thuê đất (theo Mẫu số 02 kèm theo) và thông báo cho tổ chức, cá nhân được thuê đất về thời gian, địa điểm đến thương thảo và ký hợp đồng thuê đất. Thời gian nộp tiền, số lần nộp tiền, hình thức nộp tiền thuê đất và các nội dung liên quan được thỏa thuận trong Hợp đồng thuê đất được ký kết.

Quá thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày thông báo đến ký hợp đồng thuê đất mà tổ chức, cá nhân được xác định là người được thuê đất không đến ký hợp đồng thuê đất thì xác định là không còn nhu cầu thuê đất. Tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao liền kề và bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm được xác định là người được thuê đất.

2. Trường hợp tổ chức, cá nhân được thuê đất không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền thuê đất theo Hợp đồng thuê đất thì sau 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất hủy kết quả lựa chọn và đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất đã ký.

Điều 8. Bàn giao đất trên thực địa

Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức, cá nhân thuê đất nộp đủ tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất đã ký, Tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp với địa phương nơi có đất cho thuê, bàn giao đất trên thực địa cho bên thuê đất để quản lý, sử dụng. Việc bàn giao được lập thành biên bản và cần ghi rõ diện tích đất, tình trạng đất tại thời điểm bàn giao và được ký bởi đại diện của các bên có liên quan.

Điều 9. Thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê đất

1. Khi hết thời hạn thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất và bên thuê đất có trách nhiệm thanh lý hợp đồng thuê đất, bàn giao lại khu đất, thửa đất theo các điều khoản trong hợp đồng thuê đất đã ký kết. Trường hợp tổ chức, cá nhân được thuê đất không hoàn trả lại đất thì thực hiện các thủ tục cưỡng chế thu hồi đất.

2. Việc chấm dứt hợp đồng khi nhà nước thực hiện quy hoạch sử dụng đất trước thời hạn được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Trường hợp bên thuê đất vi phạm nguyên tắc thuê đất và các trách nhiệm, nghĩa vụ trong hợp đồng thuê đất thì bị chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn hoặc bên thuê đất đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không có lý do chính đáng thì Bên thuê đất phải tự tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất.

Chương III**TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 10. Trách nhiệm của Tổ chức phát triển quỹ đất**

1. Công khai thông tin về thửa đất, khu đất có thể cho thuê trên địa bàn, cung cấp các hồ sơ liên quan cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để xác định giá khởi điểm cho thuê đất.

2. Hướng dẫn, tiếp nhận và xử lý hồ sơ đăng ký thuê đất ngắn hạn theo đúng quy trình, thời gian quy định.

3. Chủ trì phối hợp với các bên có liên quan thực hiện việc bàn giao đất ngoài thực địa, kiểm tra định kỳ việc thực hiện hợp đồng thuê đất và giải quyết các vướng mắc liên quan đến việc bảo vệ, lấn chiếm đất.

4. Hàng năm báo cáo kết quả thực hiện việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn theo quy định cho UBND tỉnh, UBND cấp xã và Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Điều 11. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê đất

1. Sử dụng đất được cho thuê đúng mục đích theo Hợp đồng ký kết. Không được sử dụng vào mục đích khác với mục đích được thuê hoặc sử dụng để kinh doanh các ngành nghề bị pháp luật cấm.

2. Không được cho tổ chức, cá nhân khác mượn, thuê lại đất đang thuê. Thông báo kịp thời cho Tổ chức phát triển quỹ đất khi các tổ chức, cá nhân khác có hành vi lấn, chiếm, xâm phạm, hủy hoại đất đang thuê để có biện pháp ngăn chặn, xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật.

3. Trả lại đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất khi hết thời hạn thuê đất theo Hợp đồng thuê đất và các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

4. Thực hiện các trách nhiệm khác theo Hợp đồng thuê đất đã ký kết.

Điều 12. Trách nhiệm của các đơn vị, tổ chức liên quan

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai

a) Chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan xác định đơn giá khởi điểm đối với từng khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn trình Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định đơn giá khởi điểm cho thuê theo quy định.

b) Phối hợp với các cơ quan có liên quan và Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện các nhiệm vụ được quy định trong quy định này và giải quyết vướng mắc (nếu có).

c) Kiểm tra việc thực hiện quy định này, hàng năm tổng hợp kết quả kiểm tra báo cáo UBND cấp có thẩm quyền.

2. Cơ quan tài chính

a) Thực hiện các công việc theo chức năng quản lý nhà nước về tài chính và phối hợp với cơ quan quản lý đất đai kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

b) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thu, nộp sử dụng tiền thu được từ công tác khai thác quỹ đất ngắn hạn theo quy định; xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

3. UBND cấp xã

a) Chủ tịch UBND cấp xã chịu trách nhiệm phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất đối với quỹ đất thuộc thẩm quyền.

b) Thường xuyên kiểm tra, phát hiện các trường hợp vi phạm cam kết xây dựng các công trình kiên cố trong thời hạn được thuê đất tạm thời để xử lý theo thẩm quyền và theo quy định pháp luật.

c) Phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất bàn giao khu đất, thửa đất cho thuê ngoài thực địa.

d) Thường xuyên kiểm tra hiện trạng, ranh giới quỹ đất cho thuê để phát hiện kịp thời những trường hợp lấn chiếm, xây dựng trái phép trên địa bàn quản lý.

Điều 13. Sửa đổi, bổ sung quy định

Điều khoản chuyển tiếp: Đối với các trường hợp hiện đang cho thuê nhưng chưa ký hợp đồng thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và UBND cấp xã tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh cho phép ký hợp đồng thuê đất.

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc có phát sinh các vấn đề mới; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Tổ chức phát triển quỹ đất có ý kiến gửi về Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung./.