

HƯỚNG DẪN
Về việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn do
Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

1. Điều kiện thuê đất (tổ chức hoặc cá nhân)

- Đối tượng thuê đất ngắn hạn là tổ chức hoặc cá nhân phải đảm bảo các điều kiện:

+ Đối với tổ chức phải có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

+ Đối với cá nhân phải đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Những tổ chức, cá nhân không được đăng ký tham gia thuê đất ngắn hạn:

+ Không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

+ Vi phạm quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng; nợ tiền sử dụng đất; nợ tiền thuê nhà, đất của Nhà nước; vi phạm quy định về đấu giá, thuê đất ngắn hạn, không chấp hành xử phạt (đã trúng đấu giá, thuê đất nhưng bỏ cọc hoặc chưa chấp hành xong quyết định xử phạt hành chính về đất đai, xây dựng).

2. Công bố công khai thông tin khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn

Sau khi hết thời hạn theo Thông báo thì Trung tâm tổ chức thực hiện việc lựa chọn công khai. Trường hợp hết thời hạn công bố công khai mà không có tổ chức, cá nhân xin đăng ký thuê đất hoặc hồ sơ đăng ký thuê đất không đáp ứng các điều kiện thì thực hiện lại việc công bố công khai.

3. Lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

a) Trong thời gian công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn, tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn gửi hồ sơ đăng ký và nộp tiền đặt trước về Trung tâm Phát triển quỹ đất.

- Hồ sơ đăng ký của tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn gồm:

+ Đơn đề nghị thuê đất ngắn hạn theo Mẫu.

+ Bản photo giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân (đối với tổ chức), căn cước công dân (đối với cá nhân).

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước (photo)

+ Các tài liệu liên quan (nếu có)

- Tiền đặt trước bằng 10% tổng giá trị tiền thuê đất tính theo giá khởi điểm cho toàn bộ diện tích và thời gian thuê của khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn.

+ Tên đơn vị thụ hưởng: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng

+ Số tài khoản: 245568568 tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng

+ Nội dung nộp tiền: Tên người nộp + số Căn cước công dân + Nộp tiền đặt trước + khu đất đăng ký thuê ngắn hạn.

Ví dụ: Nguyễn Văn A 0123456789 nộp tiền đặt trước khu..., đường....

- Nơi nộp hồ sơ: Tầng 2 Trung tâm phát triển quỹ đất (địa chỉ: 106 Hoàng Văn Thụ, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)

- Hình thức nộp: Tổ chức, cá nhân tự niêm phong hồ sơ và bỏ trực tiếp vào thùng hồ sơ được niêm phong đặt tại Tầng 2 Trung tâm phát triển quỹ đất. Hồ sơ đăng ký thuê đất phải kèm theo chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Phát triển quỹ đất; trường hợp không kèm theo chứng từ nộp tiền đặt trước thì hồ sơ được xem là không hợp lệ.

- Trường hợp các tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ trước đó, nhưng muốn thay đổi đơn giá thuê (nếu có nhu cầu): Tổ chức, cá nhân có đơn đề nghị điều chỉnh mức giá đã đề xuất trước đó; đồng thời tự niêm phong đơn và bỏ trực tiếp vào thùng hồ sơ được niêm phong đặt tại trụ sở của Trung tâm phát triển quỹ đất trước thời hạn kết thúc đợt nộp hồ sơ đó.

*** Lưu ý:** Khi nộp hồ sơ, đề nghị các tổ chức, cá nhân **đọc kỹ và ghi đầy đủ, rõ ràng, chính xác** các nội dung trong Đơn đề nghị thuê đất, bao gồm: thông tin liên hệ (địa chỉ cụ thể, số điện thoại); đơn giá thuê bằng số và bằng chữ (phải trùng khớp); thông tin người thụ hưởng, số tài khoản, chi nhánh ngân hàng để thực hiện chuyển trả tiền đặt trước trong trường hợp không được lựa chọn thuê đất; **đặc biệt đơn giá thuê phải được đề xuất theo đơn vị tính là $1m^2/năm$** . Mọi sai sót dẫn đến hồ sơ không hợp lệ và các vướng mắc phát sinh (nếu có), Trung tâm Phát triển quỹ đất không chịu trách nhiệm.

Trường hợp tổ chức, cá nhân không được lựa chọn đã nộp tiền đặt trước nhưng không điền thông tin đầy đủ, chính xác trong đơn, hoặc không nộp đơn, có trách nhiệm liên hệ trực tiếp tại Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất (245 Lê Duẩn, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng) để cung cấp thông tin chuyển trả tiền đặt trước.

b) Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đăng ký và nhận tiền đặt trước của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn.

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn đăng công khai thông tin các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn, Trung tâm phát triển quỹ đất mời các tổ chức, cá nhân có hồ sơ đăng ký và các cơ quan liên quan mở niêm phong thùng hồ sơ đăng ký (hồ sơ đăng ký không có chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất là hồ sơ không hợp lệ) và lập biên bản xác định tổ chức, cá nhân được thuê đất.

c) Kể từ ngày Trung tâm Phát triển quỹ đất Thông báo kết quả công khai trên thông tin đại chúng, người được lựa chọn có trách nhiệm liên hệ Trung tâm Phát triển quỹ đất để ký hợp đồng trong thời hạn thông báo. Trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất không ký Hợp đồng sẽ không được hoàn trả tiền đặt trước của khu đất đó.

Trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất 02 (hai) lần thông báo đến ký hợp đồng thuê đất nhưng không đến ký hợp đồng, thì Trung tâm Phát triển quỹ đất sẽ hủy kết quả và lựa chọn ký hợp đồng thuê đất với tổ chức, cá nhân có đơn giá đề xuất thuê đất cao nhất liên sau tổ chức, cá nhân nêu trên, với điều kiện: đơn giá đề xuất thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm và mức chênh lệch không quá 20% so với đơn giá thuê đất cao nhất.

Cụ thể:

$$\frac{T_1 - T_n}{T_n} \leq 20\%$$

Trong đó: T_1 là đơn giá cao nhất

T_n là đơn giá cao liền sau

Ví dụ:

Đơn giá thuê cao nhất: 100.000đ/m²/năm;

Mức chênh lệch tối đa cho phép là 20% x 100.000 = 20.000 đ/m²/năm;

Đơn giá được chọn phải \geq 80.000 đ/m²/năm.

Nếu đơn giá 75.000 đ/m²/năm, chênh lệch 25% => không đạt điều kiện.

Trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất ngắn hạn nhưng bỏ cọc từ 02 lần trở lên của bất kỳ khu đất, thửa đất nào; không ký hợp đồng thuê đất; hoặc ký hợp đồng thuê đất nhưng không nộp tiền thuê đất, thì Trung tâm có quyền từ chối tham gia bỏ phiếu của tổ chức, cá nhân này đối với các khu đất tiếp theo trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày Thông báo hủy kết quả thuê đất lần 2.

Trường hợp, có từ hai tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất bằng nhau thì Trung tâm Phát triển quỹ đất sử dụng hình thức bốc thăm để lựa chọn một tổ chức, cá nhân thuê đất.

Trường hợp, chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân có hồ sơ đăng ký và đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê thì Trung tâm Phát triển quỹ đất ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó.

d) Trên cơ sở kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn, Trung tâm Phát triển quỹ đất có Thông báo và gửi UBND thành phố để báo cáo; gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường xã nơi có đất để theo dõi, đồng thời đăng công khai trên trang thông tin điện tử và niêm yết tại trụ sở làm việc của Trung tâm Phát triển quỹ đất trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc.

4. Ký kết Hợp đồng thuê đất, nộp tiền thuê đất và bàn giao mặt bằng.

a) Theo Thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất, người được lựa chọn có trách nhiệm liên hệ Trung tâm để ký Hợp đồng.

b) Sau khi ký kết Hợp đồng, người được chọn thuê đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất **đúng thời hạn quy định trong Hợp đồng thuê đất** (trong vòng 24 giờ kể từ ngày ký hợp đồng cho kỳ thuê đất đầu tiên).

Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức, cá nhân nộp tiền thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để bàn giao mặt bằng khu đất, thửa đất cho tổ chức, cá nhân thuê đất, trong đó Biên bản bàn giao đất thể hiện đầy đủ thông tin về ranh giới, diện tích, mục đích, hiện trạng và các công trình (nếu có) gắn liền với đất tại thời điểm bàn giao.

c) Xử lý tiền đặt trước

- Trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn thì tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình (nếu có) sau khi thanh lý hợp đồng thuê đất.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn cho thuê đất ngắn hạn nhưng không liên hệ ký Hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ tài chính thì tổ chức, cá nhân sẽ không được hoàn trả lại số tiền đặt trước.

- Tổ chức, cá nhân thuê đất không được hoàn trả số tiền thuê đất khi vi phạm hợp đồng thuê đất, nhưng được hoàn trả số tiền đặt cọc còn lại sau khi trừ chi phí tháo dỡ công trình (nếu có) tại thời điểm thanh lý hợp đồng thuê đất.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân không được lựa chọn ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn thì được hoàn trả số tiền đặt trước trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn công khai kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn.

5. Gia hạn Hợp đồng thuê đất

a) Sau khi hết thời hạn theo hợp đồng thuê đất, nếu tổ chức, cá nhân có nhu cầu gia hạn thời gian thuê đất thì được xem xét gia hạn hợp đồng thuê đất khi đảm bảo đủ các điều kiện sau:

- Khu đất, thửa đất thuê chưa nằm trong kế hoạch đấu giá hoặc kế hoạch giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án sử dụng đất.

- Tổ chức, cá nhân đang thuê đất ngắn hạn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê đất đã ký và có đơn gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất để xem xét gia hạn hợp đồng thuê.

b) Đơn giá và thời gian gia hạn hợp đồng thuê đất

- Thời gian gia hạn hợp đồng thuê đất không quá 02 (hai) năm. Trước thời điểm hết thời hạn thuê đất 60 (sáu mươi) ngày, tổ chức, cá nhân đang thuê đất có nhu cầu gia hạn thì có đơn gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất để xem xét gia hạn hợp đồng thuê đất.

- Đơn giá thuê đất khi gia hạn hợp đồng thuê đất được xác định lại tại thời điểm được gia hạn. Trường hợp đơn giá thuê đất được xác định lại mà thấp hơn đơn giá thuê đất theo hợp đồng thuê đất đã ký thì tiếp tục áp dụng đơn giá thuê đất theo hợp đồng thuê đất đã ký.

6. Thanh lý Hợp đồng cho thuê

a) Khi hết thời hạn theo hợp đồng thuê đất mà không thuộc trường hợp được gia hạn hợp đồng thuê đất thì thực hiện các thủ tục thanh lý hợp đồng. Trước thời điểm hết thời hạn thuê đất, chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, Trung tâm Phát triển quỹ đất có văn bản thông báo cho tổ chức, cá nhân đang thuê đất biết để thực hiện thanh lý hợp đồng và bàn giao lại khu đất, thửa đất thuê cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý.

b) Đối với tổ chức, cá nhân vi phạm hợp đồng thuê đất (sử dụng đất thuê sai mục đích, chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ tài chính và các vi phạm khác liên quan đến đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, ...)

- Trung tâm Phát triển quỹ đất thông báo kịp thời cho tổ chức, cá nhân đang thuê đất để thực hiện thanh lý hợp đồng và bàn giao lại khu đất, thửa đất thuê cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý. Trường hợp tổ chức, cá nhân đang thuê đất cố tình, chây ì không thực hiện thanh lý hợp đồng và bàn giao lại khu đất, thửa đất thuê, thì Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện việc cưỡng chế và xử lý vi phạm theo quy định.

- Tổ chức, cá nhân vi phạm hợp đồng thuê đất có trách nhiệm thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và nộp các khoản tiền phạt khác (nếu có) theo quy định hiện hành.

c) Đối với trường hợp phải chấm dứt trước thời hạn của hợp đồng thuê đất đã ký để Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất, thì trước khi thanh lý hợp đồng, Trung tâm Phát triển quỹ đất có văn bản thông báo cho tổ chức, cá nhân đang thuê đất biết chậm nhất là 60 (sáu mươi) ngày để thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và hoàn trả lại khoản tiền thuê đất tương ứng với thời gian thuê đất còn lại.

d) Trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng, tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn có trách nhiệm tự tháo dỡ tài sản, công trình đã đầu tư trên đất thuê và bàn giao đất, tài sản (nếu có) theo hiện trạng trước khi thuê cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý. Trường hợp, quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng mà tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện tự tháo dỡ tài sản, công trình đã đầu tư trên đất thuê thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện việc tháo dỡ và chi phí thực hiện tháo dỡ sẽ được khấu trừ vào khoản tiền đặt cọc của tổ chức, cá nhân thuê đất.