



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

PHƯƠNG ÁN

**Cho thuê quỹ đất ngắn hạn tại quỹ đất thuộc dự án Chính trang đô thị,
tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu công nghiệp, cụm công nghiệp
(Kèm theo Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 21/10/2026
của UBND tỉnh Quảng Ngãi)**

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

Tổ chức quản lý, khai thác hiệu quả quỹ đất do Nhà nước giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý trong thời gian chưa triển khai dự án theo quy hoạch; khắc phục tình trạng đất bỏ hoang, sử dụng kém hiệu quả, ngăn ngừa lấn chiếm, thất thoát, lãng phí tài nguyên đất đai.

Tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp cận, sử dụng đất ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy định pháp luật; tạo nguồn thu, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

2. Yêu cầu

Việc cho thuê đất phải tuân thủ quy định pháp luật về đất đai, bảo đảm công khai, minh bạch, cạnh tranh, hiệu quả kinh tế và không làm ảnh hưởng đến việc triển khai dự án theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Chỉ tổ chức cho thuê đối với diện tích đất đủ điều kiện pháp lý, đã được Nhà nước giao quản lý và có khả năng khai thác ngắn hạn. Việc cho thuê phải xác định rõ mục đích sử dụng, thời hạn, đơn giá, nghĩa vụ tài chính và trách nhiệm hoàn trả mặt bằng.

Bảo đảm Nhà nước chủ động sử dụng quỹ đất khi triển khai dự án; không để phát sinh công trình kiên cố, tranh chấp hoặc nghĩa vụ bồi thường, hỗ trợ trái quy định pháp luật.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Phạm vi, vị trí và diện tích đất Quỹ đất thuộc dự án Chính trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp, tại phường Ngô Mây trước đây, nay thuộc phường Đăk Cẩm, tỉnh Quảng Ngãi.

- Tổng diện tích dự kiến khai thác: 125,4 ha.
- Đơn vị quản lý: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi.

- Vị trí, ranh giới: Theo hồ sơ địa chính, các quyết định thu hồi đất, hồ sơ bàn giao và tài liệu pháp lý có liên quan. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm xác định cụ thể diện tích, vị trí, hiện trạng và điều kiện cho thuê của từng khu đất, thửa đất. Đối với diện tích đã đủ điều kiện pháp lý, chủ động tổ chức cho thuê ngay theo quy định; Không để việc hoàn thiện hồ sơ đối với một số khu đất làm chậm việc khai thác các khu đất đã đủ điều kiện.

2. Mục đích sử dụng đất

Việc cho thuê đất ngắn hạn phục vụ các hoạt động sản xuất và mục đích sử dụng hợp pháp khác phù hợp với điều kiện thực tế của từng khu đất. Mục đích sử dụng đất tạm thời phải được xác định cụ thể trong hợp đồng thuê đất, phù hợp với quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các quy định pháp luật có liên quan.

Tổ chức, cá nhân thuê đất phải đáp ứng các yêu cầu sau: Không xây dựng công trình kiên cố. Không tự ý chuyển mục đích sử dụng đất hoặc cho thuê lại. Không thực hiện hoạt động gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến an ninh, trật tự và quyền lợi hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác. Không làm thay đổi hiện trạng gây khó khăn cho việc triển khai dự án. Tự tháo dỡ công trình, di chuyển tài sản và hoàn trả mặt bằng khi chấm dứt hợp đồng. Việc sử dụng đất phải tuân thủ các quy định pháp luật chuyên ngành tương ứng với hoạt động thực tế.

3. Thời hạn cho thuê

Thời hạn cho thuê đất ngắn hạn không quá 05 năm. Trong thời hạn hợp đồng, khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì hợp đồng phải được thanh lý theo quy định. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho bên thuê đất biết chậm nhất 60 ngày trước khi thanh lý hợp đồng. Bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại đất đúng thời hạn; không được bồi thường, hỗ trợ đối với tài sản đã đầu tư trên đất theo quy định tại Điều 43 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

4. Đối tượng được thuê đất

Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất ngắn hạn, đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật và phương án cho thuê được công bố công khai. Việc lựa chọn phải bảo đảm bình đẳng, công khai, minh bạch, cạnh tranh, không phân biệt đối xử và không đặt thêm điều kiện trái quy định.

5. Phương thức lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập danh mục thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn và tổ chức công bố công khai theo quy định. Nội dung công khai bao gồm: Vị trí, diện tích và hiện trạng khu đất. Mục đích sử dụng đất tạm thời. Thời hạn cho thuê. Đơn giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền quyết định. Điều kiện, thời hạn, địa điểm tiếp nhận hồ sơ. Phương thức lựa chọn và các nghĩa vụ của bên thuê. Thời hạn lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất thực hiện theo khoản 5 Điều 43

Nghị định 102/2024/NĐ-CP và quy định cụ thể của UBND tỉnh về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn. Việc lựa chọn thực hiện theo nguyên tắc người có đề xuất đơn giá thuê cao nhất, không thấp hơn đơn giá khởi điểm và đáp ứng các điều kiện theo quy định được lựa chọn thuê đất. Trường hợp chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân đăng ký, có đề xuất đơn giá không thấp hơn đơn giá khởi điểm và đáp ứng điều kiện thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh ký hợp đồng theo quy định. Trường hợp không có tổ chức, cá nhân đăng ký thì thực hiện công bố lại theo quy định. Trường hợp có từ hai người trở lên đề xuất cùng mức giá cao nhất, việc xác định người được thuê thực hiện theo trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn do UBND tỉnh quy định. Việc tiếp nhận, mở hồ sơ, xác định kết quả lựa chọn phải được lập biên bản, lưu trữ đầy đủ, bảo đảm khách quan, minh bạch.

6. Đơn giá khởi điểm và giá cho thuê đất

Đơn giá khởi điểm cho thuê đất do Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền quyết định theo khoản 2 Điều 43 Nghị định 102/2024/NĐ-CP. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm lập hồ sơ xác định đơn giá khởi điểm đối với từng khu đất, thửa đất, bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật và quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Theo hồ sơ dự kiến: Giá đất làm căn cứ tính toán: 75.000 đồng/m². Tỷ lệ tính đơn giá thuê đất: 1,25%/năm. Đơn giá tính toán: 937,5 đồng/m²/năm.

Các thông số trên chỉ được sử dụng làm đơn giá khởi điểm sau khi được kiểm tra, xác định đúng căn cứ pháp lý và được người có thẩm quyền quyết định. Giá cho thuê thực tế là mức giá được xác định thông qua quá trình lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất theo quy định, không thấp hơn đơn giá khởi điểm. Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thuộc phạm vi cho thuê thì việc xác định giá cho thuê tài sản phải được thực hiện theo quy định pháp luật có liên quan.

7. Ký kết hợp đồng thuê đất

Sau khi xác định tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn theo quy định. Hợp đồng phải thể hiện đầy đủ các nội dung chủ yếu:

1. Vị trí, diện tích, hiện trạng và mục đích sử dụng đất.
2. Thời hạn thuê.
3. Đơn giá, tiền thuê và phương thức thanh toán.
4. Quyền, nghĩa vụ của các bên.
5. Trách nhiệm bảo vệ đất, tài sản và môi trường.
6. Điều kiện chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.
7. Trách nhiệm tháo dỡ công trình, hoàn trả mặt bằng.

8. Khoản tiền đặt cọc bảo đảm trách nhiệm tháo dỡ.

9. Trách nhiệm xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp. Hợp đồng phải quy định rõ việc chấm dứt thuê khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất theo Điều 43 Nghị định 102/2024/NĐ-CP. Không thỏa thuận các nội dung làm hạn chế quyền quản lý, sử dụng đất hợp pháp của Nhà nước hoặc phát sinh nghĩa vụ bồi thường trái quy định.

8. Tiền đặt cọc bảo đảm trách nhiệm tháo dỡ công trình

Tổ chức, cá nhân thuê đất phải thực hiện nghĩa vụ đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo khoản 4 Điều 43 Nghị định 102/2024/NĐ-CP. Mức đặt cọc, phương thức quản lý, sử dụng và hoàn trả tiền đặt cọc thực hiện theo quy định pháp luật và quy định cụ thể của UBND tỉnh. Trường hợp bên thuê không thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ, hoàn trả mặt bằng, khoản tiền đặt cọc được xử lý theo quy định pháp luật và hợp đồng đã ký.

9. Thu, quản lý và sử dụng tiền cho thuê đất

Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất được tính vào doanh thu, hạch toán theo quy định pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm: Thu đúng, thu đủ và kịp thời các khoản tiền theo hợp đồng. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước. Hạch toán, quản lý và sử dụng nguồn thu theo đúng chế độ tài chính hiện hành. Công khai, minh bạch và chịu trách nhiệm về việc quản lý nguồn thu. Không để xảy ra thất thu, thất thoát hoặc sử dụng nguồn thu sai quy định.

10. Bàn giao đất và quản lý trong thời gian thuê

Việc bàn giao đất được thực hiện sau khi bên thuê hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp UBND phường Đăk Cẩm tổ chức bàn giao trên thực địa, lập biên bản xác định rõ vị trí, diện tích, ranh giới, hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong thời gian thuê, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc sử dụng đất; kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền.

11. Chấm dứt hợp đồng và hoàn trả mặt bằng

Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp: Hết thời hạn thuê. Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Bên thuê vi phạm nghĩa vụ dẫn đến chấm dứt hợp đồng theo quy định. Các trường hợp khác theo pháp luật và hợp đồng đã ký. Khi chấm dứt hợp đồng, bên thuê phải tự tháo dỡ công trình, di chuyển tài sản và hoàn trả mặt bằng đúng thời hạn. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức kiểm tra, tiếp nhận và lập biên bản bàn giao. Trường hợp bên thuê không thực hiện nghĩa vụ, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh xử lý theo hợp đồng và quy định pháp luật; trường hợp vượt thẩm quyền, báo cáo cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Không tự ý áp dụng biện pháp cưỡng chế hành chính khi chưa đáp ứng đầy đủ căn cứ, thẩm quyền và trình tự pháp luật.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

Là cơ quan chủ trì, trực tiếp tổ chức thực hiện phương án, chịu trách nhiệm toàn diện về việc quản lý và khai thác quỹ đất được giao. Tập trung thực hiện các nhiệm vụ:

a) Rà soát, xác định quỹ đất đủ điều kiện cho thuê

Khẩn trương hoàn thiện danh mục khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn; xác định diện tích, hiện trạng, mục đích sử dụng và điều kiện pháp lý. Ưu tiên đưa vào khai thác ngay những diện tích đủ điều kiện, không để đất bỏ hoang gây lãng phí.

b) Xác định đơn giá khởi điểm

Lập hồ sơ xác định đơn giá khởi điểm, trình người có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định. Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, hồ sơ và căn cứ xác định giá.

c) Tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng

Công khai danh mục đất cho thuê, tiếp nhận hồ sơ, lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất, ký kết và quản lý hợp đồng theo đúng quy định.

d) Quản lý quỹ đất và nguồn thu

Thường xuyên kiểm tra việc sử dụng đất, ngăn ngừa vi phạm; thu, quản lý và hạch toán đầy đủ nguồn thu. Chủ động chuẩn bị điều kiện để tiếp nhận lại đất khi Nhà nước triển khai dự án.

đ) Chế độ báo cáo

Định kỳ hằng tháng báo cáo UBND tỉnh về diện tích đã đưa vào khai thác, số hợp đồng đã ký, số tiền thu được, diện tích chưa khai thác và những khó khăn, vướng mắc cần giải quyết.

Chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và pháp luật nếu để xảy ra thất thoát, lãng phí hoặc chậm trễ do nguyên nhân chủ quan.

2. UBND phường Đắk Cấm

Phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh trong việc xác định hiện trạng, ranh giới và bàn giao đất trên thực địa. Tăng cường quản lý địa bàn, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền các hành vi lấn chiếm, sử dụng đất sai mục đích, xây dựng trái phép. Phối hợp bảo đảm an ninh, trật tự và tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức khai thác quỹ đất.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Theo chức năng, nhiệm vụ, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật về đất đai; kịp thời xử lý hoặc tham mưu xử lý những vấn đề thuộc thẩm quyền. Không yêu cầu thực hiện thêm thủ tục ngoài quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến tiến độ khai thác quỹ đất.

4. Sở Tài chính

Theo chức năng, nhiệm vụ, hướng dẫn việc quản lý, hạch toán và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nguồn thu từ hoạt động cho thuê đất ngắn hạn. Phối hợp giải quyết các vấn đề về tài chính phát sinh trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền.

5. Tổ chức, cá nhân thuê đất

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng và quy định pháp luật. Sử dụng đất đúng mục đích, không xây dựng công trình kiên cố, không chuyển nhượng hoặc cho thuê lại trái quy định. Chấp hành việc kiểm tra, giám sát; tự tháo dỡ công trình và hoàn trả mặt bằng khi hợp đồng chấm dứt. Chịu trách nhiệm về các thiệt hại, vi phạm phát sinh do lỗi của mình theo quy định pháp luật.

IV. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

1. Trước ngày 23/10/2026 Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh hoàn thành việc rà soát hồ sơ pháp lý, danh mục các khu đất đủ điều kiện khai thác và hồ sơ xác định đơn giá khởi điểm; trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định những nội dung thuộc thẩm quyền.

2. Sau khi hoàn thành các điều kiện pháp lý Khoản trưng tổ chức công bố công khai danh mục đất cho thuê, tiếp nhận hồ sơ và lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất theo đúng thời hạn pháp luật quy định.

3. Trong quá trình thực hiện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ động giải quyết công việc thuộc thẩm quyền; trường hợp phát sinh vướng mắc vượt thẩm quyền phải kịp thời báo cáo UBND tỉnh, nêu rõ nội dung, nguyên nhân và phương án giải quyết.

Không để tình trạng chậm trễ, dùn dẩy trách nhiệm làm ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý, khai thác quỹ đất.

V. ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức triển khai phương án bảo đảm đúng quy định pháp luật, công khai, minh bạch, tiết kiệm, hiệu quả; khai thác tối đa khả năng sử dụng quỹ đất trong thời gian chưa triển khai dự án, đồng thời bảo đảm quyền chủ động của Nhà nước khi thực hiện quy hoạch. Các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao.

Trong quá trình triển khai, nếu phát sinh vấn đề cần điều chỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ động xử lý theo thẩm quyền hoặc kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định./.