ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN -------	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc ----------
Số: 30/2026/QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 30 tháng 6 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

BAN HÀNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/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 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 112/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 393/TTr-SNNMT ngày 08 tháng 5 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 7 năm 2026 và thay thế các văn bản sau: Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ- CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; Quyết định số 33/2024/QĐ- UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình ban hành

Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng sở, ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hùng Nam

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp (Cơ sở dữ liệu Quốc gia về pháp luật);
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Lưu VT, KT2[L].

.

QUY ĐỊNH

CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HƯNG YÊN
(Ban hành kèm theo Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành điểm n khoản 1 Điều 137, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 3 Điều 178, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213, khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật số 31/2024/QH15); khoản 7 Điều 43, khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 102/2024/NĐ-CP); khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa (sau đây gọi là Nghị định số 112/2024/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh; Ủy ban nhân dân xã, phường (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã), Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; các sở, ban, ngành chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; các cơ quan khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật số 31/2024/QH15.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật số 31/2024/QH15

Hộ gia đình, cá nhân tại các xã, phường đang sử dụng đất ổn định ngoài các giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật số 31/2024/QH15 mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15/10/1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

1. Các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thanh lý tài sản, cho phép Ủy ban nhân dân cấp xã được sử dụng đất để cấp cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở và các hộ gia đình, cá nhân đã được Ủy ban nhân dân cấp xã bàn giao đất để làm nhà ở trước ngày 15/10/1993, nhưng Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố chưa có quyết định giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Danh sách các hộ gia đình, cá nhân xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp xã lập trước ngày 15/10/1993 mà phù hợp với các thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đóng dấu chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng (cũ) nhưng phải thu hồi lại theo Quyết định số 367/QĐ-UB ngày 10/4/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng (cũ) về việc thu hồi và không sử dụng dấu chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật số 31/2024/QH15

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật số 31/2024/QH15 và Điều 3 Quy định này mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

1. Trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980

a) Thửa đất ở tiếp giáp tuyến đường CT, QL, ĐT, ĐH (bao gồm cả đường gom của tuyến đường CT, QL, ĐT, ĐH): Hạn mức công nhận không quá 600m2 (Sáu trăm mét vuông).

b) Thửa đất ở tại các vị trí đất còn lại không quá 1.000m2 (Một nghìn mét vuông).

2. Trường hợp sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

a) Thửa đất ở tiếp giáp tuyến đường CT, QL, ĐT, ĐH (bao gồm cả đường gom của tuyến đường CT, QL, ĐT, ĐH): Hạn mức công nhận không quá 500m2 (Năm trăm mét vuông).

b) Thửa đất ở tại các vị trí đất còn lại không quá 900m2 (Chín trăm mét vuông).

Điều 5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật số 31/2024/QH15

1. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích trồng cây hằng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá 02ha đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm không quá 10ha.

3. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất là rừng trồng không quá 20ha đối với mỗi loại đất.

Điều 6. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật số 31/2024/QH15

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân đối với đất làm muối không quá 02ha.

2. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân đối với đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không quá 30ha với mỗi loại đất.

3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân đối với đất trồng cây lâu năm không quá 50ha.

4. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 50ha với mỗi loại đất.

Điều 7. Diện tích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật số 31/2024/QH15, khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP

1. Người sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa khi chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 Luật số 31/2024/QH15 thì được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng 01 (một) công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp có tỷ lệ diện tích công trình xây dựng chiếm tối đa 0,5% tổng diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi tập trung nhưng không vượt quá 50m^2 (Năm mươi mét vuông) đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung có quy mô dưới 02ha và không vượt

quá 100m^2 (Một trăm mét vuông) đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung có quy mô từ 02ha trở lên.

2. Người sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại Điều 182 Luật số 31/2024/QH15, có quy mô đảm bảo phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP thì được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng 01 (một) công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

a) Diện tích đất để xây dựng công trình: Chỉ được xây dựng công trình 01 tầng (không xây dựng tầng hầm) có diện tích không vượt quá 500m^2 (Năm trăm mét vuông).

b) Vị trí xây dựng công trình: Phải đảm bảo phù hợp, thuận lợi cho các hoạt động sản xuất, không làm ảnh hưởng đến công trình thủy lợi, công trình đê điều, giao thông nội đồng, an toàn lưới điện, diện tích đất trồng lúa liền kề và không được xây dựng công trình trong chỉ giới quy hoạch giao thông, thủy lợi đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Mục đích sử dụng: Công trình xây dựng chỉ được sử dụng vào mục đích phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP.

Điều 8. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật số 31/2024/QH15

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại xã không quá 200m^2 (Hai trăm mét vuông).

2. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại phường không quá 100m^2 (Một trăm mét vuông).

3. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không áp dụng trong các trường hợp: Giao đất tại các dự án phát triển nhà ở, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, các dự án tái định cư.

4. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở được quy định cụ thể như sau:

a) Trường hợp cá nhân không thuộc đối tượng được giao đất tái định cư nhưng đủ điều kiện bồi thường bằng đất ở thì diện tích đất ở được giao không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường.

b) Trường hợp cá nhân thuộc đối tượng được giao đất tái định cư và đủ điều kiện bồi thường bằng đất ở mà diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì tổng diện tích đất ở được giao tái định cư và diện tích đất ở được bồi thường bằng đất không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường.

5. Đối với trường hợp cá nhân thuộc quy định tại khoản 4 Điều này được giao 01 lô hoặc nhiều lô đất tùy theo diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường bằng đất ở và khả năng bố trí quỹ đất của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quy hoạch các khu nhà ở tái định cư, quy hoạch các khu tái định cư có các lô đất có mức diện tích khác nhau đảm bảo quy chuẩn xây dựng, phù hợp với khả năng chi trả và hạn mức giao đất ở để thực hiện việc bồi

thường bằng nhà ở, đất ở; trường hợp theo yêu cầu kiến trúc cảnh quan không thể quy hoạch các lô đất ở để giao đất tái định cư, bồi thường bằng đất ở đảm bảo hạn mức giao đất quy định tại khoản 4 Điều này thì tổng diện tích đất ở được giao tái định cư và diện tích đất ở được bồi thường bằng đất ở không được vượt quá 10% diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường.

Điều 9. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh theo quy định tại khoản 4 Điều 213 Luật số 31/2024/QH15

1. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình tôn giáo là không quá 5.000m^2 (Năm nghìn mét vuông).

2. Các trường hợp không thuộc khoản 1 Điều này, Sở Nội vụ chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đối với từng trường hợp cụ thể.

Điều 10. Điều kiện tách thửa, hợp thửa đất theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật số 31/2024/QH15

Ngoài đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện về tách thửa, hợp thửa đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật số 31/2024/QH15, khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 thì việc tách thửa, hợp thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Việc tách thửa, hợp thửa đất phải tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh (nếu có).

3. Thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Điều 11 Quy định này.

Trường hợp thửa đất ở sau khi tách không đủ kích thước tối thiểu cạnh mặt đường, nhưng phần thửa đất bên trong đảm bảo về diện tích, bề rộng, chiều sâu thì người sử dụng đất được phép tách thửa và người sử dụng đất phải dành phần diện tích mà phạm vi bề rộng nhỏ hơn cạnh mặt đường tối thiểu để làm lối đi mà không bắt buộc thực hiện chuyển mục đích đối với phần diện tích để làm lối đi đó.

4. Việc tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chỉ được thực hiện sau khi dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định; trừ các trường hợp quy định của pháp luật không yêu cầu chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

5. Việc tách thửa theo Quy định này không áp dụng đối với trường hợp tặng cho một phần diện tích đất cho Nhà nước để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

tự nguyện trả lại đất; tách thửa đất để chuyển nhượng cho tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

6. Không giới hạn diện tích tối thiểu được phép hợp thửa đất.

Điều 11. Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật số 31/2024/QH15

1. Diện tích tối thiểu tách thửa đất ở:

a) Đối với các thửa đất tại phường: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 30m² (Ba mươi mét vuông); kích thước bề rộng mặt đường và chiều sâu tối thiểu là 03m (Ba mét).

b) Đối với các thửa đất tại xã: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 40m² (Bốn mươi mét vuông); kích thước bề rộng mặt đường và chiều sâu tối thiểu là 04m (Bốn mét).

2. Diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp:

a) Trường hợp diện tích đất nông nghiệp trong thửa đất ở: Diện tích, kích thước tối thiểu của các thửa đất ở sau khi tách được xác định theo diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất ở quy định tại khoản 1 Điều này (không quy định về diện tích tối thiểu đối với phần diện tích đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở).

b) Trường hợp chỉ tách diện tích đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất ở thì diện tích, kích thước, tối thiểu của các thửa đất sau khi tách đảm bảo theo quy định khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp tách diện tích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp (không chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở) thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là 360m2 (Ba trăm sáu mươi mét vuông).

Điều 12. Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn theo quy định tại khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Hàng năm, trên cơ sở các quỹ đất, tài sản gắn liền với đất do Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý, Tổ chức phát triển quỹ đất lập phương án cho thuê đất ngắn hạn; căn cứ Bảng giá đất hàng năm và quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá cho thuê đất dự kiến gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định trình Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Sau khi đơn giá cho thuê đất được phê duyệt, Tổ chức phát triển quỹ đất lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn và tổ chức công bố công khai theo quy định tại khoản 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Danh mục công khai gồm các nội dung theo phương án cho thuê đất, gồm những nội dung chính sau: Tên khu/thửa đất; địa điểm khu/thửa đất; số thửa, số tờ bản đồ, diện tích, mục đích sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất (nếu có): diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, kết cấu, cấp hạng; thời hạn cho thuê đất (không quá 05 năm), hình thức cho thuê đất (theo hình thức trả tiền thuê

đất hàng năm); đơn giá cho thuê đất và giá thuê nhà (trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất); khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tự nguyện tháo dỡ công trình do bên thuê tự xây lắp; hạn chế về quyền sử dụng đất (không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo về việc chấm dứt hợp đồng mà không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất).

3. Căn cứ danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn được công bố công khai, tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn nộp đơn xin thuê đất (theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này) tại Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý quỹ đất.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công bố công khai, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện tiếp nhận đơn xin thuê đất của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn. Trường hợp hết thời hạn 30 ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai theo quy định.

4. Tổ chức phát triển quỹ đất lựa chọn tổ chức hoặc cá nhân để cho thuê.

Trường hợp chỉ có 01 tổ chức hoặc cá nhân có đơn xin thuê đất và đề xuất đơn giá không thấp hơn đơn giá khởi điểm thì được lựa chọn.

Trường hợp có nhiều tổ chức hoặc cá nhân cùng có đơn xin thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất lựa chọn tổ chức hoặc cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất và không thấp hơn đơn giá khởi điểm được phê duyệt để cho thuê.

Trường hợp có từ 02 tổ chức hoặc cá nhân trở lên cùng có đề xuất đơn giá thuê đất như nhau và cao nhất trong số đơn xin thuê đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo cho các tổ chức hoặc cá nhân để đề xuất lại đơn giá thuê đất. Tổ chức hoặc cá nhân được lựa chọn sau khi đề xuất lại có đơn giá thuê đất cao nhất.

5. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày lựa chọn được tổ chức hoặc cá nhân thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm:

a) Thông báo bằng văn bản cho tổ chức hoặc cá nhân được lựa chọn: số tiền thuê đất và thuê nhà (nếu có) phải nộp, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tự nguyện tháo dỡ công trình và thời hạn nộp tiền.

b) Thông báo bằng văn bản cho tổ chức hoặc cá nhân đã nộp đơn xin thuê đất nhưng không được thuê đất và nêu rõ lý do.

6. Tổ chức hoặc cá nhân được thuê đất nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tự nguyện tháo dỡ công trình vào tài khoản của Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý quỹ đất cho thuê.

7. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức hoặc cá nhân hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tự nguyện tháo dỡ công trình, Tổ chức phát triển quỹ

đất thực hiện ký hợp đồng thuê đất (theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này).

8. Việc quản lý, sử dụng đối với khu đất, thửa đất ngắn hạn đã cho thuê và xử lý khi hết thời hạn thuê đất.

a) Tổ chức, cá nhân được thuê đất chỉ được xây dựng các công trình tạm, sử dụng đất đúng mục đích theo hợp đồng thuê đất đã ký với Tổ chức phát triển quỹ đất.

b) Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm kiểm tra, giám sát tổ chức, cá nhân sử dụng đất đúng mục đích theo hợp đồng ký kết.

Trường hợp khi kiểm tra, giám sát phát hiện tổ chức, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích, xây dựng công trình kiên cố không theo đúng hợp đồng ký kết thì Tổ chức phát triển quỹ đất đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất thuê có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu của khu đất, thửa đất cho thuê và tháo dỡ công trình đã xây dựng bàn giao lại mặt bằng cho Tổ chức phát triển quỹ đất.

c) Khi hết thời hạn thuê đất mà Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng khu đất, tổ chức, cá nhân (nếu còn nhu cầu) thuê đất thì được xem xét, gia hạn thời gian thuê đất nhưng tối đa không quá 05 năm.

d) Trường hợp trong thời hạn hợp đồng thuê đất nếu Nhà nước có kế hoạch sử dụng khu đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo cho tổ chức, cá nhân thuê đất thực hiện việc tháo dỡ, di dời tài sản, công trình đã xây dựng mà không được bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản và chi phí đã đầu tư vào đất.

đ) Xử lý tiền đặt cọc và tài sản do tổ chức, cá nhân tự xây dựng.

Trường hợp hết thời hạn thuê đất mà tổ chức, cá nhân không còn nhu cầu thuê đất hoặc còn trong thời hạn hợp đồng thuê đất nhưng Nhà nước có kế hoạch sử dụng khu đất thì tổ chức, cá nhân được hoàn trả lại số tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình sau khi đã thanh lý chấm dứt hợp đồng thuê đất và đã hoàn thành tháo dỡ công trình, bàn giao lại mặt bằng cho Tổ chức phát triển quỹ đất.

Trước khi thanh lý hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 ngày. Sau 15 ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng hoặc từ ngày có thông báo của Tổ chức phát triển quỹ đất đề nghị tháo dỡ, di dời tài sản, công trình mà tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện tháo dỡ, di dời thì không được hoàn trả số tiền đặt cọc. Số tiền đã đặt cọc được Tổ chức phát triển quỹ đất sử dụng để thực hiện tháo dỡ, di dời tài sản, công trình; sau khi đã trừ các chi phí tháo dỡ, di dời số tiền đặt cọc còn lại (nếu có) được nộp vào ngân sách nhà nước.

Điều 13. Tiêu chí, điều kiện cụ thể chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Có phương án trồng rừng thay thế được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

Điều 14. Việc rà soát, công bố công khai, quy định cụ thể việc lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt, việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương theo quy định tại khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt: Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo phòng chuyên môn rà soát đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo các nội dung sau:

a) Việc đáp ứng các tiêu chí, nguyên tắc và thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (được thay thế cụm từ tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

b) Mục đích sử dụng dự kiến giao, thuê của thửa đất nhỏ hẹp và thửa đất liền kề theo chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để có thể hợp lại thành một thửa sau khi giao đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích.

c) Các đối tượng sử dụng các thửa đất liền kề: Giấy tờ pháp lý của thửa đất liền kề; số lượng thửa đất liền kề đảm bảo điều kiện được giao, thuê, hợp thửa đối với thửa đất nhỏ hẹp.

2. Lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt: Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo phòng chuyên môn lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất và dự kiến phương án giao đất, cho thuê đất để thực hiện công bố công khai và lấy ý kiến của cộng đồng dân cư nơi có các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công bố công khai và lấy ý kiến:

a) Thông báo danh sách thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt (gồm: địa điểm thửa đất, số tờ bản đồ, số thửa, diện tích, mục đích sử dụng đất theo hiện trạng); mục đích sử dụng các thửa đất dự kiến để giao đất, cho thuê đất và danh sách những người sử dụng đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt dự kiến giao đất, cho thuê đất thuộc địa bàn trên phương tiện đài truyền thanh của xã, phường, thực hiện niêm yết công khai danh sách thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt danh sách người sử dụng đất liền kề tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư.

b) Tổ chức lấy ý kiến người sử dụng đất liền kề về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt dự kiến giao, thuê. Việc tổ chức lấy ý kiến được tổ chức trực tiếp tại cơ sở thôn, tổ dân phố và phải được lập thành biên bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện cơ sở thôn, tổ dân phố và đại diện các hộ sử dụng đất liền kề. Trường hợp các hộ sử dụng đất liền kề không tham dự, được hiểu là các hộ sử dụng đất liền kề không có nhu cầu.

c) Dự kiến phương án giao đất, cho thuê đất theo nguyên tắc quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (được thay thế cụm từ tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

d) Tổ chức công khai việc lấy ý kiến người sử dụng đất liền kề về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt và phương án giao đất, cho thuê đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất, thời gian công khai là 15 ngày. Việc công khai phải được lập thành biên bản niêm yết và biên bản kết thúc thời gian công khai.

đ) Hết thời hạn công khai, tổng hợp thành văn bản các ý kiến đóng góp, trong đó ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác với phương án giao đất, cho thuê đất; tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn ý kiến không đồng ý, ý kiến khác với phương án giao đất, cho thuê đất.

e) Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả rà soát, công bố công khai, lấy ý kiến và việc giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Giao đất, cho thuê đất: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tổ chức thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Thời hạn sử dụng đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật số 31/2024/QH15 và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

Điều 15. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Điều kiện, tiêu chí, tỷ lệ diện tích để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập:

a) Phù hợp với quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Tiếp giáp với đường giao thông hiện có hoặc đường giao thông quy hoạch có chiều rộng nền đường từ 6,5 m trở lên. Trường hợp khu đất tiếp giáp với hai đường giao thông trở lên thì xác định theo cấp đường cao nhất (CT, QL, ĐT, ĐH); trường hợp cùng cấp đường thì xác định theo đường giao thông có mặt cắt đường lớn hơn.

c) Có tỷ lệ 90% diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đáp ứng quy mô theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy mô diện tích để tách khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập:

Khu đất dự kiến thực hiện dự án có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý liền thửa, không nằm xen kẽ với diện tích đất nông nghiệp giao ổn định cho hộ gia đình, cá nhân, được khoanh lại tạo thành thửa đất có diện tích, chiều rộng, chiều sâu theo quy định tại bảng sau:

TT	Mục đích sử dụng đất	Giáp đường giao thông có chiều rộng nền đường từ 6,5 m đến 9 m (không phải đường gom)		Giáp các tuyến đường có chiều rộng nền đường lớn hơn 9 m	
		Diện tích (m^2)	Chiều rộng, chiều sâu (m)	Diện tích (m^2)	Chiều rộng, chiều sâu (m)
1	Đất thương mại, dịch vụ	≥ 500	≥ 10	≥ 1.000	≥ 30
2	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất thương mại, dịch vụ	≥ 1.000	≥ 15	≥ 1.000	≥ 30
3	Đất nông nghiệp	≥ 2.000	≥ 20	≥ 2.000	≥ 30

(Diện tích, chiều rộng, chiều sâu quy định tại bảng trên không bao gồm phần đất thuộc hành lang công trình giao thông, thủy lợi và các công trình có quy định để hành lang an toàn; trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường gom thì diện tích, chiều rộng, chiều sâu xác định theo tuyến đường CT, QL, ĐT, ĐH).

Điều 16. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp thửa đất ở đã sử dụng đất ổn định trước khi chuyển thành đất ở đô thị thì hạn mức giao đất ở được xác định là không quá 200m^2.

2. Đối với cơ sở tôn giáo đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận bằng văn bản về việc giao đất để xây dựng mới hoặc mở rộng khuôn viên nhưng đến ngày Quy định này có hiệu lực thi hành chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì tổ chức tôn giáo trực thuộc được hoàn thiện hồ sơ về đất đai theo diện tích đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

3. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, tách thửa, hợp thửa đất, thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất mà đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ tại Trung tâm Phục vụ hành chính công trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành các thủ tục hành chính về đất đai thì được áp dụng thực hiện theo quy định tại Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên, Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình; trường hợp có nhu cầu thì được áp dụng thực hiện theo Quy định này.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Tổ chức kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Quy định này; tổng hợp, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý, giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện.

2. Các sở, ngành khác có liên quan:

a) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra, và triển khai thực hiện Quy định này.

b) Phối hợp chặt chẽ với Sở Nông nghiệp và Môi trường trong việc kiểm tra, hướng dẫn và triển khai thực hiện Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Quy định này tại địa phương;

b) Kiểm tra, giám sát và thực hiện theo Quy định này;

c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện quản lý theo Quy định này;

d) Kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm Quy định này và các quy định của pháp luật về đất đai theo quy định;

đ) Giải quyết khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng đất có liên quan đến các quy định tại Quy định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong thực hiện Quy định này theo thẩm quyền.

4. Người sử dụng đất: Có trách nhiệm chấp hành nghiêm các nội dung của Quy định này. Mọi trường hợp vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật. Phản ánh kịp thời đến các cơ quan có thẩm quyền những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện.

5. Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, các địa phương, đơn vị phản ánh kịp thời về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp./.

PHỤ LỤC

(Ban hành kèm theo Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Mẫu số 01. Đơn xin thuê đất

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

..., ngày ... tháng ... năm ...

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN

Kính gửi: Tổ chức phát triển quỹ đất[1] .....

1. Người xin thuê đất[2]: .....

2. Địa chỉ/trụ sở chính: .....

3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...): .....

4. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., huyện..., tỉnh...): .....

.....

5. Số thửa: ..... Số tờ bản đồ: .....

6. Diện tích (m^2): .....

7. Thời hạn thuê đất: .....

8. Đề xuất đơn giá xin thuê đất:.....

9. Cam kết không xây dựng các công trình kiên cố và tự nguyện tháo dỡ công trình mà không được bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất khi hết thời hạn thuê đất hoặc sau khi nhận được thông báo của Tổ chức phát triển quỹ đất về việc thanh lý hợp đồng thuê đất trước thời hạn.

Các cam kết khác (nếu có): .....

10. Tài liệu gửi kèm (nếu có)[3]:

Người làm đơn
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

---

[1] Ghi rõ tên Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý quỹ đất: Trung tâm phát triển quỹ đất số 1 hoặc Trung tâm phát triển quỹ đất số 2.

[2] Đối với cá nhân thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu…; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp…

[3] Cá nhân: Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu; Tổ chức: Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp...

Mẫu số 02. Hợp đồng thuê đất

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
-------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:……../HĐ-TĐNH	*……, ngày ... tháng ... năm ....*

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày …./…/2026 của UBND tỉnh ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... của ……. về việc phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê đất;

Căn cứ đơn xin thuê đất ngày..... tháng..... năm của...

Hôm nay, ngày... tháng... năm..., chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ ĐẤT: TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT.....

Địa chỉ:

Do ông:

Chức vụ: Giám đốc Tổ chức phát triển quỹ đất..... Làm đại diện

Số tài khoản:

II. BÊN THUÊ ĐẤT:

……..… *(Ghi thông tin theo đơn xin thuê đất).*

III. HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT VỚI CÁC ĐIỀU, KHOẢN SAU ĐÂY:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê thửa đất/khu đất như sau:

1. Diện tích thửa đất/khu đất ... m^2 *(ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông).*

Tại...*(ghi tên xã/phường/ nơi có đất cho thuê).*

2. Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm....

3. Thời hạn thuê đất: Kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm...

4. Mục đích sử dụng đất: .....

5. Đơn giá thuê đất: ……đồng *(ghi bằng số và bằng chữ).*

6. Tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình: ..... đồng *(ghi bằng số và bằng chữ).*

7. Nội dung khác (nếu có): ……

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất, tiền đặt cọc theo quy định sau:

1. Tiền thuê đất được tính từ ngày... tháng... năm... (ngày ký hợp đồng)

2. Phương thức nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc:

- Tiền thuê đất được nộp hàng tháng.

Thời điểm nộp tiền thuê đất trước ngày 15 hàng tháng

- Tiền đặt cọc được nộp đồng thời với tiền thuê đất của tháng đầu tiên.

3. Nơi nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc: ……

4. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

5. Nội dung khác (nếu có): ……

Điều 3. Việc sử dụng đất trên thửa đất/khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này và chỉ được xây dựng các công trình tạm phù hợp với mục đích thuê đất.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ:

- Bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng thửa đất/khu đất trên cho bên thứ ba.

- Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành nếu Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì trước khi thanh lý hợp đồng Bên cho thuê đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 ngày (kể cả ngày lễ, thứ

7, chủ nhật) và không phải bồi thường, hỗ trợ tài sản hoặc bất kỳ khoản chi phí nào khác đã đầu tư trên đất cho bên thuê đất.

- Kiểm tra, giám sát bên thuê đất sử dụng đất đúng mục đích theo hợp đồng ký kết. Trường hợp khi kiểm tra, giám sát phát hiện bên thuê đất sử dụng đất không đúng mục đích, xây dựng công trình kiên cố không theo đúng hợp đồng ký kết thì có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất.

- Hoàn trả lại số tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình sau khi đã thanh lý chấm dứt hợp đồng thuê đất và bên thuê đất đã hoàn thành tháo dỡ công trình, bàn giao lại mặt bằng.

2. Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ:

- Nộp đầy đủ tiền thuê đất, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo nội dung đã ghi tại Hợp đồng này.

- Được gia hạn thời gian thuê đất khi hết thời hạn thuê đất mà Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng đất.

- Thực hiện việc thu dỡ, di chuyển tài sản ra khỏi khu đất trong thời hạn 15 ngày (kể cả ngày lễ, thứ 7, Chủ nhật) kể từ ngày kết thúc hợp đồng thuê đất hoặc thanh lý hợp đồng thuê đất và không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất hoặc các khoản chi phí khác trong bất kỳ trường hợp nào.

Không được hoàn trả tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình trong trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày hết thời hạn thuê đất (trường hợp không có nhu cầu thuê tiếp) hoặc từ ngày có

thông báo của bên cho thuê đất đề nghị tháo dỡ, di dời tài sản, công trình mà bên thuê đất không thực hiện tháo dỡ, di dời.

3. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thoả thuận của các Bên (nếu có).

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này.

2. Có văn bản thông báo của bên cho thuê đất về việc thanh lý hợp đồng.

3. Bên thuê đất không nộp hoặc không nộp đầy đủ tiền thuê đất, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình hoặc nộp quá thời hạn ghi tại Khoản 2 Điều 2 Hợp đồng

4. Bên thuê đất bị giải thể/phá sản theo quy định của pháp luật hoặc đã chết/mất quyền công dân.

Điều 6. Hai bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác (nếu có) ……

Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 bản.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày……

Bên thuê đất	**Bên cho thuê đất**
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)	*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)*