

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đề án khung pháp lý thuê lại đất của người dân để thực hiện dự án nông nghiệp công nghệ cao trên địa bàn tỉnh An Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 09-NQ/TU ngày 27 tháng 06 năm 2012 của Tỉnh ủy An Giang về việc phát triển Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tỉnh An Giang giai đoạn 2012 – 2020;

Căn cứ Nghị quyết số 40/2016/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định chính sách hỗ trợ đầu tư phát triển nông nghiệp trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 98/2016/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định chính sách hỗ trợ đầu tư phát triển nông nghiệp trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 827/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Điều lệ tổ chức, hoạt động và Quy chế quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất tỉnh An Giang;

Căn cứ Đề án số 338/ĐA-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội tỉnh đến năm 2020;

Căn cứ Thông báo số 139-TB/TU ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy kết luận thống nhất cơ chế tạo quỹ đất hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện dự án nông nghiệp công nghệ cao;

Căn cứ Thông báo số 51-TB/BCSĐ ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Ban Cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh kết luận thống nhất cơ chế chung tạo quỹ đất cho các dự án nông nghiệp công nghệ cao;

Căn cứ Thông báo số 319/TB-VPUBND ngày 30 tháng 8 năm 2018 về ý kiến kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Vương Bình Thạnh tại buổi họp thông qua các đề xuất sửa đổi một số nội dung quy định liên quan quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 377/TTr-STNMT ngày 28 tháng 9 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Đề án khung pháp lý thuê lại đất của người dân để thực hiện dự án nông nghiệp công nghệ cao trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ phát triển đất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở: TN&MT, NN&PTNT, KH&ĐT, Tài chính, Tư pháp;
- Hội đồng quản lý Quỹ phát triển đất tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- VPUBND tỉnh: LĐVP, KTN, KTTH, TH;
- Lưu: VT.

Đính kèm: Đề án và các phụ lục.

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



Trần Anh Thư

ĐỀ ÁN

**Khung pháp lý thuê lại đất của người dân để thực hiện
dự án nông nghiệp công nghệ cao trên địa bàn tỉnh An Giang**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2018
của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Tạo quỹ đất bằng hình thức thuê lại đất của người dân để triển khai các dự án nông nghiệp công nghệ cao với quy mô lớn là một trong những hình thức tạo quỹ đất đã được nêu trong Đề án tạo quỹ đất số 338/ĐA-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Tuy nhiên, để triển khai hình thức thuê lại đất của người dân cần thiết phải làm rõ và quy định cụ thể hơn một số vấn đề về pháp lý, trình tự tổ chức thực hiện như: xác định đối tượng thuê lại quyền sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của các bên, của bên thứ ba có quyền lợi liên quan, vai trò của Nhà nước và các chính sách hỗ trợ, việc ứng vốn để trả tiền thuê đất, cách thức tổ chức thực hiện và nhiệm vụ cụ thể của các Sở, Ban ngành và địa phương. Do vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Đề án khung pháp lý thuê lại đất của người dân để thực hiện dự án nông nghiệp công nghệ cao trên địa bàn tỉnh An Giang với các nội dung như sau:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU, ĐIỀU KIỆN, PHẠM VI ÁP DỤNG CỦA ĐỀ ÁN

1. Mục đích, yêu cầu

Việc xây dựng Đề án nhằm xây dựng khung pháp lý, các cơ chế, chính sách cụ thể trong việc tạo quỹ đất bằng hình thức thuê lại đất của dân để triển khai các dự án nông nghiệp công nghệ cao với quy mô lớn, phù hợp với nguyện vọng và xu hướng của người dân không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đề án này làm rõ các yếu tố pháp lý trong quan hệ dân sự, quản lý sử dụng đất đai, việc ứng vốn tạo quỹ đất và phân công rõ trách nhiệm của các Sở, Ban ngành và địa phương trong tổ chức thực hiện. Những vấn đề vướng mắc về pháp lý cần thiết phải xin ý kiến của Trung ương trước khi triển khai thực hiện.

2. Điều kiện áp dụng

Việc thực hiện tạo quỹ đất theo hình thức thuê lại đất của người dân để thực hiện dự án nông nghiệp công nghệ cao phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Dự án phải đáp ứng được các tiêu chí, điều kiện dự án nông nghiệp công nghệ cao mà tỉnh khuyến khích quyết định lựa chọn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch ngành nông nghiệp được duyệt; việc thuê đất phải được người dân trong phạm vi dự án đồng thuận 100% với tất cả các nội dung, yêu cầu của doanh nghiệp xin đăng ký đầu tư.

- Dự án nông nghiệp được chọn thực hiện không thuộc trường hợp phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Nhà nước có chính sách hỗ trợ cho doanh nghiệp ứng trước một số năm đầu để trả tiền thuê đất cho người dân. Tùy vào tính chất quan trọng và quy mô dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành chính sách hỗ trợ cụ thể cho doanh nghiệp ứng trước một số năm đầu để trả tiền thuê đất cho người dân, sau đó doanh nghiệp sẽ hoàn trả dần lại cho Nhà nước.

- Các quan hệ về dân sự phải được thực hiện theo quy định Luật Dân sự và hợp đồng dân sự; các quan hệ về thuê đất, đăng ký biến động đất đai được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

- Doanh nghiệp khi triển khai dự án cụ thể phải thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

3. Phạm vi điều chỉnh Đề án

- Đề án này là khung pháp lý thực hiện tạo quỹ đất theo hình thức thuê lại đất của người dân để thực hiện dự án nông nghiệp công nghệ cao trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Đối những phát sinh thực tế chưa được quy định trong Đề án này, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các Sở, Ban ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các tổ chức có liên quan báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định từng trường hợp cụ thể.

- Những nội dung không được quy định trong Đề án này thì được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

II. CƠ CHẾ CHUNG TẠO QUỸ ĐẤT

1. Cơ chế chung về hình thức tạo quỹ đất

Doanh nghiệp có nhu cầu đầu tư, tạo quỹ đất bằng hình thức thuê lại đất của người dân để thực hiện dự án nông nghiệp công nghệ cao phải được Ủy ban nhân dân tỉnh cho chủ trương đầu tư và không phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai.

Việc thực hiện thuê lại đất của người dân trên nguyên tắc thỏa thuận dân sự thống nhất giữa doanh nghiệp và người dân về thời gian thuê đất, đơn giá thuê đất, chu kỳ trả tiền thuê đất và các nội dung khác có liên quan thông qua hợp đồng dân sự thuê lại quyền sử dụng đất. Trường hợp quyền sử dụng đất đang thế chấp hoặc cầm cố thì việc thuê đất chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý của bên thứ ba có quyền lợi liên quan. Nhà nước giữ vai trò chứng thực hợp đồng, bảo đảm quyền, lợi ích của các bên.

Vốn từ Quỹ Phát triển đất tỉnh hỗ trợ cho doanh nghiệp ứng trước một số năm đầu để trả tiền thuê đất cho người dân, sau đó doanh nghiệp sẽ trả dần hàng năm cho vốn Quỹ Phát triển đất tỉnh.

Việc cho doanh nghiệp ứng vốn, hoàn trả vốn ứng sẽ được thành lập bằng văn bản cam kết giữa doanh nghiệp và Nhà nước theo hướng dẫn của Sở Tài chính và Hội đồng quản lý Quỹ Phát triển đất tỉnh.

Việc thuê lại đất của người dân sẽ được tổ chức đo đạc lập hồ sơ quản lý, đăng ký biến động vào hồ sơ địa chính và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp thuê lại đất theo quy định pháp luật đất đai. Khi kết thúc hợp đồng thuê theo thỏa thuận của các bên, Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ tổ chức cắm lại ranh đất và chỉnh lý biến động đất đai theo quy định.

2. Các bước thực hiện việc tạo quỹ đất

Doanh nghiệp có nhu cầu thuê lại đất nông nghiệp của người dân để thực hiện dự án nông nghiệp công nghệ cao thì thực hiện như sau:

a) Khảo sát lựa chọn địa điểm thực hiện dự án và lấy ý kiến doanh nghiệp, người dân trong vùng về các nội dung thuê lại đất

- Doanh nghiệp phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện khảo sát thống nhất chọn địa điểm thực hiện dự án trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển ngành nông nghiệp được duyệt.

- Trường hợp địa điểm doanh nghiệp lựa chọn phù hợp với quy hoạch được duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp huyện làm việc với doanh nghiệp để nắm nhu cầu về quỹ đất, quy mô diện tích, thời gian thuê đất, giá thuê đất, chu kỳ trả tiền thuê đất và các nội dung khác có liên quan.

- Trên cơ sở kết quả làm việc với doanh nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao các cơ quan chuyên môn chuẩn bị phiếu lấy ý kiến (*theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 01*) và tổ chức lấy ý kiến người dân trong vùng dự án. Tham dự lấy ý kiến người dân gồm có khóm, ấp, Ủy ban nhân dân cấp xã và doanh nghiệp. Việc tổ chức lấy ý kiến người dân phải được thực hiện công khai, dân chủ và có biên bản cụ thể kết quả lấy ý kiến người dân.

- Sau khi lấy ý kiến người dân, Ủy ban nhân dân cấp huyện làm việc với doanh nghiệp để trao đổi thống nhất các nội dung: tỷ lệ người dân đồng thuận, vị trí các thửa đất người dân đồng ý cho thuê đất, giá cho thuê đất, thời gian cho thuê đất, chu kỳ trả tiền thuê đất và phần vốn Quỹ phát triển đất tỉnh hỗ trợ ứng trước trả tiền thuê đất.

b) Quyết định chủ trương đầu tư dự án và quyết định chủ trương cho ứng từ vốn Quỹ phát triển đất tỉnh

- Trường hợp doanh nghiệp và người dân thống nhất nội dung thuê đất và diện tích các hộ dân thống nhất đảm bảo điều kiện triển khai dự án thì Ủy ban nhân dân cấp huyện lập biên bản ghi nhận với doanh nghiệp và báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương cho triển khai dự án, đề xuất việc ứng vốn Quỹ phát triển đất tỉnh hỗ trợ tạo quỹ đất cho dự án.

- Trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét về chủ trương thống nhất cho triển khai dự án, Hội đồng quản lý Quỹ phát triển đất tỉnh cho ý kiến về hỗ trợ ứng vốn Quỹ phát triển đất tỉnh tạo quỹ đất cho dự án.

- Căn cứ chủ trương cho triển khai dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ trương hỗ trợ ứng vốn tạo quỹ đất của Hội đồng quản lý Quỹ phát triển đất tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư dự án.

c) Thực hiện ứng vốn tạo quỹ đất và tổ chức đo đạc lập hồ sơ địa chính khu đất

- Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ trương hỗ trợ ứng vốn tạo quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện phối hợp với doanh nghiệp lập phương án ứng vốn tạo quỹ đất, phương án hoàn vốn ứng gửi Hội đồng quản lý Quỹ phát triển đất tỉnh.

- Hội đồng quản lý Quỹ phát triển đất tỉnh chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan tổ chức thẩm định, trình cơ quan cấp có thẩm quyền quyết định cho Ủy ban nhân dân cấp huyện ứng vốn tạo quỹ đất;

- Trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện ứng vốn tạo quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện và doanh nghiệp ký văn bản cam kết về việc doanh nghiệp hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất tỉnh.

- Sở Tài nguyên và Môi trường giao Văn phòng Đăng ký đất đai lập phương án đo đạc lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính khu đất cho doanh nghiệp.

d) Ký kết hợp đồng thuê đất

- Trên cơ sở bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai đo đạc thành lập, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức cho người dân và doanh nghiệp ký kết hợp đồng thuê đất. Hợp đồng thuê đất giữa người dân và doanh nghiệp có sự đồng thuận của bên thứ 3 là tổ chức tín dụng có quyền lợi liên quan (nếu có) và được Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện cùng ký chứng thực hợp đồng (theo mẫu Hợp đồng thuê đất đính kèm tại Phụ lục 02).

- Sau khi ký hợp đồng thuê đất với các hộ dân trong khu vực dự án, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức chi trả tiền thuê đất cho người dân và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người dân.

d) Đăng ký biến động đất đai và bàn giao đất ngoài thực địa

- Ủy ban nhân dân cấp huyện bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hồ sơ có liên quan cho Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện đăng ký biến động thuê đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người dân.

- Sau khi thực hiện đăng ký biến động, Văn phòng Đăng ký đất đai bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để trả lại cho người dân hoặc tổ chức tín dụng nếu có thỏa thuận khác.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa cho doanh nghiệp có sự tham gia của Văn phòng Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã và người dân có đất cho thuê. Việc bàn giao đất ngoài thực địa có lập biên bản giao, nhận mặt bằng, ghi nhận hiện trạng đất của người dân làm cơ sở khôi phục lại hiện trạng đất sau khi hết thời gian thuê đất.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Đề án khung pháp lý này là cơ sở để triển khai thực hiện tạo quỹ đất theo hình thức thuê lại đất của người dân để thực hiện dự án nông nghiệp công nghệ cao trên địa bàn tỉnh An Giang.

Những dự án đáp ứng điều kiện nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đạt được sự đồng thuận giữa doanh nghiệp và người dân về địa điểm, quy mô, giá thuê đất, thời gian thuê đất, điều kiện thanh toán, không làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh cho chủ trương để thực hiện tạo quỹ đất bằng hình thức thuê đất theo trình tự được quy định tại Đề án này.

Để triển khai thực hiện hiệu quả Đề án, Ủy ban nhân dân tỉnh giao các Sở, Ban ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các tổ chức có liên quan thực hiện các nội dung sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường giao Văn phòng Đăng ký đất đai lập phương án đo đạc lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính khu đất cho doanh nghiệp; thực hiện đăng ký biến động thuê đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người dân.

2. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tham mưu UBND tỉnh ban hành tiêu chí thẩm định lựa chọn nhà đầu tư đủ điều kiện triển khai dự án nông nghiệp công nghệ cao cũng như điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ ứng trước từ nguồn vốn của Quỹ phát triển đất để trả tiền thuê đất cho người dân trong một số năm đầu triển khai dự án.

3. Sở Tài chính hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện và doanh nghiệp ký kết văn bản cam kết thực hiện ứng vốn và hoàn trả vốn ứng.

4. Hội đồng quản lý Quỹ phát triển đất tỉnh hướng dẫn trình tự, thủ tục tạm ứng vốn, theo dõi, giám sát việc thu hồi hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất tỉnh.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện giao các phòng, ban chuyên môn, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện tốt việc hỗ trợ doanh nghiệp tạo quỹ đất theo chức năng, nhiệm vụ được giao trong Đề án này.

Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang yêu cầu Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ phát triển đất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện Đề án này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các nhà đầu tư, doanh nghiệp kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

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



Trần Anh Thư

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

MẪU PHIẾU CÂU HỎI

Về việc thuê lại đất của người dân để thực hiện

dự án

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2018
của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

Câu 1: Ông (bà) vui lòng cung cấp các thông tin cá nhân như sau:

a) Họ và tên:

b) Số điện thoại:

c) Địa chỉ:

d) Diện tích: m². Mục đích sử dụng đất:

đ) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa: Có ; Không .

Câu 2: Có đồng ý cho thuê đất hay không?

a) Có.

b) Không.

Câu 3: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đang thế chấp tại ngân hàng hay không?

a) Có, Ngân hàng:

b) Không.

Câu 4: Trong thời gian cho thuê đất, ông (bà) có ý định thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ngân hàng hay không?

a) Có.

b) Không.

Câu 5: Thời điểm bắt đầu cho thuê đất là khi nào?

a) Đầu tháng

b) Khác:

Câu 6: Thời gian cho thuê đất là bao nhiêu năm?

a) năm.

b) Khác: năm.

Câu 7: Đơn giá thuê đất là bao nhiêu (đồng/1.000 m²/năm)?

a) đồng.

b) Khác: đồng.

Câu 8: Một lần nhận tiền thuê đất là bao nhiêu năm?

a) Hàng năm.

b) 05 năm/01 lần.

c) Khác: năm/01 lần.

Câu 9: Hợp đồng thuê đất sẽ ràng buộc các nội dung trong suốt thời gian thuê đất như sau: (1) Không lấy lại đất; (2) khi thực hiện các quyền (chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho,...) thì người được nhận chuyển quyền (người mua đất hoặc người được nhận thừa kế, tặng cho) sẽ đồng ý tiếp tục cho thuê đất đến hết thời gian thuê đất.

- a) Đồng ý.
- b) Không đồng ý.

Câu 10: Có đồng ý cho phá bờ thửa đất hay không (sau khi hết thời hạn thuê đất, Nhà nước sẽ phục hồi lại mốc ranh thửa đất như lúc đầu)?

- a) Có.
- b) Không.

Câu 11: Ông (bà) có nhu cầu làm việc cho dự án này hay không (Nhà nước sẽ đào tạo nghề cho người dân trước khi làm việc cho dự án)?

- a) Có.
- b) Không.

Câu 12: Các đề nghị khác của ông (bà):

.....
.....
.....

....., ngày tháng năm

Người cung cấp thông tin

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

MẪU HỢP ĐỒNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số/HĐ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2018
của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm..... của UBND tỉnh về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án.....;

Hôm nay, ngày tháng năm, Tại

I. Bên cho thuê (Bên A)

- Ông/Bà:

- Sinh ngày:/...../.....

- Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số:

cấp ngày:/...../.....

Tại:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại:

- Email:

(Trường hợp bên cho thuê là cá nhân thì ghi thông tin về cá nhân. Trường hợp bên cho thuê là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân. Trường hợp bên cho thuê là vợ và chồng thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Trường hợp bên cho thuê là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức.

Nếu bên cho thuê là đất hộ, thì chủ thể ký là những thành viên sử dụng chung theo điều 212.2 BLDS 2015-là người thành niên, có NLHV dân sự đầy đủ, nếu không ký thì phải có đại diện theo HĐUQ)-> hộ gia đình không còn là chủ thể trong giao dịch dân sự theo BLDS 2015.)

II. Bên thuê (Bên B)

- Tên doanh nghiệp:

- Địa chỉ:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

- Mã số doanh nghiệp:

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:.....

- Số điện thoại liên hệ:

- Số tài khoản: Tại ngân hàng

- Mã số thuế:

(Đối với tổ chức là người đứng đầu của tổ chức có trụ sở chính, nếu giấy ĐKKD là người đứng đầu chi nhánh mà trong giấy CN ĐKKD là hoạt động theo ủy quyền thì phải có UQ của người đứng đầu pháp nhân ý quyền bằng văn bản)

Hai bên tự nguyện ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo các điều khoản và cam kết như sau:

Điều 1. Thông tin về khu đất cho thuê

1. Thừa đất cho thuê được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....số....., số vào sổ : , đo..... cấp ngày... tháng ... năm

2. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Thừa đất số: - Tờ bản đồ số:.....

- Địa chỉ thửa đất:

- Diện tích:...../..... m² (bằng chữ:.....)

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: m²

+ Sử dụng chung: m²

- Mục đích sử dụng:

- Thời hạn sử dụng:

- Nguồn gốc sử dụng:

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận ngày.... tháng năm

3. Trường hợp sau khi đo đạc hiện trạng mà diện tích khu đất có chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì diện tích đất cho thuê là diện tích đo đạc thực tế.

4. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có):.....

Điều 2. Thời hạn thuê, thời điểm bàn giao

1. Thời hạn thuê:

1.1. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất là: ... năm, kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm

1.2. Giá hạn thời hạn thuê:.....

1.3. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hết hạn:

2. Thời điểm bàn giao đất:

2.1. Thời điểm bàn giao đất:

2.2 Giấy tờ pháp lý kèm theo gồm:

(Các bên tự thỏa thuận về điều kiện, thủ tục bàn giao đất, giấy tờ kèm theo của quyền sử dụng đất thuê).

Điều 3. Mục đích thuê

Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: thực hiện dự án được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng... năm....

Điều 4. Giá thuê, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá thuê đất: Trả tiền thuê đất..... năm một lần, đơn giá ... đồng/m²/.... năm (bằng chữ:.....).

2. Phương thức thanh toán:

Bên B thanh toán trực tiếp cho Bên A số tiền thuê quyền sử dụng đất ngay sau khi ký kết hợp đồng.

(Các thỏa thuận khác: Có thể thanh toán qua Ngân hàng hoặc Ngân hàng trực tiếp)

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Bên A có các quyền sau đây:

a) Trong thời gian cho thuê đất, Bên A được thế chấp. Trường hợp Bên A chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bên B được ưu tiên nhận chuyển nhượng theo giá thỏa thuận thống nhất giữa hai bên;

b) Yêu cầu Bên B trả đủ tiền thuê đất, đúng phương thức thanh toán nêu tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên B chấm dứt việc sử dụng đất thuê không đúng mục đích và xây dựng các công trình kiên cố trên đất thuê;

d) Yêu cầu Bên B trả lại đất đúng hiện trạng ban đầu khi hết thời hạn cho thuê đất;

d) Trong thời gian chưa bàn giao đất cho Bên B thì được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

a) Bàn giao thửa đất đúng diện tích, vị trí và thời gian đã nêu tại Điều 1 và Điều 2 của Hợp đồng này cho Bên B;

b) Thông báo cho Bên B biết việc thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước thời hạn ngày kể từ ngày lập thủ tục thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

c) Không đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê đất trước thời hạn (trừ trường hợp Bên B vi phạm điểm b, c khoản 1 Điều này hoặc Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia công cộng). Nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải trả lại cho

Bên B số tiền thuê đất tương ứng với thời gian thuê đất còn lại mà Bên B đã trả và bồi thường cho Bên B chi phí đầu tư dự án, tài sản gắn liền với đất và khoản tiền mà Bên B thu được trong thời gian còn lại của thời hạn thuê đất tính theo doanh thu bình quân trong thời gian Bên B đã khai thác khu đất (*doanh thu bình quân của Bên B là doanh thu của 05 năm liền kề trước đó theo báo cáo tài chính của Bên B được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận*).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Bên B có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu Bên A giao thừa đất đúng diện tích, vị trí và thời gian đã nêu tại Điều 1 và Điều 2 của Hợp đồng này;

b) Được sử dụng đất ổn định, đúng mục đích, theo thời hạn thuê quy định tại Điều 2 Hợp đồng này và hưởng toàn bộ thành quả thu được từ việc đầu tư dự án trên đất;

c) Được phá bỏ ranh thửa đất để thuận lợi cho việc sử dụng đất thực hiện dự án;

d) Được xây dựng các công trình tạm phục vụ cho dự án như: lán trại cho người lao động; kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất (không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình);

đ) Được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Bên A theo giá thỏa thuận thống nhất giữa hai bên;

e) Trường hợp Bên B chia tách, sáp nhập, hợp nhất, đổi tên, thay đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật thì pháp nhân mới được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên B đã ký kết tại Hợp đồng này mà không phải ký lại hoặc ký bổ sung phụ lục Hợp đồng nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên A và cơ quan Nhà nước biết;

g) Được Nhà nước hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai khi Nhà nước thu hồi, trưng dụng đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng;

h) Được Nhà nước hỗ trợ số tiền thuê đất trả cho Bên A theo chính sách ưu đãi của dự án; hỗ trợ phục hồi ranh thửa để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho Bên A khi hết thời hạn thuê đất và hỗ trợ giải quyết các tranh chấp dân sự phát sinh liên quan đến quyền sử dụng đất thuê mà không phải do lỗi của Bên B;

i) Được đơn phương chấm dứt Hợp đồng nếu Bên A vi phạm nghĩa vụ của mình khiến quyền sử dụng đất thuê thực hiện dự án của Bên B bị gián đoạn.

2. Bên B có nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng đất đúng mục đích, triển khai dự án đúng tiến độ theo Quyết định chủ trương đầu tư được phê duyệt; không xây dựng công trình kiên cố trên đất và cho người khác thuê lại đất. Nếu Bên B vi phạm đã được Bên A hoặc Nhà nước kiểm tra nhắc nhở nhưng không chấm dứt hành vi vi phạm thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, yêu cầu Bên B khắc phục hậu quả, hoàn trả lại đất và bồi thường thiệt hại cho Bên A;

b) Trả đủ tiền thuê đất cho Bên A theo đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này. Nếu Bên B chậm trả tiền thuê đất quá 10 ngày thì Bên B phải trả lãi đối với khoản tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Nếu quá 60 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên B vẫn chưa trả tiền thuê đất thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên B phải hoàn trả lại đất theo hiện trạng ban đầu cho Bên A;

Bên B có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí, lệ phí, có liên quan đến hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh trên phần đất thuê. Đồng thời bên B phải chi trả tất cả các khoản tiền điện, nước, điện thoại, các loại phí dịch vụ đã sử dụng trong thời gian thuê đất của bên A.

c) Phục hồi ranh thửa, trả lại đất đúng hiện trạng ban đầu cho Bên A khi thời hạn thuê đất đã hết. Trường hợp khi hết thời hạn cho thuê mà Bên B không hoàn trả hiện trạng đất ban đầu, di dời cây trồng, vật nuôi và công trình tạm đã xây dựng trên đất (nếu có) thì Nhà nước sẽ tháo dỡ, di dời và toàn bộ chi phí thực hiện sẽ do Bên B chi trả (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận);

d) Không đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê đất trước thời hạn (trừ trường hợp nêu tại điểm i khoản 1 Điều này hoặc Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia công cộng). Nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì Bên B phải hoàn trả lại đất đúng hiện trạng ban đầu và bồi thường thiệt hại khác cho Bên A (nếu có), Bên A sẽ được hưởng số tiền thuê đất mà Bên B đã thanh toán trước và toàn bộ tài sản gắn liền với đất mà Bên B đã đầu tư để thực hiện dự án. Trường hợp Bên B tìm được nhà đầu tư mới tiếp tục kế thừa các thỏa thuận của Bên B đã ký kết tại Hợp đồng này thì Bên B không phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt Hợp đồng;

đ) Tuân thủ quy định pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường, không được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh dự án. Trường hợp Bên B làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh dự án thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại và khắc phục hậu quả theo quy định.

e) Ưu tiên tuyển dụng Bên A làm việc tại dự án nếu Bên A đáp ứng điều kiện lao động và ký hợp đồng lao động theo quy định pháp luật;

f) Hoàn trả số tiền thuê đất cho Nhà nước đã ứng trước đúng thời hạn.

Điều 7. Việc đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất và nộp lệ phí

1. Việc đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật là do bên A chịu trách nhiệm đăng ký .

2. Các loại thuế, phí liên quan đến hợp đồng này do bên....nộp.

Điều 8. Trách nhiệm bồi thường do vi phạm hợp đồng

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.

Điều 9. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Hết thời hạn cho thuê đất mà hai bên thống nhất không gia hạn thuê tiếp.
2. Bên thuê bị phá sản hoặc bị phát mãi tài sản hoặc giải thể;
3. Hợp đồng chấm dứt theo thỏa thuận của các bên.
4. Bên cho thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
5. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Cam đoan của các bên

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:
 - a) Những thông tin về nhân thân trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - b) Bên A có đầy đủ quyền theo quy định của pháp luật để cho Bên B thuê quyền sử dụng đất;
 - c) Tại thời điểm ký kết hợp đồng này, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
 - d) Việc ký kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
 - đ) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này;
2. Bên B cam đoan:
 - a) Những thông tin về pháp nhân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;
 - c) Việc ký kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
 - đ) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Điều 11. Phương thức giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc bình đẳng, tôn trọng quyền lợi của nhau; trường hợp không thương lượng được thì một trong các bên có quyền khởi kiện đề yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.

Điều 12. Điều khoản cuối cùng

1. Trường hợp Nhà nước có những thay đổi về chính sách đất đai có ảnh hưởng đến Hợp đồng này thì các Bên sẽ cùng nhau thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này cho phù hợp với chính sách và quy định mới.

2. Những thay đổi, phát sinh của Hợp đồng này sẽ được các bên thảo luận, thống nhất lập thành Phụ lục Hợp đồng để thực hiện.

3. Các bên giao kết đã đọc kỹ hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và cùng ký tên vào hợp đồng này.

Hợp đồng này được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ bản, bản lưu tại cơ quan thuế,.... và bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất./.

BÊN CHO THUÊ

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký
và đóng dấu)*

BÊN THUÊ

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

UBND CẤP HUYỆN

UBND CẤP XÃ