

Số: 186 /BC-SNNMT

Đắk Lắk, ngày 05 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO

Giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk.

Thực hiện Công văn số 25/BCTĐ-STP ngày 28/4/2025 của Sở Tư pháp về báo cáo thẩm định đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Sau khi nghiên cứu nội dung tại Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp và nội dung của dự thảo, căn cứ các quy định pháp luật hiện hành và tình hình thực tế tại địa phương, Sở Nông nghiệp và Môi trường thống nhất, tiếp thu toàn bộ ý kiến thẩm định và đã chỉnh sửa, hoàn thiện trong dự thảo Quyết định của UBND tỉnh, cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	Ý KIẾN CỦA SỞ TƯ PHÁP	Ý KIẾN TIẾP THU, GIẢI TRÌNH CỦA SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
I	Đối với dự thảo Quyết định		
1	Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.	Tại Điều 1: Đề nghị chỉnh lý lại thành “ <i>Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk</i> ”. Đồng thời, chỉnh lý lỗi soạn thảo này tại tên của dự thảo Quy định.	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chỉnh lý nội dung như sau: Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk
2	Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này	Tại Điều 3: Đề nghị xem xét lại nội dung giao “ <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố</i> ” chịu trách nhiệm thi hành Quyết định có phù hợp hay không? Bởi, tại Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII thể hiện “ <i>Đồng ý chủ trương tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp...kết thúc hoạt động của đơn vị hành chính cấp huyện kể từ ngày 01/7/2025 sau khi Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp năm 2013 và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 (sửa đổi) có hiệu lực thi hành</i> ”;	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chỉnh lý nội dung như sau: Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Giám đốc Tổ chức phát triển quỹ đất; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

		ngoài ra, đối tượng áp dụng Dự thảo không bao gồm UBND cấp huyện.	
II	Đối với dự thảo Quy định		
1	Điều 4. Nguyên tắc cho thuê quỹ đất ngắn hạn 2. ... Người được thuê đất không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 5. Việc cho thuê đất ngắn hạn tại Quy định này không phải đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, không đáp ứng yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.	Tại Điều 4 (Nguyên tắc cho thuê quỹ đất ngắn hạn): - Tại khoản 2: Đề nghị chỉnh lý nội dung “...<i>không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</i>” thành “... <i>không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất</i>”, vì việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn ngoài cho thuê diện tích đất còn bao gồm cho thuê tài sản gắn liền với đất (nếu có). - Đề nghị chỉnh lý lại khoản 5 như sau để đảm bảo nội dung chính xác, rõ ràng hơn “<i>Việc cho thuê đất ngắn hạn tại Quy định này ... không phải đáp ứng yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch...</i>” cho thống nhất với quy định tại khoản 6 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chính lý nội dung tại Khoản 2 và khoản 5 Điều 4 như sau: 2. Việc cho thuê đất ngắn hạn phải lập hợp đồng, xác định việc thuê đất tạm thời tương ứng với mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 và quy định tại các Điều 4, 5 và 6 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Người được thuê đất không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. 5. Việc cho thuê đất ngắn hạn tại Quy định này không phải đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, không phải đáp ứng yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.
2	Điều 5. Điều 5. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất - Đơn giá khởi điểm cho thuê đất (đồng/tháng) = Đơn giá cho thuê đất hàng tháng cộng (+) Đơn giá cho thuê tài sản gắn liền với đất hàng tháng (nếu có). - Đơn giá khởi điểm cho thuê đất do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt và ổn định trong 05 (năm) năm.	Tại Điều 5 (Đơn giá khởi điểm cho thuê đất) - Đề nghị chỉnh lý tên của Điều thành “Đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn” cho thống nhất với Điều 3, Điều 4 Dự thảo Quy định. - Chuyển nội dung “Đơn giá khởi điểm cho thuê đất do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt ...” thành khoản 1, nội dung “Đơn giá khởi điểm cho thuê đất (đồng/tháng)...” thành khoản 2. - Ngoài ra đề nghị xem xét, bổ sung việc trả tiền thuê đất ngắn hạn bằng hình thức nào (trả tiền hàng năm hoặc một lần cho toàn bộ thời gian thuê) cho đầy đủ, chặt chẽ.	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chính lý nội dung như sau: Điều 5. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn 1. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và ổn định trong 05 (năm) năm. 2. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn (đồng/tháng) = Đơn giá cho thuê đất hàng tháng cộng (+) Đơn giá cho thuê tài sản gắn liền với đất hàng tháng (nếu có). 3. Thời gian nộp tiền thuê đất: Người thuê đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo hợp đồng. Khuyến khích người thuê đất nộp tiền một lần cho cả thời gian cho thuê.
3	Điều 6. Đơn giá thuê đất Đơn giá thuê đất đối	Tại Điều 6 (Đơn giá thuê đất): - Đề nghị chỉnh lý tên gọi thành “Đơn giá thuê đất ngắn hạn” cho	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chính lý nội dung như sau:

	với từng khu đất, thửa đất là đơn giá cao nhất do người thuê đất đề xuất bằng cách ghi trực tiếp vào Đơn đăng ký thuê đất và đảm bảo không thấp hơn đơn giá khởi điểm của từng khu đất, thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.	thống nhất. - Đề nghị chỉnh lý “ <i>đơn giá khởi điểm của từng khu đất, thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt</i> ” thành “ <i>đơn giá khởi điểm của từng khu đất, thửa đất đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt</i> ” cho phù hợp với khoản 2 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.	Điều 6. Đơn giá thuê đất ngắn hạn 1. Đơn giá thuê đất ngắn hạn đối với từng khu đất, thửa đất là đơn giá cao nhất do người đăng ký thuê đất đề xuất bằng cách ghi trực tiếp vào Đơn đăng ký thuê đất và đảm bảo không thấp hơn đơn giá khởi điểm của từng khu đất, thửa đất đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
4	Điều 8. Tiền đặt trước 4. Trường hợp người được lựa chọn cho thuê đất thì khoản tiền đặt trước (20%) được chuyển thành tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất.	Tại Điều 8 (Tiền đặt trước): Đề nghị bỏ nội dung “20%” tại khoản 4 “ <i>Trường hợp người được lựa chọn cho thuê đất thì khoản tiền đặt trước (20%) được chuyển thành tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất</i> ” vì khoản 1 đã quy định nội dung này; đồng thời, để tránh gây hiểu lầm khoản tiền đặt trước là 20% tiền thuê đất.	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chính lý nội dung tại khoản 4 Điều 8 như sau: 4. Trường hợp người được lựa chọn cho thuê đất thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất.
5	Điều 9. Hồ sơ đăng ký thuê đất Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai danh mục và đơn giá khởi điểm cho thuê đất, người đăng ký thuê đất mua hồ sơ, thực hiện kê khai thông tin và nộp hồ sơ trực tiếp cho Tổ chức phát triển quỹ đất, hồ sơ gồm có: - Đơn đăng ký thuê đất (theo mẫu). - Các loại giấy tờ (bản sao có chứng thực): Căn cước công dân (đối với cá nhân); Giấy phép kinh doanh (đăng ký doanh nghiệp), căn cước công dân của người đại diện ... (đối với tổ chức). - Chứng từ nộp tiền đặt trước (bản phô tô).	Tại Điều 9 (Hồ sơ đăng ký thuê đất): Đề nghị chỉnh lý thành phần hồ sơ như sau cho rõ ràng hơn “ <i>Đơn đăng ký thuê đất (theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này)</i> ”. Ngoài ra, đề nghị xem xét, cân nhắc việc quy định hình thức nộp hồ sơ (hồ sơ được niêm phong...) để thống nhất với cách thức lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất và triển khai trên thực tế được rõ ràng.	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chính lý nội dung như sau: Điều 9. Hồ sơ đăng ký thuê đất Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai danh mục và đơn giá khởi điểm cho thuê đất, người đăng ký thuê đất mua hồ sơ, thực hiện kê khai thông tin và nộp hồ sơ trực tiếp cho Tổ chức phát triển quỹ đất, hồ sơ gồm có: - Đơn đăng ký thuê đất (theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này). - Các loại giấy tờ (bản sao có chứng thực): Căn cước công dân (đối với cá nhân); Giấy phép kinh doanh (đăng ký doanh nghiệp), căn cước công dân của người đại diện ... (đối với tổ chức). - Chứng từ nộp tiền đặt trước (bản phô tô). Các loại giấy tờ trên được bỏ vào túi đựng hồ sơ dán kín và bỏ vào thùng phiếu có niêm phong đặt tại trụ sở Tổ chức phát triển quỹ đất.

6	Điều 10. Tổ chức cho người đăng ký thuê đất khảo sát thực địa Trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức cho Người thuê đất khảo sát thực địa. Việc tổ chức khảo sát thực địa được thực hiện trong khoảng thời gian từ 03 (ba) đến 05 (năm) ngày làm việc.	Tại Điều 10 (Tổ chức cho người đăng ký thuê đất khảo sát thực địa): Đề nghị chỉnh lý nội dung “...<i>Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức cho <u>Người thuê đất khảo sát thực địa</u></i>” thành “...<i>Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức cho <u>người đăng ký thuê đất khảo sát thực địa</u></i>”, vì tại thời điểm này là đang là bước đăng ký thuê đất, chưa xác định được người thuê đất; ngoài ra, để đảm bảo sự thống nhất với tên của Điều này là “<i>Tổ chức cho <u>người đăng ký thuê đất khảo sát thực địa</u></i>”.	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chính lý nội dung như sau: Điều 10. Tổ chức cho người đăng ký thuê đất khảo sát thực địa Trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức cho người đăng ký thuê đất khảo sát thực địa. Việc tổ chức khảo sát thực địa được thực hiện trong khoảng thời gian từ 03 (ba) đến 05 (năm) ngày làm việc.
7	Điều 12. Ký Hợp đồng, nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc tháo dỡ công trình 1. Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện ký Hợp đồng thuê đất với người thuê đất trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày công bố danh sách người được thuê đất. Quá thời hạn nêu trên nếu người thuê đất từ chối ký kết Hợp đồng thuê đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất được quyền hủy kết quả lựa chọn người được thuê đất và công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, trang thông tin điện tử của Tổ chức phát triển quỹ đất (nếu có). Hợp đồng thuê đất bao gồm các nội dung chính sau đây: - Thông tin về bên cho thuê đất và bên thuê đất. - Thông tin về khu đất	Tại Điều 12 (Ký hợp đồng, nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc tháo dỡ công trình): - Khoản 1 quy định “<i>Quá thời hạn nêu trên nếu người thuê đất từ chối ký kết Hợp đồng thuê đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất được quyền hủy kết quả lựa chọn người được thuê đất và công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, trang thông tin điện tử của Tổ chức phát triển quỹ đất (nếu có)</i>”. Như vậy, nếu người thuê đất được lựa chọn (người có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong buổi công khai mở hồ sơ) mà từ chối ký kết hợp đồng thuê thì phải hủy kết quả và thực hiện lại trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn lại từ đầu. Việc thực hiện lại các bước như công bố danh mục, nộp hồ sơ, tổ chức mở hồ sơ, lựa chọn người được thuê đất... sẽ mất rất nhiều thời gian, quỹ đất trống không được cho thuê trong thời gian dài gây lãng phí. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, cân nhắc quy định trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất được lựa chọn mà từ chối ký kết hợp đồng thuê thì Tổ chức phát triển quỹ đất lựa chọn ký hợp đồng thuê với tổ chức, cá nhân có đơn giá thuê cao nhất liên sau và có giá thuê không thấp hơn đơn giá	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chính lý nội dung như sau: Điều 12. Ký hợp đồng thuê đất 1. Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện ký hợp đồng thuê đất với người thuê đất trong thời hạn 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày công bố danh sách người được thuê đất. Trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn mà từ chối ký kết hợp đồng thuê đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất được lựa chọn ký hợp đồng thuê đất với tổ chức, cá nhân có đơn giá thuê cao nhất liên kế sau và có giá thuê không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn. 2. Nội dung hợp đồng thuê đất ngắn hạn (theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này).

	thửa đất cho thuê (Vị trí, diện tích, sơ đồ thửa đất). - Mục đích sử dụng đất. - Thời hạn cho thuê. - Giá trị Hợp đồng. - Tiền cọc về trách nhiệm tháo dỡ công trình tạo lập trên đất bằng 200.000đ/1m² x diện tích công trình tạm tạo lập trên đất (m²). - Trách nhiệm, quyền hạn của các bên. 2. Thời gian nộp tiền thuê đất: Người thuê đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo hợp đồng. Khuyến khích người thuê đất nộp tiền một lần cho cả thời gian cho thuê.	khởi điểm cho thuê. - Dự thảo vừa quy định các nội dung chính của hợp đồng thuê (tại khoản 1 Điều 12 dự thảo Quy định), vừa ban hành kèm theo mẫu hợp đồng thuê. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu nếu ban hành kèm theo mẫu hợp đồng thuê thì không cần thiết quy định các nội dung chính của hợp đồng thuê, vì mẫu hợp đồng thuê đã quy định các nội dung chính của hợp đồng thuê; đồng thời, bổ sung nội dung “Hợp đồng thuê đất ngắn hạn theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này”. - Đề nghị nghiên cứu đưa quy định về giá trị tiền đặt cọc tháo dỡ công trình lên khoản 4 Điều 4 dự thảo Quy định cho phù hợp hơn. - Nội dung của Điều này chỉ quy định việc ký hợp đồng thuê và thời gian nộp tiền thuê đất, do đó đề nghị chỉnh lý lại tên của Điều cho phù hợp, thống nhất với nội dung.	
8	Điều 15. Thanh lý, chấm dứt, gia hạn Hợp đồng thuê đất 3. Trường hợp Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất mà phải thanh lý Hợp đồng thuê đất trước thời hạn thì người thuê đất phải chấp hành tháo dỡ công trình đã tạo lập trên đất và bàn giao đất thuê thì được bên cho thuê đất hoàn trả số tiền thuê đất còn lại tỷ lệ tương ứng với thời gian còn lại trong Hợp đồng thuê đất và tiền đặt cọc tháo dỡ công trình. 5. Trường hợp sau khi hết thời hạn cho thuê đất theo Hợp đồng hai bên đã ký kết mà Nhà nước chưa có kế	Tại Điều 15 (Thanh lý, chấm dứt, gia hạn Hợp đồng thuê đất): - Khoản 3 quy định “<i>Trường hợp Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất mà phải thanh lý Hợp đồng thuê đất trước thời hạn thì người thuê đất phải chấp hành tháo dỡ công trình đã tạo lập trên đất và bàn giao đất thuê thì được bên cho thuê đất hoàn trả số tiền thuê đất còn lại tỷ lệ tương ứng với thời gian còn lại trong Hợp đồng thuê đất và tiền đặt cọc tháo dỡ công trình</i>”. Tuy nhiên, quy định “<i>bên cho thuê đất hoàn trả số tiền thuê đất còn lại tỷ lệ tương ứng với thời gian còn lại trong Hợp đồng thuê đất</i>” chỉ phù hợp với trường hợp bên thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, còn trường hợp bên thuê trả tiền theo từng lần (theo tháng/quý/năm...) thì quy định như trên là không phù hợp. Đề nghị nghiên cứu, chỉnh lý lại cho phù hợp, rõ ràng, chính xác hơn. - Khoản 5 quy định “<i>Trường hợp</i>	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chính lý nội dung như sau: Điều 15. Thanh lý, chấm dứt, gia hạn hợp đồng thuê đất 3. Trường hợp Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất mà phải thanh lý hợp đồng thuê đất trước thời hạn thì Người thuê đất phải chấp hành tháo dỡ công trình đã tạo lập trên đất và bàn giao đất thuê, hai bên tiến hành xử lý công nợ và thanh lý hợp đồng. 5. Trường hợp sau khi hết thời hạn cho thuê đất theo hợp đồng hai bên đã ký kết mà Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất được gia hạn hợp đồng cho thuê đất nếu người thuê đất có nhu cầu.

	hoạch sử dụng đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo trình tự của quyết định này.	<i>sau khi hết thời hạn cho thuê đất theo Hợp đồng hai bên đã ký kết mà Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo trình tự của quyết định này</i>". Theo quy định này thì sau khi hết thời hạn cho thuê đất theo hợp đồng mà Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng đất thì phải thực hiện lại trình tự, thủ tục cho thuê đất ngắn hạn lại từ đầu, không được gia hạn hợp đồng thuê. Thực tế sẽ có nhiều trường hợp hết thời hạn hợp đồng thuê nhưng người thuê đang kinh doanh ổn định, đã đầu tư xây dựng cơ sở vật chất có nhu cầu tiếp tục thuê đất; do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, cân nhắc bổ sung thêm quy định về trường hợp gia hạn hợp đồng thuê để tạo điều kiện cho những trường hợp này tiếp tục thuê đất và việc gia hạn hợp đồng không phải thực hiện thủ tục xin thuê lại theo trình tự, thủ tục của Quy định này. Bên cạnh đó cần nghiên cứu để xác định việc gia hạn hợp đồng không quá mấy lần. Ngoài ra, tên của Điều 15 là "Thanh lý, chấm dứt, gia hạn Hợp đồng thuê đất", nhưng nội dung lại không quy định về gia hạn hợp đồng thuê, đề nghị rà soát, chỉnh lý lại nội dung và tên Điều cho thống nhất.	
9		Đối với mẫu đơn xin thuê đất ngắn hạn: - Đề nghị rà soát, xác định lại tên của mẫu đơn là "<i>đơn xin thuê đất ngắn hạn</i>" hay là "<i>đơn đăng ký thuê đất</i>" (Điều 9 dự thảo Quy định) hay là "<i>đơn thuê đất ngắn hạn</i>" (khoản 2 Điều 11 dự thảo Quy định). - Đối tượng đăng ký thuê đất có thể bao gồm tổ chức và cá nhân; do đó, đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa lại phần 1 (Thông tin của người xin thuê đất) cho phù hợp với cả đối tượng là tổ chức và cá nhân. - Đề nghị xem xét lại việc quy định đơn vị tính của đơn giá khởi điểm	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chỉnh lý mẫu Đơn xin thuê đất ngắn hạn thành Đơn đăng ký thuê đất (có mẫu Đơn đăng ký thuê đất kèm theo)

		cho thuê và đơn giá đề xuất thuê là “<i>đồng/năm</i>”, vì thực tế có trường hợp thời hạn thuê dưới 1 năm. - Đề nghị xem xét việc người đăng ký thuê đất phải tự tính toán và điền thông tin “<i>số tiền đặt cọc tháo dỡ công trình phải nộp</i>” có phù hợp hay không? - Bổ sung nội dung cam kết “<i>Không xây dựng các công trình kiên cố, không xây dựng tầng hầm, tầng bán hầm, tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo chấm dứt hợp đồng của Tổ chức phát triển quỹ đất</i>”.	
10		Đối với mẫu hợp đồng thuê đất ngắn hạn: - Tại phần căn cứ của hợp đồng: + Chính lý căn cứ thứ hai thành “<i>Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024</i>”; + Chính lý căn cứ thứ tư thành “<i>Căn cứ Quyết định số.../2025/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm ... của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk</i>” cho chính xác tên văn bản. + Căn cứ thứ năm “<i>Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm của Ủy ban nhân dân ... về việc phê duyệt Danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn và đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất</i>”. Tuy nhiên, khoản 2 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP “<i>Đơn giá khởi điểm cho thuê đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất quyết định</i>”, không phải UBND tỉnh; ngoài ra, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu lại việc UBND tỉnh có thực hiện phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn hay không? - Bổ sung thêm nội dung thông tin trong trường hợp Bên thuê đất là tổ chức.	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chính lý mẫu Hợp đồng thuê đất ngắn hạn (có mẫu Hợp đồng thuê đất ngắn hạn kèm theo)

		- Tại khoản 4 Điều 2: Đề nghị nghiên cứu lại bên thuê đất ngoài nộp tiền thuê đất có thực hiện nghĩa vụ tài chính khác không để chỉnh lý lại nội dung cho phù hợp. Bên cạnh đó, đề nghị không quy định việc nộp tiền thuê đất theo năm như dự thảo mẫu hợp đồng vì thực tế có trường hợp thời hạn thuê từ 06 tháng trở lên, nội dung này nên để các bên tự thỏa thuận. - Đề nghị bỏ khoản 5 Điều 2 quy định về nơi nộp tiền thuê đất vì nội dung này không phù hợp trong trường hợp nộp tiền thuê qua hình thức chuyển khoản, còn trong trường hợp nộp tiền thuê trực tiếp thì nơi nộp tiền có thể quy định chung với nội dung tại khoản 3 Điều 2. - Tại Điều 4: Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý quy định quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê và Bên thuê tại mẫu hợp đồng thuê cho phù hợp với các nội dung tại dự thảo Quy định. Trong đó: + Gạch đầu dòng thứ hai tại khoản 1 Điều 4 quy định “<i>Bên cho thuê có quyền thanh lý hợp đồng trước thời hạn khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất. 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. Số tiền thuê tương ứng với số tháng chưa sử dụng mặt bằng sẽ được Bên cho thuê trả lại cho Bên thuê đất</i>” là chưa rõ ràng, đầy đủ. Bởi vì, theo khoản 3 Điều 15 dự thảo Quy định thì bên cho thuê <u>chỉ thực hiện hoàn trả</u> khi thanh lý hợp đồng trước thời hạn do Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất trong trường hợp <u>bên thuê đã thực hiện tháo dỡ công trình và bàn giao đất thuê cho bên cho thuê</u>. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, bổ sung điều kiện về tháo dỡ công trình và bàn giao đất trước khi Bên cho thuê hoàn trả tiền thuê đã	
--	--	---	--

		nộp còn lại cho Bên thuê để điều khoản hợp đồng thuê được rõ ràng, đầy đủ hơn. + Gạch đầu dòng thứ 6 tại khoản 2 Điều 4: Đề nghị làm rõ cụm từ “<i>Giấy chứng nhận</i>” là “<i>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất</i>”. + Như lý do đã trình bày ở trên, đề nghị nghiên cứu, xem xét chỉnh lý lại nội dung “<i>bên cho thuê đất hoàn trả số tiền thuê đất còn lại tỷ lệ tương ứng với thời gian còn lại trong Hợp đồng thuê đất</i>” cho phù hợp, chính xác, tránh vướng mắc khi thực hiện hợp đồng thuê. + Bổ sung nội dung “<i>Các quyền và nghĩa vụ khác theo thoả thuận của các Bên (nếu có)...</i>” tại khoản 1, 2 Điều 4 quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên để các bên có thể thoả thuận trên thực tế (nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật). - Tại Điều 5: Khoản 1 quy định hợp đồng thuê đất chấm dứt trong trường hợp “<i>Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp</i>”; tuy nhiên, khoản 5 Điều 15 dự thảo Quy định không cho phép gia hạn thuê khi hết thời hạn thuê mà phải thực hiện lại trình tự, thủ tục cho thuê lại từ đầu, nên đề nghị rà soát, chỉnh lý nội dung cho thống nhất giữa dự thảo Quy định và mẫu hợp đồng.	
II	Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản		
1	Đối với dự thảo Quyết định	- Đề nghị trình bày lại dự thảo Quyết định theo <u>Mẫu số 20 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP</u>, cụ thể: + Bỏ tên cơ quan ban hành “ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK” dưới tên Quyết định; + Bổ sung “<i>Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định</i>” dưới nội dung “<i>Theo đề nghị của.....</i>”; + Bỏ cụm từ “QUYẾT ĐỊNH:” trước Điều 1. - Tại phần Căn cứ ban hành, đề nghị	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Trình bày dự thảo Quyết định theo Mẫu số 20 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. Đồng thời chỉnh lý, bổ sung nội dung theo ý kiến.

		chỉnh lý lại ngày ban hành tại căn cứ thứ nhất cho chính xác, cụ thể: “<u>Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025</u>”; tách căn cứ thứ hai thành hai căn cứ riêng cho phù hợp với quy định tại khoản 1 phần III mục 1 Phụ lục I kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP¹ như sau: “<u>Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;</u> <u>Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024</u>”;	
2	Đối với dự thảo Quy định	- Đề nghị thực hiện viện dẫn theo khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP quy định về việc viện dẫn văn bản quy phạm pháp luật “ a) <u>Đối với văn bản được viện dẫn là luật, pháp lệnh của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội khi viện dẫn phải ghi đầy đủ tên văn bản và năm ban hành; ...c) Đối với văn bản khác, khi viện dẫn lần đầu phải ghi tên loại văn bản; số, ký hiệu văn bản; tên cơ quan, người có thẩm quyền ban hành văn bản và tên gọi của văn bản...Khi viện dẫn tiếp theo, ghi tên loại, số, ký hiệu của văn bản</u>”, cụ thể thực hiện viện dẫn lại các văn bản là Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP tại khoản 2 Điều 4 dự thảo Quy định.... - Dự thảo Quy định sử dụng cụm từ để diễn tả cùng một nội dung không thống nhất với nhau (ví dụ: Điều 9 thì quy định là “<u>Đơn đăng ký thuê đất</u>”, nhưng khoản 2 Điều 11 lại quy định là “<u>Đơn thuê đất ngắn hạn</u>”; mẫu ban hành kèm theo lại là “<u>Đơn xin thuê đất ngắn hạn</u>”, Điều 9 quy định “<u>hồ sơ đăng ký thuê đất</u>”, nhưng Điều 11 lại quy định là “<u>hồ sơ thuê</u>	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Chỉnh lý theo nội dung theo ý kiến.

		đất”...). Do đó, đề nghị rà soát lại toàn bộ Dự thảo, đảm bảo “<i>Từ ngữ chỉ nội dung giống nhau phải được sử dụng thống nhất trong toàn bộ văn bản</i>” theo quy định tại khoản 6 Điều 60 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. - Dự thảo có quy ước viết tắt một số cụm từ nhưng lại không sử dụng thống nhất trong toàn bộ Dự thảo (ví dụ: Dự thảo đã quy ước viết tắt cụm từ “<i>cho thuê đất ngắn hạn</i>”, nhưng vẫn quy định “<i>cho thuê quỹ đất ngắn hạn</i>”...); một số cụm từ được viết tắt khi chưa quy ước, không được sử dụng thống nhất trong Dự thảo (như UBND, ...). Đề nghị rà soát lại các cụm từ viết tắt, chỉ viết tắt trong trường hợp cần thiết và phải quy ước sử dụng, nếu đã quy ước viết tắt thì phải sử dụng thống nhất trong toàn bộ Dự thảo. - Đề nghị rà soát, chỉnh lý cho đúng quy tắc và thống nhất cách viết hoa một số cụm từ như “<i>Người thuê đất</i>”, “<i>Hợp đồng thuê đất</i>”, “<i>Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất</i>”... - Bổ sung Phụ lục ban hành kèm theo Dự thảo quy định mẫu Đơn xin thuê đất và mẫu Hợp đồng cho thuê đất ngắn hạn. - Bổ cục lại Điều 5, Điều 17 thành các khoản...	
3	Đối với dự thảo Tờ trình	- Nội dung Tờ trình cần trình bày đầy đủ nội dung theo Mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. - Thể thức, kỹ thuật trình bày dự thảo Tờ trình cần thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư.	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến. Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ Mẫu số 03 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐCP để xây dựng nội dung tờ trình. Đồng thời, đã rà soát lại nội dung dự thảo Tờ trình để phù hợp với các nội dung đã chỉnh lý, chỉnh sửa, bổ sung tại dự thảo Quyết định.
	Đối với hồ sơ gửi thẩm định	Dự thảo đã được Chủ tịch UBND tỉnh phân công soạn thảo tại Thông báo số 218/TB-UBND ngày 25/12/2024; cơ quan chủ trì soạn thảo đã tổ chức lấy ý kiến góp ý, tổng hợp tiếp thu ý kiến góp ý và gửi Sở Tư pháp thẩm định đúng	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Bổ sung hồ sơ gửi thẩm định theo quy định.

		theo quy định. Tuy nhiên, đối với hồ sơ gửi thẩm định, đề nghị bổ sung Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo theo mẫu số 10 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP	
III	Về nguồn tài chính, nguồn nhân lực		
	Đề nghị lấy ý kiến của Sở Tài chính về nguồn tài chính, Sở Nội vụ về nguồn nhân lực theo quy định tại điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 49 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.	Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thẩm định. Ngày 16/5/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 1782/SNNMT-VP về việc góp ý kiến về nguồn tài chính, về nguồn nhân lực đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh. a) Đối với ý kiến về nguồn nhân lực: Ngày 19/5/2025, Sở Nội vụ có Công văn số 1434/SNV-CCVC về việc góp ý dự thảo Quyết định ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; theo đó Sở Nội vụ thống nhất với nội dung dự thảo Quyết định ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. b) Đối với ý kiến về nguồn Tài chính: Ngày 26/5/2025 Sở Tài chính có Công văn số: 2451 /STC-TCHCSN về việc ý kiến nguồn tài chính tại dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; theo đó Sở Tài chính có ý kiến như sau: - Về nguồn kinh phí xây dựng Quyết định của UBND tỉnh quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn: thực hiện theo Nghị quyết số 20/2022/NQHĐND ngày 14/12/2022 của HĐND tỉnh về mức phân bổ NSNN đảm bảo công tác xây dựng văn bản QPPL, hoàn thiện hệ thống pháp luật và được bố trí trong dự toán chi NSNN của Sở Nông nghiệp và Môi trường. - Về kinh phí sử dụng từ ngân sách nhà nước phát sinh khi triển khai thực hiện Quyết định của UBND tỉnh quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn (nếu có): thực hiện theo quy định của Luật ngân sách nhà nước và các văn bản hướng dẫn liên quan	

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính gửi Sở Tư pháp nội dung báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (Thay Bc);
- TT PTQĐ tỉnh Đắk Lắk;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng: KHTC; QLĐDDĐBĐ;
- Văn phòng ĐKĐĐ;
- Lưu: VT, VP (NT).

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Minh Huân