UỶ BAN NHÂN DÂN **XÃ ĐAN HẢI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:1515 /QĐ-UBND	*Đan Hải, ngày 06 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt phương án tổng thể quản lý, sử dụng đất và danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê trong thời hạn không quá 05 năm

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 quyết số 176/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Hà Tĩnh về quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 24/04/2026 của UBND tỉnh Hà tĩnh về Quy định chi tiết một số Điều tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và sửa đổi, bổ sung một số Điều tại các Quyết định của UBND tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 về việc Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại tờ trình số 787/TTr-KT ngày 6/11/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án tổng thể quản lý, sử dụng đất và danh mục các thửa đất cho thuê trong thời hạn không quá 05 năm, sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản trên địa bàn xã Đan Hải. Cụ thể:

- Tổng số thửa đất: 25 thửa;
- Tổng diện tích: 165.337,4 m².

(Chi tiết tại Phương án và danh mục các thửa đất kèm theo).

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế chủ trì, phối hợp với Văn phòng HĐND và UBND xã, các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Phương án được phê duyệt; tham mưu xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất, trình Chủ tịch UBND xã quyết định và thực hiện các trình tự, thủ tục cho thuê đất theo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Công an xã;
- Văn phòng HĐND-UBND xã;
- Trưởng các thôn;
- Lưu: VT, KT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐAN HẢI THÀ TỈNH

Trần Nguyên Ngọc

PHƯƠNG ÁN TỔNG THỂ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DANH MỤC CÁC KHU ĐẤT, THỬA ĐẤT CHO THUÊ TRONG THỜI HẠN KHÔNG QUÁ 05 NĂM

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND xã Đan Hải)

1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 quyết số 176/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Hà Tĩnh về quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 28/QĐ- UBND ngày 24/04/2026 của UBND tỉnh Hà tĩnh về Quy định chi tiết một số Điều tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và sửa đổi, bổ sung một số Điều tại các Quyết định của UBND tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND ngày 05/2/2026 về việc Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

2. Địa điểm, vị trí, ranh giới, diện tích các thửa đất đưa vào cho thuê ngắn hạn:

Tổng số thửa đất: 25 thửa.

Tổng diện tích: 165.337,4m^2

Mục đích cho thuê: Đất Nuôi trồng thuỷ sản

Hiện trạng: Không có tài sản trên đất

(Có danh sách chi tiết các thửa đất kèm theo)

3. Mục đích sử dụng đất cho thuê

Cho thuê đất để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, phù hợp với hiện trạng, tiềm năng, lợi thế của các thửa đất và quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Việc sử dụng đất phải bảo đảm đúng mục đích, đúng ranh giới, diện tích được thuê; không làm ảnh hưởng đến công trình thủy lợi, hệ thống tiêu thoát nước, hành lang bảo vệ công trình công cộng và các công trình hạ tầng kỹ thuật có liên quan.

4. Đối tượng và hình thức lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

4.1. Đối tượng và điều kiện đăng ký thuê đất

- Đối tượng: Tổ chức kinh tế trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp; cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 17a Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND, được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 28/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

- Điều kiện: Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản. Đối với tổ chức kinh tế và đơn vị sự nghiệp phải có ngành nghề kinh doanh hoặc chức năng, nhiệm vụ phù hợp với mục đích sử dụng đất thuê.

- Tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất không phải chứng minh năng lực tài chính và không phải đáp ứng các điều kiện liên quan như trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

4.2. Hình thức lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

- Hình thức cho thuê: Không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; thực hiện công khai việc cho thuê đất, tiếp nhận hồ sơ đăng ký và phiếu đề xuất giá thuê đất của tổ chức, cá nhân có nhu cầu theo quy định tại Điều 17a Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND, được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 28/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

- Việc lựa chọn người thuê đất được thực hiện trên cơ sở hồ sơ đăng ký hợp lệ và phiếu đề xuất giá thuê đất được niêm phong. Tổ chức, cá nhân có mức giá đề xuất cao nhất và bảo đảm không thấp hơn đơn giá khởi điểm đã được phê duyệt, công bố công khai thì được lựa chọn thuê đất theo quy định.

- Trường hợp có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên đề xuất mức giá cao nhất bằng nhau thì thực hiện bốc thăm để lựa chọn người thuê đất. Trường hợp chỉ có một tổ chức, cá nhân đăng ký và đáp ứng điều kiện theo quy định thì được lựa chọn thuê đất.

- Thời hạn thuê đất: Không quá 05 năm, kể từ ngày hợp đồng thuê đất có hiệu lực.

- Thời gian dự kiến tổ chức cho thuê đất: Năm 2026.

5. Hiện trạng khu đất, thửa đất cho thuê, hiện trạng tài sản gắn liền với đất và nguyên tắc, điều kiện xây dựng công trình tạm trên đất

5.1. Hiện trạng khu đất, thửa đất cho thuê

Các thửa đất đưa vào cho thuê hiện chủ yếu là các ao nuôi thủy sản, được xác định theo hiện trạng và hồ sơ quản lý đất đai của UBND xã. Việc cho thuê nhằm khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất trong thời gian chưa bố trí sử dụng theo quy hoạch, tránh tình trạng đất để hoang hóa, lãng phí.

5.2. Hiện trạng tài sản gắn liền với đất

Các thửa đất không có công trình, tài sản gắn liền với đất thuộc danh mục tài sản đưa vào cho thuê. Người thuê đất có trách nhiệm tiếp nhận, quản lý và sử dụng đất theo đúng hiện trạng được bàn giao.

5.3. Nguyên tắc, điều kiện xây dựng công trình tạm trên đất

- Người thuê đất chỉ được xây dựng công trình tạm phục vụ trực tiếp cho hoạt động nuôi trồng thủy sản hoặc lắp đặt trang thiết bị phục vụ sản xuất theo thỏa thuận với UBND xã.

- Không được xây dựng nhà ở, công trình kiên cố hoặc công trình không phục vụ trực tiếp mục đích thuê đất.

- Việc xây dựng công trình tạm phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, không ảnh hưởng đến hệ thống thủy lợi, hành lang bảo vệ công trình công cộng, môi trường, cảnh quan và an toàn giao thông.

- Trước khi xây dựng công trình tạm, người thuê đất phải lập đề xuất gửi UBND xã xem xét, thống nhất phương án xây dựng và phương án tháo dỡ khi chấm dứt hợp đồng.

- Người thuê đất phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình tạm khi có thông báo chấm dứt hợp đồng, không yêu cầu bồi thường đối với công trình tạm và chi phí đầu tư trên đất thuê.

- Trường hợp người thuê đất có nhu cầu xây dựng công trình tạm, cải tạo, sửa chữa công trình hiện có hoặc lắp đặt trang thiết bị thì phải thực hiện nghĩa vụ đặt cọc theo quy định tại khoản 7 Điều 17a Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND, được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 28/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

6. Quyền và nghĩa vụ về quản lý, sử dụng đất của bên cho thuê và bên thuê

6.1. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê đất

- Tổ chức công khai danh mục các thửa đất cho thuê, đơn giá khởi điểm và các thông tin có liên quan theo quy định.

- Tổ chức cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất xem bản đồ, khảo sát thực địa theo quy định.

- Thực hiện việc lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất, ký hợp đồng và bàn giao đất theo đúng trình tự, thủ tục.

- Yêu cầu bên thuê sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, diện tích và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng.

- Kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất; việc chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường, công trình thủy lợi và các quy định pháp luật có liên quan.

- Yêu cầu bên thuê chấm dứt hành vi vi phạm, khôi phục tình trạng ban đầu của đất và thực hiện các biện pháp xử lý theo quy định khi bên thuê vi phạm hợp đồng.

- Thực hiện thanh lý, chấm dứt hợp đồng và tiếp nhận lại đất khi hết thời hạn thuê hoặc thuộc trường hợp phải chấm dứt hợp đồng theo quy định.

6.2. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê đất

- Được nhận đất theo đúng vị trí, diện tích, ranh giới và hiện trạng đã thỏa thuận trong hợp đồng.

- Được sử dụng đất trong thời hạn thuê để thực hiện hoạt động nuôi trồng thủy sản theo đúng mục đích đã đăng ký.

- Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư hợp pháp trong thời gian thuê đất theo quy định.

- Có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, diện tích được thuê; không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê lại, chuyển nhượng quyền thuê đất hoặc sử dụng đất vào mục đích khác.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và hợp đồng đã ký.

- Không được xây dựng công trình kiên cố; chỉ được xây dựng công trình tạm, cải tạo, sửa chữa công trình hiện có hoặc lắp đặt trang thiết bị khi được UBND xã thống nhất theo quy định.

- Chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường, an toàn công trình thủy lợi, phòng chống dịch bệnh trong nuôi trồng thủy sản và các quy định pháp luật có liên quan.

- Có trách nhiệm bảo quản đất, không làm suy thoái, ô nhiễm đất; không lấn chiếm diện tích đất ngoài ranh giới được thuê.

- Cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình tạm, phần cải tạo, sửa chữa khi có thông báo chấm dứt hợp đồng; không yêu cầu bồi thường đối với công trình tạm, chi phí cải tạo, sửa chữa và các khoản đầu tư trên đất thuê theo quy định.

- Bàn giao lại đất cho UBND xã khi hết thời hạn thuê hoặc khi hợp đồng chấm dứt theo quy định; thực hiện việc tháo dỡ công trình tạm, hoàn trả mặt bằng theo thỏa thuận và hợp đồng đã ký.

7. Tổ chức thực hiện

7.1. Phòng Kinh tế

- Chủ trì tham mưu UBND xã tổ chức triển khai thực hiện Phương án sau khi được phê duyệt.

- Rà soát hồ sơ địa chính, xác định cụ thể vị trí, ranh giới, diện tích và hiện trạng các thửa đất đưa vào cho thuê; bảo đảm đúng đối tượng đất được phép cho thuê ngắn hạn.

- Tham mưu xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất, trình Chủ tịch UBND xã quyết định theo quy định.

- Tham mưu tổ chức công bố công khai danh mục các thửa đất cho thuê, đơn giá khởi điểm và các nội dung có liên quan.

- Chủ trì tổ chức khảo sát thực địa, tiếp nhận hồ sơ đăng ký, tổ chức mở niêm phong thùng phiếu, lựa chọn người thuê đất theo quy định.

- Tham mưu ký hợp đồng, bàn giao đất, theo dõi, kiểm tra việc sử dụng đất và thực hiện các nội dung khác thuộc trách nhiệm của UBND xã.

7.2. Văn phòng HĐND và UBND xã

Phối hợp thực hiện việc công khai thông tin, chuẩn bị các điều kiện cần thiết phục vụ việc tiếp nhận hồ sơ, mở niêm phong thùng phiếu và tổ chức các thủ tục có liên quan theo quy định.

7.3. Các thôn có đất cho thuê

Phối hợp thông báo công khai thông tin cho thuê đất đến các tổ chức, cá nhân có nhu cầu; tham gia khảo sát thực địa, chứng kiến việc mở niêm phong thùng phiếu và phối hợp bàn giao đất theo quy định.

7.4. Các tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất

Có trách nhiệm nghiên cứu Phương án, danh mục các thửa đất cho thuê; thực hiện khảo sát thực địa nếu có nhu cầu; nộp hồ sơ đăng ký, phiếu đề xuất giá thuê đất và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định và hợp đồng thuê đất.

7.5. Trình tự triển khai cho thuê đất

Sau khi Phương án được phê duyệt, UBND xã tổ chức thực hiện các bước tiếp theo theo Điều 17a Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND, được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4, Điều 13, Quyết định số 28/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Tĩnh, cụ thể:

- Xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất, trình Chủ tịch UBND xã quyết định.

- Công bố công khai danh mục các thửa đất, đơn giá khởi điểm và các nội dung liên quan trong thời hạn 15 ngày.

- Tổ chức cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu xem bản đồ, khảo sát thực địa vào ngày làm việc, kể từ ngày công bố công khai danh mục đến trước ngày mở công bố công khai kết quả lựa chọn người thuê đất.

- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký thuê đất và phiếu đề xuất giá thuê đất trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công bố công khai.

- Tổ chức mở niêm phong thùng phiếu, lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất, lập biên bản và công khai kết quả lựa chọn theo quy định.

- Thực hiện việc đặt cọc (nếu có nhu cầu xây dựng công trình tạm, cải tạo, sửa chữa công trình hiện có hoặc lắp đặt trang thiết bị), ký hợp đồng, thu tiền thuê đất và bàn giao đất theo quy định.

- Theo dõi, kiểm tra việc sử dụng đất; thực hiện thanh lý, chấm dứt hợp đồng và tiếp nhận lại đất khi hết thời hạn thuê hoặc thuộc trường hợp phải chấm dứt hợp đồng.

Trên đây là Phương án tổng thể quản lý, sử dụng đất và danh mục các thửa đất cho thuê trong thời hạn không quá 05 năm, sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản trên địa bàn xã Đan Hải. UBND xã yêu cầu các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ và nội dung Phương án để tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐAN HẢI