



HƯỚNG DẪN CÁCH THỨC THỰC HIỆN

(Kèm theo Thông báo số 443 /TB-TTPTQĐ ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Cao Bằng)

I. DANH MỤC HỒ SƠ GIAO NỘP

1. Phiếu đăng ký thuê nhà, đất ngắn hạn theo Mẫu số 02, 03 ban hành kèm theo Nghị quyết 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ. (Phiếu đăng ký thuê nhà, đất phải do Trung tâm Phát triển quỹ đất phát hành, có đóng dấu treo của đơn vị và được để trong túi hồ sơ, dán kín trước khi nộp vào thùng tiếp nhận hồ sơ).

2. Bản sao giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý đối với tổ chức hoặc bản sao Thẻ căn cước/Căn cước công dân đối với cá nhân.

3. Chứng từ nộp tiền đặt trước (Tiền đặt trước được xác định bằng 5% tổng số tiền thuê nhà, đất cho toàn bộ thời gian thuê, số tiền cụ thể của từng cơ sở có trong Phụ lục 1 và 2 của Thông báo này).

4. Bản cam kết đủ điều kiện đăng ký thuê nhà, đất.

5. Các tài liệu khác có liên quan (bản sao Hồ sơ, tài liệu chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên, hỗ trợ...).

Lưu ý: Các đối tượng được ưu tiên, hỗ trợ trong quá trình xét duyệt hồ sơ bao gồm các đối tượng sau:

- Căn cứ Điều 8 Nghị quyết 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026; Khoản 5, Điều 14 Nghị định 108/NĐ-CP ngày 23/8/2024; điểm a, khoản 2 Điều 10 Nghị định 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 đã được sửa đổi bổ sung tại Khoản 5, Điều 1 Nghị định 286/NĐ-CP ngày 03/11/2025: “2. Việc cho thuê nhà được thực hiện theo phương thức niêm yết giá đối với các trường hợp sau đây:

a. Cho các đối tượng ưu tiên thuê nhà, đối tượng ưu tiên gồm:

Tổ chức hội có tính chất đặc thù theo quy định của pháp luật về hội thuê để làm trụ sở làm việc trong trường hợp chưa có trụ sở làm việc;

Cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thuộc danh mục chi tiết các loại hình và đáp ứng tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn do Thủ tướng Chính phủ quyết định...”

- Căn cứ khoản 2 Điều 6 Nghị định 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026: “2. Đối tượng được hỗ trợ thuê nhà, đất là tài sản công là các **doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo.**

Doanh nghiệp đổi mới sáng tạo quy định tại Điều này là doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo được công nhận theo quy định của Luật Khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo và các văn bản hướng dẫn.”

- Căn cứ khoản 1 Điều 8 Nghị quyết 198/2025-NQ-CP ngày 17/5/2025: “Nhà nước hỗ trợ các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ

trợ, và doanh nghiệp đổi mới sáng tạo được quyền thuê nhà, đất là tài sản công chưa sử dụng hoặc không sử dụng tại địa phương”.

II. TIÊU CHÍ HỒ SƠ HỢP LỆ - HỒ SƠ KHÔNG HỢP LỆ

1. Hồ sơ hợp lệ

Hồ sơ đăng ký thuê nhà được xác định là hợp lệ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

a) Được nộp đúng thời hạn, đúng địa điểm và đúng phương thức theo Thông báo cho thuê.

- Đối với **phương thức niêm yết giá**: Phiếu đăng ký thuê nhà phải do Trung tâm Phát triển quỹ đất phát hành, có đóng dấu treo của Trung tâm, được kê khai đầy đủ các thông tin theo mẫu quy định.

- Đối với **phương thức chào giá cạnh tranh**: Phiếu đăng ký thuê nhà phải do Trung tâm Phát triển quỹ đất phát hành, có đóng dấu treo của Trung tâm, được kê khai đầy đủ các thông tin theo mẫu quy định và có mức giá đề xuất thuê **không thấp hơn giá sàn cho thuê** được công bố tại Thông báo cho thuê nhà.

b) Có đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định tại Hướng dẫn cho thuê nhà; được ký bởi người đăng ký thuê hoặc người đại diện hợp pháp; đối với tổ chức, hồ sơ được đóng dấu theo quy định của pháp luật.

c) Người đăng ký thuê đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia thuê theo quy định của pháp luật, Hướng dẫn cho thuê và Thông báo cho thuê.

d) Hồ sơ không thuộc các trường hợp bị từ chối tiếp nhận theo quy định của pháp luật.

2. Hồ sơ không hợp lệ

Hồ sơ đăng ký thuê nhà được xác định là không hợp lệ khi không đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại Mục 1 nêu trên, bao gồm các trường hợp sau:

- Nộp không đúng thời hạn, địa điểm hoặc phương thức quy định;

- Phiếu đăng ký thuê nhà không do Trung tâm Phát triển quỹ đất phát hành, không có dấu treo hoặc không được kê khai đầy đủ theo mẫu;

- Đối với phương thức chào giá cạnh tranh, mức giá đề xuất thấp hơn giá sàn cho thuê đã được công bố;

- Thiếu thành phần hồ sơ theo quy định hoặc hồ sơ không có chữ ký của người đăng ký thuê hoặc người đại diện hợp pháp;

- Người đăng ký thuê không đáp ứng điều kiện tham gia thuê theo quy định;

- Thuộc trường hợp bị từ chối tiếp nhận hồ sơ theo quy định của pháp luật hoặc Hướng dẫn cho thuê.

III. HƯỚNG DẪN

Để thống nhất việc tiếp nhận, mở và xét duyệt hồ sơ thuê ngắn hạn nhà, đất thuộc phạm vi quản lý của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Cao Bằng, bảo đảm việc thực hiện công khai, minh bạch, khách quan và đúng quy định của pháp luật. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Cao Bằng thông tin, hướng dẫn một số nội dung sau:

1. Điều kiện tham gia và thành phần hồ sơ đăng ký thuê

1.1. Điều kiện tham gia

- Đối với tổ chức: Có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác chứng minh tư cách pháp lý theo quy định của pháp luật.

- Đối với cá nhân: Từ đủ 18 tuổi trở lên và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Không tiếp nhận hồ sơ đăng ký thuê đối với các trường hợp sau:

+ Người không có năng lực hành vi dân sự, người mất năng lực hành vi dân sự hoặc người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

+ Tổ chức, cá nhân đang nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê nhà, đất của Nhà nước.

+ Tổ chức, cá nhân đang trong thời gian bị từ chối tiếp nhận hồ sơ đăng ký thuê do bỏ tiền đặt trước hoặc vi phạm hợp đồng thuê dẫn đến bị chấm dứt hợp đồng từ 02 lần liên tiếp trong thời gian 12 tháng theo thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất.

+ Tổ chức, cá nhân chưa chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, xây dựng.

(Quy định tại Điều 16, Điều 19, Điều 20, Điều 74, Điều 134, Điều 135, Điều 138 Bộ Luật dân sự; điểm b, khoản 8, Điều 29 Nghị định 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024; điểm a, khoản 1, Điều 4 Quyết định 51/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND tỉnh Cao Bằng về trình tự thủ tục cho thuê đất quỹ đất ngắn hạn, điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Cao Bằng)

1.2. Thành phần hồ sơ (Như mục I)

1.3. Cách thức nộp hồ sơ đăng ký thuê nhà, đất ngắn hạn

- Nộp hồ sơ đăng ký

Trong thời gian thông báo công khai danh mục các cơ sở nhà, đất cho thuê ngắn hạn. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê nhà, đất hoàn thiện hồ sơ đăng ký thuê, tự niêm phong hồ sơ và nộp trực tiếp vào thùng đựng hồ sơ đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất chuẩn bị (có dán niêm phong theo quy định).

- Thông tin nộp tiền:

+ Đơn vị thụ hưởng: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Cao Bằng

+ Số tài khoản: 22995888 tại Ngân hàng: VIETINBANK Cao Bằng

+ Nội dung chuyển khoản: *Họ tên người nộp + số CCCD hoặc Mã số thuế + nội dung: nộp tiền đặt trước (mã tài sản theo thông báo)*

Ví dụ: Nguyễn Văn A 0123456789 nộp tiền đặt trước TTPTQĐ 01

Hoặc: Công ty ABC 0123456789 nộp tiền đặt trước TTPTQĐ 01

- Địa điểm nộp hồ sơ: Tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Cao Bằng (*Tầng 1, tòa C, Trụ sở làm việc các sở, ban, ngành tỉnh Cao Bằng, Khu đô thị mới, phường Thục Phán, tỉnh Cao Bằng*).

*** Lưu ý:**

+ Hồ sơ phải kèm theo chứng từ nộp tiền đặt trước; trường hợp hồ sơ nộp mà không có chứng từ nộp tiền đặt trước kèm theo thì hồ sơ được xem là không hợp lệ.

+ Mỗi tổ chức, cá nhân chỉ được nộp 01 (một) bộ hồ sơ đăng ký đối với 01 (một) khu/lô đất theo danh mục đã được Trung tâm phát triển quỹ đất công bố. Khi lập hồ sơ, đề nghị đọc kỹ, đầy đủ hướng dẫn và các quy định có liên quan (nếu có); đồng thời ghi đầy đủ, chính xác và tự chịu trách nhiệm về các thông tin điền trong Phiếu đăng ký thuê nhà, mọi sai sót dẫn đến hồ sơ không hợp lệ hoặc phát sinh vướng mắc, Trung tâm Phát triển quỹ đất không chịu trách nhiệm.

+ Trường hợp tổ chức, cá nhân không được lựa chọn nhưng thông tin hoàn trả tiền đặt trước không đầy đủ hoặc đã nộp tiền nhưng chưa nộp hồ sơ thì tổ chức, cá nhân đó phải liên hệ trực tiếp tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh bổ sung thông tin để được hoàn trả đúng, đủ theo quy định.

+ Trường hợp người đăng ký thuê nhà hợp lệ nhưng không được quyền thuê nhà sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày ký Biên bản xác định người được thuê nhà.

2. Công tác tiếp nhận hồ sơ và hỗ trợ xem hiện trạng

Trung tâm Phát triển quỹ đất phát hành Phiếu đăng ký thuê nhà có đóng dấu treo của đơn vị kể từ ngày ban hành Thông báo cho thuê nhà, đất.

Bố trí thùng tiếp nhận hồ sơ được niêm phong tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ để tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ theo quy định.

Việc tiếp nhận hồ sơ phải được thực hiện công khai, đúng trình tự. Cán bộ tiếp nhận có trách nhiệm ghi đầy đủ các thông tin của người nộp hồ sơ, gồm: họ và tên (hoặc tên tổ chức), địa chỉ, số điện thoại, địa chỉ thư điện tử (nếu có), thời gian nộp hồ sơ và chữ ký xác nhận của người nộp hồ sơ.

Trường hợp có nhu cầu xem nhà trước khi nộp Phiếu đăng ký thuê nhà và tiền đặt trước, tổ chức, cá nhân đăng ký với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Cao Bằng. Trung tâm sắp xếp cho các tổ chức, cá nhân xem nhà theo lịch cụ thể như sau:

- Ngày 05/10: Cơ sở tại xã Hòa an (8h00-9h00); xã Trường Hà (9h30 - 10h00); xã Thông nông (11h00-11h30); xã Nguyên Bình (14h00-15h00); Phường Thục Phán (16h00-17h00).

- Ngày 06/10: Cơ sở tại xã Quảng Uyên (8h00-8h30), xã Hạ Lang (9h30-11h30); xã Trà Lĩnh (14h00-14h30).

Đề nghị các tổ chức, cá nhân có nhu cầu liên hệ trước để Trung tâm bố trí, sắp xếp thực hiện. Việc xem hiện trạng được tổ chức theo từng đợt theo lịch Trung tâm đã Thông báo ở trên, không thực hiện riêng đối với từng tổ chức, cá nhân.

3. Công tác tổ chức mở và xét duyệt hồ sơ

3.1. Công tác chuẩn bị

- Trung tâm Phát triển quỹ đất chuẩn bị đầy đủ các điều kiện phục vụ việc mở và xét duyệt hồ sơ, bao gồm:

+ Dự thảo biên bản làm việc, hợp đồng thuê nhà (dạng điện tử), phiếu hoặc thẻ phục vụ việc bốc thăm (trường hợp phải bốc thăm theo quy định);

+ Chuẩn bị phòng họp, thiết bị trình chiếu, màn hình hiển thị và các thiết bị ghi hình, ghi âm phục vụ công tác mở, xét duyệt hồ sơ và lưu trữ.

+ Giấy mời các cơ quan, đơn vị có liên quan và các tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ tham dự, chứng kiến việc mở và xét duyệt hồ sơ.

3.2. Trình tự thực hiện

Việc mở và xét duyệt hồ sơ được thực hiện theo trình tự sau:

- Bước 1: Tiếp đón, điểm danh thành phần tham dự, giới thiệu đại biểu và người chủ trì điều hành cuộc họp.

- Bước 2: Công bố lý do, căn cứ tổ chức, thông tin về cơ sở nhà, đất cho thuê; kiểm tra tình trạng niêm phong và tiến hành mở niêm phong thùng tiếp nhận hồ sơ.

- Bước 3: Kiểm tra, công bố tổng số hồ sơ tiếp nhận; lần lượt mở từng hồ sơ, công khai các thông tin theo Phiếu đăng ký thuê nhà và cập nhật lên bảng tổng hợp hoặc màn hình trình chiếu.

- Bước 4: Kiểm tra, phân loại hồ sơ hợp lệ và hồ sơ không hợp lệ theo quy định; công bố số lượng hồ sơ hợp lệ, hồ sơ không hợp lệ; xác định hồ sơ được quyền thuê nhà với từng phương thức cụ thể như sau:

a) Đối với phương thức niêm yết giá:

- Trường hợp chỉ có 01 hồ sơ hợp lệ thì tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ hợp lệ đó được xác định là người được quyền thuê nhà.

- Trường hợp có từ 02 hồ sơ hợp lệ trở lên và chỉ có 01 hồ sơ thuộc đối tượng ưu tiên, hỗ trợ thì tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng ưu tiên, hỗ trợ được xác định là người được quyền thuê nhà.

- Trường hợp có từ 02 hồ sơ hợp lệ trở lên và có từ 02 hồ sơ trở lên thuộc đối tượng ưu tiên, hỗ trợ thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức bốc thăm công khai giữa các đối tượng ưu tiên, hỗ trợ để xác định người được quyền thuê nhà.

- Trường hợp có từ 02 hồ sơ hợp lệ trở lên và không có hồ sơ thuộc đối tượng ưu tiên, hỗ trợ thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức bốc thăm công khai để xác định người được quyền thuê nhà.

(Quy định tại khoản 4, Điều 8 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ, Nghị quyết về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính; khoản 5 Điều 14 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP)

b) Đối với phương thức chào giá cạnh tranh:

Xác định hồ sơ hợp lệ có mức giá thuê cao nhất là hồ sơ được quyền thuê nhà. Trường hợp có từ 02 hồ sơ hợp lệ trở lên cùng đề xuất mức giá thuê cao nhất thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức bốc thăm công khai để xác định tổ chức, cá nhân được quyền thuê nhà theo quy định. *(Quy định tại khoản 6, Điều 9 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ, Nghị quyết về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính)*

Kết quả xét duyệt được lập thành biên bản đối với từng cơ sở nhà, đất.

- Bước 5: Sau khi các thành phần tham dự ký xác nhận vào biên bản, người chủ trì công bố kết quả xét duyệt đối với từng cơ sở nhà, đất và kết thúc cuộc họp.

- Bước 6: Thực hiện tổng hợp, lưu trữ đầy đủ hồ sơ đăng ký, biên bản, phụ lục, hình ảnh, video và các tài liệu có liên quan theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

Đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Cao Bằng triển khai thực hiện các nội dung nêu tại Công văn này.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh về Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Cao Bằng (qua Phòng Quản lý và Phát triển quỹ đất) để được hướng dẫn hoặc xem xét, giải quyết theo quy định./.

**TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
TỈNH CAO BẰNG**