

Hương Khê, ngày 08 tháng 9 năm 2026



QUY CHẾ NIÊM YẾT GIÁ, CHÀO GIÁ CẠNH TRANH

(Kèm theo Thông báo số 08/TB-TTĐVTH ngày 08/9/2026 của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh)

1. Đối tượng được thuê nhà

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, trừ trường hợp sau đây:

Tổ chức, cá nhân thuê nhà không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà, tự ý thay đổi mục đích sử dụng của tài sản thì không được gia hạn thời hạn cho thuê nhà; tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp thu hồi nhà quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định 108/2024/NĐ-CP này nhưng không trả lại nhà cho Nhà nước thì không được tham gia đấu giá hoặc đăng ký thuê nhà theo phương thức niêm yết giá của các Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Hương Khê trong 05 năm tiếp theo, kể từ thời điểm xảy ra hành vi vi phạm.

2. Đơn giá thuê nhà:

- Đơn giá cho thuê nhà theo Thông báo chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng (VAT) và các phí liên quan, Đơn giá cho thuê nhà là giá thuê theo năm tính trên m² diện tích sàn sử dụng nhà.

- Trường hợp thời gian thuê nhà không tròn năm thì phân bổ đơn giá cho thuê nhà tương ứng theo tháng. Trường hợp thời gian thuê nhà của tháng dưới 15 ngày thì tính tiền thuê nhà là ½ tháng, từ 15 ngày trở lên thì tính tiền thuê nhà là 01 tháng.

- Đơn giá cho thuê nhà được ổn định theo thời hạn cho thuê nhà (nếu thời hạn cho thuê nhà dưới 05 năm), được ổn định 05 năm (nếu thời hạn cho thuê nhà từ 05 năm trở lên); trường hợp thời hạn cho thuê nhà từ 05 năm trở lên thì sau thời hạn ổn định, đơn giá cho thuê nhà của chu kỳ ổn định tiếp theo được xác định theo quy định của pháp luật áp dụng tại thời điểm xác định đơn giá cho thuê nhà của chu kỳ ổn định tiếp theo đó; Trường hợp được gia hạn thời hạn cho thuê nhà, giá cho thuê nhà được xác định lại theo quy định tại thời điểm gia hạn.

3. Phiếu đăng ký thuê nhà hợp lệ:

Phiếu đăng ký thuê nhà hợp lệ là phiếu đăng ký thuê nhà do Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Hương Khê phát hành, được đóng dấu treo của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã, có đầy đủ thông tin theo yêu cầu và có mức giá đề xuất không thấp hơn giá cho thuê theo thông báo.

4. Quy định về Tiền đặt trước

- Khoản tiền đặt trước theo Thông báo được xác định bằng 5% của tiền thuê nhà cho cả thời hạn thuê nhà được chuyển thành khoản tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thuê nhà khi được quyền thuê nhà, được nhận lại khi thanh lý Hợp đồng thuê nhà sau khi thanh toán các nghĩa vụ chưa thanh toán với nhà nước, không được nhận lại nếu vi phạm Hợp đồng thuê nhà.

- Trường hợp người đăng ký thuê nhà không được quyền thuê nhà, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người đăng ký thuê nhà trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày ký Biên bản xác định tổ chức, cá nhân được quyền thuê nhà.

- Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

+ Trường hợp người đăng ký thuê nhà đã nộp Phiếu đăng ký thuê nhà nhưng không có mặt (trừ trường hợp không có mặt vì lý do bất khả kháng) thì Phiếu đăng ký thuê nhà bị loại khỏi việc xác định người được quyền thuê nhà; người đăng ký thuê nhà không được nhận lại số tiền đặt trước và không được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã cho đăng ký thuê nhà của các lần tiếp theo.

+ Trường hợp người đăng ký thuê nhà có mặt nhưng Phiếu đăng ký thuê nhà đã nộp không hợp lệ thì Phiếu đăng ký thuê nhà bị loại khỏi việc xác định người được quyền thuê nhà; người đăng ký thuê nhà không được nhận lại số tiền đặt trước.

+ Trường hợp người được quyền thuê nhà từ chối ký Biên bản xác định người được quyền thuê nhà, ký Hợp đồng thuê nhà thì người đó mất quyền thuê nhà, không được nhận lại số tiền đặt trước và không được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã cho đăng ký thuê nhà của các lần tiếp theo.

5. Xác định người được quyền thuê nhà theo phương thức niêm yết giá

5.1. Việc cho thuê nhà theo phương thức niêm yết giá: áp dụng đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 286/2025/NĐ-CP), Điều 6 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân.

5.2. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê nhà (sau đây gọi là người đăng ký thuê nhà) nộp Phiếu đăng ký thuê nhà, tiền đặt trước trong thời hạn đã được thông báo. Khi nộp Phiếu đăng ký thuê nhà, người đăng ký thuê nhà bỏ Phiếu đăng ký thuê nhà vào hòm kín có niêm phong của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã.

5.3. Trong thời hạn 01 ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn thông báo, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã tổ chức thực hiện xác định người được quyền thuê nhà theo thời gian đã thông báo. Thành phần tham gia xác định người được quyền thuê nhà

gồm: đại diện của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã; người đăng ký thuê nhà; thành phần khác (nếu cần) do Thủ trưởng Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã quyết định.

Đại diện của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã mở hòm phiếu, công bố danh sách người đã nộp Phiếu đăng ký thuê nhà có mặt và không có mặt; số Phiếu đăng ký thuê nhà hợp lệ, Phiếu đăng ký thuê nhà không hợp lệ của những người đăng ký thuê nhà có mặt.

Trường hợp người đăng ký thuê nhà đã nộp Phiếu đăng ký thuê nhà nhưng không có mặt (trừ trường hợp không có mặt vì lý do bất khả kháng) thì Phiếu đăng ký thuê nhà bị loại khỏi việc xác định người được quyền thuê nhà; người đăng ký thuê nhà không được nhận lại số tiền đặt trước và không được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã cho đăng ký thuê nhà của các lần tiếp theo.

Trường hợp người đăng ký thuê nhà đã nộp Phiếu đăng ký thuê nhà nhưng không có mặt vì lý do bất khả kháng (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, tai nạn đột xuất) thì Phiếu đăng ký thuê nhà bị loại khỏi việc xác định người được quyền thuê nhà; người đăng ký thuê nhà được nhận lại số tiền đặt trước.

Trường hợp người đăng ký thuê nhà có mặt nhưng Phiếu đăng ký thuê nhà đã nộp không hợp lệ thì Phiếu đăng ký thuê nhà bị loại khỏi việc xác định người được quyền thuê nhà; người đăng ký thuê nhà không được nhận lại số tiền đặt trước.

5.4. Việc xác định người được quyền thuê nhà được thực hiện đối với người có mặt và có Phiếu đăng ký thuê nhà hợp lệ (sau đây gọi là người đăng ký thuê nhà hợp lệ) và thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Mỗi người đăng ký thuê nhà hợp lệ được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã phát 01 phiếu hoặc thẻ có số thứ tự để thực hiện bốc thăm.

Trường hợp tất cả người được quyền thuê nhà đều từ chối quyền thuê nhà tại buổi xác định người được quyền thuê nhà thì người từ chối quyền thuê nhà không được nhận lại số tiền đặt trước và không được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã cho đăng ký thuê nhà của các lần tiếp theo.

5.5. Sau khi xác định được người được quyền thuê nhà theo quy định:

Trường hợp người được quyền thuê nhà từ chối ký Biên bản xác định người được quyền thuê nhà, Hợp đồng thuê nhà thì người đó mất quyền thuê nhà, không được nhận lại số tiền đặt trước và không được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã cho đăng ký thuê nhà của các lần tiếp theo. Trường hợp vẫn còn người đăng ký thuê nhà hợp lệ thì Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã mời những người này để tiếp tục xác định người được quyền thuê nhà theo quy định.

6. Xác định người được quyền thuê nhà theo phương thức Chào giá cạnh tranh

6.1. Việc cho thuê nhà theo phương thức chào giá cạnh tranh áp dụng đối với các trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại mục 5 Văn bản này. Trường hợp người thuộc đối tượng được ưu tiên thuê nhà đăng ký thuê nhà theo phương thức chào giá cạnh tranh thì không áp dụng quyền ưu tiên và không áp dụng miễn, giảm tiền thuê nhà.

6.2. Người đăng ký thuê nhà nộp Phiếu đăng ký thuê nhà, tiền đặt trước trong thời hạn đã được thông báo. Khi nộp Phiếu đăng ký thuê nhà, người đăng ký thuê nhà bỏ Phiếu đăng ký thuê nhà vào hòm kín có niêm phong của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã.

6.3. Trong thời hạn 01 ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn thông báo, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã tổ chức thực hiện xác định người được quyền thuê nhà theo thời gian đã thông báo. Thành phần tham gia xác định người được quyền thuê nhà gồm: đại diện của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã; người đăng ký thuê nhà; thành phần khác (nếu cần) do Thủ trưởng Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã quyết định.

Đại diện của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã mở hòm phiếu, công bố danh sách người đã nộp Phiếu đăng ký thuê nhà có mặt và không có mặt; số Phiếu đăng ký thuê nhà hợp lệ, Phiếu đăng ký thuê nhà không hợp lệ của những người đăng ký thuê nhà có mặt; giá đề xuất tại Phiếu đăng ký thuê nhà hợp lệ của người đăng ký thuê nhà có mặt.

Trường hợp người đăng ký thuê nhà đã nộp Phiếu đăng ký thuê nhà nhưng không có mặt (trừ trường hợp không có mặt vì lý do bất khả kháng) thì Phiếu đăng ký thuê nhà bị loại khỏi việc xác định người được quyền thuê nhà; người đăng ký thuê nhà không được nhận lại số tiền đặt trước và không được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã cho đăng ký thuê nhà của các lần tiếp theo.

Trường hợp người đăng ký thuê nhà đã nộp Phiếu đăng ký thuê nhà nhưng không có mặt vì lý do bất khả kháng (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, tai nạn đột xuất) thì Phiếu đăng ký thuê nhà bị loại khỏi việc xác định người được quyền thuê nhà; người đăng ký thuê nhà được nhận lại số tiền đặt trước.

Trường hợp người đăng ký thuê nhà có mặt nhưng Phiếu đăng ký thuê nhà đã nộp không hợp lệ thì Phiếu đăng ký thuê nhà bị loại khỏi việc xác định người được quyền thuê nhà; người đăng ký thuê nhà không được nhận lại số tiền đặt trước.

6.4. Việc xác định người được quyền thuê nhà được thực hiện đối với người đăng ký thuê nhà hợp lệ và thực hiện theo quy định tại các khoản 6.5, 6.6, và 6.7 mục này.

6.5. Trường hợp chỉ có một người đăng ký thuê nhà hợp lệ thì người đó là người được quyền thuê nhà.

6.6. Trường hợp có nhiều người đăng ký thuê nhà hợp lệ thì xử lý như sau:

a) Trường hợp chỉ có một người đề xuất mức giá cao nhất tại Phiếu đăng ký thuê nhà thì người đó là người được quyền thuê nhà.

b) Trường hợp có nhiều người cùng đề xuất mức giá cao nhất tại Phiếu đăng ký thuê nhà thì tổ chức bốc thăm giữa những người có cùng đề xuất mức giá cao nhất để xác định người được quyền thuê nhà. Mỗi người đăng ký thuê nhà quy định tại điểm này được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã phát 01 phiếu hoặc thẻ có số thứ tự để thực hiện bốc thăm.

6.7. Trường hợp người được quyền thuê nhà quy định tại mục 6.6 từ chối quyền thuê nhà ngay tại buổi xác định thì xử lý như sau:

a) Nếu thuộc trường hợp quy định tại điểm a mục 6.6 thì người đề xuất mức giá thấp hơn liền kề tại Phiếu đăng ký thuê nhà là người được quyền thuê nhà. Trường hợp có nhiều người cùng đề xuất mức giá thấp hơn liền kề thì thực hiện tương tự quy định tại điểm b mục 6.6.

b) Nếu thuộc trường hợp quy định tại điểm b mục 6.6 thì tổ chức bốc thăm giữa những người cùng đề xuất mức giá cao nhất còn lại (nếu số người còn lại từ 02 người trở lên) để xác định người được quyền thuê nhà; nếu chỉ còn lại 01 người thì người đó là người được quyền thuê nhà. Trường hợp tất cả người được quyền thuê nhà quy định tại điểm này từ chối quyền thuê nhà thì thực hiện tương tự quy định tại điểm a mục 6.7.

c) Việc xác định người được quyền thuê nhà theo quy định tại điểm a, điểm b mục 6.7 được thực hiện đến khi xác định được người được quyền thuê nhà. Trường hợp tất cả người được quyền thuê nhà đều từ chối quyền thuê nhà tại buổi xác định người được quyền thuê nhà thì người từ chối quyền thuê nhà không được nhận lại số tiền đặt trước và không được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã cho đăng ký thuê nhà của các lần tiếp theo.

6.8. Sau khi xác định được người được quyền thuê nhà:

Trường hợp người được quyền thuê nhà từ chối ký Biên bản xác định người được quyền thuê nhà, Hợp đồng thuê nhà thì người đó mất quyền thuê nhà, không được nhận lại số tiền đặt trước và không được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã cho đăng ký thuê nhà của các lần tiếp theo. Trường hợp vẫn còn người đăng ký thuê nhà hợp lệ thì Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã mời những người này để tiếp tục xác định người được quyền thuê nhà theo quy định.

7. Quyền và nghĩa vụ của người được thuê nhà

7.1. Quyền của Bên thuê

- a) Yêu cầu Bên cho thuê giao nhà theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Hợp đồng;
- b) Yêu cầu Bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà;
- c) Được gia hạn thời hạn thuê theo quy định tại khoản 1, điều 6, Nghị quyết 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 khi đáp ứng đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP

d) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa nhà trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;

d) Trong thời gian thuê nhà, tổ chức, cá nhân thuê nhà được chủ động cải tạo, sửa chữa theo nhu cầu bằng kinh phí của mình, đảm bảo không ảnh hưởng tới kết cấu cơ bản của công trình theo quy định pháp luật về xây dựng. Việc cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất tại nhà, đất cho thuê do 02 bên (Bên cho thuê và Bên thuê) thỏa thuận và được thể hiện trong Phụ lục hợp đồng.

Các hạng mục cải tạo, sửa chữa do Bên thuê thực hiện được chuyển giao lại cho Bên cho thuê và không được bồi hoàn chi phí cải tạo, sửa chữa. Trong trường hợp Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì Bên cho thuê có trách nhiệm hoàn trả chi phí cải tạo, sửa chữa do Bên thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ.

đ) Yêu cầu Bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên cho thuê gây ra;

7.2. Nghĩa vụ của Bên thuê

a) Sử dụng nhà (bao gồm cả đất gắn với nhà) được cho thuê theo đúng mục đích đăng ký và theo Hợp đồng ký kết, bảo đảm đầy đủ điều kiện kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật. Không được sử dụng nhà, đất vào mục đích khác với mục đích được thuê hoặc sử dụng để kinh doanh các ngành nghề bị pháp luật cấm hoặc không đủ điều kiện kinh doanh.

b) Bảo quản nguyên trạng kết cấu cơ bản của công trình, nội thất, ngoại thất của công trình trong thời gian thuê. Trường hợp nhà thuê bị hư hỏng, xuống cấp không thể sử dụng được hoặc phải cải tạo, nâng cấp, sửa chữa mới tiếp tục sử dụng được thì phải thông báo kịp thời cho Bên cho thuê để khắc phục.

c) Trường hợp nhà, công trình và các tài sản khác gắn với nhà thuê bị hư hỏng do Bên thuê nhà gây ra thì Bên thuê nhà có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục đảm bảo hoàn trả nguyên trạng như hiện trạng nhà, công trình tại thời điểm được bàn giao tài sản theo Hợp đồng thuê nhà.

d) Không được cho tổ chức, cá nhân khác mượn, thuê lại nhà đang thuê. Không được sử dụng tài sản thuê để thế chấp, cầm cố và thực hiện các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ nợ khác; nghiêm cấm việc bán, chuyển nhượng, góp vốn và các hành vi khác xâm phạm quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, đất thuê. Thông báo kịp thời cho Bên cho thuê khi các tổ chức, cá nhân khác có hành vi lấn, chiếm, xâm phạm, hủy hoại nhà, đất đang thuê để có biện pháp ngăn chặn, xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật.

đ) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà và các chi phí (nếu có) theo Hợp đồng thuê nhà, các khoản chậm nộp (nếu có).

e) Trả lại nhà (gắn liền với đất) thuê cho Bên cho thuê khi hết thời hạn cho thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà mà không được gia hạn, khi chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn và các trường hợp khác theo quy định tại Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ.

g) Thực hiện các trách nhiệm khác theo Hợp đồng ký kết, quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ; Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ pháp luật có liên quan.

Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về an ninh, trật tự, an toàn xã hội, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường, quy định về quản lý trật tự đô thị của địa phương; tạo điều kiện thuận lợi để Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã và cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện kiểm tra việc quản lý, sử dụng nhà, đất thuê theo quy định.

TRUNG TÂM DỊCH VỤ TỔNG HỢP XÃ