

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo ngày 12.12.2025
gửi Bộ Tư pháp thẩm định

NGHỊ ĐỊNH**Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 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 Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 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.

Chương I**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị định này quy định:

a) Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15;

b) Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến thực hiện Nghị quyết số 254/2025/QH15;

c) Sửa đổi, bổ sung quy định về giá đất;

d) Sửa đổi, bổ sung quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai liên quan đến thực hiện Nghị quyết số 254/2025/QH15.

2. Các nội dung quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong Nghị quyết số 254/2025/QH15 thực hiện theo Nghị định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan đến thực hiện quy định tại Điều 1 Nghị định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Chuyển nhượng trên thị trường* là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật trừ trường hợp hợp đồng mua, bán bất động sản hình thành trong tương lai.

2. *Khu đất cần định giá* là tập hợp các thửa đất trong cùng một khu vực, dự án có sử dụng đất cần định giá.

3. *Thửa đất so sánh* là thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

4. *Sửa đổi bảng giá đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền sửa giá đất của loại đất tại khu vực, vị trí, một số thông tin trong bảng giá đất để đảm bảo phù hợp với thực tế.

5. *Bổ sung bảng giá đất* là việc cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác định giá đất của khu vực, vị trí, đường phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành.

6. *Tổ chức thực hiện định giá đất* là tổ chức hoạt động tư vấn xác định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị quyết số 254/2025/QH15 được cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuê, đặt hàng hoặc giao nhiệm vụ thực hiện tư vấn định giá đất.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ QUYẾT SỐ 254/2025/QH15

Điều 4. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với diện tích đất còn lại không thỏa thuận được của dự án sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 và điểm d khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Quy định về xác định diện tích đất thỏa thuận nhận chuyển quyền trong dự án như sau:

Phương án 1 (Tính toàn bộ diện tích đất của dự án)

Diện tích đất thỏa thuận được xác định theo diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất thuê được ký kết, diện tích đất do cơ quan, tổ chức được giao quản lý và diện tích đất mà người sử dụng đất không có quyền chuyển quyền sử dụng đất.

Phương án 2 (Chỉ tính phần diện tích đất đủ điều kiện chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuê để thực hiện dự án)

Diện tích đất thỏa thuận được xác định theo diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất thuê đã thực hiện đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai.

Phương án 3 (Tính toàn bộ diện tích đất của dự án, trừ diện tích đất do cơ quan, tổ chức được giao quản lý)

Diện tích đất thỏa thuận được xác định theo diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất thuê được ký kết và diện tích đất mà người sử dụng đất không có quyền chuyển quyền sử dụng đất.

2. Quy định về xác định người sử dụng đất thỏa thuận nhận chuyển quyền trong dự án như sau:

Phương án 1 (Tính toàn bộ số người sử dụng đất và người có quyền quản lý đất trong phạm vi dự án)

Số người sử dụng đất bao gồm:

- a) Người có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuê;
- b) Cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý;
- c) Người sử dụng đất không có quyền chuyển quyền sử dụng đất.

Phương án 2 (Chỉ tính người sử dụng đất, không tính người quản lý và không tính người không có quyền chuyển quyền)

Số người sử dụng đất bao gồm người có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuê.

Phương án 3 (Tính người sử dụng đất và người không có quyền chuyển quyền, không tính người quản lý)

Số người sử dụng đất bao gồm người có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuê được ký kết và người sử dụng đất không có quyền chuyển quyền sử dụng đất.

3. Cách tính số lượng người sử dụng đất như sau (áp dụng cho tất cả các phương án):

- a) Hộ gia đình sử dụng đất thì được tính là một (01) người sử dụng đất;
- b) Nhóm người chung quyền sử dụng đất thì được tính là một (01) người sử dụng đất;
- c) Quyền sử dụng đất của vợ, chồng thì được tính là một (01) người sử dụng đất;
- d) Cộng đồng dân cư sử dụng đất thì được tính là một (01) người sử dụng đất;
- đ) Trường hợp người sử dụng đất có nhiều thửa đất trong phạm vi dự án thì được tính là một (01) người sử dụng đất.

4. Điều kiện để xem xét, thu hồi phần diện tích còn lại không thỏa thuận được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 bao gồm:

- a) Dự án thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- b) Không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai.

5. Điều kiện để xem xét, thu hồi phần diện tích còn lại không thỏa thuận được quy định tại điểm d khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 bao gồm:

- a) Dự án được hưởng chính sách khuyến khích phát triển xã hội hóa hoặc dự án thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- b) Không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai.

6. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại không thỏa thuận được thực hiện như sau:

- a) Khi hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành thỏa thuận mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất, tổ chức kinh tế có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đề nghị chủ trì cuộc họp với người sử dụng đất, tổ chức kinh tế và người có quyền, nghĩa vụ liên quan (nếu có) để tiếp tục thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

Việc chứng minh dự án đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thuộc trách nhiệm của tổ chức kinh tế.

Kết quả cuộc họp được lập thành biên bản ghi rõ thời gian, địa điểm, thành phần tham dự, các ý kiến tham gia, nội dung thỏa thuận. Biên bản họp có chữ ký của các thành phần tham dự, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và gửi cho các thành phần tham dự, đồng thời lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản, tổ chức kinh tế và người có quyền, nghĩa vụ liên quan (nếu có) thống nhất việc thỏa thuận thì thực hiện theo thỏa thuận. Trường hợp không đạt được thỏa thuận thì Nhà nước tiến hành thu hồi đất.

Trường hợp không tổ chức được cuộc họp do có người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản, tổ chức kinh tế và người có quyền, nghĩa vụ liên quan (nếu có) không

tham dự thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập thành Biên bản và gửi cho các bên liên quan biết để thực hiện;

b) Đối với trường hợp không đạt được thỏa thuận, tổ chức kinh tế gửi hồ sơ đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đề nghị thu hồi phần diện tích đất còn lại mà chưa thỏa thuận được. Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị thu hồi đất theo Mẫu ... ban hành kèm theo Nghị định này; văn bản cho phép thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; biên bản họp quy định tại điểm a khoản này; các tài liệu khác chứng minh đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này;

c) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả chuyển hồ sơ cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh hoặc có văn bản trả lời tổ chức kinh tế đối với hồ sơ không hợp lệ;

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát hồ sơ và yêu cầu tổ chức kinh tế bổ sung, hoàn thiện hồ sơ (nếu có), trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

đ) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, thông qua việc thu hồi đất đối với phần diện tích đất còn lại để thực hiện dự án;

e) Cơ quan, người có thẩm quyền tổ chức thực hiện trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với phần diện tích đất còn lại không thỏa thuận được;

g) Đơn vị tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì phối hợp với tổ chức kinh tế tổ chức xác định số tiền chênh lệch giữa phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích đất thu hồi với số tiền đã thỏa thuận trên một đơn vị diện tích đất đã thỏa thuận tính theo loại đất, vị trí tương ứng trong khu vực dự án.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt số tiền chênh lệch quy định tại điểm này đồng thời với trình tự thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

h) Đơn vị tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi trả số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án và số tiền chênh lệch quy định tại điểm g khoản này cho người sử dụng đất trước khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất.

Điều 5. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp quyết thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí tái định cư quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 thực hiện như sau:

a) Đối với dự án quan trọng quốc gia mà cơ quan, người có thẩm quyền yêu cầu đẩy nhanh tiến độ thực hiện, dự án đầu tư công khẩn cấp thì sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được niêm yết, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất.

Đối với dự án được trên 75% người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được niêm yết, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi văn bản xác nhận số người sử dụng đất đồng ý về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất.

Việc xác định người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Nghị định này;

b) Sau khi có quyết định thu hồi đất thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm bàn giao đất. Trường hợp không bàn giao đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 87 của Luật Đất đai;

c) Cơ quan, người có thẩm quyền tiếp tục thực hiện các công việc quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 8 Điều 87 của Luật Đất đai.

2. Trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 thực hiện như sau:

a) Đối với dự án đầu tư công khẩn cấp, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ, dự án bố trí tái định cư theo tuyến công trình chính thì sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt và đã hoàn thành bố trí tạm cư hoặc chi trả kinh phí tạm cư cho người có đất thu hồi thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất;

b) Sau khi có quyết định thu hồi đất thì tiếp tục thực hiện các công việc quy định tại khoản 8 Điều 87 của Luật Đất đai. Người có đất thu hồi bàn giao đất sau khi có quyết định thu hồi đất. Trường hợp không bàn giao đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 87 của Luật Đất đai.

Điều 6. Các trường hợp khác không được bồi thường về đất quy định tại điểm d khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1.

Phương án 1: Đất do lấn đất, chiếm đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

Phương án 2 (Không quy định khoản 1 Điều này)

2. Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất từ đất được Nhà nước giao quản lý kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau.

Điều 7. Bồi thường rừng tự nhiên, rừng trồng khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 10 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Nguyên tắc bồi thường

a) Việc bồi thường rừng tự nhiên, rừng trồng khi Nhà nước thu hồi đất đồng thời với thu hồi rừng phải thực hiện công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của chủ rừng theo quy định của pháp luật về đất đai và lâm nghiệp;

b) Bồi thường chỉ thực hiện đối với phần giá trị tài sản là rừng bị thiệt hại từ việc thu hồi; việc bồi thường rừng thực hiện độc lập với việc bồi thường về đất;

c) Chủ rừng được bồi thường là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao rừng, cho thuê rừng, giao đất có rừng hợp pháp và có thiệt hại trực tiếp từ việc thu hồi đất, thu hồi rừng gây ra.

2. Đối tượng và phạm vi bồi thường

a) Rừng tự nhiên, rừng trồng thuộc sở hữu toàn dân

Trường hợp Nhà nước thu hồi rừng để thực hiện các dự án đầu tư công thì chủ rừng được bồi thường chi phí đầu tư hợp pháp vào bảo vệ, khoanh nuôi, phục hồi rừng (nếu có).

Các trường hợp thu hồi rừng vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội còn lại thì chủ rừng được bồi thường bằng giá trị tài nguyên rừng bị mất, tính theo trữ lượng gỗ, lâm sản và giá trị hệ sinh thái rừng.

b) Rừng trồng do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư tự bỏ vốn trồng rừng

Chủ rừng được bồi thường giá trị thiệt hại về tài sản là rừng trồng theo giá trị hiện tại của rừng trồng bị thu hồi, bao gồm: Giá trị thị trường của khu rừng tại thời điểm bị thu hồi (cây đứng, gỗ và lâm sản cùng loại); chi phí đầu tư trồng, chăm sóc, bảo vệ rừng chưa thu hồi vốn; các khoản thiệt hại hợp pháp khác (nếu có) do việc thu hồi rừng gây ra;

c) Rừng trồng theo hợp đồng giao khoán giữa Nhà nước với hộ gia đình, cá nhân thì việc bồi thường được phân chia theo tỷ lệ góp vốn, công sức, sản phẩm hoặc giá trị đầu tư được xác định trong hợp đồng giao khoán.

3. Căn cứ xác định giá trị bồi thường

a) Loại rừng (đặc dụng, phòng hộ, sản xuất), nguồn gốc hình thành rừng (rừng tự nhiên, rừng trồng), nguồn vốn đầu tư khu rừng;

b) Diện tích, trữ lượng gỗ, lâm sản tại thời điểm thu hồi rừng.

c) Đơn giá rừng trồng, giá trị cây đứng được xác định theo đơn giá bồi thường rừng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trên cơ sở hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường và Bộ Tài chính;

d) Hồ sơ, tài liệu, chứng từ chứng minh chi phí đầu tư hợp pháp vào trồng, chăm sóc, bảo vệ rừng của chủ rừng.

4. Phương pháp xác định giá trị rừng để bồi thường phương pháp xác định giá trị rừng thực hiện theo quy định pháp luật lâm nghiệp.

5. Kinh phí bồi thường rừng là một nội dung kinh phí trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Kinh phí bồi thường rừng do chủ đầu tư dự án chi trả và được tính vào tổng mức đầu tư của dự án;

b) Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi rừng để thực hiện dự án đầu tư công, kinh phí bồi thường được bố trí từ ngân sách nhà nước theo phân cấp ngân sách.

6. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất, thu hồi rừng có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức xác định thiệt hại, thẩm định giá trị tài sản rừng và quyết định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định;

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường phối hợp với cơ quan tài chính trong việc xác định giá trị tài sản rừng, kiểm tra, giám sát việc thực hiện bồi thường;

c) Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm bố trí kinh phí để thực hiện bồi thường rừng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trường hợp thu hồi diện tích rừng chưa giao, chưa cho thuê do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập phương án khai thác lâm sản theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đồng thời với quá trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 8. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo dự án đầu tư theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15

Sau khi đã thực hiện thủ tục giải thể, phá sản, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan, việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất thực hiện như sau:

1. Nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất gửi đơn yêu cầu điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, thực hiện việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định tại mục II Phụ lục II Điều Nghị định này.

2. Khi thực hiện việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này và Điều 175 Luật Đất đai thì không phải thực hiện thủ tục kiểm tra thực địa và bàn giao đất trên thực địa đối với trường hợp không thay đổi về vị trí, diện tích thửa đất sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

Điều 9. Căn cứ và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư theo Hợp đồng dự án BT theo quy định tại điểm a khoản 4 và điểm b khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/QH15 ngày 11/12/2025

1. Căn cứ thu hồi đất đối với quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư theo Hợp đồng dự án BT là Hợp đồng dự án BT.

Căn cứ giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư theo Hợp đồng dự án BT là Hợp đồng dự án BT và văn bản đề nghị của cơ quan có thẩm quyền ký Hợp đồng BT.

2. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư theo Hợp đồng dự án BT mà chưa thu hồi đất, thực hiện như sau:

a) Sau khi thực hiện thủ tục ký kết Hợp đồng dự án BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT có trách nhiệm chuyển 01 bản sao Hợp đồng dự án BT đến cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh.

b) Thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư theo Hợp đồng dự án BT thực hiện như sau:

a) Cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT có trách nhiệm chuyển 01 bản sao Hợp đồng dự án BT và văn bản đề nghị của cơ quan có thẩm quyền ký Hợp đồng BT đến cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh.

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh có trách nhiệm:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; tổ chức lập trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính (nếu chưa có);

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

Hồ sơ gồm: Giấy tờ quy định tại điểm a khoản này; kèm trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất, tờ trình theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP kèm theo dự thảo quyết định theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất theo quy định và các thông tin để chuyển đến cơ quan thuế theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này; chuyển đến cơ quan tài chính văn bản xác nhận diện tích đất chuyên trồng lúa theo mẫu tại Phụ lục XII ban hành

kèm theo Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 (đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang mục đích sử dụng đất khác);

đ) Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất.

Cơ quan tài chính cùng cấp căn cứ văn bản xác nhận diện tích đất chuyên trồng lúa của cơ quan nông nghiệp và môi trường, bảng giá loại đất trồng lúa tại thời điểm giao đất, cho thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp; ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo mẫu tại Phụ lục XIII ban hành kèm theo Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 đối với trường hợp người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa;

e) Người sử dụng đất nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng dự án BT;

h) Trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường

Phương án 1 (Thẩm quyền ký giấy như quy định hiện hành)

Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và trao Giấy chứng nhận, quyết định giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất;

Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Phương án 2 (Thẩm quyền ký Giấy về Văn phòng đăng ký)

Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký Giấy chứng nhận và gửi Giấy chứng nhận cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh.

Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh thực hiện bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và trao Giấy chứng nhận, quyết định giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất.

Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và chuyển Giấy chứng nhận cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả.

Điều 10. Các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích khác theo quy định tại khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Ngoài các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 1 Điều 218 của Luật Đất đai, các trường hợp khác sử dụng đất kết hợp đa mục đích bao gồm:

a) Loại đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Luật Đất đai được sử dụng kết hợp mục đích năng lượng tái tạo, điện năng lượng mới; nghiên cứu, phát triển, ứng dụng công nghệ cao, công nghệ cho chuyển đổi số;

b) Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp vào mục đích sự nghiệp khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai;

c) Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai.

2. Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện như quy định về sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ.

Chương III

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC NGHỊ ĐỊNH LIÊN QUAN

Điều 11. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 3 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm g khoản 1 như sau:

“g) Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác;”

b) Bổ sung điểm n vào khoản 2 như sau:

“n) Việc bố trí tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư (nếu có);”

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 4 như sau:

“1. Giá đất tính tiền sử dụng đất, *tiền thuê đất* khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi *theo loại đất khác được bồi thường* tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Sửa đổi khoản 7 Điều 13 như sau:

“7. Trường hợp người đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn mà được bồi thường bằng tiền theo quy định tại Điều này thì được xác định như sau:

$$T_{bt} = \frac{G \times S}{T1} \times T2$$

Trong đó:

Tbt: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

S: Diện tích đất thu hồi;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại: bằng (=) thời hạn sử dụng đất trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất tính đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.”

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 5 như sau:

“2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã sử dụng đất ổn định, ~~thuộc các trường hợp~~ *đáp ứng các điều kiện* được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai, *trừ điều kiện phù hợp với quy hoạch để thu hồi đất quy định tại Điều 78, Điều 79 của Luật Đất đai và Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.*”

5. Bổ sung Điều 5a vào sau Điều 5 như sau:

“Điều 5a. Bồi thường về đất và hỗ trợ đối với người nhận chuyển nhượng, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật sau thời điểm có thông báo thu hồi đất thì người nhận chuyển nhượng, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được bồi thường về đất và được hỗ trợ nhưng các khoản hỗ trợ, tiền hỗ trợ được nhận không vượt quá các khoản hỗ trợ, tiền hỗ trợ áp dụng đối với người chuyển quyền sử dụng đất.”.

6. Sửa đổi, bổ sung Điều 19 như sau:

“Điều 19. Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất

Phương án 1 (*Giữ nguyên như Điều 19 nghị định 88/2024/NĐ-CP và sửa đổi điểm d khoản 1 Điều này, được bổ sung tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP*)

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định đời sống như sau:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng. Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở;

trường hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng;

b) Diện tích đất nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại điểm a khoản này là diện tích trong phạm vi xã, phường, đặc khu nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được xác định theo từng dự án phải thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp thu hồi của các dự án thu hồi đất trước đó;

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại điểm a và điểm b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương;

d) *Số nhân khẩu được hỗ trợ tại khoản này là thành viên đang sử dụng đất của hộ gia đình có đất thu hồi và thành viên đang sống chung trong hộ gia đình có phụ thuộc vào thu nhập của thành viên đang sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.*

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất hoặc do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể nhưng không vượt quá mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này.”

Phương án 2 (Sửa đổi, bổ sung Điều 19)

“Điều 19. Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất

1. *Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống quy định như sau:*

a) *Cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp, có đủ điều kiện được bồi thường về đất và không thuộc đối tượng quy định tại các điểm a, b c và d khoản 1 Điều 22 Nghị định này;*

b) *Hộ gia đình đang sử dụng đất nông nghiệp, có đủ điều kiện được bồi thường về đất và có ít nhất một thành viên không thuộc đối tượng quy định tại các điểm a, b c và d khoản 1 Điều 22 Nghị định này;*

c) *Số nhân khẩu được hỗ trợ tại khoản này là thành viên đang sử dụng đất của hộ gia đình có đất thu hồi và thành viên đang sống chung trong hộ gia đình có phụ thuộc vào thu nhập của thành viên đang sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định hình thức hỗ trợ, mức hỗ trợ và thời gian hỗ trợ ổn định đời sống.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất hoặc do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hình thức hỗ trợ, mức hỗ trợ, và thời gian hỗ trợ, ~~định kỳ chi trả tiền hỗ trợ~~ cho phù hợp với từng trường hợp ~~và~~ ~~không~~ nhưng không vượt quá mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này.”

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 22 như sau:

“1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp ~~có thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp~~ tại thời điểm ~~phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư~~ và không thuộc các trường hợp sau đây:

a) Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

b) Người hưởng lương hưu;

c) Người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng;

d) Người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

2. Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là hộ gia đình đang sử dụng đất nông nghiệp có ít nhất một thành viên ~~có thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp~~ (bao gồm cả thành viên phát sinh sau thời điểm sử dụng đất nông nghiệp) tại thời điểm ~~phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư~~ và không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này.”

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 26 như sau:

“2. Giá đất để tính ghi nợ tiền sử dụng đất là giá đất được tính theo giá đất bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất trả nợ theo số tiền sử dụng đất được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

Điều 12. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 3 Điều 4 như sau:

“a) Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này thì lập thiết kế kỹ thuật - dự toán trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai, trừ trường hợp chỉnh lý bản đồ địa chính thực hiện ~~thường xuyên~~ theo kế hoạch, ~~thực hiện~~ nhiệm vụ *thường xuyên* của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và *đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không sử dụng ngân sách nhà nước*;

b) Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại điểm đ và điểm e khoản 2 Điều này thì lập phương án nhiệm vụ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai, trừ hoạt động trích đo bản đồ địa chính thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không sử dụng ngân sách nhà nước ~~thì theo hợp đồng dịch vụ và trường hợp thực hiện theo kế hoạch, nhiệm vụ thường xuyên của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;~~”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 như sau:

“1. Rà soát, xác định khu vực cần lập bản đồ địa chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức rà soát sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn, xác định, tổng hợp nhu cầu thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định khu vực, phạm vi cần lập bản đồ địa chính.

Đối với khu vực thực hiện trích đo bản đồ địa chính thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai *cấp tỉnh* chấp thuận, *cho phép* thực hiện đồng thời với quá trình thẩm định phương án nhiệm vụ do chủ đầu tư đề xuất quy định tại khoản 3 Điều này, *trừ trường hợp trích đo bản đồ địa chính để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã.*”.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 5 như sau:

“3. Thẩm định thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định nội dung thiết kế kỹ thuật trong thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ. *Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm tổ chức thẩm định nội dung kỹ thuật trong phương án nhiệm vụ đối với trường hợp trích đo bản đồ địa chính hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã.* Cơ quan thẩm định nội dung dự toán kinh phí trong thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý ngân sách nhà nước.”.

4. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 Điều 5 như sau:

“a) Lựa chọn đơn vị thực hiện: Chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ được lựa chọn đơn vị tư vấn thi công, đơn vị tư vấn giám sát, kiểm tra để thực hiện thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ *hoặc tự thực hiện việc giám sát, kiểm tra;*”

5. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 6 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm đ khoản 2 như sau:

“đ) Kết quả kiểm tra của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai *hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã* đối với trường hợp người sử dụng đất có văn bản phản ánh về các sai khác thông tin của thửa đất.”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, đối chiếu, thực hiện chỉnh lý biến động bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai và thông báo việc cập nhật, chỉnh lý biến động cho Ủy ban nhân dân cấp xã, *trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này*”.

c) Bổ sung khoản 4 vào sau khoản 3 như sau:

“4. *Trường hợp thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính phục vụ phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã hoặc theo nhu cầu của người sử dụng đất để giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp xã thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã xác nhận kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất để đưa vào sử dụng, chuyển kết quả đo đạc đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai*”.

6. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 9 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 4 như sau:

“c) Kiểm tra, nghiệm thu và ký duyệt bản đồ địa chính; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, ~~trừ trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;~~”

b) Bổ sung khoản 4a vào sau khoản 4 như sau:

“4a. Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc cập nhật bản đồ địa chính vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính, *kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất*, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền kiểm tra, ký duyệt của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và trường hợp trích đo bản đồ địa chính, *đo đạc chỉnh lý thửa đất phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã*.

Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai thuộc thẩm quyền của cơ quan mình, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không thực hiện riêng thủ tục kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất mà thực hiện lồng ghép trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp, hỗ trợ đơn vị đo đạc và đơn vị giám sát, kiểm tra, nghiệm thu trong quá trình thực hiện theo thiết kế kỹ thuật - dự toán hoặc phương án nhiệm vụ đo đạc lập bản đồ địa chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; báo cáo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tình hình đo đạc lập bản đồ địa chính và việc quản lý, sử dụng, biến động bản đồ địa chính tại địa phương; quản lý, bảo vệ điểm địa chính trên địa bàn; ký xác nhận bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của cấp xã thì do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký xác nhận; phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý biến động.”.

d) Bổ sung khoản 11 vào sau khoản 10 như sau:

“11. Việc ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất thực hiện như sau:

a) Trường hợp trích đo bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã mà thực hiện theo kế kỹ thuật - dự toán hoặc phương án nhiệm vụ thì kết quả đo đạc và việc ký xác nhận theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Trường hợp trích đo bản đồ địa chính không thuộc điểm a khoản này thì theo Mẫu số 02 ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Trường hợp đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thì kết quả đo đạc và việc ký xác nhận theo Mẫu số 03 ban hành kèm theo Nghị định này.”.

7. Sửa đổi bổ sung một số điểm, khoản của Điều 18 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai thì chủ đầu tư được đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận đối với loại đất đã nhận chuyển quyền hoặc sau khi hoàn thành việc nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án và thực hiện đồng thời với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ đầu tư được thực hiện sau khi chủ đầu tư hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản này không áp dụng xử phạt vi phạm hành chính về thời hạn đăng ký biến động đối với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai”;

b) Bổ sung khoản 13, khoản 14 vào sau khoản 12 như sau:

“13. Đối với dự án kinh doanh bất động sản mà chủ đầu tư dự án đã đủ điều kiện kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Mục X nội dung C phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP; Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và việc nhà ở, công trình xây dựng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan; Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra việc đủ điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

14. Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất, nhiều hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nhiều thời hạn sử dụng đất khác nhau mà người sử dụng đất xác định được ranh giới giữa các phần diện tích đất thì thể hiện ranh giới giữa các phần diện tích đất bằng đường nét đứt xen nét chấm, kèm theo ghi chú thích theo mục đích của đường ranh giới đó trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”.

8. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 24 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 như sau:

“d) Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng trong trường hợp quy định tại điểm a khoản này được thực hiện theo quy định tại Mục VI nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP; trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản này thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Mục I nội dung B, Mục II và Mục V nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;”.

b) Bổ sung khoản 4 vào sau khoản 3 như sau:

“4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận đối với một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây mà nay đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng theo quy định tại Mục VI nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;”.

Điều 13. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 như sau:

“1. Đất ở là đất làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất. Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị, cụ thể như sau:

a) Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã và *đặc khu mà chính quyền địa phương ở đặc khu thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn tương ứng của chính quyền địa phương ở xã*, trừ đất ở đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn nhưng vẫn thuộc địa giới đơn vị hành chính xã, *đặc khu tương ứng của chính quyền địa phương ở xã*;

b) Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính phường, và *đặc khu mà chính quyền địa phương ở đặc khu thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn tương ứng của chính quyền địa phương ở phường*, đất ở nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã, *đặc khu tương ứng của chính quyền địa phương ở xã* mà đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn.”

2. Sửa đổi, bổ sung một số khoản, điểm của Điều 28 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 1 như sau:

“e) *Tiến độ thu hồi đất* bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;”

b) Bổ sung khoản 1a vào sau khoản 1 như sau:

“1a. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt, điều chỉnh kế hoạch thu hồi đất.*

Việc phê duyệt, điều chỉnh kế hoạch thu hồi đất được thực hiện khi thực hiện trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.”

3. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 31 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm c và điểm d khoản 2 như sau:

“c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 15 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị *gia hạn của người sử dụng đất*.

Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất phải xác định rõ diện tích của dự án không đưa đất vào sử dụng, diện tích chậm đưa đất vào sử dụng và được chuyển đến cơ quan thuế để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn.

Trường hợp sau *thời hạn* 15 ngày kể từ ngày nhận được *văn bản của cơ quan nhà nước xác định hành vi vi phạm mà báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra* nếu người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định;”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Việc công khai thông tin vi phạm và thông tin khắc phục xong vi phạm pháp luật đất đai thực hiện như sau:

a) Công khai về thông tin vi phạm và thông tin đã khắc phục xong vi phạm đối với trường hợp vi phạm quy định tại Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

b) Nội dung thông tin cần công khai gồm: Người sử dụng đất có vi phạm; địa chỉ đất vi phạm; hành vi vi phạm; diện tích đất vi phạm; văn bản xác định hành vi vi phạm; văn bản chứng minh đã khắc phục xong hành vi vi phạm;

c) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày có văn bản về việc xác định hành vi vi phạm; văn bản chứng minh đã khắc phục xong hành vi vi phạm thì cơ quan, người có thẩm quyền xử lý vi phạm có trách nhiệm lập danh sách và nội dung thông tin các trường hợp vi phạm quy định tại điểm b khoản này gửi về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được danh sách, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát danh sách nhận được để đăng công khai danh sách và nội dung thông tin vi phạm trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh và được kết nối, đồng bộ với Cổng thông tin điện tử Bộ Nông nghiệp và Môi trường; cập nhật trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trường hợp chưa kết nối, đồng bộ giữa Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh với Cổng thông tin điện tử Bộ Nông nghiệp và Môi trường thì Ủy ban nhân dân tỉnh gửi danh sách và nội dung thông tin vi phạm để Bộ Nông nghiệp và Môi trường đăng trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.”.

4. Bổ sung Điều 44a vào sau Điều 44 như sau:

“Điều 44a. Việc giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Khi có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử

dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp có sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa.

2. Trường hợp giao đất để thực hiện bồi thường bằng đất hoặc hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 4 Điều 119 và điểm l khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai thì thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm m khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai cho người sử dụng đất bị thu hồi đất sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai phải di dời cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được áp dụng đối với tất cả các loại đất mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh.

3. Việc xác định các trường hợp miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất để thực hiện giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”

5. Sửa đổi, bổ sung một số điểm của khoản 1 Điều 55 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a như sau:

“a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai; tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo quy định của pháp luật có liên quan”.

b) Sửa đổi, bổ sung điểm c như sau:

“c) Phải nộp tiền đặt trước theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;”.

5. Bổ sung Điều 60a vào sau Điều 60 như sau:

“Điều 60a. Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế lựa chọn nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không đề xuất thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai

1. Sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai, tổ chức kinh tế có nhu cầu lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không đề xuất thu hồi đất có đơn đề nghị theo Mẫu số 49a gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi có đất

3. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn đề nghị, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Chủ tịch Ủy ban nhân

dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất nếu đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai; có văn bản trả lời tổ chức kinh tế nếu không đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai.

4. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có văn bản trình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản cho phép hoặc không cho phép tổ chức kinh tế thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất.

5. Thực hiện trình tự, thủ tục nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại mục I Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2024/NĐ-CP).

6. Trường hợp tổ chức kinh tế đã nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà đến thời điểm hết hạn sử dụng đất đối với đất đã nhận quyền nhưng vẫn chưa hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án mà không phải thực hiện thủ tục gia hạn quy định tại khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai.

7. Trong quá trình thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này, cơ quan, người có thẩm quyền không được chuyển sang thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/NQ15.

6. Bổ sung khoản 3 Điều 64 như sau:

“3. Các trường hợp bất khả kháng khi gia hạn sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai bao gồm:

a) Trường hợp bất khả kháng quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

b) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin gia hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP hoặc đã nộp hồ sơ xin gia hạn theo quy định tại điểm 1 Mục II Phần VII Phụ lục I của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP nhưng hết thời hạn sử dụng đất mà chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất.”.

7. Bổ sung Điều 64a vào sau Điều 64 như sau:

“Điều 64a. Gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư

1. Các điều kiện gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất bao gồm:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt;

b) Không thuộc trường hợp thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất quy định tại Điều 65 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

c) Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích của thửa đất xin gia hạn không thay đổi so với mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích đã giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

2. Thời hạn được gia hạn được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Không vượt quá thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai;

b) Không vượt quá thời hạn dự kiến sử dụng đất được quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt đối với trường hợp mục đích sử dụng đất được quy hoạch khác với mục đích sử dụng đất trước khi đề nghị gia hạn.

3. Trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thì nộp 01 bộ hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này. Hồ sơ bao gồm đơn xin gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và một trong các giấy tờ sau:

a) Một trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

b) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

4. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất thực hiện theo quy định tại mục II Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP mà không phải thực hiện thủ tục kiểm tra thực địa và bàn giao đất trên thực địa.”

8. Sửa đổi, bổ sung một số điểm c và d khoản 2 của Điều 99 như sau:

“c) Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ, thuộc công trình không phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp. Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước;

d) Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất không phải là đất nông nghiệp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và, quy định khác của pháp luật khác có liên quan;”

Chương IV

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT

Mục 1

BẢNG GIÁ ĐẤT VÀ HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

Điều 14. Các trường hợp áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất

Phương án 1 (Quy định các trường hợp áp dụng đồng thời bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất)

1. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

2. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất.

3. Tính tiền sử dụng đất khi gia hạn sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất.

5. Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

6. Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa.

7. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai mà được miễn, giảm toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

8. Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

9. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai.

10. Tính thuế sử dụng đất.

11. Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

12. Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

13. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

14. Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc tài sản công cho người đang thuê.

Phương án 2 (Quy định riêng các trường hợp áp dụng bảng giá đất và các trường hợp áp dụng đồng thời bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất)

1. Các trường hợp áp dụng bảng giá đất

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- b) Tính thuế sử dụng đất;
- c) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- d) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- đ) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- e) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- g) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- h) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- i) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc tài sản công cho người đang thuê.

2. Các trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất

- a) Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất, *cho thuê đất* có thu tiền sử dụng đất, *tiền thuê đất* cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê *cho tổ chức*, trừ trường hợp thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) *Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;*
- d) *Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;*
- đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;
- e) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại *điểm h khoản 1 Điều này;*
- g) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh

thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất; trừ trường hợp quy định tại *điểm c khoản 0 này*;

h) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 15. Căn cứ xây dựng bảng giá đất

1. Các quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai, Điều 6 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

2. Các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai, các **Error! Reference source not found.**, 46, 47 và Điều 48 Nghị định này.

3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 49 Nghị định này.

4. Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường.

5. Kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành.

6. Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội.

7. *Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai của từng địa phương.*

Điều 16. Căn cứ, điều kiện sửa đổi, bổ sung bảng giá đất

1. Việc sửa đổi bảng giá đất thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Khi hệ số điều chỉnh giá đất *vượt mức tối đa*.

Mức tối đa hệ số điều chỉnh giá đất do Hội đồng nhân dân quyết định;

b) Khi có thay đổi địa giới hành chính, tên khu vực, tên vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất hoặc phát hiện một số nội dung cần sửa đổi mà không ảnh hưởng đến giá đất trong bảng giá đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất sửa đổi bảng giá đất mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và b khoản này.

2. Việc bổ sung bảng giá đất thực hiện trong các trường hợp sau:

a) *Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành;*

b)

Phương án 1:

“Đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất mà khu vực, vị trí chưa có giá trong bảng giá đất hiện hành; các khu vực đất phi nông nghiệp có quy định về mật độ xây dựng, chiều cao công trình;”

Phương án 2 (Không quy định. Quy định nội dung này ở phần hệ số điều chỉnh giá đất)

c)

Phương án 1:

“Bổ sung giá đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của cơ quan có thẩm quyền quyết định đối với trường hợp địa phương lựa chọn phân khu vực theo dự án.”

Phương án 2 (Không quy định. Quy định nội dung này ở phần hệ số điều chỉnh giá đất)

d) Bổ sung giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư mà cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giá đất bồi thường trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

3. Việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất căn cứ quy định tại **Error! Reference source not found.** Nghị định này.

Điều 17. Bảng giá đất

1. Nội dung bảng giá đất gồm:

a) Các tiêu chí cụ thể để xác định khu vực, vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất;

Phương án 1:

Đối với các khu vực, vị trí đất phi nông nghiệp đã có quy định về mật độ xây dựng, chiều cao công trình thì giá đất phải tương ứng với mật độ xây dựng, chiều cao công trình nhất định và phải quy định các mức chênh lệch về giá đất do thay đổi chỉ tiêu về mật độ xây dựng, chiều cao công trình.

Phương án 2: (Không quy định. Quy định nội dung này ở phần hệ số điều chỉnh giá đất)

b) Bảng giá đất được quy định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí.

Giá các loại đất theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai, Điều 4 và Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và theo yêu cầu thực tế, quản lý của địa phương.

Phương án 1:

Đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất; các khu vực đất phi nông nghiệp có quy định về mật độ xây dựng, chiều cao công trình

Đối với các khu vực, vị trí đất phi nông nghiệp đã có quy định về mật độ xây dựng, chiều cao công trình thì giá đất phải tương ứng với mật độ xây dựng, chiều cao công trình nhất định.

Phương án 2: (Không quy định. Quy định nội dung này ở phần hệ số điều chỉnh giá đất)

c) Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư mà cơ quan, người có thẩm

quyền quyết định giá đất bồi thường trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

d) Mức tối đa của hệ số điều chỉnh giá đất.

đ) Các loại hình dự án nhiều mục đích, dự án có yếu tố đặc thù mà không xác định được theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

Điều 18. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất

1. Căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, việc xác định khu vực đối với mỗi loại đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã, thôn, ấp, buôn, sóc, tổ dân phố hoặc theo từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố hoặc theo dự án.

2. Trường hợp khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã thì căn cứ vào ~~năng suất sản lượng cây trồng~~, vật nuôi, khoảng cách đến nơi *ché bién*, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ *ché bién*, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, *văn hóa*, kinh tế, thương mại trong khu vực (*đối với các loại đất khác*) và thực hiện theo quy định sau:

a) Khu vực 1 là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

b) Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.

Điều 19. Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

1. Việc xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất thực hiện như sau:

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng khu vực và thực hiện như sau:

- Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

- Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với *khu vực* và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, *văn hóa*, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện như sau:

- Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

- Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

2. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường, *đặc khu*; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại **Error! Reference source not found**. Nghị định này so với các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, vị trí đất trong bảng giá đất.

Điều 20. Chuẩn bị xây dựng bảng giá đất

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh lập dự án xây dựng bảng giá đất, trong đó xác định nội dung, thời gian, tiến độ, dự toán kinh phí thực hiện và các nội dung liên quan.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chuẩn bị hồ sơ thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất và gửi cơ quan có chức năng tài chính cấp tỉnh để thẩm định và gửi kết quả thẩm định về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Hồ sơ thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất gồm:

- a) Công văn đề nghị thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất;
- b) Dự thảo Dự án xây dựng bảng giá đất;
- c) Dự thảo Tờ trình về việc phê duyệt dự án;
- d) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt dự án.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tiếp thu, hoàn thiện ý kiến thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất. Hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất gồm:

- a) Dự án xây dựng bảng giá đất sau khi đã tiếp thu, hoàn thiện ý kiến thẩm định;
- b) Tờ trình về việc phê duyệt dự án;
- c) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt dự án;
- d) Văn bản thẩm định hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản giao nhiệm vụ để chỉ đạo các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã, Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế (nếu có) thực hiện xây dựng bảng giá đất.

Phương án 1:

Trường hợp các khu vực đã công bố quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất hoặc có quy định về mật độ, chiều cao công trình, cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc cấp tỉnh có trách nhiệm gửi thông tin quy hoạch, mật độ, chiều cao công trình để xây dựng bảng giá đất.

Phương án 2: (Không quy định. Quy định nội dung này ở phân hệ số điều chỉnh giá đất)

5. Căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng bảng giá đất.

Phương án 1: (không bổ sung)**Phương án 2: (Bổ sung)**

“Trường hợp tại thời điểm đóng thầu, không có nhà thầu nào tham dự thì được gia hạn 01 lần. Sau khi gia hạn mà không lựa chọn được nhà thầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất.”

6. Thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, Tổ giúp việc của Hội đồng:

a) Cơ quan tài chính cấp tỉnh trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành phần Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 để thẩm định dự thảo bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, trong đó:

Đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất tham gia Hội đồng là người đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định và không thuộc tổ chức tư vấn xác định giá đất được thuê để xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất;

Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá.

b) Cơ quan có chức năng tài chính cấp tỉnh trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng, bao gồm: đại diện lãnh đạo Cơ quan có chức năng tài chính cấp tỉnh làm Tổ trưởng và đại diện các cơ quan có chức năng quản lý đất đai, xây dựng, thuế và các thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định. Tổ giúp việc có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công để đề xuất, báo cáo Hội đồng xem xét tại phiên họp thẩm định.

c) Việc thành lập Hội đồng thực hiện theo hình thức Hội đồng hoạt động thường xuyên hoặc Hội đồng hoạt động theo vụ việc.

Điều 21. Trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất

1. Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành xây dựng bảng giá đất như sau:

a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin theo quy định tại **Error! Reference source not found.** Nghị định này.

b) *Rà soát bảng giá đất hiện hành;*

c) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, *đặc khu;*

d) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh theo quy định tại **Error! Reference source not found.** Nghị định này;

đ) Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo bảng giá đất trên *Cổng* thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, *trang thông tin điện tử của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong thời gian 10 ngày;*

b) Lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo bảng giá đất của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, các tổ chức thành viên của Mặt trận, cơ quan thuế, tổ chức công chứng nhà nước, tổ chức tư vấn xác định giá đất và *các cơ quan, tổ chức khác (nếu cần thiết);*

c) Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; chỉ đạo tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;

d) Trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất hồ sơ trình thẩm định bảng giá đất.

3. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thẩm định bảng giá đất và gửi văn bản thẩm định về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, *thực hiện như sau:*

a) Nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

b) Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định quy định tại điểm a khoản này.

Hội đồng làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng.

Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất được

mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham dự cuộc họp thẩm định giá đất.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất; *trình Sở Tư pháp thẩm định và hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.*

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

6. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định ban hành bảng giá đất; quyết định sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi kết quả về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Mẫu số 01 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 22. Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất

1. Khi sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh áp dụng một số hoặc toàn bộ trình tự quy định tại các **Error! Reference source not found.**, 26 và Điều 28 Nghị định này, *báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 3 và khoản 4 Điều này.*

Phương án 1:

Đối với trường hợp đã công bố bổ sung, sửa đổi các khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất hoặc có bổ sung quy định về mật độ, chiều cao công trình, cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc cấp tỉnh có trách nhiệm gửi thông tin quy hoạch, mật độ, chiều cao công trình để xây dựng bảng giá đất.

Phương án 2: (Không quy định. Quy định nội dung này ở phần hệ số điều chỉnh giá đất)

2. Khi chỉ sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại điểm b khoản 1 **Error! Reference source not found.** Nghị định này thì *thực hiện như sau:*

a) *Trong quá trình tổ chức thực hiện trường hợp phát hiện sai sót (nếu có) thì các cơ quan, đơn vị có liên quan kịp thời phản ánh về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.*

b) *Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nội dung sửa đổi bảng giá đất để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.*

3. *Khi hệ số điều chỉnh giá đất vượt mức tối đa thì thực hiện sửa đổi bảng giá đất như sau:*

a) *Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định hệ số điều chỉnh giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;*

b) *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa*

đổi bảng giá đất của loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 23. Hồ sơ lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất, trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất

1. Hồ sơ lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất:
 - a) Dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
 - b) Dự thảo bảng giá đất;
 - c) Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.
2. Hồ sơ trình thẩm định bảng giá đất:
 - a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
 - b) Dự thảo bảng giá đất;
 - c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
 - d) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất.
3. Hồ sơ trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất:
 - a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
 - b) Dự thảo bảng giá đất;
 - c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
 - d) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất;
 - đ) Văn bản thẩm định bảng giá đất;
 - e) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định bảng giá đất.

Điều 24. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin

1. Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường theo Mẫu số 02 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

2.

Phương án 1:

Thu thập thông tin về quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của cơ quan có thẩm quyền quyết định tại các khu vực, vị trí cần sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

Phương án 2: (Không quy định. Quy định nội dung này ở phần hệ số điều chỉnh giá đất)

3. Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 41

của Nghị định này được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm *có văn bản giao nhiệm vụ để* xây dựng bảng giá đất. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

4. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, *thặng dư* đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất.

5. Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này thực hiện từ Mẫu số 03 đến Mẫu số 04 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

Điều 25. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

1. Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất quy định tại **Error! Reference source not found.** của Nghị định này. *Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định mức giá của vị trí đất.* Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 **Error! Reference source not found.** của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

Đối với loại đất mà không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 **Error! Reference source not found.** Nghị định này thì giá đất được xác định bằng phương pháp thu nhập, *phương pháp thặng dư* dựa trên thông tin quy định tại khoản 3 **Error! Reference source not found.** của Nghị định này.

Phương án 1:

Đối với các khu vực, vị trí cần sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của cơ quan có thẩm quyền quyết

định tại các khu vực, vị trí cần sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, thì giá đất được xác định bằng phương pháp so sánh hoặc phương pháp thặng dư.

Phương án 2: (Không quy định. Quy định nội dung này ở phần hệ số điều chỉnh giá đất)

2. Đối với các trường hợp không có đầy đủ thông tin để thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện như sau:

a) Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng thì căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất;

b) Đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác thì căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất;

c) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác thì căn cứ vào giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất;

d) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt thì căn cứ vào giá đất cùng mục đích sử dụng tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất.

Trường hợp trong bảng giá đất không có giá loại đất cùng mục đích sử dụng thì căn cứ vào giá đất ở hoặc giá đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất. Riêng đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp thì căn cứ vào giá đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

đ) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng thì căn cứ vào mục đích sử dụng để quy định mức giá đất cho phù hợp;

e) Đối với việc sử dụng đất đa mục đích, giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với phần diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp là giá đất của loại đất sử dụng vào mục đích kết hợp quy định trong bảng giá đất.

3. Thông kê giá đất đầu vào tại xã, phường thực hiện theo Mẫu số 05 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Đánh giá tổng quan về xã, phường;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

c) Đề xuất mức giá của các vị trí đất tại xã, phường.

4. Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại

xã, phường. Hồ sơ gồm có:

- a) Phiếu thu thập thông tin về xã, phường;
- b) Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- c) Bảng thống kê giá đất tại xã, phường;
- d) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường.

5. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 09 đến Mẫu số 12 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

6. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

- a) Đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;
- b) Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành.

Điều 26. Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất

1. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 13 đến Mẫu số 16 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí gồm các nội dung chủ yếu sau:

- a) Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh;
- b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất trên địa bàn cấp tỉnh; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;
- c) Đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo bảng giá đất so với kết quả điều tra giá đất điều tra;
- d) Việc quy định khu vực, vị trí; áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất; các phương án giá các loại đất (nếu có);
- đ) Đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

Điều 27. Cơ sở xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất

Việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất căn cứ kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, quy hoạch xây dựng, đô thị và nông thôn; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương.

Điều 28. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

1.

Phương án 1:

Hệ số điều chỉnh giá đất xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí được xác định như sau:

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất xác định dựa trên thông tin về giá đất thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}}$$

Trong đó:

- Giá đất xác định dựa trên thông tin về giá đất thị trường là giá đất được xác định căn cứ mức giá biến động tại từng vị trí, khu vực của từng loại đất, các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, quy hoạch xây dựng, đô thị và nông thôn và nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương theo quy định tại điểm c khoản 2 **Error! Reference source not found.** Nghị định này.

- Giá đất trong bảng giá đất là giá đất của mỗi loại đất theo từng vị trí, khu vực tương ứng được quy định trong bảng giá đất hiện hành.

Phương án 2:

Hệ số điều chỉnh giá đất xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí được xác định như sau:

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất xác định dựa trên thông tin về giá đất thị trường (G}_{TT})}{\text{Giá đất trong bảng giá đất (G}_{BG})}$$

Trong đó:

- G_{TT} là giá đất xác định dựa trên thông tin về giá đất thị trường là giá đất được xác định căn cứ mức giá biến động tại từng vị trí, khu vực của từng loại đất, các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, quy hoạch xây dựng, đô thị và nông thôn và nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương theo quy định tại điểm c khoản 2 **Error! Reference source not found.** Nghị định này.

- G_{BG} : Giá đất trong bảng giá đất là giá đất của mỗi loại đất theo từng vị trí, khu vực tương ứng được quy định trong bảng giá đất hiện hành

Trường hợp khu vực có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của cơ quan có thẩm quyền quyết định thì giá đất (G_{QH}) xác định dựa trên thông tin về giá đất được xác định bằng phương pháp so sánh hoặc phương pháp thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện theo công thức như sau:

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng (G}_{QH})}{\text{Giá đất trong bảng giá đất (G}_{BG})}$$

Trong đó,

- G_{QH} là giá đất xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng

mặt bằng của cơ quan có thẩm quyền quyết định (trong đó có quy định về quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất)

- G_{BG} : Giá đất trong bảng giá đất là giá đất của mỗi loại đất theo từng vị trí, khu vực tương ứng được quy định trong bảng giá đất hiện hành.

2. Căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 29. Chuẩn bị xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh lập dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất, trình cơ quan có chức năng tài chính thẩm định. Sau khi tiếp thu, hoàn thiện ý kiến thẩm định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản giao nhiệm vụ để chỉ đạo các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã, Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế (nếu có) thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Phương án 1: (Không quy định. Quy định nội dung này ở phân bảng giá đất)

Phương án 2: (Bổ sung quy định)

Trường hợp các khu vực đã công bố quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất hoặc có quy định về mật độ, chiều cao công trình, cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc cấp tỉnh có trách nhiệm gửi thông tin quy hoạch, mật độ, chiều cao công trình để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 30. Trình tự, thủ tục xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

1. Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành thu thập thông tin

a) Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 **Error! Reference source not found.** của Nghị định này được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

b) Thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, *thặng dư* đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có).

c) Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại điểm b và điểm c khoản này thực hiện từ Mẫu số 03 đến Mẫu số 04 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương.

2. Tổ chức thực hiện định giá đất tổng hợp, phân tích, xác định hệ số điều chỉnh giá đất

a) Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực của từng loại đất. Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này.

b) Xác định mức giá biến động tại từng vị trí, khu vực của từng loại đất. Mức giá biến động tại từng vị trí, khu vực của từng loại đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí, khu vực của từng loại đất tại khoản 1 Điều này.

c) Căn cứ mức giá biến động tại từng vị trí, khu vực của từng loại đất, các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, quy hoạch xây dựng, đô thị và nông thôn và nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương, đề xuất mức giá đất xác định dựa trên thông tin về giá đất thị trường tại từng vị trí, khu vực của từng loại đất.

Trường hợp phân khu vực theo dự án thì ngoài các căn cứ quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào mức biến động về giá thị trường so với giá đất trong bảng giá đất của từng loại đất trong các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính để đề xuất mức giá đất xác định dựa trên thông tin về giá đất thị trường.

d) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng khu vực, vị trí của từng loại đất theo quy định tại khoản 1 **Error! Reference source not found.** và xây dựng dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất, gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong thời gian 10 ngày; lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, các tổ chức thành viên của Mặt trận, cơ quan thuế, tổ chức công chứng nhà nước, tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, tổ chức khác (nếu cần thiết); tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; chỉ đạo tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ

số điều chỉnh giá đất hồ sơ trình thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và gửi văn bản thẩm định về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

a) Nội dung thẩm định bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, đánh giá sự phù hợp của hệ số điều chỉnh giá đất với nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương.

b) Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định quy định tại điểm a khoản này.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trường hợp hệ số điều chỉnh giá đất vượt mức tối đa, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất đồng thời trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo quy định tại khoản 4 **Error! Reference source not found.** Nghị định này. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải rà soát để sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo trình tự, thủ tục quy định tại **Error! Reference source not found.** Nghị định này cho phù hợp với bảng giá đất sửa đổi.

6. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi kết quả về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Mẫu số 19 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 31. Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất

1. Khi sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh áp dụng một số hoặc toàn bộ trình tự quy định tại **Error! Reference source not found.** và 35 Nghị định này, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi kết quả về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Mẫu số 19 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

Mục 2

TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 32. Điều kiện của cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất

1. Cá nhân được hành nghề tư vấn xác định giá đất trong tổ chức tư vấn xác

định giá đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc các ngành hoặc chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính, bất động sản, thẩm định giá, kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, ngân hàng;

b) Có thời gian công tác thực tế theo ngành hoặc chuyên ngành đào tạo từ 24 tháng trở lên sau khi có bằng tốt nghiệp ngành hoặc chuyên ngành quy định tại điểm a khoản này tính đến ngày đăng ký danh sách định giá viên, thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên;

c) Có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất do các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp cá nhân đã được cấp Thẻ thẩm định viên về giá theo quy định của pháp luật về giá thì không cần đáp ứng các điều kiện quy định tại các khoản 1 Điều này.

3. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất, phải đảm bảo đội ngũ giảng viên, giáo trình và tài liệu dự kiến giảng dạy, bộ câu hỏi thi sát hạch hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất, tiến hành đánh giá quá trình tham gia đào tạo của người học, tổ chức sát hạch hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất, cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất và thực hiện lưu trữ thông tin theo quy định.

Mục 3 **GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**

Điều 33. Các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể

1. *Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.*

2. *Các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại khoản 4, 5 và 6 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15.*

3. *Dự án nhiều mục đích, dự án có yếu tố đặc thù mà không xác định được theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định.*

Điều 34. Căn cứ định giá đất cụ thể

1. Việc định giá đất cụ thể phải thực hiện theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai và các điều 45, 46, 47 và Điều 48 của Nghị định này; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

2. Giá đất cụ thể được xác định theo từng mục đích sử dụng đất, diện tích đất được xác định trong hồ sơ giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng

đất, cô phân hóa doanh nghiệp nhà nước, phương án đấu giá quyền sử dụng đất, thông báo thu hồi đất, kết quả điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Điều 35. Chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể và lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể. Hồ sơ định giá đất cụ thể gồm:

a) Mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí;

b) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, thu hồi đất;

c) Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất cần định giá.

2. Căn cứ hồ sơ định giá đất cụ thể và điều kiện thực tế tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã quyết định đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xác định giá đất cụ thể.

Điều 36. Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

1. Cơ quan tài chính cùng cấp trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 161 Luật Đất đai để thẩm định phương án giá đất theo hình thức Hội đồng hoạt động thường xuyên hoặc Hội đồng hoạt động theo vụ việc, trong đó:

a) Đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất tham gia Hội đồng là người đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định và không thuộc tổ chức tư vấn xác định giá đất được thuê để xác định giá đất cụ thể;

b) Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá.

2. Cơ quan tài chính cùng cấp trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng, bao gồm: đại diện lãnh đạo cơ quan tài chính cùng cấp làm Tổ trưởng và đại diện các cơ quan có chức năng quản lý đất đai, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, thuế cùng cấp và các thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định. Tổ giúp việc có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công đề đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét tại phiên họp thẩm định.

Điều 37. Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể

Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành xác định giá đất cụ thể gồm các nội

dung sau:

1. Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin

a) Các thông tin cần thu thập gồm thông tin về thửa đất định giá, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất.

Việc thu thập, tổng hợp thông tin về thửa đất, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 30 đến Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

b) Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất và cung cấp thông tin về kết quả điều tra, thu thập thông tin đầu vào cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để cập nhật cơ sở dữ liệu về giá đất.

2. Lựa chọn phương pháp định giá đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá, đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai, tổ chức thực hiện định giá đất có trách nhiệm phân tích, lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định.

3. Xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất

a) Tổ chức thực hiện định giá đất xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất và gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

b) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất thực hiện theo Mẫu số 41 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Chứng thư định giá đất thực hiện theo Mẫu số 42 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Điều 38. Thẩm định giá đất cụ thể

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gồm:

a) Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;

b) Tờ trình về phương án giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất;

d) Hồ sơ định giá đất cụ thể.

2. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất và gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

3. Trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện như sau:

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã cung cấp phương án giá đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã tổ chức việc tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, các cơ quan có liên quan để tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đồng thời với việc thẩm định phương án giá đất.

Điều 39. Quyết định giá đất cụ thể

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể gồm:

- a) Tờ trình về phương án giá đất của cơ quan có chức năng quản lý đất đai;
- b) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất;
- c) Văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- d) Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

đ) Báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất theo văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

3. Trường hợp giá đất cụ thể được áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 33 Nghị định này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã hoàn thiện hồ sơ giá đất cụ thể quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 2 Điều này, hồ sơ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt trong cùng một quyết định.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm lưu trữ và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và công khai báo cáo thuyết minh phương án giá đất, quyết định giá đất trên Cổng thông tin điện tử. Hồ sơ định giá đất cụ thể được lưu giữ ít nhất là mười năm, kể từ ngày có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể, cơ quan có chức năng quản lý đất

đại gửi kết quả xác định giá đất cụ thể về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Mẫu số 43 của Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

5. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể chịu trách nhiệm về áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể đã được quy định tại Nghị định này; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Mục 4

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 40. Các phương pháp định giá đất

1. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

2. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất *quy định tại khoản 4, 5 Nghị quyết* đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Điều 41. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại **Error! Reference source not found.** của Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại **Error! Reference source not found.** của Nghị định này.

3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024

thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này.

4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất} \\ \text{tại thời điểm chuyển nhượng,} \\ \text{trúng đấu giá quyền sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng mới tại} \\ \text{thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu giá} \\ \text{quyền sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị hao mòn đến thời} \\ \text{điểm chuyển nhượng,} \\ \text{trúng đấu giá quyền sử} \\ \text{dụng đất} \end{array}$$

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của thửa} \\ \text{đất so sánh} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử dụng đất và} \\ \text{tài sản gắn liền với đất của} \\ \text{thửa đất so sánh} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền với} \\ \text{đất tại thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu giá quyền} \\ \text{sử dụng đất} \end{array}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

7. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của thửa đất, khu} \\ \text{đất cần định giá theo từng thửa đất} \\ \text{so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của từng thửa} \\ \text{đất so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá} \\ \text{từ yếu tố ảnh hưởng đến} \\ \text{giá đất của từng thửa đất} \\ \text{so sánh với thửa đất cần} \\ \text{định giá} \end{array}$$

8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

9. Việc xác định giá đất bằng phương pháp so sánh được minh họa chi tiết tại ví dụ số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 42. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để so sánh theo phương pháp so sánh.

Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề với năm xác định thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề với năm xác định thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định

giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

b) Đối với đất nông nghiệp thì khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn, cụ thể như sau:

- Trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây hàng năm, đất chăn nuôi, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;

- Tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm;

- Trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá đối với đất trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về thu nhập thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí xây dựng, đầu tư phát triển thương hiệu, đầu tư công trình hạ tầng, thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, đảm bảo an ninh, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất và các khoản chi phí khác phù hợp với dự án và tình hình thực tế tại địa phương.

Trường hợp chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin đối với các chi phí nêu trên ghi trong báo cáo tài chính; trường hợp báo cáo tài chính không thể hiện rõ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thì khảo sát chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường;

b) Đối với đất nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thì thu thập thông tin về chi phí để tạo

ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau:

$$\text{Thu nhập ròng bình quân năm} = \frac{\text{Thu nhập bình quân năm}}{\text{năm}} - \frac{\text{Chi phí bình quân năm}}{\text{năm}}$$

Trong đó:

a) Thu nhập bình quân năm là trung bình cộng thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này trong thời gian 01 năm. Đối với trường hợp thu nhập được xác định từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của 03 thửa đất thì giá cho thuê đất, cho thuê mặt bằng để tính thu nhập bình quân năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh quy định tại các khoản 6, 7 và 8 **Error! Reference source not found.** của Nghị định này;

b) Chi phí bình quân năm là trung bình cộng chi phí quy định tại khoản 2 Điều này trong thời gian 01 năm.

4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn} = \frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm) đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các công trình gắn liền với đất phục vụ trực tiếp sản xuất, kinh doanh để tạo ra thu nhập thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và công trình gắn liền với đất phải trừ đi giá

trị của công trình gắn liền với đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 của Nghị định này.

6. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, các ngân hàng thương mại nhà nước có trách nhiệm cung cấp bằng văn bản thông tin về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quy định tại khoản 4 Điều này.

7. Việc xác định giá đất bằng phương pháp thu nhập được minh họa chi tiết tại ví dụ số 02 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 43. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; các yếu tố khác phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và từng dự án.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định này;

c) Việc ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để xác định tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được thực hiện bằng phương pháp so sánh như đối với thửa đất, khu đất cần định giá đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt;

d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường.

~~Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;~~

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá ~~để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.~~

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng

cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá ~~đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.~~

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, ~~do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.~~

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

Trường hợp xác định giá đất đối với dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư thì ngoài chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt còn bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển đã được phê duyệt hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng;

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi

phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai;

đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

Trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất cụ thể thì dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định cho từng dự án.

5. Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

- r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá;

- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

6. Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Tổng doanh thu phát triển}}{\text{Tổng chi phí phát triển}}$$

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá}}$$

7. Trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc có diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong quyết định giao đất, cho thuê đất đó. Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất có thu tiền} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định}}{\text{Tổng diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}} \times \text{Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất}$$

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định}}{\text{Tổng diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}} \times \text{Diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}$$

Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất không ước tính được doanh thu phát triển hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Trường hợp trong một dự án có quyết định giao đất, cho thuê đất đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a khoản này đồng thời có quyết định giao đất chỉ với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có quyết định cho thuê đất chỉ với diện tích đất thuê trả tiền hằng năm hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất có phần diện tích không thu tiền sử dụng đất, phần diện tích trả tiền thuê đất hằng năm hoặc diện tích đất còn lại của dự án chưa được giao đất thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, chưa được cho thuê đất thuộc trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

9. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, các ngân hàng thương mại nhà nước có trách nhiệm cung cấp thông tin bằng văn bản về lãi suất cho vay trung hạn quy định tại khoản 5 Điều này.

10. Việc xác định giá đất bằng phương pháp thặng dư được minh họa chi tiết tại ví dụ số 03 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 44. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

1. Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực.

Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.

3. Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:

a) Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực;

b) Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường;

c) Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

5. Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Giá đất của thửa đất cần định giá}} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

Điều 45. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

h. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;

d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Trường hợp *khi xác định giá đất cụ thể* mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định hoặc quy định còn thiếu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 46. Áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai

1. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định. Trường hợp thời điểm ban hành quyết định từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014

mà thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015.

2. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định này.

3. Trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để áp dụng các phương pháp định giá đất theo từng quyết định.

4. Đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này khi áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có đầy đủ điều kiện để ước tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Việc xác định giá đất bằng phương pháp thặng dư đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này được minh họa chi tiết tại ví dụ số 04 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 47. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc cung cấp thông tin

Các cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, khai thác, sử dụng nguồn thông tin quy định tại điểm b khoản 2 **Error! Reference source not found.** và điểm b khoản 1 **Error! Reference source not found.** của Nghị định này có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất bằng văn bản hoặc phương thức điện tử trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

Trường hợp thu thập thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì khai thác trong cơ sở dữ liệu của địa phương.

Điều 48. Trách nhiệm của các bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, người có thẩm quyền quyết định giá đất

1. Bộ Nông nghiệp và Môi trường:

a) Kiểm tra, xử lý vi phạm trong việc áp dụng phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất, hoạt động tư vấn xác định giá đất và cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất theo quy định của pháp luật;

b) *Hướng dẫn xây dựng bảng giá đất đến từng thửa khi địa phương có nhu cầu và đủ điều kiện xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất.*

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Tổ chức thực hiện việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để trình Hội đồng nhân dân ban hành;

b) Tổ chức thực hiện việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất;

c) *Ban hành các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại khoản 1, 2 và khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 theo thẩm quyền quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2026;*

d) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương; giải quyết các vướng mắc phát sinh về giá đất theo thẩm quyền;

đ) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về giá đất và hoạt động tư vấn xác định giá đất tại địa phương;

e) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất tại địa phương theo quy định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

g) Tổ chức quy định cụ thể các nội dung được giao tại Nghị định này;

h) Hàng năm, báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường về tình hình thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương.

3. *Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thực hiện các nội dung quy định tại khoản 1 **Error! Reference source not found.** và khoản 1 **Error! Reference source not found.** đối với trường hợp không đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu; có trách nhiệm tham mưu về giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15.*

4. *Cơ quan tài chính có trách nhiệm tham mưu về tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất quy định tại điểm đ khoản 1, điểm e khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15.*

5. *Cơ quan xây dựng có trách nhiệm tham mưu về chi phí xây dựng hạ tầng quy định tại điểm d khoản 1, điểm e khoản 2, khoản 4 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15.*

6. Kinh phí để tổ chức xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, *xác định giá đất cụ thể*, thẩm định, theo dõi, cập nhật giá đất được bố trí từ nguồn chi thường xuyên theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

Kinh phí xác định, thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được tính trong kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.

Chương V

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY ĐỊNH VỀ PHÂN CẤP, PHÂN QUYỀN, PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

PHƯƠNG ÁN 1 (Kế thừa ND 151 và 226)

Điều 49. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung điểm m khoản 1 Điều 5 như sau:

Phương án 1 (không sửa)

Phương án 2 (sửa thẩm quyền giao thuê khoản 1 Điều 123 ở tỉnh):

“m) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai; quyết định giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại điểm b khoản 2 Điều 178 Luật Đất đai;

2. Sửa đổi, bổ sung điểm, khoản của Điều 9 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1 như sau:

Phương án 1 (không sửa)

Phương án 2 (sửa thẩm quyền giao thuê khoản 1 Điều 123 ở tỉnh):

“d) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai;”

b) Bổ sung khoản 5 như sau:

“5. Xem xét, quyết định cho phép hoặc không cho phép nhà đầu tư thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất để thực hiện dự án thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai”

3. Bổ sung điểm i khoản 3 Điều 10 như sau:

Phương án 1 (Bổ sung)

“i) Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà hình thức sử dụng

đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là giao đất không thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm”

Phương án 2 (Bãi các nội dung về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại khoản 3 Điều 10).

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 như sau

a) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 như sau:

“b) Trường hợp *kiểm tra, ký duyệt mảnh* trích đo bản đồ địa chính phục vụ ~~đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất các nhiệm vụ quản lý đất đai~~ thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã, *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.*”

b) Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 như sau:

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất thông qua việc chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình doanh nghiệp theo quyết định, văn bản của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền từ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại khoản 10 mục II.2 nội dung B, khoản 12 mục VI nội dung C Phần V Phụ lục I.

5. Bổ sung Điều 20a sau Điều 20 như sau:

“ Điều 20a. Quy định về thẩm quyền chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất và một số nội dung quản lý đất đai

1. *Thẩm quyền chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất thực hiện theo thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.*

2. *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa nhưng không thấp hơn 50% số tiền được xác định theo diện tích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp nhân với giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất.*

3. *Việc xác định khu dân cư được thực hiện theo các pháp luật có liên quan. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ địa hình tự nhiên, tập quán sinh hoạt và tình hình thực tế để xác định các khu dân cư tại địa phương.*

4.

Phương án 1 (Tiếp tục thực hiện ký hợp đồng thuê đất)

Phương án 2 (Không ký hợp đồng thuê đất như hiện hành, bổ sung quy định để đồng bộ sửa quy định tại Điều 229 Luật Đất đai)

“4. *Không ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất*

đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích.

5. Ban Quản lý Khu công nghệ cao được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phân cấp thực hiện một số thẩm quyền quản lý đất đai trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc theo Luật Thủ đô thì tiếp tục thực hiện thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất, trong đó có dự án thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai.

7.

Phương án 1 (Thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu thực hiện như hiện hành)

Phương án 2 (Sửa đổi thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu)

Sửa đổi thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu quy định tại mục V nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP theo quy định sau:

a) Đối với tổ chức sử dụng đất theo hình thức quy định tại Điều 118 và khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai hoặc trường hợp quy định tại Điều 119 và khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trao Giấy chứng nhận đã cấp cho người được cấp; lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

b) Đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất, khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trao Giấy chứng nhận đã cấp cho người được cấp; lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.”.

7. Bổ sung khoản 8 Điều 22 như sau:

Phương án 1 (không bổ sung)

Phương án 2 (Bổ sung trong trường hợp bỏ ký hợp đồng thuê đất)

“8. Các hợp đồng thuê đất đã được ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi

hành thì được tiếp tục có hiệu lực cho đến khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng.”

Điều 50. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3 như sau:

“1. Sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 9 như sau:

7. Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp, hỗ trợ đơn vị đo đạc và đơn vị giám sát, kiểm tra, nghiệm thu trong quá trình thực hiện theo thiết kế kỹ thuật - dự toán hoặc phương án nhiệm vụ đo đạc lập bản đồ địa chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; báo cáo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tình hình đo đạc lập bản đồ địa chính và việc quản lý, sử dụng, biến động bản đồ địa chính tại địa phương; quản lý, bảo vệ điểm địa chính trên địa bàn; ký xác nhận bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp trích đo bản đồ địa chính khi thực hiện nhiệm vụ về quản lý đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thì do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký xác nhận.”.

2. Bổ sung khoản 7 vào sau khoản 6 Điều 8 như sau:

“7. Các trường hợp đã phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 8 năm 2025 thì tiếp tục thực hiện theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.”.

Điều 51. Thẩm quyền giải quyết liên quan đến yêu cầu quản lý, sử dụng đất trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao thẩm quyền giải quyết các nội dung liên quan đến yêu cầu quản lý, sử dụng đất trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

PHƯƠNG ÁN 2 (Sửa đổi, bổ sung về phân cấp thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)

Điều 51. Sửa đổi, bổ sung về thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Thẩm quyền thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 83 của Luật Đất đai phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

2. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện như sau:

a) *Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật Đất đai phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.*

b) *Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.*

c) *Thẩm quyền chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất thực hiện theo thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quy định tại điểm a khoản này.*

3. *Các trường hợp đang thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định của người, cơ quan có thẩm quyền thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này hoặc tiếp tục giao cho người, cơ quan có thẩm quyền đang giải quyết tiếp tục thực hiện.*

Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 52. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

2. Các Nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

b) Điều 50 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định thi hành một số điều của Luật Đất đai;

c) Khoản 1 và khoản 3 Điều 8; điểm n khoản 4 Điều 9, điểm c khoản 1 Điều 16, Điều 19; Điều 20; phần III và mục II, III của phần VII Phụ lục I; mẫu 01, 05, 06, 10, 19 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

d) Khoản 7 Điều 4; điểm a và điểm b khoản 4 và khoản 5 Điều 6 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 53. Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch. Việc điều chỉnh phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 65 Luật Đất đai và được phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch tỉnh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

Điều 54. Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt.

2. Đối với trường hợp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và quy định tại Nghị định này.

Đối với dự án còn một phần diện tích đất chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà xét thấy cần thiết thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn quy định của pháp luật thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định này để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất còn lại.

3. Trường hợp Thông báo thu hồi đất hết hiệu lực theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 mà đã hoàn thành điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất trước ngày Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành thì ban hành lại Thông báo thu hồi đất và sử dụng kết quả đã điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để tiếp tục thực hiện các thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị quyết này.

Điều 55. Quy định chuyển tiếp về giá đất

1. Trường hợp tại thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chưa quy định hệ số điều chỉnh giá đất tối đa trong bảng giá đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất tối đa để làm căn cứ sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đã ban hành tại thời điểm ngày 01/01/2026.

2. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Luật Đất đai và Nghị quyết thì các phương pháp định giá đất thực hiện theo quy định tại Nghị định này. Các quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật đất đai năm 2024 để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư mà còn hiệu lực đến trước ngày Nghị định này có hiệu

lực thi hành thì tiếp tục được áp dụng để xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư.

3. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà bảng giá đất của đất phi nông nghiệp tại khu vực, vị trí đã có quy định về mật độ xây dựng, chiều cao công trình mà chưa quy định giá đất được gắn với mật độ xây dựng, chiều cao công trình theo quy định tại Nghị quyết này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát để xác định mật độ xây dựng, chiều cao công trình gắn với giá đất đã quy định cho vị trí, khu vực trong bảng giá đất, xác định mức chênh lệch về giá đất tại từng vị trí do thay đổi chỉ tiêu về mật độ xây dựng, về chiều cao công trình và trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung bảng giá đất cho phù hợp. Các nội dung này có hiệu lực cùng với hiệu lực của bảng giá đất.

4. Đối với chứng chỉ định giá đất và Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng về định giá đất thì thực hiện như sau:

a) Cá nhân được cấp Chứng chỉ định giá đất mà trước hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2026 vẫn còn thời hạn và không thuộc trường hợp thu hồi theo quy định của pháp luật thì tiếp tục được hành nghề định giá đất trong thời hạn còn lại của Chứng chỉ định giá đất; trường hợp hết thời hạn từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026 thì tiếp tục được hành nghề định giá đất đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026;

b) Cá nhân được cấp Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng về định giá đất do Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành mà đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa được cấp Chứng chỉ định giá đất và đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định tại điểm a và b khoản 1 Điều 31 của Nghị định này thì được hành nghề tư vấn định giá đất theo quy định của Nghị định này.

c) Cá nhân có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất do các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định tại điểm a và b khoản 1 Điều 31 của Nghị định này thì được hành nghề tư vấn định giá đất theo quy định của Nghị định này.

Điều 56. Quy định chuyển tiếp về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận

1. Đối với trường hợp quy định tại điểm e và điểm l khoản 1 mục I và khoản 22 mục II.2 nội dung B Phần V Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP mà người sử dụng đất đã nộp đủ hồ sơ thì không phải nộp lại hồ sơ theo quy định tại Nghị định này.

2. Trường hợp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 đã ghi thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là lâu dài không đúng quy định pháp luật thì khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, thời hạn sử dụng đất được xác định lại là 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai mà chưa xác định cụ thể diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Trường hợp diện tích thửa đất đang sử dụng nhỏ hơn hoặc bằng mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo Điều 54 Luật Đất đai năm 1993 (sau đây gọi là hạn mức đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được xác định là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp diện tích thửa đất đang sử dụng lớn hơn hạn mức đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi đã xác định diện tích đất ở quy định tại điểm b khoản này thì được xác định như sau:

c1) Trường hợp diện tích đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục đời sống lớn hơn hạn mức đất ở được công nhận thì diện tích đất ở được xác định theo diện tích thực tế đã xây dựng và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở ngoài hạn mức đất ở như trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15;

c2) Trường hợp đã xây dựng công trình sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì xác định đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình; hình thức sử dụng đất được xác định như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

c3) Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận là đất nông nghiệp; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp thì được xác định vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Diện tích đất ở được xác định và không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này bao gồm phần diện tích đất ở mà người sử dụng đất đã thực hiện chuyển quyền một phần diện tích của thửa đất hoặc Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích của thửa đất.

Trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận mới và được xác định cụ thể diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận và diện tích đất Nhà nước đã thu hồi thì không xác định diện tích đất ở theo quy định tại khoản này.

e) Trong quá trình thực hiện pháp luật về đất đai, trường hợp phải ban hành hạn mức đất ở được công nhận nhưng thực tế địa phương chưa ban hành quy định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể hạn mức đất ở làm cơ sở thực hiện nhưng không vượt hạn mức đất ở được công nhận quy định tại Điều 54 Luật Đất đai năm 1993.

4. Giấy chứng nhận quy định tại khoản 3 Điều này mà được xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận mới từ ngày 01 tháng 7 năm

2004 trở về sau nhưng trên Giấy chứng nhận chưa xác định cụ thể diện tích đất ở thì thực hiện xác định diện tích đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này, cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động đất đai có trách nhiệm giải quyết các thủ tục đăng ký biến động đất đai đồng thời với việc thực hiện quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện riêng từng thủ tục.

Điều 57. Quy định chuyển tiếp về đo đạc lập bản đồ địa chính

Đối với trường hợp đã thực hiện trích đo bản đồ địa chính hoặc đo đạc chỉnh lý thửa đất để thực hiện thủ tục đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa ký hoặc đã ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất thì tiếp tục thực hiện việc ký theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thì thực hiện việc ký xác nhận theo quy định tại Nghị định này.

Điều 58. Quy định chuyển tiếp về chế độ sử dụng đất

Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không đề xuất thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai, sử dụng đất kết hợp đa mục đích, được gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất, giải quyết trường hợp bất khả kháng khi hết thời hạn sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 thì không phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Hết thời hạn sử dụng đất kết hợp đa mục đích, hết thời hạn được gia hạn sử dụng đất, hết thời hạn bất khả kháng khi hết thời hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Điều 59. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT; các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính

PHỤ LỤC I

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP

*(Ban hành kèm theo Nghị định số...../NĐ-CP ngàythángnăm
2025)*

1. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Mục IV Phần II Phụ lục I như sau:

“a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;”

2. Bổ sung điểm a1 vào sau điểm a khoản 4 Mục IV Phần II Phụ lục I như sau:

“a1) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;”.

3. Bổ sung điểm b1 vào sau điểm b khoản 4 Mục IV Phần II Phụ lục I như sau:

Việc xác định loại, mức độ thiệt hại của nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất do cơ quan có chức năng quản lý xây dựng cấp xã chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chủ sở hữu nhà, nhà ở, công trình xây dựng thực hiện.

Trường hợp cần thiết, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thuê tổ chức tư vấn trong lĩnh vực xây dựng để xác định loại, mức độ thiệt hại của nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Kinh phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Bổ sung điểm r vào khoản 2 Mục II nội dung A Phần V như sau:

“r) Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản là không quá 08 ngày làm việc, không tính thời gian xác định giá đất.”

5. Sửa đổi, bổ sung điểm c, e và điểm l khoản 1 mục I nội dung B Phần V như sau:

“c) Văn bản cam kết của người thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận của những người thừa kế với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Văn bản cam kết của người thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận của những người thừa kế không phải thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp có nhu cầu. Người thừa kế hoặc những người thừa kế chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết, thỏa thuận;”

e) Giấy tờ liên quan đến xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai mà cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện việc xử phạt vi phạm hành chính;”.

“l) Trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện việc xử phạt vi phạm hành chính;”.

6. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 mục I nội dung B Phần V như sau:

“b) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều 148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai (nếu có).

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh quy định tại khoản 4 Điều 148 Luật Đất đai hoặc chủ đầu tư tạo lập công trình xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 149 Luật Đất đai thực hiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp; văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; sơ đồ tài sản được chứng nhận quyền sở hữu.

Đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở thì phải có thêm giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình;”.

6. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Mục II.1 nội dung B Phần V ~~Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP~~ như sau:

“2. Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp.”

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Mục II.2 nội dung B Phần V như sau:

“2. Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì nộp hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản thì nộp văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc cho phép chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.”.

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 9 Mục II.2 nội dung B Phần V như sau:

“9. Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký thì nộp giấy tờ như sau:

a) *Nộp giấy tờ theo quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai (nếu có), sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng); hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.*

Trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật mà có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng thì nộp văn bản theo quy định tại điểm b mục 2 phần I nội dung B Phần V Phụ lục này;

b) *Trường hợp đăng ký biến động do gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở thì nộp văn bản chấp thuận gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về nhà ở.”*

8. Bổ sung khoản 16a vào sau khoản 16 mục II.2 nội dung B Phần V Phụ lục I như sau:

“16a. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận đối với một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây mà nay đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa đất, người sử dụng đất nộp các giấy tờ quy định tại các Mục 1, 2 và 4 Nghị định 151/2025/NĐ-CP.”

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 22 mục II.2 nội dung B Phần V như sau:

“22. Trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện việc xử phạt vi phạm hành chính.”

10. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản tại Mục I nội dung C Phần V như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 3 như sau:

“c) Trường hợp hồ sơ không thuộc quy định tại điểm a và điểm b Mục 3 Phần I này thì trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất kèm các thông tin thửa đất vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, đồng thời xác nhận vào Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất để hoàn thiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa, trừ trường hợp Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện; trả Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất cho người sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau tách thửa đất, hợp thửa đất; thực hiện tiếp thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa theo quy định tại phần VI, phần XII của “Phần C. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT” trong trường hợp người sử dụng đất đề nghị đồng thời thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất và việc đăng ký biến động không thuộc quy định tại khoản 4 Mục I này.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà không thay đổi người sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp.

~~Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà có thay đổi người sử dụng đất thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Phần VI, Phần XII của “Phần C. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT”.~~

c) Bổ sung khoản 5 như sau:

“5. Trường hợp ~~người sử dụng đất~~ hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận và được ghi nợ tiền sử dụng đất mà thực hiện phân chia thừa kế quyền sử dụng thửa đất được ghi nợ dẫn đến tách thửa đất thì những người hưởng thừa kế phải có văn bản thỏa thuận xác định cụ thể số tiền sử dụng đất còn nợ theo thửa đất sau khi tách thửa đất. Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ghi số tiền sử dụng đất còn nợ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo văn bản đã thỏa thuận”.

11. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Mục VI nội dung C Phần V như sau:

“5. Trường hợp quy định tại Mục 2 Phần II.2 của “Phần B. HỒ SƠ THỰC HIỆN THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT” thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại Mục 3 Phần VI này; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bên chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản trong hợp đồng thuê đất.

Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản thì Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện thông tin biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất.”.

12. Bổ sung khoản 5 vào Mục VIII nội dung C Phần V Phụ lục I như sau:

“5. Trường hợp mất Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án “dồn điền đổi thửa” được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa cấp đổi Giấy chứng nhận thì

thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ sơ đến Bộ phận Một cửa hoặc Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra hồ sơ theo quy định tại Mục 1 phần VIII này; trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ là Bộ phận Một cửa thì chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Hồ sơ nộp gồm giấy tờ quy định tại điểm a, điểm b Mục 1 phần VIII này và văn bản về việc giao nhận ruộng đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm a Mục 2 phần VIII này; nếu thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 phần VIII này thì thông báo, trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp không thuộc quy định tại điểm b Mục 2 phần VIII này thì thực hiện công việc quy định tại Mục 3 Phần VIII này;

c) Thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp; cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp theo Phương án dồn điền đổi thửa.

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì thực hiện theo quy định tại điểm b và điểm c Mục 3 Phần VI của “Phần C. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT”;

d) Gửi hồ sơ đã giải quyết và bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.”

12. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Mục XI nội dung C Phần V Phụ lục I như sau:

“c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất; người nhận chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển quyền sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.”

10. Bổ sung khoản 14a sau khoản 14 Mục VI nội dung C Phần V Phụ lục I như sau:

“14a. Trường hợp quy định tại Mục 16a Phần II.2 của “Phần B. HỒ SƠ THỰC HIỆN THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT” thì

Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận trước đây; trường hợp phân diện tích còn lại đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành thì thực hiện công việc tại điểm c và d Mục 3 Phần VI này.”

13. Thay thế, bổ sung, bãi bỏ một số cụm từ:

a) Bổ sung cụm từ “, thời gian trích đo địa chính thửa đất” vào sau cụm từ “trao Giấy chứng nhận” tại khoản 10 Mục II nội dung A Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

a) Bổ sung cụm từ “và Mục 23” vào sau cụm từ “Mục 2” tại khoản 5 Mục VI nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

b) Bổ sung cụm từ “(Trường hợp người sử dụng đất/người kê khai không có thông tin về số thửa đất, số tờ bản đồ thì không phải kê khai nội dung này, cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm xác định thông tin về số thửa đất, số tờ bản đồ khi giải quyết thủ tục)” vào điểm a nội dung 2 Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

c) Thay thế cụm từ “trước ngày 01 tháng 8 năm 2024” bằng cụm từ “trước ngày 01 tháng 01 năm 2025” tại điểm a khoản 1 Mục VII nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

d) Thay thế cụm từ “Điều 33 của Nghị định này” bằng cụm từ “Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại phần hướng dẫn ghi Mẫu số 16 ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

đ) Bãi bỏ cụm từ “ký hợp đồng thuê đất” tại điểm b khoản 2 Mục II nội dung A Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

14. Sửa đổi khoản 2 Điều 2 Mẫu số 06 Phụ lục II 4 như sau:

“2.

2.1. xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, chậm nộp, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, tiền thuê đất đối với trường hợp miễn một số năm, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có), thông báo cho người được giao đất/thuê đất nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có).

2.2. xác định tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có); thông báo cho người sử dụng đất nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật... (nếu có); thu tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có); xác nhận đã hoàn thành việc nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có)”.

PHỤ LỤC II

I. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Các trường hợp áp dụng

- a) Giao đất, cho thuê đất;
- b) Giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng;
- c) Giao đất, cho thuê đất và giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển;
- d) Giao đất, cho thuê đất cho người trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;
- đ) Giao đất, cho thuê đất để thanh toán Hợp đồng dự án BT.

2. Thành phần hồ sơ:

2.1. Hồ sơ gồm đơn theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này và một trong các loại giấy tờ sau đây:

(1) Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm có:

a) Bản sao văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Đất đai;

b) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có) trong đó thể hiện điều kiện đảm bảo thực hiện dự án (năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư). Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính;

(2) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai mà không sử dụng vốn đầu tư công trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, gồm có:

a) Bản sao văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai;

b) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công

tư (nếu có) trong đó thể hiện điều kiện đảm bảo thực hiện dự án (năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư). Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính;

c) Phương án sử dụng tầng đất mặt theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Nghị định này đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa (nếu có);

(3) Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai, gồm có:

a) Bản sao văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai;

b) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có) trong đó thể hiện điều kiện đảm bảo thực hiện dự án (năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư). Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính;

(4) Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, gồm có:

a) Bản sao văn bản về kết quả thực hiện việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 Luật Đất đai;

b) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có) trong đó thể hiện điều kiện đảm bảo thực hiện dự án (năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư). Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính;

(5) Giao đất, cho thuê đất do thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức hoặc sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất, gồm có:

a) Bản sao các văn bản theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai mà phải thu hồi đất;

b) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có) trong đó thể hiện điều kiện đảm bảo thực hiện dự án (năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư). Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính;

(6) Giao đất, cho thuê đất do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng quy định tại Điều 180 Luật Đất đai, do công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng quy định tại Điều 181 Luật Đất đai, gồm có:

a) Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại Điều 180 Luật Đất đai;

b) Bản sao Phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp quy định tại Điều 181 Luật Đất đai;

c) Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích đất thu hồi của công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng để giao đất, cho thuê đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai;

d) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có) trong đó thể hiện điều kiện đảm bảo thực hiện dự án (năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư). Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính;

d) Phương án sử dụng tầng đất mặt theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Nghị định này đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa (nếu có);

(7) Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển, gồm có:

a) Bản sao dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp quy định tại Điều 190 Luật Đất đai.

b) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư

theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có) trong đó thể hiện điều kiện đảm bảo thực hiện dự án (năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư). Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính;

d) Phương án sử dụng tầng đất mặt theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Nghị định này đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa (nếu có);

(8) Giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng, gồm có:

a) Dự án đầu tư đối với khu rừng đề nghị giao; báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp (đối với trường hợp giao đất và giao rừng);

b) Kết quả đấu giá thuê rừng; biên bản đấu giá cho thuê rừng; danh sách người trúng đấu giá thuê rừng; thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với người trúng đấu giá thuê rừng (đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng);

b) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có) trong đó thể hiện điều kiện đảm bảo thực hiện dự án (năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư). Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính;

d) Phương án sử dụng tầng đất mặt theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Nghị định này đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa (nếu có);

2.2. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất để thanh toán Hợp đồng dự án BT gồm có:

a) Văn bản đề nghị giao đất, cho thuê đất để thanh toán Hợp đồng dự án BT của cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT;

b) Bản sao Hợp đồng dự án BT;

c) Quyết định chủ trương đầu tư, văn bản phê duyệt dự án, văn bản lựa chọn nhà đầu tư (nếu có).

3. Trình tự, thủ tục:

a) Tổ chức, cá nhân đề nghị giao đất, cho thuê đất nộp 01 hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả chuyển hồ sơ đến cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường có trách nhiệm sau đây: rà soát, kiểm tra hồ sơ; trường hợp còn thiếu các giấy tờ có liên quan thì

hướng dẫn bổ sung giấy tờ; tổ chức lập trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính (nếu chưa có); kiểm tra thực địa đối với trường hợp thửa đất, khu đất giao đất, cho thuê đất có liên quan đến việc sử dụng rừng, sử dụng đất trồng lúa, hoạt động lấn biển trong trường hợp cần thiết, đất có mặt nước chuyên dùng, sông, suối và các khu vực có ảnh hưởng tới hạ tầng kỹ thuật quan trọng của nhà nước (nếu có); chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có); hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

Hồ sơ gồm: đơn và giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này; kèm trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất, tờ trình theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP kèm theo dự thảo quyết định theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường tổ chức việc xác định giá đất theo quy định (trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện bước này) và các thông tin để chuyển đến: Cơ quan thuế theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này; cơ quan tài chính văn bản xác nhận diện tích đất chuyên trồng lúa theo mẫu tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang mục đích sử dụng đất khác, trừ dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng.

đ) Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp theo quy định; trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thuế xác định tiền thuê đất phải nộp một số năm; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất. Cơ quan tài chính căn cứ văn bản xác nhận diện tích đất chuyên trồng lúa của cơ quan nông nghiệp và môi trường, bảng giá loại đất trồng lúa tại thời điểm giao đất, cho thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp; ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo mẫu tại Phụ lục XIII ban hành kèm theo Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 đối với trường hợp người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa.

e) Người sử dụng đất nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của cơ quan tài chính (nếu có);

g) Cơ quan thuế và cơ quan tài chính (nếu có) xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

h) Trách nhiệm Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường

Phương án 1 (Thẩm quyền ký giấy như quy định hiện hành):

Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

Bàn giao đất/bàn giao rừng trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và trao Giấy chứng nhận, quyết định giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất;

Phương án 2: Thẩm quyền ký Giấy về Văn phòng đăng ký

Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và gửi Giấy chứng nhận cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

Bàn giao đất/bàn giao rừng trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và trao Giấy chứng nhận, quyết định giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất.

i) Trách nhiệm Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

Phương án 1: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp có trách nhiệm cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp.

Phương án 2: Ký Giấy chứng nhận (Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai); cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và chuyển Giấy chứng nhận cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả.

k) Thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, giao khu vực viên thực hiện hoạt động lấn biển).

4. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục không quá 15 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

II. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư

1. Thành phần hồ sơ:

(1) Hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Phương án sử dụng tầng đất mặt theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP (đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa);

c) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

(2) Hồ sơ đề nghị chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai;

c) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ.

(3) Hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

c) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

d) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

(4) Hồ sơ đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 12 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Một trong các giấy tờ sau đây:

- Một trong các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Một trong các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành;

d) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

2. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư như sau:

a) Tổ chức, cá nhân đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả chuyển hồ sơ đến cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường có trách nhiệm: rà soát, kiểm tra hồ sơ; trường hợp còn thiếu các giấy tờ có liên quan thì hướng dẫn bổ sung giấy tờ; tổ chức lập trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính (nếu chưa có); kiểm tra thực địa (nếu có); tổ chức kiểm tra phương án sử dụng tầng đất mặt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa (nếu có); chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có); hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định.

Hồ sơ gồm: đơn và giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này; kèm trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (nếu có), tờ trình theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP kèm theo dự thảo quyết định theo Mẫu (chuyển mục đích sử dụng đất mẫu số 10 ban hành kèm theo Nghị định này; chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất mẫu số 07; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất mẫu số 09; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư mẫu số 27 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP)

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất/chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất/gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất/điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư;

d) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường tổ chức việc xác định giá đất theo quy định (trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện bước này) và các thông tin để chuyển đến: Cơ quan thuế theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này; cơ quan tài chính văn bản xác nhận diện tích đất chuyên trồng lúa theo mẫu tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang mục đích sử dụng đất khác, trừ dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng.

đ) Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp theo quy định; trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thuế xác định tiền thuê đất phải nộp một số năm; ban hành thông báo nộp tiền cho người sử dụng đất. Cơ quan tài chính cùng cấp căn cứ văn bản xác nhận diện tích đất chuyên trồng lúa của cơ quan nông nghiệp và môi trường, bảng giá loại đất trồng lúa tại thời điểm giao đất, cho thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp; ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo mẫu tại Phụ lục XIII ban hành kèm theo Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 đối với trường hợp người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa;

e) Người sử dụng đất nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của cơ quan tài chính (nếu có);

g) Cơ quan thuế và cơ quan tài chính (nếu có) xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

h) Trách nhiệm của Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường

Phương án 1: Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận lần đầu hoặc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước khi nộp hồ sơ; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất.

Bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP đối với trường hợp có thay đổi về ranh giới, diện tích và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất;

Phương án 2: Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp có thẩm quyền: chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất việc bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP đối với trường hợp có thay đổi về ranh giới, vị trí, diện tích và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất;

i) Trách nhiệm Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai:

Phương án 1: Ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước khi nộp hồ sơ (Văn phòng đăng ký đất đai đối thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai); cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và chuyển Giấy chứng nhận cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả.

Phương án 2: Ký Giấy chứng nhận (Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai); cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và chuyển Giấy chứng nhận cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả.

3. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục không quá 15 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

III. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thành phần hồ sơ

a) Đơn theo Mẫu số 03 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP);

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

c) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 Luật Đất đai (đối với trường hợp thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất).

2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

a) Tổ chức, cá nhân đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả chuyển hồ sơ đến cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường có trách nhiệm: rà soát, kiểm tra hồ sơ; trường hợp còn thiếu các giấy tờ có liên quan thì hướng dẫn bổ sung giấy tờ; tổ chức lập trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính (nếu chưa có); kiểm tra thực địa (nếu có); chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có); hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định.

Hồ sơ gồm: đơn và giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này; kèm trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (nếu có), tờ trình theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP kèm theo dự thảo quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP)

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường tổ chức việc xác định giá đất theo quy định (trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện bước này) và các thông tin để chuyển đến: Cơ quan thuế theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này;

đ) Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp theo quy định; trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thuế xác định tiền thuê đất phải nộp một số năm; ban hành thông báo nộp tiền cho người sử dụng đất.

e) Người sử dụng đất nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của cơ quan tài chính (nếu có);

g) Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

h) Trách nhiệm của Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường

Phương án 1: Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận lần đầu hoặc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước khi nộp hồ sơ;

Bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP đối với trường hợp có thay đổi về ranh giới, diện tích và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất;

Phương án 2: Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp có thẩm quyền: chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất việc bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP đối với trường hợp có thay đổi về ranh giới, vị trí, diện tích và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất;

i) Trách nhiệm Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai:

Phương án 1: Ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước khi nộp hồ sơ (Văn phòng đăng ký đất đai đối thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai); cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và chuyển Giấy chứng nhận cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả.

Phương án 2: Ký Giấy chứng nhận (Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai); cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và chuyển Giấy chứng nhận cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả.

3. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục không quá 07 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

IV. Trình tự, thủ tục giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quân phòng, công nhân và viên chức quốc

phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở

1. Hồ sơ: Đơn theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Trình tự thực hiện

a) Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho cá nhân khác có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị giao đất ở (căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia);

b) Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp đơn đề nghị giao đất ở tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

đ) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã hoàn thiện hồ sơ để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện.

e) Thực hiện quy định tại các điểm d, đ, e, g, h và điểm i khoản 3 mục I phụ lục II Nghị định này.

3. Thời gian thực hiện: Không quá 35 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục giao đất không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

PHỤ LỤC III

Mẫu số 01. Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày ... tháng ... năm ...

ĐƠN ĐỀ NGHỊ¹...

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân²:.....

1. Người đề nghị³:
 2. Địa chỉ/trụ sở chính:
 3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...):
 4. Địa điểm thửa đất/khu đất/khu vực biển (tại xã..., tỉnh...):
 5. Diện tích đất (m²):... tương ứng ... (m²) khu vực biển, trong đó:
 - a) Diện tích đất chuyên trồng lúa phải nộp tiền theo quy định của pháp luật về đất trồng lúa (m²) (nếu có):.....
 - b) Diện tích đất phải bóc tách tầng đất mặt theo pháp luật về đất trồng lúa (m²) (nếu có):.....
 6. Diện tích rừng (m²) (nếu có):
 7. Để sử dụng vào mục đích⁴:
 8. Hình thức sử dụng đất:
 9. Thời hạn sử dụng đất:... Thời hạn sử dụng khu vực biển...
 10. Xác định nhu cầu sử dụng đất thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định (nếu có).
 11. Cam kết sử dụng đất, sử dụng khu vực biển, sử dụng rừng đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, pháp luật lâm nghiệp, pháp luật về đất trồng lúa và pháp luật khác có liên quan; nộp tiền sử dụng đất, tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có); bóc tách tầng và sử dụng đất mặt đầy đủ, đúng hạn.
- Các cam kết khác (nếu có):
11. Tài liệu gửi kèm (nếu có)⁵

¹ Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng.

² Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng/cho thuê đất và cho thuê rừng.

³ Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

⁴ Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp. Trường hợp đề nghị giao đất xây dựng công trình ngầm thì ghi rõ diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

⁵ Thực hiện trong trường hợp hồ sơ giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và thuê rừng do người đề nghị lập phải có theo quy định.

Người làm đơn⁶
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

⁶ Ghi rõ họ và tên cá nhân, cá nhân đại diện cho người sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

Mẫu số 05. Đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày ... tháng ... năm ...

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân⁷:.....

1. Người đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất⁸:
2. Địa chỉ/trụ sở chính:
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...):
4. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., tỉnh...):
5. Diện tích đất (m²):....., trong đó:
 - a) Diện tích đất chuyên trồng lúa phải nộp tiền theo quy định của pháp luật về đất trồng lúa (m²) (nếu có):
 - b) Diện tích đất phải bóc tách tầng đất mặt theo pháp luật về đất trồng lúa (m²) (nếu có):.....
6. Mục đích sử dụng hiện tại⁹:
7. Mục đích sử dụng đất đề nghị chuyển¹⁰:.....
8. Thời hạn sử dụng đất:.....; Hình thức sử dụng đất:.....
9. Xác định nhu cầu sử dụng đất thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định (nếu có).
10. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, pháp luật về đất trồng lúa; nộp tiền sử dụng đất/tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có); bóc tách tầng và sử dụng đất mặt đầy đủ, đúng hạn.
 Các cam kết khác (nếu có):
11. Tài liệu gửi kèm (nếu có)¹¹

Người làm đơn¹²

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

⁷ Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

⁸ Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

⁹ Ghi theo loại đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp, trường hợp không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì ghi theo giấy tờ khác có liên quan có thể hiện mục đích sử dụng đất đó.

¹⁰ Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp. Trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng công trình ngầm thì ghi rõ diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

¹¹ Thực hiện trong trường hợp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất do người đề nghị lập phải có theo quy định.

¹² Ghi rõ họ và tên cá nhân, cá nhân đại diện cho người sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

Mẫu số 06. Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

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

Số:...

..., ngày ... tháng ... năm ...

QUYẾT ĐỊNH
Về việc¹ ...

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP TỈNH/CẤP XÃ...

Căn cứ ;
Căn cứ Luật Đất đai..... ;
*Căn cứ Luật Lâm nghiệp*² ;
*Căn cứ Luật Biển Việt Nam*² ;
Căn cứ Nghị định ;
Căn cứ ;
Xét đề nghị của tại Tờ trình số ... ngày... tháng... năm ...,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao cho ... (ghi tên và địa chỉ của người được giao đất) ... m² đất/cho... (ghi tên và địa chỉ của người được cho thuê đất) thuê ... m² đất tương ứng ... m² khu vực biển ... tại xã/phường..., thuộc tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ...

1. Vị trí, ranh giới khu đất, khu vực biển, khu rừng:

a) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... lập ngày ... tháng ... năm ... và đã được thẩm định;

b) Vị trí, ranh giới khu vực biển được giới hạn bởi các điểm góc... có tọa độ thể hiện trên bản đồ... (sơ đồ khu vực biển kèm theo).

c) Vị trí, ranh giới khu rừng được giới hạn bởi các điểm góc... có tọa độ thể hiện trên bản đồ... (sơ đồ khu rừng kèm theo).

¹ Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng...

² Trường hợp giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao rừng, cho thuê rừng.

² Trường hợp giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển.

2. Hình thức giao đất¹/thuê đất²:.....
3. Thời hạn sử dụng đất là ..., kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ... Thời hạn sử dụng khu vực biển là³ ..., kể từ ngày ... tháng ... năm
4. Phương thức giao đất/thuê đất theo kết quả⁴:
5. Mục đích sử dụng đất.....
6. Mục đích sử dụng rừng (nếu có).....
7. Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất¹³:.....
8. Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất, sử dụng khu vực biển, khu rừng (nếu có):

Điều 2. Tổ chức thực hiện.....

1. xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.
2.xác định chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- 3..... xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, chậm nộp, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, tiền thuê đất đối với trường hợp miễn một số năm, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có), xác định tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa... (nếu có); thông báo cho người được giao đất/thuê đất nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ... (nếu có); thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có).
- 4.....xác định số tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp; thông báo số tiền phải nộp; thu tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật.
5. ... chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có); thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

¹ Ghi rõ các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất/giao đất có thu tiền sử dụng đất/chuyển từ thuê đất sang giao đất/chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất...

² Ghi rõ trả tiền thuê đất hằng năm hay trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; chuyển từ giao đất sang thuê đất...

³ Theo thời hạn của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

⁴ Ghi rõ: theo kết quả giao đất, thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 125 Luật Đất đai) hoặc giao đất, thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 126 Luật Đất đai) hoặc giao đất, thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai).

¹³ Ghi miễn toàn bộ tiền sử dụng đất/miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất;

6. ... xác định mốc giới và bàn giao đất, bàn giao rừng, khu vực biên trên thực địa.....

7. trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

8. chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai ; cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp (nếu có).

9.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân... và người được giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất/giao đất và giao rừng/cho thuê đất và cho thuê rừng có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân... chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của.

Nơi nhận:

CHỦ TỊCH

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 10. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

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

Số:...

..., ngày ... tháng ... năm ...

QUYẾT ĐỊNH**Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất****CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP TỈNH/CẤP XÃ...***Căn cứ**Căn cứ Luật Đất đai**Căn cứ Nghị định**Căn cứ*¹⁴*Xét đề nghị của* tại Tờ trình số... ngày... tháng... năm...,**QUYẾT ĐỊNH:**

Điều 1. Cho ... (*ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất*) được chuyển mục đích sử dụng ...m² đất¹⁵... tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương... sang mục đích... và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là¹⁶...

Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm

Thời hạn sử dụng đất là... , kể từ ngày... tháng ... năm¹⁷...

Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất¹⁸:.....

Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 2. Tổ chức thực hiện.....

1. xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể.

¹⁴ Ghi theo từng loại căn cứ cụ thể được quy định tại Điều 116 Luật Đất đai và Nghị định

¹⁵ Ghi theo loại đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp, trường hợp không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì ghi theo giấy tờ khác có liên quan có thể hiện mục đích sử dụng đất đó

¹⁶ Ghi rõ hình thức sử dụng cụ thể: giao đất không thu tiền sử dụng đất (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 118 Luật Đất đai) hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 119 Luật Đất đai) thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai) hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai)

¹⁷ Ghi: đến ngày ... tháng ... năm ... đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn sau khi chuyển mục đích sử dụng đất Ghi là ổn định lâu dài đối với trường hợp thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài

¹⁸ Ghi miễn toàn bộ tiền sử dụng đất/miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất;

2..... xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có).

3. thông báo cho người được giao đất/thuê đất nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

4. thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí..... (nếu có).

5. chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

6. xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa

7. trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

8. chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.....

9

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân... và người được giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất/giao đất và giao rừng/cho thuê đất và cho thuê rừng có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân... chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của...

Nơi nhận:

CHỦ TỊCH

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 19. Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai**PHIẾU THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

.....
(TÊN ĐƠN VỊ CHUYÊN
THÔNG TIN)

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

Số:/PCTT

....., ngày ... tháng năm

PHIẾU THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi:

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC

- 1.1. Mã số hồ sơ thủ tục hành chính:
- 1.2. Ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ:
- 1.3. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính¹⁹:
- 1.4. Căn cứ pháp lý²⁰:.....

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**1. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, NGƯỜI NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN TRÊN ĐẤT**

- 1.1. Tên:
- 1.2. Địa chỉ:
- Xã/phường/Đặc khu:.....Tỉnh/thành phố:.....
- 1.3. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):
- 1.4. Mã số thuế (nếu có):
- 1.5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân:
Loại giấy tờ:.....Số giấy tờ:.....Ngày sinh²¹:.....

(Trường hợp có nhiều đồng sở hữu thì kê khai thông tin một người đại diện; đồng thời lập danh sách theo Bảng 1 đính kèm)

2. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN TRÊN ĐẤT

- 2.1. Tên :

¹⁹ Ghi theo loại TTHC của Bộ N&MT

²⁰ Ghi căn cứ tại điểm...khoản...Điều...Nghị định... để có căn cứ xác định NVTC (không cần hồ sơ kèm theo)

²¹ Dùng để truy vấn cơ sở dữ liệu Quốc gia về dân cư trường hợp NNT chưa có thông tin trong hệ thống quản lý của CQT theo quy định của Luật quản lý thuế về đăng ký thuế.

2.2. Địa chỉ :

2.3. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân:
 Loại giấy tờ:.....Số giấy tờ:.....
 Ngày sinh ²²(khai với cá nhân chưa đăng ký thuế):.....
(Trường hợp có nhiều người đồng sở hữu thì kê khai thông tin một người đại diện; đồng thời lập danh sách theo Bảng 2 đính kèm)

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Thông tin về đất

1.1. Thửa đất số:; Tờ bản đồ số:

1.2. Địa chỉ tại:

Xã/phường/Đặc khu:.....Tỉnh/thành phố:.....

1.3. Giá đất
 Đường:.....Đoạn đường:..... Vị trí:.....Thông tin khác:.....

Loại giá	Đơn giá (VNĐ/m ²)
Giá đất theo bảng giá (đối với trường hợp áp dụng giá đất theo bảng giá):	
Giá đất cụ thể:	
Giá trúng đấu giá:	
Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:	

1.4. Diện tích thửa đất: m²

- Diện tích sử dụng chung: m²

- Diện tích sử dụng riêng: m²

- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: m²

- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: m²

- Diện tích đất trong hạn mức: m²

- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²

- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m²

- Diện tích sử dụng trái mục đích²³:..... m²

²² Dùng để truy vấn cơ sở dữ liệu Quốc gia về dân cư trường hợp NNT chưa có thông tin trong hệ thống quản lý của CQT theo quy định của Luật quản lý thuế về đăng ký thuế.

²³ Chỉ tiêu bổ sung trường hợp NNT nộp TK thuế SDD PNN và TK PNN có thông tin

- Diện tích đất lần chiếm²⁴: m²

1.5. Nguồn gốc sử dụng đất:

1.6. Mục đích sử dụng đất:

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
.....

1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài

- Có thời hạn:năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

- Gia hạn năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày:/...../.....

1.9. Hình thức sử dụng đất:

1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

Loại giấy tờ²⁵:.....Số:.....Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

(Trường hợp có nhiều thửa đất thì lập danh sách theo Bảng 3)

2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Loại nhà ở, công trình:; cấp hạng nhà ở, công trình:

2.2. Diện tích xây dựng:m²

2.3. Diện tích sàn xây dựng/ diện tích sử dụng:m²

2.4. Diện tích sở hữu chung:m²; Diện tích sở hữu riêng:m²

2.5. Số tầng: tầng; trong đó, số tầng nổi:tầng, số tầng hầm:tầng

2.6. Nguồn gốc:

2.7. Năm hoàn thành xây dựng:

2.8. Thời hạn sở hữu đến:

2.9. Hệ số phân bổ (đối với nhà chung cư):²⁶

(Trường hợp có nhiều nhà ở, công trình thì lập danh sách theo Bảng 4)

3. Trường hợp có biến động về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

3.1. Loại biến động²⁷ (Chuyển nhượng, thừa kế, cho tặng...)

3.2 Loại tài sản biến động²⁸ (Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất...).....

3.3. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng:.....

²⁴ Chỉ tiêu bổ sung trường hợp NNT nộp TK thuế SDD PNN và TK PNN có thông tin

²⁵ Thể hiện rõ thông tin như hướng dẫn tại Mẫu 19 NĐ 151/2025/NĐ-CP

²⁶ Chỉ tiêu bổ sung trường hợp NNT nộp TK thuế SDD PNN và TK PNN có thông tin

²⁷ Để xác định thuế suất tính thuế TNCN (chuyển nhượng 2%, thừa kế cho tặng 10%)

²⁸ Để xác định giá tính thuế TNCN, LPTB (chỉ có QSDĐ: giá UBND, có TS trên đất: giá so sánh)

(Trường hợp có nhiều lần biến động thì kê khai thông tin lần biến động cuối; đồng thời lập danh sách theo Bảng 5)

IV. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG LÒNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC

1. Đối với thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và không phải là đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm):

- Diện tích đất:m²
- Giá đất tính tiền thuê đất:

2. Đối với thuê đất có mặt nước:

- Diện tích đất:m²
- Diện tích mặt nước:m²
- Giá đất để tính tiền thuê đất của phần diện tích đất:

V. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH (chỉ áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ)

1. Trường hợp ghi nợ²⁹:.....
2. Thời điểm bắt đầu ghi nợ³⁰:.....
3. Tiền sử dụng đất:
4. Lệ phí trước bạ:

VI. THÔNG TIN MIỄN TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất³¹:.....

VII. THÔNG TIN CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

1. Số văn bản
2. Ngày quyết định.....
3. Số tiền:.....
4. Loại giảm trừ:.....

VIII. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP

.....

²⁹ Ghi nợ TSDĐ hay LPTB

³⁰ Để tính thời gian kết thúc ghi nợ (trường hợp ghi nợ 5 năm)

³¹ Ghi miễn toàn bộ tiền sử dụng đất/miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất;

Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ Điều kiện được giao đất, thuê đất, mặt nước, chuyển Mục đích sử dụng đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất./.

THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 49a. Văn bản đề nghị cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai

.....¹.....

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

Số:.....

....., ngày tháng năm

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân².....

1. Tổ chức đề nghị thực hiện dự án³
2. Người đại diện hợp pháp⁴
3. Địa chỉ/trụ sở chính:
4. Địa chỉ liên hệ:
5. Địa điểm thửa đất/khu đất đề nghị cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai⁵:
6. Tổng diện tích thửa đất/khu đất⁶ (m²): gồm:
 - Diện tích đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất
 - Diện tích đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không có quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất (nếu có):
 - Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (nếu có)
7. Tên dự án trong Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh
.....
8. Thông tin về khả năng thực hiện dự án sau khi nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất:
 - a) Thông tin về năng lực tài chính của tổ chức: dự kiến về tổng mức đầu tư....., vốn thuộc sở hữu....., vốn huy động..... từ các tổ chức, cá nhân, vốn từ ngân sách nhà nước (nếu có)
 - b) Thông tin về dự án đầu tư có sử dụng đất của tổ chức kinh tế: tên, quy mô, địa điểm, tiến độ, trong thời gian sử dụng đất có hay không có vi phạm pháp luật về đất đai
 - c) Thông tin về khả năng thỏa thuận thành công với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án
9. Các thông tin khác liên quan (nếu có)
10. Cam kết:

- a) Thực hiện thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật;
- b) Không đề nghị/yêu cầu Nhà nước thực hiện thủ tục thu hồi đất do không thực hiện được việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Chấp nhận việc không thực hiện dự án và không được bồi thường, hoàn trả các chi phí liên quan đến việc thỏa thuận trong trường hợp này;
- c) Các cam kết khác (nếu có)

ĐẠI DIỆN...

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

¹ Ghi rõ tên tổ chức kinh tế theo giấy tờ pháp lý khi thành lập, đăng ký....

² Ghi rõ tên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/xã nơi có đất.

³ Ghi rõ tên và các thông tin theo giấy tờ về thành lập/đăng ký kinh doanh/chứng nhận đầu tư....

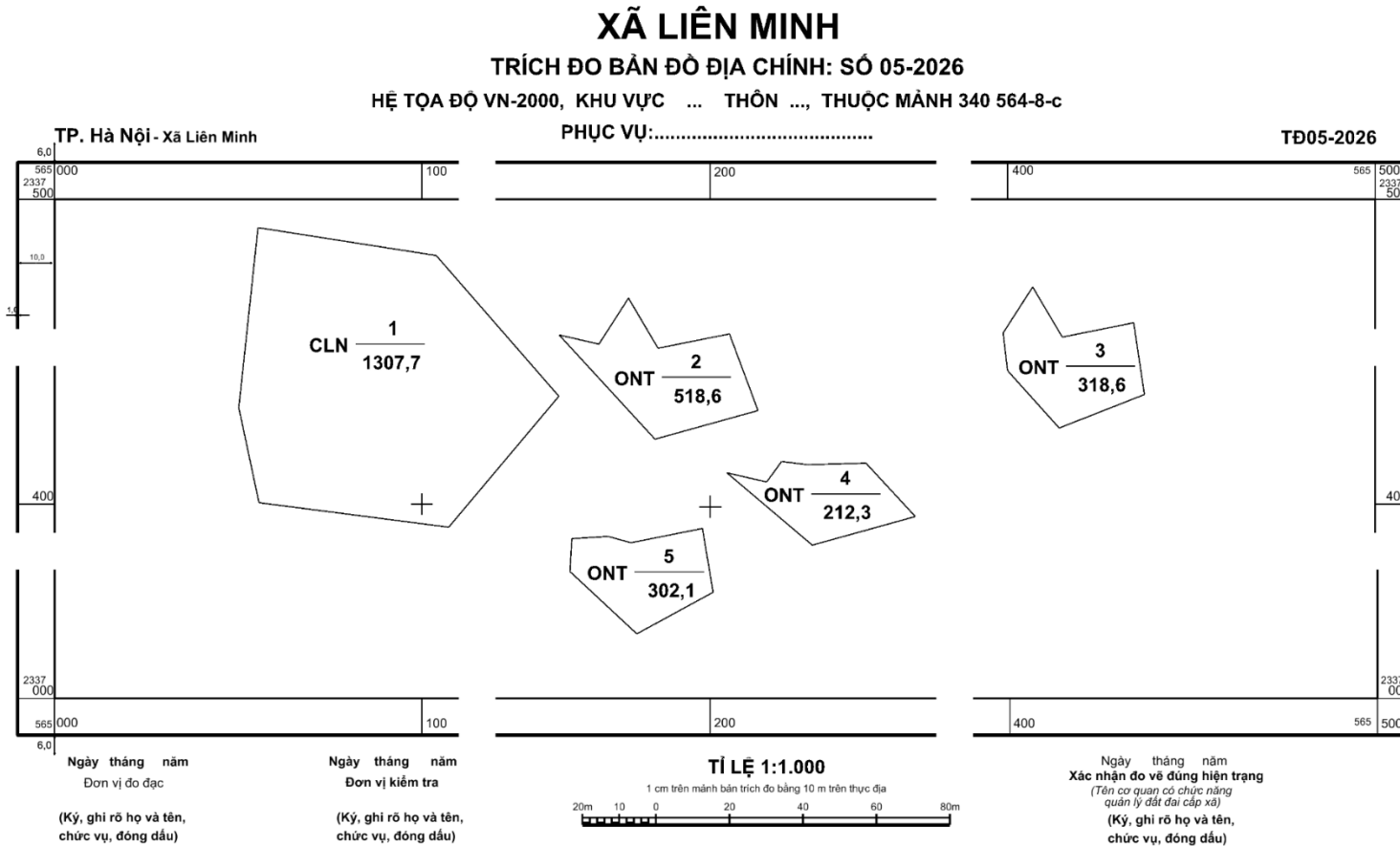
⁴ Ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu;

⁵ Ghi: (1) tên đơn vị hành chính cấp xã, tỉnh; (2) ghi tên thôn/ấp/bản/làng/buôn/sóc.... (nếu có); (3) thông tin khu đất theo hồ sơ địa chính (nếu có).

⁶ Ghi: (1) tổng diện tích khu đất ghi theo giấy tờ về quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc hồ sơ địa chính hoặc số liệu đo đạc của tổ chức liên quan...; (2) ghi diện tích từng loại đất theo phân loại đất nếu có thông tin.

PHỤ LỤC ...

1. Mẫu số 01. Mẫu khung và trình bày khung mảnh trích đo bản đồ địa chính thực hiện theo thiết kế kỹ thuật - dự toán hoặc phương án nhiệm vụ



2. Mẫu số 02. Mẫu khung và trình bày khung mảnh trích đo bản đồ địa chính không thực hiện theo thiết kế kỹ thuật - dự toán hoặc phương án nhiệm vụ

XÃ LIÊN MINH

TRÍCH ĐO BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH
HỆ TỌA ĐỘ VN-2000, KHU VỰC ... THÔN ..., THUỘC MẢNH 340 564-8-c

TP. Hà Nội - Xã Liên Minh

TĐ01-2026

6,0				500
2337	000	100	200	2337
500				500

500				500
2337	000	100	200	2337
500				500

6,0				500
2337	000	100	200	2337
500				500

500				500
2337	000	100	200	2337
500				500

Ngày tháng năm
Người sử dụng đất
(Ký, ghi rõ họ và tên)

Ngày tháng năm
Đơn vị đo đạc (*)
Xác nhận đo vẽ đúng hiện trạng
(Tên cơ quan xác nhận (**))
(Ký, ghi rõ họ và tên)

TỈ LỆ 1:1.000

1 cm trên mảnh bản trích đo bằng 10 m trên thực địa

(*) Cán bộ đo đạc ký đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị đo đạc.
(**) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký đối với trường hợp phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã;
Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký đối với trường hợp thực hiện thủ tục thuộc thẩm quyền của cơ quan mình.

(Trình bày ở vị trí thích hợp)

- Người sử dụng đất: (tên, CC/CCCD...)
- Thông tin thửa đất:
 - + Địa chỉ:
 - + Tọa độ, kích thước cạnh:

Thửa số 1 Thửa số ...

Toa độ		Đỉnh	Kích thước
Đỉnh	X (m)	Y (m)	(m)

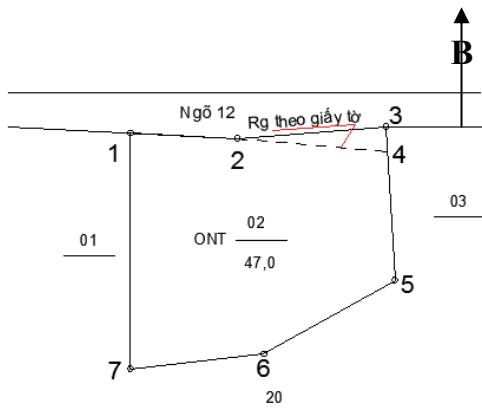
(Kèm theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất)

3. Mẫu số 03. MẪU PHIẾU ĐO ĐẠC CHÍNH LÝ THỬA ĐẤT
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

(Địa danh), ngày tháng năm ...

PHIẾU ĐO ĐẠC CHÍNH LÝ THỬA ĐẤT

1. Thửa đất số:; tờ bản đồ số:; diện tích: m²; loại đất:
; hình thức sử dụng (chung, riêng):
2. Địa chỉ thửa đất (Thể hiện số nhà, tên đường, phố, tên xứ đồng (nếu có)):
3. Tên người sử dụng đất, người quản lý đất:
4. Địa chỉ người sử dụng đất, người quản lý đất:
5. Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất (giấy tờ):
 - Loại giấy tờ:
 - Diện tích trên giấy tờ: m²; loại đất trên giấy tờ:
6. Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ:
7. Diện tích, loại đất sau đo đạc chính lý:
8. Sơ đồ thửa đất:



9. Tọa độ, kích thước cạnh:

Tọa độ đỉnh thửa(*)			Kích thước cạnh (m)
Đỉnh	X (m)	Y (m)	
1		
2			
...		
...			
1		

(*) Chỉ thực hiện khi chính lý BĐDC/trích đo BĐDC được đo vẽ ở hệ VN-2000

Đơn vị đo đạc
 (Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ, đóng dấu)

Người sử dụng, quản lý đất ()**
 Tôi ký tên dưới đây xác nhận các thông tin về thửa đất nêu ở Phiếu này là đúng với hiện trạng sử dụng, quản lý đất
 (Ký, ghi rõ họ và tên)

**Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã/
 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc
 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai
 (theo phân cấp)
 (Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ, đóng dấu)**

(**) Người sử dụng đất, người quản lý đất kiểm tra các thông tin về thửa đất trên đây nếu phát hiện có sai sót thì báo ngay cho đơn vị đo đạc để kiểm tra, chỉnh sửa, bổ sung; trường hợp không phát hiện sai sót thì ký xác nhận và gửi lại cho đơn vị đo đạc 01 bản, người sử dụng đất được giữ 01 bản.