

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo ngày 21/11/2025
gửi lấy ý kiến

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 /2025/QH15 ngày 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 đai¹;

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 /2025/QH15;

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

¹ Bản trình Quốc hội theo Tờ trình số 1067/TTr-CP ngày 15/11/2025 của Chính phủ.

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 /2025/QH15.

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

a) Quy định về khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

b) Quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

c) Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp chuyển tiếp áp dụng giá đất cụ thể;

d) Quy định về nộp tiền thuê đất, tiền chậm nộp tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng 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 chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng 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 3 Điều 162 Luật Đất đai 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 ... /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 ... /2025/QH15

1. Khi thu hồi diện tích đất còn lại không thỏa thuận được quy định tại Điều này thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 78, Điều 79 Luật Đất đai và khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số ... /2025/QH15.

2. Điều kiện để xem xét, thu hồi phần diện tích còn lại không thỏa thuận được của dự án sử dụng đất thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số ... /2025/QH15 là phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai;

b) 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.

3. Điều kiện để xem xét, thu hồi phần diện tích còn lại không thỏa thuận được của dự án sử dụng đất thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số /2025/QH15 là phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai và thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án được hưởng chính sách khuyến khích phát triển xã hội hóa, có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành;

b) Thuộc trường hợp quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều này.

4. 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 của dự án sử dụng đất thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2, điểm d khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số /2025/QH15.

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 của dự án, 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 và tổ chức kinh tế để tiếp tục thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

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

Trường hợp người sử dụng đất, tổ chức kinh tế thống nhất về phương án thỏa thuận thì tiếp tục thực hiện phương án thỏa thuận. Trường hợp không đạt được thỏa thuận thì Nhà nước tiến hành thu hồi đất.

b) Sau khi có biên bản ghi nhận không đạt được thỏa thuận, tổ chức kinh tế gửi hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh 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; văn bản cho phép thực hiện dự án thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất; biên bản họp giữa người sử dụng đất và tổ chức kinh tế do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chủ trì; các tài liệu khác chứng minh đã đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này;

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc 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 các điều kiện, hoàn thiện hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để thực hiện dự án;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 87 của Luật Đất đai sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại không thỏa thuận được;

đ) Người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất;

e) 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 nhà đầu tư.

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 /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 /2025/QH15

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.

b) Sau khi có quyết định thu hồi đất thì thực hiện các công việc tiếp theo theo quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 8 Điều 87 Luật Đất đai.

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 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 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 /2025/QH15

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 thực hiện các công việc tiếp theo theo quy định tại khoản 8 Điều 87 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 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 /2025/QH15

1. Đất do lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà nay Nhà nước thu hồi đất để xây dựng, nâng cấp công trình hạ tầng công cộng đó.

2. Đất do lấn đất, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng 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.

3. 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 đồng thời với thu hồi rừng quy định tại điểm b khoản 10 Điều 3 Nghị quyết số /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/2025/QH15

1. Thực hiện thủ tục giải thể, phá sản, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

2. Thực hiện thủ tục điều chỉnh thời hạn hoạt động cho nhà đầu tư mới, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. 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 thì thực hiện thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định tại mục III phần VII phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.

Điều 9. Trình tự, thủ tục cho thuê đất và chuyển hình thức sử dụng đất quy định tại khoản 2 và điểm a khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số....

1. Trình tự, thủ tục lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số... thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại mục I phần III phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.

2. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất sang cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số... thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại mục II phần III phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.

3. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 và điểm a khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số ... thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại mục II phần III phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025

của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương O2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

4. Trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với dự án đầu tư sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý thực hiện theo trình tự, thủ tục cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Điều 10. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho Hợp đồng BT theo quy định tại điểm a khoản 4 và điểm b khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số....

1. Thực hiện thủ tục ký kết Hợp đồng BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

2. Cơ quan ký kết Hợp đồng BT có trách nhiệm chuyển 01 bản sao Hợp đồng BT đến cơ quan nông nghiệp và môi trường để tổ chức thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với quỹ đất để thanh toán dự án theo Hợp đồng BT; chủ đầu tư lập dự án đầu tư để sử dụng quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng BT.

3. Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng BT theo trình tự, thủ tục quy định tại mục I phần III phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Điều 11. Việc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các văn bản bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số...

1. Chủ đầu tư gửi Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất đến cơ quan nông nghiệp và môi trường.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan đã chủ trì tham mưu văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư rà soát toàn bộ hồ sơ.

3. Cơ quan chủ trì rà soát trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành văn bản xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành các văn bản đó và chịu trách nhiệm về nội dung đã rà soát.

4. Thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho 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 quy định tại mục I phần III phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Điều 12. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số...

1. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất mà người sử dụng đất không có đơn yêu cầu tách thửa đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại mục I phần III phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

2. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất mà người sử dụng đất có đơn yêu cầu tách thửa đất thì thực hiện đồng thời trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại mục I phần III phụ lục I Nghị định số

151/2025/NĐ-CP và trình tự, thủ tục tách thửa đất theo quy định tại mục I nội dung C phần V phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Điều 13. Các trường hợp sử dụng đất đa mục đích khác theo quy định tại khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số...²

1. Ngoài các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai, các trường hợp khác sử dụng đất kết hợp đa mục đích bao gồm: đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 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.

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

Điều 14. Việc gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 11 Nghị quyết số...

Trường hợp trước ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có văn bản xác định hành vi vi phạm của chủ đầu tư đối với việc không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý như sau:

1. Trường hợp đã ban hành quyết định cho gia hạn sử dụng đất 24 tháng và đã hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa hoàn thành đầu tư xây dựng theo dự án được phê duyệt để đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Trường hợp người sử dụng đất đã có văn bản đề nghị gia hạn gửi cơ quan có thẩm quyền và chưa được gia hạn sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì xử lý theo quy định tại khoản 8 và khoản 9 Điều 81 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp người sử dụng đất không có văn bản đề nghị gia hạn gửi cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 15. Công khai, gỡ công khai vi phạm pháp luật đất đai quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị quyết số...

1. Nội dung thông tin công khai, gỡ công khai thông tin vi phạm

Các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 81 của Luật Đất đai năm 2024; các trường hợp vi phạm pháp luật

² Bổ sung khoản 9 Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

đất đai đã bị xử phạt vi phạm hành chính quy định tại Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ; kết quả thực hiện quyết định xử lý vi phạm hành chính và các trường hợp đã khắc phục xong vi phạm.

2. Địa chỉ, hình thức đăng công khai, gỡ công khai thông tin vi phạm

Thông tin tại khoản 1 Điều này được đăng tải tại Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

3. Trách nhiệm thực hiện

a) Cơ quan, người có thẩm quyền xử lý vi phạm có trách nhiệm rà soát, lập danh sách và nội dung thông tin các trường hợp vi phạm quy định tại Điều 1 này do mình xử lý gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường.

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh sách các trường hợp vi phạm trên địa bàn toàn tỉnh; thực hiện việc đăng công khai, gỡ công khai thông tin vi phạm và gửi cho Bộ Nông nghiệp và Môi trường để đăng công khai.

Chương III

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

Điều 16. 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 nội dung 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:

$$T_{bt} = \frac{G \times S}{T_1} \times T_2$$

Trong đó:

T_{bt} : 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 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

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.

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 như sau:

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

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống

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;

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định hình thức, mức 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* 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.”

5. 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 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 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.”

6. 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 nợ ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

Điều 17. 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

Bổ sung khoản 4 vào Điều 24 như sau:

“4. Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đối với một phần diện tích của thửa đất, phần 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 thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều này; trừ trường hợp quy định tại Mục XIII nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.”

Điều 18. 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 điểm e khoản 1 Điều 28 như sau:

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

2. Bổ sung khoản 1a vào sau khoản 1 Điều 28 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 khoản 1 Điều 55 như sau:

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

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

Chương IV

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT

Mục 1

BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 19. Các trường hợp áp dụng 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 khi giao đất có thu tiền sử dụng 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.

Điều 20. Căn cứ xây dựng bảng giá đất

Việc xây dựng bảng giá đất thực hiện căn cứ:

- a) Các quy định tại Điều 158 Luật Đất đai;*
- b) Các phương pháp định giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 38, 23, 24, 25 và 26 của Nghị định này;*
- c) Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường;*
- d) Kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;*
- đ) Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai;*
- e) Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai của từng địa phương.*

Điều 21. 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 quá một tỷ lệ nhất định. Tỷ lệ này do Hội đồng nhân dân quyết định *cho từng loại đất, khu vực phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương*;

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.

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

a) *Bổ sung 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; 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 phương án tái định cư tại chỗ*

Phương án 2: *Không quy định nội dung này*

3. Việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất căn cứ quy định tại Điều 20 Nghị định này.

Điều 22. Bảng giá đất

1. Nội dung xây dựng bảng giá đất, bao gồm:

a) Quy định về 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 đất phi nông nghiệp đã có quy định về mật độ xây dựng, chiều cao công trình thì phải quy định các mức chênh lệch về giá đất tại từng vị trí 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 đến 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*

Trường hợp hiện trạng là đất phi nông nghiệp không chuyển mục đích sử

dụng đất, tuy nhiên có thể thay đổi mật độ, chiều cao công trình

Trường hợp hiện trạng là đất phi nông nghiệp, có chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp khác, đồng thời có/không thay đổi mật độ, chiều cao công trình

Trường hợp hiện trạng là đất nông nghiệp, có chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời có/không thay đổi mật độ, chiều cao công trình

Đối với các khu vực đất phi nông nghiệp đã có quy định về mật độ xây dựng, chiều cao công trình thì giá đất tại khu vực, vị trí đó được xây dựng gắn với 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

2. Đối với trường hợp tái định cư tại chỗ

Phương án 1: Giá đất đối với trường hợp tái định cư tại chỗ mà chưa có trong bảng giá đất thì được bổ sung căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự *khu đất quy hoạch bố trí tái định cư.*

Phương án 2: Không quy định nội dung này vì tái định cư tại chỗ đã được điều chỉnh bằng hệ số điều chỉnh giá đất.

3. 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 23. 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.

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 cây trồng*, vật nuôi, khoảng cách đến nơi *chế biến*, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ *chế biến*, 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 24. 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 Điều 42 Nghị định này so với các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, vị trí đất trong bảng giá đất.

Điều 25. 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 chỉ đạo các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã, *Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế (nếu có)* để thực hiện xây dựng bảng 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.

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 có chức năng 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.

Điều 26. 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 Điều 29 Nghị định này.

b) *Rà soát Bảng giá đất hiện có;*

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

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 Điều 30 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 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 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 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; 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; 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.

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 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 27. 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 Điều 25, 11 và 13 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 khoản 2 Điều này.

2. Khi chỉ sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh *báo cáo* Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 28. 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 29. 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. Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 39

của Nghị định này được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm phê duyệt dự án 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.

3. 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 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.

4. Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại khoản 2 và khoản 3 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 30. 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 Điều 29 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 Điều 29 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 Điều 29 Nghị định này thì giá đất được xác định bằng phương pháp thu nhập dựa trên thông tin quy định tại khoản 3 Điều 29 của Nghị định này.

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. Thống 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 31. 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 đất 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 đất; 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 32. 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.

Mục 2

HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

Điều 33. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

1. Đối với mỗi loại đất, theo từng khu vực, hệ số điều chỉnh giá đất tại từng 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 theo quy định tại điểm b 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.

2. Căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất

đại 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 34. 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 chỉ đạo các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã, Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế (nếu có) để thực hiện 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 35. 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 Điều 39 của Nghị định này được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm phê duyệt dự án 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 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.

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 Điều 33 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; 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 lớn hơn *tỷ lệ nhất định quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định này*, 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 Điều 27 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 Điều 36 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 36. 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 Điều 34 và 20 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 3

TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 37. 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 4

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT VÀ HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

Điều 38. Các phương pháp định giá đất

1. 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.

2. 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 trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12).

3. 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.

Điều 39. 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 Điều 42 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 Điều 42 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, cấp tỉnh.
- 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:

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

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:

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

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 42 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 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:

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

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 40. 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 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.

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:

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

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 Điều 39 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 trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12).

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 39 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 41. 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 39 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 42 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) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy được xác định 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.

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 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.

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;

- 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.

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) Tỷ lệ % để tính 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.

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được xác định 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 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.

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.

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì 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.

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 trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12);

- 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:

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

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 42. 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. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh 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.

Điều 43. 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 Điều 39 và điểm b khoản 1 Điều 40 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 44. 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:

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;

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) 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;
- d) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về giá đất và hoạt động tư vấn xác định giá đất tại địa phương;
- đ) 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;
- e) Tổ chức quy định cụ thể các nội dung được giao tại Nghị định này;
- g) 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 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 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.

4. Kinh phí để tổ chức xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, 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.

Chương V

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

Điều 45. 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. Bổ sung điểm p khoản 1 Điều 5 như sau:

“k) Quyết định gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai mà việc quyết định giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã theo quy định tại khoản này”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 10 như sau:

“2. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 83 Luật Đất đai mà thuộc trường hợp thu hồi đất do chấm

dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng và trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thuộc trường hợp thẩm quyền gia hạn sử dụng đất 24 tháng do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.”

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

“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 hàng năm”

4. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 16 như sau:

“b) Trường hợp trích đo bản đồ địa chính phục vụ đăng ký biến động đất đai và các 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.”

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

“Điều 20a. Một số quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất

1. Người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì có thẩm quyền chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Việc quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án trên phạm vi từ địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Ký hợp đồng thuê đất

Phương án 1: Có ký hợp đồng thuê đất

Sửa trình tự, thủ tục trong phần III, phụ lục I, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP (đã được đính chính tại Quyết định tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, ghi:

“Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường ký hoặc trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều 228 Luật Đất đai; việc bàn giao đất/bàn giao rừng trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định này;”

Phương án 2: Bỏ ký hợp đồng thuê đất, để đồng bộ sửa quy định tại Điều 229 Luật Đất đai

Bổ sung quy định:

“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.”

7. Bổ sung khoản 8 và khoản 9 Điều 22 như sau:

“8. Ban Quản lý Khu công nghệ cao được UBND 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.

9. Các hợp đồng thuê đất đã được ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành thì được tiếp tục có hiệu lực cho đến khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng.”.

8. 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.

Điều 46. 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 Điều 8 như sau:

“7. Các trường hợp đang thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 8 năm 2025 nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 15 tháng 8 năm 2025.”

Điều 47. 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.

Điều 48. 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

Phương án 1: Giữ nguyên như quy định về 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 tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP

Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung theo hướng phân cấp thẩm quyền:

- a) Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh
- b) Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 49. 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) Khoản 1 Điều 8 và điểm c khoản 1 Điều 16 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.

Điều 50. Quy định chuyển tiếp

- 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 /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/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 này có hiệu lực 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.

4. 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 các khoản điều của Nghị định này.

5. Hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ngày 01/01/2026 được xác định bằng 1; trường hợp cần sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 36 của Nghị định này.

6. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể theo quy định tại 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 thì hành thì tiếp tục được áp dụng để xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư.

7. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành mà bảng giá đất chưa quy định giá đất tại từng vị trí được gắn với mật độ xây dựng, chiều cao công trình tối đa theo chỉ tiêu quy hoạch tại khu vực đó thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định một trong hai cách sau:

a) 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 độ 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.

b) Trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung bảng giá đất cho phù hợp với quy định tại Nghị định này.

8. 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 Tài nguyên 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 51. 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 Cổng TTĐT;
- các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính

**Phụ lục 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 ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP 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 ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP 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 r vào khoản 2 Mục II nội dung A Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP 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.”

4. Sửa đổi, bổ sung điểm e và điểm l khoản 1 mục I nội dung B Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP như sau:

“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;”.

5. Sửa đổi, bổ sung trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện việc xử phạt vi phạm

“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 đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh quy định tại khoản 4 Điều 148 Luật Đất đai hoặc tạo lập công trình xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 149 Luật Đất đai mà thực hiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở 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 nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng.

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 9 Mục II.2 nội dung B Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP 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 đối với 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. Sửa đổi, bổ sung khoản 22 mục II.2 nội dung B Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP 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 chúng 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.”.

9. Bổ sung khoản 23 vào Mục II.2 nội dung B Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP như sau:

“23. 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.”

10. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản tại Mục I nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP 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, 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.

c) Bổ sung khoản 5 như sau:

“5. Trường hợp người sử dụng đất được ghi nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà có thực hiện việc phân chia di sản thừa kế dẫn đến việc phải tách thửa đất, hợp 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, hợp thửa đất.”

11. Bổ sung khoản 5 vào Mục VIII nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP 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 ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP 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.”

13. Thay thế, bổ sung, bãi bỏ một số cụm từ:

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.