

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

NGHỊ ĐỊNH

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định
quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025;

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

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

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

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3 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. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 như sau:

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

“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, đơn vị, tổ chức 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.”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện trên cơ sở tổng hợp đầy đủ các tiêu chí để phân tích, đánh giá và lựa chọn theo thứ tự ưu tiên như sau:

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

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, đơn vị, tổ chức 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 mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;”.

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

“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.

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cách xác định giá đối với tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.”.

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

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

	Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh	-	Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất
Giá đất của thửa đất so sánh	=		

Diện tích thửa đất so sánh

đ) Sửa đổi, bổ sung tiêu đề khoản 6 và điểm a khoản 6 như sau:

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

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

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

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

“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 trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm 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;”.

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

“a) Đối với đất phi nông nghiệp

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

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

b) Đối với đất nông nghiệp

Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp 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 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.”.

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

a) Sửa đổi, bổ sung các điểm a, b, d và đ khoản 2 như sau:

“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 thông tin khác do Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và từng dự án;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá

thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

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

“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 và vật liệu xây dựng, công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình 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, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng quy định tại điểm này thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng tương ứng của 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 và vật liệu xây dựng, công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình 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, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng quy định tại điểm này thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng tương ứng của cả nước.

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

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

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

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ cho từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”.

b) Sửa đổi, bổ sung các điểm a, b và đ khoản 3 như sau:

“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 hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, xây dựng nhà ở và các hạng mục xây dựng khác có trong dự án;

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

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

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, xây dựng 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;”

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

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

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng cho từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”.

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

“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 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.

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất,

khu đất cần định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định cho từng dự án.”.

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“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:

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

đ) Sửa đổi, bổ sung khoản 8 như sau:

“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 xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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 xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

5. Sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 1 Điều 8 như sau:

“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.”.

6. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 như sau:

“Điều 10. 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 4 và điểm b khoản 1 Điều 5 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.”.

7. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 Điều 12 như sau:

“d) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; 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. Đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp thì căn cứ vào giá đất thương mại, dịch vụ hoặc giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ để quy định mức giá đất.”.

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 13 như sau:

“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 chỉ định tổ chức tư vấn xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất.”.

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 và bổ sung khoản 6 vào Điều 14 như sau:

“5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 15 ngày kể từ ngày quyết định ban hành bảng giá đất; quyết định điều chỉnh, 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 28 của Phụ lục II ban hành kèm theo 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 (sau đây gọi là Nghị định số 151/2025/NĐ-CP).”.

10. Sửa đổi, bổ sung các khoản 1, 2 và 3 Điều 16 như sau:

“1. Bảng giá đất do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hằng năm để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo thực hiện như sau: ...”

“2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định tại các Điều 13, 14 và 15 của Nghị định này.

3. Trong quá trình áp dụng bảng giá đất, trường hợp cần thiết, căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng một hoặc nhiều bước theo trình tự quy định tại Điều 13, 14 và 15 Nghị định này để điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm.

Trong quá trình quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, trường hợp cần thiết, 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 chỉ định tổ chức tư vấn xác định giá đất để thực hiện.”.

11. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 như sau:

“2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối

với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

12. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 24 như sau:

“2. Có cơ sở dữ liệu giá đất gồm: giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính; thông tin giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất về trước.”.

13. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 31 như sau:

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

14. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 34 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

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

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

b) Tờ trình về phương án giá đất;

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

d) Hồ sơ định giá đất cụ thể.”.

b) Bổ sung khoản 3 như sau:

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

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

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

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

15. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 35 như sau:

“3. Trường hợp giá đất cụ thể được áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã hoàn thiện hồ sơ giá đất cụ thể quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 2 Điều này, hồ sơ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt trong cùng một quyết định.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm lưu trữ và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và công khai Báo cáo thuyết minh phương án giá đất, quyết định giá đất trên Cổng thông tin điện tử. Hồ sơ định giá đất cụ thể được lưu giữ ít nhất là mười năm, kể từ ngày có quyết định có phê duyệt giá đất cụ thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể, cơ quan có chức năng quản lý đất đai gửi kết quả xác định giá đất cụ thể về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Mẫu số 43 của Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.”.

16. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 36 như sau:

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

“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;”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“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.”.

17. Sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 1 Điều 38 như sau:

“b) 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; giá đất cụ thể, 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.

c) Quy định chi tiết về khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất.”.

18. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Điều 39 như sau:

“a) Cá nhân được cấp Chứng chỉ định giá đất mà Chứng chỉ định giá đất còn thời hạn và không thuộc trường hợp thu hồi Chứng chỉ định giá đất theo quy định của pháp luật đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được hành nghề định giá đất trong thời hạn còn lại của Chứng chỉ định giá đất hoặc Cá nhân được cấp Chứng chỉ định giá đất mà Chứng chỉ định giá đất hết thời hạn kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 và không thuộc trường hợp thu hồi Chứng chỉ định giá đất theo quy định của pháp luật đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được hành nghề định giá đất cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2026;”.

19. Thay thế Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Phụ lục số I ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 2. 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. Bổ sung Điều 7a vào sau Điều 7 như sau:

“Điều 7a. Xử lý trường hợp đã có quyết định thu hồi đất để xây dựng dự án, công trình có hành lang bảo vệ an toàn nhưng có thay đổi mốc giới, hướng tuyến của dự án, công trình

Khi xây dựng dự án, công trình có hành lang bảo vệ an toàn mà đã ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai đối với thửa đất hoặc một phần diện tích của thửa đất nhưng do dự án, công trình phải điều chỉnh mốc giới, hướng tuyến nên chỉ sử dụng một phần diện tích đất đã thu hồi để xây dựng dự án, công trình và hành lang bảo vệ an toàn dự án, công trình thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định điều chỉnh quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho phù hợp với tình hình thực tế.”.

2. Bổ sung Điều 14a vào sau Điều 14 như sau:

“Điều 14a. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Trường hợp bồi thường đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai mà không xác định được sản lượng

vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

2. Trường hợp khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai mà chưa có quy trình sản xuất cây trồng, vật nuôi được cấp có thẩm quyền ban hành thì căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để ban hành.”.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 17 như sau:

“4. Chi phí đầu tư vào đất còn lại trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này được xác định như sau:

$$P = \frac{P1 + P2 + P3 + P4}{T1} \times T2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

P2: Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

P3: Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh;

P4: Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất;

Các chi phí P1, P2, P3 và P4 nêu trên phải quy đổi phù hợp với giá thị trường tại thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

Đối với trường hợp thời điểm đầu tư vào đất sau thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất (T1) được tính từ thời điểm đầu tư vào đất.”.

4. Bổ sung điểm d vào khoản 1 Điều 19 như sau:

“d) Số nhân khẩu trong hộ gia đình được hỗ trợ tại khoản này là những người có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nhân khẩu là thành viên gia đình phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó (nếu có); việc xác định số nhân khẩu có chung quyền sử dụng đất do các thành viên trong hộ gia đình tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.”.

5. Bổ sung khoản 5 vào Điều 22 như sau:

“5. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp do được công nhận quyền sử dụng đất được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai bao gồm cả trường hợp đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất.”.

6. Bổ sung khoản 5 và khoản 6 vào Điều 24 như sau:

“5. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

6. Địa điểm tái định cư được lựa chọn theo thứ tự ưu tiên sau đây:

- a) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi;
- b) Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương trong trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;
- c) Ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư.”.

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 7 Điều 27 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định phê duyệt chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất.”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Việc lập, phê duyệt dự toán, sử dụng và thanh quyết toán chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách, pháp luật về đầu tư công và pháp luật khác có liên quan.

Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc lập, phê duyệt dự án, sử dụng và thanh quyết toán đối với các khoản chi phí này.”.

8. Bổ sung khoản 6 vào Điều 31 như sau:

“6. Đối với trường hợp được tiếp tục sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư quy định tại khoản 9, khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 mà chưa hoàn thành việc thu hồi đất và nhà đầu tư, chủ đầu tư đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đã chi trả bồi thường, hỗ trợ tái định cư một phần diện tích của dự án thì được tiếp tục thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư,

giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và các nghị định hướng dẫn thi hành.”.

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung 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 mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của cấp xã thì do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký xác nhận.”.

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 17 như sau:

“Điều 17. Điều kiện về năng lực của tổ chức dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai

1. Tổ chức dịch vụ tư vấn được thực hiện điều tra, đánh giá đất đai khi có một trong các điều kiện sau đây:

a) Đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng, nhiệm vụ thực hiện các hoạt động dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai; phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều này và ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c hoặc điểm d khoản 2 Điều này; được thuê phòng phân tích, thử nghiệm đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai; phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều này và ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c hoặc điểm d khoản 2 Điều này; được thuê phòng phân tích, thử nghiệm đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Chuyên gia tư vấn chủ trì thực hiện điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh phải có bằng đại học và có từ 24 tháng kinh nghiệm trở lên thuộc một trong các chuyên ngành về khoa học đất, nông hóa thổ nhưỡng, môi trường, quản lý đất đai và các chuyên ngành khác liên quan đến điều tra, đánh giá đất đai và đồng thời đáp ứng một trong các điều kiện sau đây:

a) Đã chủ trì thực hiện ít nhất 01 dự án, nhiệm vụ thuộc một trong các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội;

b) Đã chủ trì thực hiện ít nhất 01 dự án, nhiệm vụ thuộc một trong các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh;

c) Đã trực tiếp tham gia thực hiện ít nhất 01 dự án, nhiệm vụ thuộc một trong các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội;

d) Đã trực tiếp tham gia thực hiện ít nhất 01 dự án, nhiệm vụ thuộc một trong các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh.

3. Đơn vị thực hiện phân tích mẫu đất, mẫu nước có phòng phân tích được cơ quan có thẩm quyền cấp phép hoạt động phân tích, thử nghiệm mẫu đất, mẫu nước (không bao gồm hoạt động lấy mẫu) theo quy định của pháp luật.

4. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn điều tra, đánh giá đất đai thực hiện theo quy định pháp luật về giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên.”.

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

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm c khoản 11 như sau:

“a) Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu là cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất có nhu cầu ghi nợ;”

“c) Trình tự, thủ tục ghi nợ, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ trước khi chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đối với trường hợp tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất thì người nhận tặng cho thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và người nhận thừa kế được tiếp tục ghi nợ;”.

b) Bổ sung khoản 12 như sau:

“12. Khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân mà đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất, tại thời điểm nhận đủ hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc xử phạt vi phạm hành chính về hành vi lấn đất, chiếm đất, đồng thời người sử dụng đất cam kết không lấn đất, chiếm đất hoặc nhận chuyển quyền thêm diện tích đất thì được xác định là ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.”.

4. Sửa đổi, bổ sung tên và điểm a khoản 2 Điều 19 như sau:

“2. Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký và thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do, trừ trường

hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong các trường hợp sau:

a) Không thuộc thẩm quyền giải quyết hoặc hồ sơ không đảm bảo tính thống nhất nội dung thông tin giữa các giấy tờ hoặc nội dung kê khai không đầy đủ theo quy định.

Trong thời gian không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục trả lại hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký;”.

5. Bổ sung khoản 5 vào Điều 26 như sau:

“5. Đối với trường hợp đất có nguồn gốc nông, lâm trường mà nông, lâm trường hoặc các công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất trước đó đã giải thể, phá sản không còn trực tiếp quản lý, sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc đo đạc, lập hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các đối tượng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định này mà không phải lập phương án sử dụng đất theo quy định tại Điều 181 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định này.”.

Điều 4. 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. Bổ sung Điều 23 vào sau Điều 22 như sau:

“Điều 23. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã

1. Điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã

a) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều này và ít nhất 05 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

b) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại điểm a và b khoản 3 Điều này và ít nhất 05 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c khoản 3 Điều này.

2. Chuyên gia tư vấn chủ trì lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành liên quan đến quản lý đất đai và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Đã chủ trì lập ít nhất 01 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn

hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn;

b) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn;

c) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 01 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn.

3. Chuyên gia tư vấn chủ trì lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã phải có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành liên quan đến quản lý đất đai và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Đã chủ trì lập ít nhất 01 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn;

b) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn;

c) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 01 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn.

4. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã thực hiện theo các hình thức lựa chọn nhà thầu quy định tại Luật Đấu thầu; giao nhiệm vụ, đặt hàng theo quy định về giao nhiệm vụ, đặt hàng cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước.”.

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

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

“b) Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa được xác định cho toàn bộ dự án; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó;

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

tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị.

Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất phải thể hiện rõ hành vi không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất, diện tích vi phạm theo quy định tại điểm b khoản này, thời gian cho gia hạn, chế tài yêu cầu thực hiện;”.

b) Bổ sung điểm e khoản 2 như sau:

“e) Trường hợp quá 12 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa mà chủ đầu tư dự án chưa thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục, công trình theo dự án đã được phê duyệt thì được xác định thuộc trường hợp không đưa đất vào sử dụng 12 tháng liên tục.

Trường hợp quá 24 tháng kể từ khi hết tiến độ đầu tư được ghi trong dự án đầu tư (hoặc dự án đầu tư điều chỉnh theo đúng quy định của pháp luật đầu tư) mà chủ đầu tư chưa hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ các hạng mục, công trình theo dự án đã được phê duyệt thì được xác định thuộc trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

Khi hết thời hạn gia hạn sử dụng đất được ghi trong quyết định gia hạn mà chủ đầu tư chưa hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ các hạng mục, công trình theo dự án đã được phê duyệt thì được xác định thuộc trường hợp hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng.”.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai. Thời điểm xác định thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng được tính từ thời điểm kết thúc thời gian gia hạn.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định về các trường hợp bất khả kháng của pháp luật và thực tế triển khai các dự án đầu tư để xem xét, quyết định thời gian bị ảnh hưởng do trường hợp bất khả kháng trên địa bàn cấp tỉnh.”.

3. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 32 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có). Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với tài sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai có trách nhiệm xử lý tài sản trên đất theo thời hạn quy định tại thông báo thu hồi đất kể từ ngày nhận được thông báo thu hồi đất nhưng không quá 45 ngày, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này.”.

b) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 7 như sau:

“a) Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai

thì giá trị tài sản được xác định tại thời điểm quyết định thu hồi đất do Hội đồng định giá tài sản xác định. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá tài sản.

Giá trị tài sản còn lại sau khi trừ đi các chi phí để thu hồi đất, bao gồm chi phí lập hồ sơ thu hồi đất, chi phí cưỡng chế thu hồi đất (nếu có), chi phí định giá tài sản và các chi phí khác để thu hồi đất, được hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhà đầu tư khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nộp nghĩa vụ tài chính bằng hoặc lớn hơn số tiền hoàn trả nêu trên.”

4. Bổ sung khoản 4 vào Điều 33 như sau:

“4. Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức được giao rừng không thu tiền và phải thu hồi rừng thì thực hiện thu hồi đất đồng thời với thu hồi rừng, theo quy định sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản là căn cứ thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thu hồi đất đồng thời với thu hồi rừng theo Phụ lục IV kèm theo Nghị định này;

b) Trách nhiệm của người có đất thu hồi thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về lâm nghiệp.”.

5. Sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm d khoản 2 Điều 35 như sau:

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

“b) Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật hoặc được xem xét chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định;”.

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

“d) Trường hợp khi hết thời hạn quy định tại điểm a khoản này mà chủ đầu tư không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác hoặc không được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 31 Nghị định này thì được xem xét gia hạn thời hạn quy định tại điểm a khoản này bằng thời gian xảy ra tình trạng bất khả kháng. Chi phí thu hồi đất, xử lý tài sản gắn liền với đất do ngân sách nhà nước bảo đảm; nhà đầu tư được lựa chọn để tiếp tục sử dụng đất có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước khoản chi phí này trước khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Đối với trường hợp nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất mà không phải là đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thực hiện dự án nếu tự nguyện chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc việc chấm dứt dự án đầu tư không phải do lỗi của nhà đầu tư thì khi Nhà nước thu hồi đất, nhà đầu tư được hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất theo bảng giá đất tại thời điểm thu hồi đất.”.

6. Bổ sung Điều 44 sau Điều 43 như sau:

“Điều 44. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư

Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là quy hoạch sử dụng đất cấp xã đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

7. Sửa đổi, bổ sung Điều 50 như sau:

“Điều 50. Trình tự, thủ tục chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm tổng hợp nhu cầu và lập danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.

4. Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.”.

8. Bổ sung khoản 5 sau khoản 4 Điều 54 như sau:

“5. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm p khoản 3, khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai và trường hợp đất đưa ra đấu giá 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá cho trường hợp phải lập

dự án đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 1,3,4 mục I phần III ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;”.

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

a) Sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 3 như sau:

“e) Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật. Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, cơ quan phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá không quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định tại pháp luật về quản lý thuế;”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.”.

c) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 5 như sau:

“b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật. Thời điểm xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;”.

d) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 6 như sau:

“b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này để ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.”

đ) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm c khoản 9 như sau:

“a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;”

“c) Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định;”.

10. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 56 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, quyết định.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

“5. Người trúng đấu giá ký hợp đồng thuê đất với Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; nộp tiền thuê đất theo hợp đồng đã được ký kết.” .

11. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 63 như sau:

“3. Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại điểm b, điểm c khoản 1 và điểm b, điểm c khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; *trường hợp không đủ thông tin quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP để xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015.*”.

12. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 và bổ sung khoản 5 vào Điều 77 như sau:

“4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan, người có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở phương án sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp trước đó (nếu có), 01 bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Đối với trường hợp địa phương đã thực hiện dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng không có phương án dồn điền, đổi thửa hoặc phương án dồn điền, đổi thửa chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và trên thực tế người dân đã sử dụng đất ổn định sau dồn điền, đổi thửa thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định về cấp Giấy chứng nhận lần đầu.”.

13. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 94 như sau:

a) Bổ sung điểm c sau điểm b khoản 2 như sau:

“c) Đối với dự án thuộc trường hợp đang có quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 mục I phần III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;”

b) Bổ sung điểm a trước điểm b khoản 3 như sau:

“a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì trình tự, thủ tục thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 mục I phần III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;”.

14. Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 Điều 96 như sau:

“a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, công trình kết cấu hạ tầng sân bay và công trình, khu phụ trợ khác của sân bay do Nhà nước sở hữu thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2, 4 mục I phần III ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

b) Cho thuê đất để xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không và công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 229 Luật Đất đai và Điều 55 Nghị định này.

Trường hợp cho thuê đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì trình tự, thủ tục cho thuê đất thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 mục I phần III ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Trường hợp cho thuê đất thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư; cho thuê đất thuộc diện không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 49 Nghị định này;”.

15. Bổ sung khoản 4 vào trước khoản 5 Điều 99 như sau:

“4. Đối với trường hợp đã có nội dung sử dụng đất lâm nghiệp kết hợp để xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp được thể hiện ở phương án quản lý rừng bền vững và đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí của khu rừng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất không phải lập phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 3 Điều này. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất lâm nghiệp trong trường hợp này có trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về lâm nghiệp.”.

16. Sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 112 như sau:

“11. Trường hợp khu công nghiệp được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho các tổ chức, cá nhân thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư theo trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 51 Nghị định này.”.

Điều 5. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 như sau:

“Điều 7. Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật, đề xuất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và đề nghị của cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh, ban hành Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa phạm vi toàn tỉnh theo mẫu tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này; thời gian ban hành trước ngày 30 tháng 11 năm trước của năm kế hoạch.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ vào Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa đã được phê duyệt và nhu cầu chuyển đổi của người sử dụng đất trồng lúa, ban hành Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa trên địa bàn xã theo mẫu Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này; thời gian ban hành trước ngày 30 tháng 12 năm trước của năm kế hoạch.”.

2. Thay thế Phụ lục I, III ban hành kèm theo Nghị định số 112/2024/NĐ-CP bằng Phụ lục II, III ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 6. 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 o vào khoản 1 Điều 5 như sau:

“o) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 229 Luật Đất đai đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai.”.

2. Bổ sung điểm k vào khoản 1 Điều 9 như sau:

“k) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 229 Luật Đất đai đối với đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai.”.

3. Bổ sung khoản 4 Điều 10 như sau:

“4. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này gắn với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.”.

Điều 7. Thay thế, bổ sung, bãi bỏ một số cụm từ tại các điều, khoản của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

1. Thay thế, bãi bỏ một số cụm từ tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

a) Thay thế các cụm từ như sau:

- Cụm từ “thuê hoặc giao nhiệm vụ” bằng cụm từ “thuê, đặt hàng hoặc giao nhiệm vụ” tại khoản 4 Điều 3;

- Cụm từ “Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “Mẫu số 29 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại khoản 1 Điều 19;

- Cụm từ “từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “từ Mẫu số 30 đến Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại khoản 4 Điều 19;

- Cụm từ “theo Mẫu số 02 và Mẫu số 03 Phụ lục I kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “theo Mẫu số 30 và Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại khoản 3 Điều 25;

- Cụm từ “từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “từ Mẫu số 30 đến Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại điểm a khoản 1 Điều 33;

- Cụm từ “Mẫu số 04 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “Mẫu số 32 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại khoản 2 Điều 21;

- Cụm từ “từ Mẫu số 09 đến Mẫu số 11 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “từ Mẫu số 33 đến Mẫu số 36 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại khoản 3 Điều 22;

- Cụm từ “từ Mẫu số 12 đến Mẫu số 15 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “từ Mẫu số 37 đến Mẫu số 40 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại khoản 1 Điều 23;

- Cụm từ “Mẫu số 16 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “Mẫu số 41 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại điểm b khoản 3 Điều 33;

- Cụm từ “Mẫu số 17 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “Mẫu số 42 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại điểm b khoản 3 Điều 33;

b) Thay thế các mẫu như sau:

- Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 29 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 02 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 30 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 03 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 04 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 32 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 08 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 33 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 09 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 34 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 10 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 35 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 11 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 36 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 12 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 37 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 13 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 38 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 14 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 39 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 15 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 40 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 16 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 41 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

- Mẫu số 17 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bằng Mẫu số 42 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

c) Bãi bỏ các cụm từ, khoản và mẫu như sau:

- Khoản 4, khoản 5 Điều 36;

- Cụm từ “cấp huyện” tại điểm c khoản 1 Điều 14 và Điều 22;

- Cụm từ “thị trấn” tại điểm b khoản 1 Điều 14, khoản 1 Điều 19, Điều 21;
- Mẫu số 05, 06, 07 của Phụ lục I.

2. Thay thế, bãi bỏ các cụm từ, mẫu sau đây tại 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 (sau đây gọi là Nghị định số 88/2024/NĐ-CP)

a) Thay thế các cụm từ như sau:

- Cụm từ “cấp huyện, xã” bằng cụm từ “cấp xã” tại khoản 5 Điều 8;
- Cụm từ “cấp huyện” bằng cụm từ “cấp xã” tại khoản 1 và khoản 2 Điều 15, khoản 2 Điều 24;
- Cụm từ “Trường hợp quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất thu hồi” bằng cụm từ “Trường hợp cấp xã nơi có đất thu hồi” tại khoản 2 Điều 15;
- Cụm từ “xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi” bằng cụm từ “cấp xã nơi có đất thu hồi” tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 11; điểm b khoản 1 Điều 19;
- Cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền” bằng cụm từ “cơ quan có thẩm quyền” tại điểm b khoản 1 Điều 19;

b) Bãi bỏ các cụm từ, mẫu như sau:

- Cụm từ “và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã” tại khoản 1 Điều 2;
- Mẫu quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

3. Thay thế, bổ sung, bãi bỏ một số từ, cụm từ tại 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

a) Thay thế các cụm từ như sau:

- Cụm từ “điểm a và điểm b Điều này” bằng cụm từ “điểm a và điểm b khoản này” tại điểm c khoản 3 Điều 4;
- Cụm từ “được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường, 01 bộ tại Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn” bằng cụm từ “được lưu trữ 02 bộ tại Bộ Nông nghiệp và Môi trường” tại khoản 4 Điều 16;
- Cụm từ “số thửa đất, số tờ bản đồ” bằng cụm từ “số hiệu thửa đất (gồm số thửa đất, số tờ bản đồ)” tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 18;
- Cụm từ “của Ủy ban nhân dân cấp huyện” bằng cụm từ “của Ủy ban nhân dân cấp huyện lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2025” tại điểm d khoản 2 Điều 19”;

- Cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn” bằng cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 3 và khoản 6 Điều 25; điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 26;

- Cụm từ “Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai” bằng cụm từ “Cục Quản lý đất đai” tại khoản 1 Điều 58;

- Cụm từ “63 tỉnh, thành phố” bằng cụm từ “các tỉnh, thành phố” tại điểm d khoản 1 Điều 64;

“b) Bổ sung các cụm từ như sau:

- Cụm từ “; thẩm quyền ký duyệt bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính thực hiện theo quy định tại Nghị định này” vào cuối khoản 1 Điều 65;

- Cụm từ “, trừ trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do bên nhận thế chấp hoặc người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật thực hiện để xử lý tài sản thế chấp” vào cuối điểm h khoản 2 Điều 19.

c) Bãi bỏ các từ, cụm từ như sau:

- Cụm từ “cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện” tại điểm b khoản 1 Điều 8;

- Cụm từ “Chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã” tại điểm c khoản 6 Điều 9;

- Từ “huyện” tại điểm c khoản 2 Điều 53.

4. Thay thế, bãi bỏ các từ, cụm từ, điểm, khoản và mẫu tại 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

a) Thay thế các từ, cụm từ như sau:

- Cụm từ “cấp huyện” bằng cụm từ “cấp xã” tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều 8, khoản 2 Điều 11, khoản 6 Điều 13, điểm h và điểm i khoản 1 Điều 18, các điểm c, d, đ và e khoản 1 Điều 19, khoản 3 Điều 22, Điều 24, khoản 3 Điều 25, khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 29, điểm a và điểm c khoản 6 Điều 32, khoản 1 và khoản 4 Điều 36, khoản 5 Điều 43, điểm a khoản 3 Điều 54, các khoản 1, 2 và 4 Điều 67, Điều 69, khoản 2 và khoản 3 Điều 70, khoản 2 Điều 78, khoản 8 Điều 93, khoản 4 Điều 94, khoản 2 Điều 97, điểm c khoản 3 Điều 100, điểm c khoản 6 Điều 101, điểm b khoản 2 Điều 103; khoản 2, điểm a khoản 3, điểm a, b khoản 6, điểm a, b khoản 7 Điều 108.

- Từ “đảo” bằng cụm từ “đặc khu” tại khoản 2 Điều 9, khoản 1 Điều 10, khoản 6 Điều 12;

- Cụm từ “điểm d khoản 1” bằng cụm từ “điểm đ khoản 1” tại khoản 3 Điều 10;

- Cụm từ “Trung tâm phát triển quỹ đất” bằng cụm từ “Tổ chức phát triển quỹ đất” tại tên Điều 14;

- Cụm từ “Trung tâm phát triển quỹ đất” bằng cụm từ “Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực” tại các khoản 2, 3, 4, 5 Điều 14;

- Cụm từ “Trung tâm phát triển quỹ đất cấp tỉnh, Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện” bằng cụm từ “Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực” tại khoản 6 Điều 14;

- Cụm từ “cấp huyện” bằng cụm từ “khu vực” tại điểm d khoản 4 Điều 29;

- Cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới” bằng cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm c khoản 1 Điều 47;

- Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện” bằng cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp xã” tại Điều 24; khoản 3 Điều 70; điểm e khoản 2 Điều 109;

- Cụm từ “nhiều huyện” bằng cụm từ “nhiều xã” tại điểm a khoản 3 Điều 91;

- Cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai” bằng cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp” tại khoản 1 Điều 102.

b) Bãi bỏ một số điểm, khoản, cụm từ, mẫu như sau:

- Điểm b khoản 1 Điều 69;

- Cụm từ “, thị trấn” tại điểm b khoản 1 Điều 5, khoản 2 Điều 9, khoản 1 Điều 10, điểm b khoản 1 Điều 79;

- Cụm từ “, Ủy ban nhân dân cấp huyện” tại tiêu đề khoản 2 Điều 8 và cụm từ “báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện” tại điểm a khoản 2 Điều 8;

- Cụm từ “cấp huyện,” tại khoản 1 Điều 11, điểm a khoản 1 Điều 12;

- Cụm từ “; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi” tại khoản 1 Điều 36;

- Cụm từ “Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương,” tại điểm a khoản 1 Điều 79;

- Cụm từ “Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương,” tại điểm b khoản 1 Điều 79;

- Cụm từ “, công chức làm công tác địa chính cấp xã” tại khoản 1 Điều 102, điểm a khoản 4 Điều 103;

- Cụm từ “; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất” tại điểm b khoản 7 Điều 108;

- Cụm từ “đến từng đơn vị hành chính cấp huyện” tại khoản 2 Điều 110;

- Các mẫu số 01a, 01b, 01c, 01đ, 02a, 02b, 02c, 02d, 02đ, 03, 04a, 04b, 04c, 04d, 04đ, 04e, 04h, 06, 08, 12, 13 và 14 tại Phụ lục.

5. Thay thế, bãi bỏ một số từ, cụm từ, phụ lục tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa (sau đây gọi là tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP)

a) Thay thế các từ, cụm từ như sau:

- Cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện” bằng cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp xã” tại điểm a khoản 1 Điều 5;

- Từ “xã” bằng cụm từ “cấp xã” tại điểm d khoản 2 Điều 15;

- Cụm từ “cấp huyện” bằng cụm từ “cấp xã” tại điểm e khoản 4 Điều 20;

b) Bãi bỏ một số cụm từ, phụ lục như sau:

- Cụm từ “thanh tra” tại điểm e khoản 4 Điều 20;

- Cụm từ “thị trấn” tại Phụ lục IV, V, VI;

- Phụ lục I, II, III, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII.

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được triển khai nhưng chưa có quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định này.

2. Các trường hợp xác định giá đất cụ thể đã triển khai thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành quyết định thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác định giá đất cụ thể quyết định việc tiếp tục thực hiện hoặc áp dụng quy định tại Nghị định này cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

2. Trường hợp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất để chuẩn bị xây dựng bảng giá đất lần đầu công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh áp dụng tiêu chí do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định để xây dựng bảng giá đất lần đầu hoặc ban hành tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với quyết định bảng giá đất lần đầu.

3. Trường hợp đã được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được giao rừng, cho thuê rừng thì thực hiện giao rừng, cho thuê rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp và các quy định liên quan tại Nghị định này.

Trường hợp đã giao rừng, cho thuê rừng trước ngày Nghị định này có hiệu

lực thi hành mà chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

4. Các dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

5. Các biểu mẫu quy định trong Nghị định này và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thay thế các biểu mẫu quy định trong các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Trường hợp các biểu mẫu quy định trong các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai không sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ tại Nghị định này và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện.

6. Trường hợp các nội dung, trình tự, thủ tục tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP có sự khác biệt so với Nghị định này thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng 7 năm 2025.

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

a) Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về Khung giá đất;

b) Nghị định 26/2021/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

Điều 10. 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, tổ chức và 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;

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

- 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).

Phạm Minh Chính

Phụ lục I. Các ví dụ về áp dụng phương pháp định giá đất
(Kèm theo Nghị định số /2025/NĐ-CP ngày tháng năm 2025
của Chính phủ)

STT	Ví dụ	Tên ví dụ
1	Ví dụ số 01	Về phương pháp so sánh
2	Ví dụ số 02	Về phương pháp thu nhập
3	Ví dụ số 03	Về phương pháp thặng dư
4	Ví dụ số 04	Về phương pháp thặng dư đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257

VÍ DỤ SỐ 01: VỀ PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

1. Thông tin của thửa đất cần định giá

Thửa đất cần định giá X là thửa đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài nằm trên địa bàn một phường thuộc tỉnh A, giáp mặt đường Nguyễn Văn A, có diện tích 100 mét vuông (m^2), mặt tiền 5 mét (m), chiều sâu 20 m, hình thể vuông vắn; có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt với mật độ xây dựng là 90%. Đường Nguyễn Văn A là đường bê tông nhựa, có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m. Thửa đất cần định giá X có khoảng cách đến trung tâm hành chính phường là 600 m; gần chợ, trường học, bệnh viện; nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm định giá đất là ngày 01 tháng 6 năm 2024.

2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Trên cơ sở thông tin đầu vào thu thập được, xác định giá mặt bằng chung là 5.000.000 đồng/ m^2 ; lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần với mức giá 5.000.000 đồng/ m^2 .

Trên cơ sở tổng hợp đầy đủ các tiêu chí để phân tích, đánh giá và lựa chọn theo thứ tự ưu tiên, lựa chọn được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở tại đô thị đã chuyển nhượng trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.

Giả sử thông tin đầu vào đã loại trừ 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.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách thửa đất định giá khoảng 100m; cách	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300m; cách	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500m; cách trung tâm

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
			trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 500m	trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 700m	hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 800m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất ngày 01 tháng 6 năm 2024	Ngày 10 tháng 10 năm 2023	Ngày 05 tháng 10 năm 2023	Ngày 19 tháng 8 năm 2022
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Tiếp giáp 2 đường; đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 6m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
6	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích	100 m ²	120 m ²	110 m ²	100 m ²
	- Mặt tiền	5 m	6 m	5 m	5 m
	- Chiều sâu	20 m	20 m	22 m	20 m
	- Hình thể	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Công trình xây dựng cao 2 tầng; diện tích xây dựng 90 m ² ; tổng diện tích sàn xây dựng 180 m ² ; giá trị hao mòn của công trình khoảng 20%.
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Mật độ xây dựng: 90%; -	- Mật độ xây dựng: 90%; -	- Mật độ xây dựng: 90%; -	- Mật độ xây dựng: 90%; -
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - ...	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - ...	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - ...	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - ...

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		5.160.000.000	4.180.000.000	5.000.000.000

2.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh số 3:

Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 2 tầng mái bằng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 3 tại thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá là 7.500.000 đồng/m², giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 3 tại thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá là:

$$180 \text{ m}^2 \times 7.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.350.000.000 \text{ đồng.}$$

Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất = 1.350.000.000 đồng x 20% = 270.000.000 đồng.

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh số 3 là:

$$1.350.000.000 \text{ đồng} - 270.000.000 \text{ đồng} = 1.080.000.000 \text{ đồng.}$$

2.3. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 3

Giá đất của thửa đất so sánh số 3 là:

$$\frac{5.000.000.000 \text{ đồng} - 1.080.000.000 \text{ đồng}}{100 \text{ m}^2} = 39.200.000 \text{ đồng/m}^2$$

2.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

a) Căn cứ cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh A quy định

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: thửa đất cần định giá kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh số 01 là 1%, thuận lợi hơn thửa đất so sánh số 2 là 3% và thửa đất so sánh số 03 là 5%.

- Thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m thuận lợi hơn thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m là 5%.

- Thửa đất tiếp giáp một đường kém thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp hai

đường là 10%.

- Thửa đất có diện tích 100m² thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 110 m² là 1%, thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 120m² là 2%.

- Thửa đất có mặt tiền 5m thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 6m là 5%.

- Thửa đất có chiều sâu 20m thuận lợi hơn thửa đất có chiều sâu 22m là 2%.

- Thửa đất vuông vắn thuận lợi hơn thửa đất không vuông vắn là 5%.

- Thửa đất ở khu vực cấp thoát nước tốt thuận lợi hơn thửa đất ở khu vực cấp thoát nước trung bình là 2%.

b) Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích	100 m ²	120 m ²	110 m ²	100 m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		5.160.000.000	4.180.000.000	5.000.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				1.080.000.000
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		5.160.000.000	4.180.000.000	3.920.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		43.000.000	38.000.000	39.200.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách thửa đất định giá khoảng 100m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 500 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 700 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 800 m
	Tỷ lệ	100%	101%	97%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	3,09%	5,26%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-425.743	1.175.258	2.063.158
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	1.998.800	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	110%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-3.909.091	0	0
6.3	Diện tích	100 m ²	120 m ²	110 m ²	100 m ²
	Tỷ lệ	100%	98%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	1,01%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		877.551	383.838	0
6.4	Mặt tiền	5 m	6 m	5 m	5 m
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.047.619	0	0
6.5	Chiều sâu	20 m	20 m	22 m	20 m
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	775.510	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	95%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.263.158	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước trung bình; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	775.510	0
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		39.758.256	43.108.916	41.263.158
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	41.376.777			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		4,07%	-4,02%	0,28%

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 41.377.000 đồng/m².

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật.).

VÍ DỤ SỐ 02: VỀ PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP

1. Trường hợp 1:

THỪA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ LÀ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM

Thửa đất cần định giá là thửa đất trồng cây hàng năm tại xã A, tỉnh C thuộc vùng đồng bằng sông Cửu Long. Thửa đất cần định giá có diện tích 4.000 m², một năm thu hoạch 03 vụ lúa tẻ thường, sản lượng thu hoạch lúa và giá bán bình quân năm thu thập được tại cơ quan thống kê.

Thời điểm định giá đất: tháng 6 năm 2024

Kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá 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 như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	2021	2022	2023
Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	Kg	7.200	7.000	6.800
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	4.300	4.700	4.600
Tổng thu nhập	đồng	30.960.000	32.900.000	31.280.000
Chi phí sản xuất	đồng	21.000.000	20.000.000	18.500.000
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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.	%/năm	12	9	8,5

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{30.960.000 + 32.900.000 + 31.280.000}{3} = 31.713.333 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{21.000.000 + 20.000.000 + 18.500.000}{3} = 19.833.333 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$31.713.333 \text{ đồng} - 19.833.333 \text{ đồng} = 11.880.000 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm (r) là:

$$\frac{12\% + 9\% + 8,5\%}{3} = 9,83 \%$$

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{11.880.000 \text{ đồng}}{9,83} \times 100 = 120.854.527 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{120.854.527 \text{ đồng}}{4.000 \text{ m}^2} = 30.214 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 30.000 đồng/m².

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật.).

2. Trường hợp 2:

THỪA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

Thửa đất cần định giá là đất trồng cây lâu năm tại xã B, tỉnh D thuộc khu vực Tây Nguyên. Thời điểm định giá đất tháng 01/2024.

Thông tin về thửa đất cần định giá như sau:

Thửa đất cần định giá trồng cây cà phê có diện tích 10 ha, đất đỏ bazan, mật độ trồng 1.110 cây/ha. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành 03 năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ tư, mỗi năm thu hoạch được 2 vụ.

Sản lượng hạt cà phê nhân xô thu hoạch 4 vụ trong 02 năm là 7 tấn/ha. Giá bán trên thị trường là: 40.000.000 đồng/tấn.

Chi phí từ việc sử dụng đất trồng cây cà phê như sau:

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Chăm sóc, thu hoạch trong 04 vụ, tương ứng 02 năm (thời kỳ khai thác)
1	Vật tư, dụng cụ Bao gồm: Cây giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác	đồng/ha	47.500.000	45.000.000
2	Nhân công Bình quân nhân công bậc 3	đồng/ha	90.000.000	120.000.000
3	Máy Bao gồm: máy cày, máy bừa, máy khoan, phurong tiện vận chuyển...	đồng/ha	8.500.000	7.000.000
4	Chi phí khác (quản lý, thuế sử dụng đất...)	đồng/ha	7.300.000	8.600.000
	Cộng	đồng/ha	153.300.000	180.600.000

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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là: $r = 9,83\%/năm$ (năm 2021 là: 12%; năm 2022 là 9%; năm 2023 là 8,5%).

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm từ bán hạt cà phê nhân xô là:

$$40.000.000 \text{ đồng/tấn} \times 7 \text{ tấn/ha} : 2 \times 10 \text{ ha} = 1.400.000.000 \text{ đồng/năm}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$180.600.000 \text{ đồng/ha} : 2 \times 10 \text{ ha} = 903.000.000 \text{ đồng/năm}$$

- Thu nhập ròng một năm từ bán hạt cà phê nhân xô:

$$1.400.000.000 \text{ đồng/năm} - 903.000.000 \text{ đồng/năm} = 497.000.000 \text{ đồng/năm}$$

- Giá trị thửa đất và vườn cây cần định giá:

$$\text{Giá trị của thửa đất và vườn cây} = \frac{497.000.000}{9,83} \times 100 = 5.055.951.170 \text{ đồng}$$

- Giá trị thửa đất cần định giá:

$$5.055.951.170 \text{ đồng} - (153.300.000 \text{ đồng/ha} \times 10\text{ha}) = 3.522.951.170 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{3.522.951.170 \text{ đồng}}{100.000 \text{ m}^2} = 35.230 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 35.000 đồng/m².

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật.).

3. Trường hợp 3:

THỬA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP

(1) Thửa đất cần định giá là thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đường A, quận B, thành phố C, được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trên thửa đất có công trình xây dựng, bao gồm 01 tòa nhà văn phòng cho thuê và các hạng mục phụ trợ với các thông tin như sau:

- Diện tích thửa đất cần định giá: 6.000 m², thời hạn sử dụng đất còn lại là 40 năm.

- Tòa nhà văn phòng: diện tích xây dựng 3.000 m², cao 10 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 30.000 m²; diện tích sử dụng cho thuê làm văn phòng 22.000 m².

- Tổng giá trị công trình trên đất (tòa nhà chính và các hạng mục phụ trợ) tại thời điểm định giá đất là: 315.000 triệu đồng.

- Giá trị thu hồi của công trình sau khi hết thời hạn sử dụng đất là không đáng kể.

- Thu thập thông tin về thu nhập của giá thuê văn phòng trong 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất cần định giá (giả sử giá thuê văn phòng không bao gồm chi phí đầu tư phát triển thương hiệu, đầu tư công trình hạ tầng, thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, đảm bảo an ninh). Sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt, mức giá bình quân cho thuê trên thị trường tại thời điểm xác định giá là: 0,23 triệu đồng/m²/tháng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng); tỷ lệ cho thuê được (tỷ lệ lấp đầy) là 80%. Tiền thuê được thanh toán hàng năm, lần thanh toán đầu tiên sau thời điểm định giá đất là một năm.

- Giả sử chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất bằng 15% doanh thu.

- Tiền thuế sử dụng đất hàng năm là 30 triệu đồng.

- 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là 9,83%/năm.

(2) Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập một năm từ cho thuê văn phòng là:

0,23 triệu đồng/m²/tháng x 22.000 m² x 80% x 12 tháng = 48.576 triệu đồng.

- Chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất một năm là:

$$48.576 \text{ triệu đồng} \times 15\% = 7.286 \text{ triệu đồng.}$$

- Tiền thuế sử dụng đất hàng năm là: 30 triệu đồng.

- Thu nhập ròng một năm từ cho thuê văn phòng là:

$$48.576 \text{ triệu đồng} - 7.286 \text{ triệu đồng} - 30 \text{ triệu đồng} = 41.260 \text{ triệu đồng.}$$

- Do khu đất có thời hạn sử dụng còn lại là 40 năm, nên lãi suất được điều chỉnh như sau:

$$R = \frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} = \frac{9,83\% \times (1 + 9,83\%)^{40}}{(1 + 9,83\%)^{40} - 1} = 10,07\%.$$

- Giá trị của bất động sản là:

$$\text{Giá trị của bất động sản} = \frac{41.260 \text{ triệu đồng}}{10,07\%} = 409.731 \text{ triệu đồng}$$

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

$$409.731 \text{ triệu đồng} - 315.000 \text{ triệu đồng} = 94.731 \text{ triệu đồng.}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{94.731 \text{ triệu đồng}}{6.000 \text{ m}^2} = 15,788 \text{ triệu đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá làm tròn là 15,8 triệu đồng/m².

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật.).

VÍ DỤ SỐ 03: VỀ PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

1. Năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố A giao khu đất có diện tích 20.000 m² cho Công ty B để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư và tòa nhà văn phòng cho thuê. Hiện tại khu đất đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trong đó phương án sử dụng đất có hiệu quả cao nhất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt:

- 7.000 m² đất để xây dựng nhà chung cư, diện tích xây dựng 4.000 m², cao 20 tầng; hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

- 9.000 m² đất để xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê, diện tích xây dựng 4.000 m², cao 15 tầng; hình thức sử dụng đất: thuê đất trả tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê, thời hạn thuê đất là 50 năm.

- 4.000 m² đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Dự án này sẽ hoàn thành xây dựng trong vòng 02 năm và quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai.

2. Các khoản chi phí để thực hiện dự án (chưa gồm thuế giá trị gia tăng):

- Chi phí xây dựng công trình hạ tầng, chi phí thiết bị (*bao gồm cả các khoản thuế có liên quan*): 0,9 triệu đồng/m²;

- Chi phí xây dựng nhà chung cư 20 tầng bao gồm chi phí thiết bị: 12 triệu đồng/m²;

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng 15 tầng bao gồm chi phí thiết bị: 12,5 triệu đồng/m²;

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công: 450 triệu đồng; trong đó chi phí này được phân bổ trong chi phí xây dựng nhà chung cư là 197 triệu đồng, phân bổ trong chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng là 253 triệu đồng.

- 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: 200 triệu đồng; trong đó chi phí này được phân bổ trong chi phí xây dựng nhà chung cư là 87,5 triệu đồng, phân bổ trong chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng là 112,5 triệu đồng.

- Chi phí quản lý dự án bằng 2% tổng của chi phí xây dựng công trình hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị và chi phí xây dựng nhà chung cư bao gồm chi phí thiết bị của dự án.

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 15.000 triệu đồng (trong đó chi phí tư vấn nhà chung cư là 8.000 triệu đồng).

- Chi phí chuẩn bị mặt bằng xây dựng (chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất,...), chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục

về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án đối với nhà chung cư là 5.000 triệu đồng, đối với tòa nhà văn phòng là 4.000 triệu đồng.

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1% tổng doanh thu (giả sử thông tin giá đất đầu vào khi lựa chọn thửa đất so sánh đã loại trừ các chi phí xây dựng thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng).

- 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 15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

- Biết 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 do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn Thành phố A của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là 12%/năm.

- 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 xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí chuẩn bị mặt bằng xây dựng (chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất,...), chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án hoàn thiện trong năm đầu. Các khoản chi phí xây dựng hạ tầng, tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí xây dựng các tòa nhà, năm đầu thực hiện 50% khối lượng; chi phí quản lý dự án thực hiện theo chi phí xây dựng của từng năm.

- Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện xây dựng nhà chung cư là 56.742,24 triệu đồng (trong đó năm thứ 1 là 18.660,3 triệu đồng, năm thứ 2 là 38.081,94 triệu đồng). Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện xây dựng tòa nhà văn phòng là 40.238,47 triệu đồng (trong đó năm thứ 1 là 13.232,86 triệu đồng, năm thứ 2 là 27.005,61 triệu đồng).

3. Giá bán căn hộ và cho thuê văn phòng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng):

- Giá bán căn hộ chung cư bình quân tại thời điểm định giá 25 triệu đồng/m², tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng nhà chung cư. Năm đầu tiên xây dựng, chưa thực hiện bán hàng nên chưa phát sinh doanh thu, năm thứ 2 xây dựng bắt đầu thực hiện bán hàng và bán được 50% trong tổng diện tích sàn thương phẩm, năm tiếp theo bán được 50% trong tổng diện tích sàn thương phẩm.

- Tổng diện tích sàn thương phẩm khu văn phòng bằng 75% tổng diện tích sàn xây dựng tòa nhà văn phòng; giá cho thuê bình quân các văn phòng tương tự trong cùng khu vực là 0,35 triệu đồng/m²/tháng; tỷ lệ cho thuê được (tỷ lệ lấp đầy) là 80%. Chi phí quản lý, vận hành tòa nhà văn phòng (chi phí điện, nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý...) hằng năm bằng 15% doanh thu hằng năm. Công trình khai thác vận hành sau 02 năm xây dựng.

Trong thời gian thực hiện dự án, giá bán căn hộ biến động là 2%/năm và giá cho thuê văn phòng biến động là 5% sau 3 năm.

Giả sử các thông tin về giá bán, giá cho thuê đã loại trừ các chi phí xây dựng thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng.

4. Việc áp dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất thực hiện như sau:

4.1. Xác định giá đất của khu đất xây dựng nhà chung cư

4.1.1. Ước tính doanh thu phát triển nhà chung cư

- Doanh thu năm đầu bằng 0 do chưa thực hiện bán hàng, chưa phát sinh doanh thu.

- Doanh thu năm thứ hai (sau 01 năm đầu tư xây dựng):

$(4.000 \text{ m}^2/\text{tầng} \times 20 \text{ tầng} \times 80\%) \times [25 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+2\%)] \times 50\% = 816.000 \text{ triệu đồng}$

- Doanh thu năm thứ ba:

$(4.000 \text{ m}^2/\text{tầng} \times 20 \text{ tầng} \times 80\%) \times [25 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+2\%)^2] \times 50\% = 832.320 \text{ triệu đồng}$

- Doanh thu phát triển nhà tòa chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{0 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{816.000 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} + \frac{832.320 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^3} = 1.242.939,14 \text{ triệu đồng}$$

4.1.2. Ước tính chi phí phát triển nhà chung cư

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị (cả các khoản thuế có liên quan):

$20.000 \text{ m}^2 \times 0,9 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 7.000 \text{ m}^2 / (7.000 \text{ m}^2 + 9.000 \text{ m}^2) = 7.875 \text{ triệu đồng.}$

- Chi phí xây dựng nhà chung cư bao gồm chi phí thiết bị (cả các khoản thuế có liên quan):

$4.000 \text{ m}^2/\text{tầng} \times 20 \text{ tầng} \times 12 \text{ triệu đồng/m}^2 = 960.000 \text{ triệu đồng}$

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nhà chung cư: 8.000 triệu đồng

- Chi phí quản lý dự án:

$$(7.875 \text{ triệu đồng} + 960.000 \text{ triệu đồng}) \times 2\% = 19.357,50 \text{ triệu đồng}$$

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

$$87,5 + 197 + 7.875 + 960.000 + 8.000 + 19.357,50 + 5.000 + 56.742,24 = 1.057.259,24 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1 là:

$$87,5 + 197 + (7.875 + 960.000 + 8.000 + 19.357,50) \times 50\% + 5.000 + 18.660,3 = 521.561,05 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2 là:

$$(7.875 + 960.000 + 8.000 + 19.357,50) \times 50\% + 38.081,94 = 535.698,19 \text{ triệu đồng.}$$

Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{521.561,05 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{535.698,19 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} = 892.734,83 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

$$1\% \times 1.242.939,14 \text{ triệu đồng} = 12.429,39 \text{ triệu đồng}$$

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = $15\% \times (892.734,83 \text{ triệu đồng} + 12.429,39 \text{ triệu đồng} + V_{cc})$
 $= 135.774,63 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{cc}$

Trong đó: V_{cc} là giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư

d) Tổng chi phí phát triển của nhà chung cư

$$892.734,83 \text{ triệu đồng} + 12.429,39 \text{ triệu đồng} + 135.774,63 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{cc} = 1.040.938,85 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{cc}$$

4.1.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của khu đất nhà chung cư:

$$V_{cc} = 1.242.939,14 \text{ triệu đồng} - (1.040.938,85 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{cc})$$

$$V_{cc} = 175.652,42 \text{ triệu đồng}$$

4.1.4. Xác định giá đất của khu đất nhà chung cư:

$$175.652,42 \text{ triệu đồng} / 7.000 \text{ m}^2 = 25,09 \text{ triệu đồng/m}^2.$$

4.2. Xác định giá đất của tòa nhà văn phòng cho thuê

4.2.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển tòa nhà văn phòng cho thuê:

- Thu nhập từ cho thuê văn phòng một năm là:

$0,35 \text{ triệu đồng/tháng} \times (4.000 \text{ m}^2/\text{tầng} \times 15 \text{ tầng} \times 75\%) \times 80\% \times 12 \text{ tháng}$
 $= 151.200 \text{ triệu đồng.}$

- Chi phí quản lý, vận hành một năm (bằng 15% doanh thu hằng năm) là:

$151.200 \text{ triệu đồng} \times 15\% = 22.680 \text{ triệu đồng}$

- Thu nhập ròng một năm từ cho thuê văn phòng là:

$151.200 \text{ triệu đồng} - 22.680 \text{ triệu đồng} = 128.520 \text{ triệu đồng}$

- Doanh thu từ tòa nhà văn phòng quy về thời điểm hiện tại (2 năm đầu xây dựng không phát sinh doanh thu, giá cho thuê văn phòng biến động là 5% sau 3 năm): 995.151 triệu đồng.

- Chi phí quản lý, vận hành quy về thời điểm hiện tại: 175.615 triệu đồng

4.2.2. Ước tính chi phí phát triển tòa nhà văn phòng cho thuê.

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị:

$20.000 \text{ m}^2 \times 0,9 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 9.000 \text{ m}^2 / (7.000 \text{ m}^2 + 9.000 \text{ m}^2) = 10.125$
 triệu đồng.

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng bao gồm cả chi phí thiết bị:

$4.000 \text{ m}^2/\text{tầng} \times 15 \text{ tầng} \times 12,5 \text{ triệu đồng/m}^2 = 750.000 \text{ triệu đồng}$

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng tòa văn phòng:

$15.000 \text{ triệu đồng} - 8.000 \text{ triệu đồng} = 7.000 \text{ triệu đồng}$

- Chi phí quản lý dự án:

$(10.125 \text{ triệu đồng} + 750.000 \text{ triệu đồng}) \times 2\% = 15.202,50 \text{ triệu đồng.}$

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

$112,5 + 253 + 10.125 + 750.000 + 7.000 + 15.202,50 + 4.000 + 40.238,47$
 $= 826.931,47 \text{ triệu đồng.}$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1:

$112,5 + 253 + (10.125 + 750.000 + 7.000 + 15.202,50) \times 50\% + 4.000 +$
 $13.232,86 = 408.762,11 \text{ triệu đồng}$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2:

$(10.125 + 750.000 + 7.000 + 15.202,50) \times 50\% + 27.005,61 = 418.169,36$
 triệu đồng

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại:

$$\frac{408.762,11 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{418.169,36 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} = 698.328,22 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

$$1\% \times 995.151 \text{ triệu đồng} = 9.951,51 \text{ triệu đồng.}$$

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = $15\% \times (698.328,22 \text{ triệu đồng} + 9.951,51 \text{ triệu đồng} + 175.615 \text{ triệu đồng} + V_{vp}) = 132.584,21 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{vp}$

Trong đó: V_{vp} là giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất xây tòa văn phòng cho thuê

d) Tổng chi phí phát triển tòa văn phòng cho thuê

$$698.328,22 \text{ triệu đồng} + 9.951,51 \text{ triệu đồng} + 132.584,21 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{vp} = 840.863,94 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{vp}$$

4.2.3. Xác định giá trị của khu đất tòa văn phòng cho thuê

$$V_{vp} = 995.151 \text{ triệu đồng} - (840.863,94 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{vp})$$

$$V_{vp} = 134.163,01 \text{ triệu đồng}$$

4.2.4. Xác định giá đất của khu đất tòa văn phòng cho thuê

$$134.163,01 \text{ triệu đồng} / 9.000 \text{ m}^2 = 14,91 \text{ triệu đồng/m}^2.$$

III. Tổng giá trị quyền sử dụng đất của khu đất có diện tích 20.000 m² cần định giá

$$175.652,42 \text{ triệu đồng} + 134.163,01 \text{ triệu đồng} = 309.815,43 \text{ triệu đồng}$$

- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất xây nhà chung cư là 175.652,42 triệu đồng; giá đất của khu đất xây nhà chung cư là 25,09 triệu đồng/m².

- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất xây tòa văn phòng cho thuê là 134.163,01 triệu đồng; Giá đất của khu đất xây tòa văn phòng cho thuê là 14,91 triệu đồng/m².

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật.).

VÍ DỤ SỐ 04: VỀ PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THEO TIẾN ĐỘ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ QUY ĐỊNH TẠI ĐIỂM C KHOẢN 2 ĐIỀU 257

1. Ủy ban nhân dân Thành phố A phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán dưới hình thức phân lô, bán nền như sau:

- 32.000 m² đất xây dựng nhà liền kề;
- 18.000 m² đất đường giao thông, nội bộ sử dụng chung;

2. Công ty B được Ủy ban nhân dân Thành phố A giao 50.000 m² để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán dưới hình thức phân lô, bán nền theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 03 Quyết định giao đất năm 2017, 2018 và 2019. Cụ thể:

- Tại quyết định giao đất năm 2017 giao 20.000 m² đất; trong đó:
 - + 14.000m² đất xây dựng nhà liền kề hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất;
 - + 6.000m² đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Giai đoạn này sẽ hoàn thành xây dựng trong vòng 02 năm và quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai.

- Tại quyết định giao đất năm 2018 giao 20.000 m² đất; trong đó:
 - + 16.000 đất xây dựng nhà liền kề; hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.
 - + 4.000 m² đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Tại quyết định giao đất năm 2019 giao 10.000 m² đất; trong đó:
 - + 2.000 m² đất xây dựng nhà liền kề;
 - + 8.000 m² đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Trong 03 quyết định giao đất thì quyết định giao đất năm 2017 đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; quyết định giao đất năm 2018, quyết định giao đất năm 2019 không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất đối với từng quyết định. Do đó, năm 2017 xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích của quyết định năm 2017; năm 2018, 2019 xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án.

Mỗi quyết định giao đất được hoàn thành xây dựng trong vòng 02 năm và quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai kể từ năm giao đất của từng quyết định.

3. Các khoản chi phí để tính toán chi phí phát triển của dự án (không bao gồm thuế giá trị gia tăng):

Năm	2017	2018	2019
Quy mô diện tích để tính toán	20.000 m ²	50.000 m ²	50.000 m ²
Chi phí xây dựng hạ tầng, chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan)	0,75 triệu đồng/m ²	0,8 triệu đồng/m ²	0,9 triệu đồng/m ²
Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công	135 triệu đồng	Tiếp tục sử dụng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công	Tiếp tục sử dụng công trình 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 và tái định cư	200 triệu đồng	Không phát sinh	Không phát sinh
Chi phí quản lý dự án	2% tổng của chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí thiết bị của dự án	2% tổng của chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí thiết bị của dự án	2% tổng của chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí thiết bị của dự án
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí bảo hiểm công trình, chi phí quản trắc biến dạng công trình	5.000 triệu đồng	8.000 triệu đồng	8.000 triệu đồng
Chi phí chuẩn bị mặt bằng xây dựng (chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất,...), chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp thành doanh thu phát triển của dự án	105 triệu đồng	200 triệu đồng	200 triệu đồng

Năm	2017	2018	2019
Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	888,6 triệu đồng (năm 1: 292,22 triệu đồng; năm 2: 596, 38 triệu đồng)	2.369,6 triệu đồng (năm 1: 779,28 triệu đồng; năm 2: 1.590,35 triệu đồng)	2.665,8 triệu đồng (năm 1: 876,69 triệu đồng; năm 2: 1.789,15 triệu đồng)
Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng (giá sử thông tin giá đất đầu vào khi lựa chọn thửa đất so sánh đã loại trừ các chi phí xây dựng thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng)	1% tổng doanh thu	1% tổng doanh thu	1% tổng doanh thu
Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá	15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá	15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá
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 do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn Thành phố A của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	11%	11,5%	11,5%

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 và tái định cư, chi phí xây dựng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công hoàn thiện trong năm 2017; các năm 2018 và 2019 tiếp tục sử dụng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công và không phát sinh chi phí phá dỡ. Chi phí chuẩn bị mặt bằng xây dựng (chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất,...), chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án hoàn thiện trong năm đầu của năm giao đất. Các khoản chi phí xây dựng hạ

tầng, tư vấn đầu tư xây dựng năm đầu giao đất của từng quyết định thực hiện 50% khối lượng; chi phí quản lý dự án thực hiện theo chi phí xây dựng của từng năm xây dựng đối với từng đợt giao đất.

4. Giá chuyển nhượng đất xây dựng nhà liền kề khảo sát năm 2017, năm 2018, năm 2019 (chưa gồm thuế giá trị gia tăng) bình quân lần lượt là 18 triệu đồng/m², 19 triệu đồng/m², 21 triệu đồng/m².

Thời gian bán hàng để ước tính doanh thu phát triển nhằm xác định giá đất cho quyết định giao đất năm 2017: năm đầu tiên xây dựng chưa thực hiện bán hàng nên chưa phát sinh doanh thu, năm thứ 2 xây dựng bắt đầu thực hiện bán hàng và bán được 50% trong tổng diện tích sàn thương phẩm, năm tiếp theo bán được 50% trong tổng diện tích sàn thương phẩm.

Thời gian bán hàng để ước tính doanh thu phát triển nhằm xác định giá đất cho từng quyết định giao đất năm 2018, 2019: năm đầu tiên xây dựng chưa thực hiện bán hàng nên chưa phát sinh doanh thu, năm thứ 2 xây dựng bắt đầu thực hiện bán hàng và bán được tỷ lệ 1/3 trong tổng diện tích sàn thương phẩm, hai năm tiếp theo mỗi năm bán được tỷ lệ 1/3 trong tổng diện tích sàn thương phẩm.

Giá sử cơ quan thống kê, cơ quan quản lý thị trường bất động sản không có số liệu về mức biến động của giá chuyển nhượng đất xây dựng nhà liền kề. Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề gần nhất của tỉnh đối với thời điểm định giá năm 2017 là 3,5%/năm; thời điểm định giá năm 2018 là 3,6%/năm; thời điểm định giá năm 2019 là 3,8%/năm.

Giả sử các thông tin về giá bán, giá cho thuê đã loại trừ các chi phí xây dựng thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng.

5. Việc áp dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất thực hiện như sau:

5.1. Đối với thời điểm có quyết định giao đất năm 2017

5.1.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển

- Doanh thu năm đầu bằng 0 do chưa thực hiện bán hàng, chưa phát sinh doanh thu.

- Doanh thu năm thứ hai (sau 01 năm đầu tư xây dựng):

$$14.000 \text{ m}^2 \times 18 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+3,5\%) \times 50\% = 130.410,00 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu năm thứ ba:

$$14.000 \text{ m}^2 \times 18 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+3,5\%)^2 \times 50\% = 134.974,35 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{0 \text{ triệu đồng}}{(1+11\%)^1} + \frac{130.410 \text{ triệu đồng}}{(1+11\%)^2} + \frac{134.974,35 \text{ triệu đồng}}{(1+11\%)^3} = 204.535,76 \text{ triệu đồng}$$

5.1.2. Ước tính tổng chi phí phát triển

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị (cả các khoản thuế có liên quan):

$$20.000 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ triệu đồng/m}^2 = 15.000 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí quản lý dự án:

$$15.000 \text{ triệu đồng} \times 2\% = 300 \text{ triệu đồng}$$

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

$$105 + 200 + 135 + 15.000 + 5.000 + 300 + 888,61 = 21.628,61 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1 là:

$$105 + 200 + 135 + (15.000 + 5.000 + 300) \times 50\% + 292,22 = 10.882,22 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2 là:

$$(15.000 + 5.000 + 300) \times 50\% + 596,38 = 10.746,38 \text{ triệu đồng.}$$

Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{10.882,22 \text{ triệu đồng}}{(1+11\%)^1} + \frac{10.746,38 \text{ triệu đồng}}{(1+11\%)^2} = 18.525,82 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng

$$1\% \times 204.535,76 \text{ triệu đồng} = 2.045,36 \text{ triệu đồng}$$

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = $15\% \times (18.525,82 \text{ triệu đồng} + 2.045,36 \text{ triệu đồng} + V_1) = 3.085,68 + 15\% \times V_1$

Trong đó: V_1 là giá trị của khu đất theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất tại quyết định giao đất năm 2017.

d) Tổng chi phí phát triển

$$18.525,82 \text{ triệu đồng} + 2.045,36 \text{ triệu đồng} + 3.085,68 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_1 = 23.656,86 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_1$$

5.1.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của khu đất theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất tại quyết định giao đất năm 2017:

$$V_1 = 204.535,76 \text{ triệu đồng} - (23.656,86 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_1)$$

$V_1 = 157.286,01$ triệu đồng

5.1.4. Xác định giá đất của khu đất:

$157.286,01$ triệu đồng / $14.000 \text{ m}^2 = 11,23$ triệu đồng/ m^2 .

5.2. Đối với thời điểm có quyết định giao đất năm 2018

5.2.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển

- Doanh thu năm đầu bằng 0 do chưa thực hiện bán hàng, chưa phát sinh doanh thu.

- Doanh thu năm thứ hai (sau 01 năm đầu tư xây dựng):

$32.000 \text{ m}^2 \times 19 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+3,6\%) : 3 = 209.962,67$ triệu đồng

- Doanh thu năm thứ ba:

$32.000 \text{ m}^2 \times 19 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+3,6\%)^2 : 3 = 217.521,32$ triệu đồng

- Doanh thu năm thứ tư:

$32.000 \text{ m}^2 \times 19 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+3,6\%)^3 : 3 = 225.352,09$ triệu đồng

- Doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{0 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^1} + \frac{209.962,67 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^2} + \frac{217.521,32 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^3} + \frac{225.352,09 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^4}$$

$$= 471.606,65 \text{ triệu đồng}$$

5.2.2. Ước tính tổng chi phí phát triển

a) Chi phí đầu tư xây dựng

Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị (cả các khoản thuế có liên quan):

$50.000 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ triệu đồng/m}^2 = 40.000$ triệu đồng.

- Chi phí quản lý dự án:

$40.000 \text{ triệu đồng} \times 2\% = 800$ triệu đồng

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

$200 + 40.000 + 8.000 + 2.369,63 + 800 = 51.369,63$ triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1 là:

$200 + (40.000 + 8.000 + 800) \times 50\% + 779,28 = 25.379,28$ triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2 là:

$(40.000 + 8.000 + 800) \times 50\% + 1.590,35 = 25.990,35$ triệu đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{25.379,28 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^1} + \frac{25.990,35 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^2} = 43.667,28 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

$$1\% \times 471.606,65 \text{ triệu đồng} = 4.716,07 \text{ triệu đồng}$$

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = $15\% \times (43.667,28 \text{ triệu đồng} + 4.716,07 \text{ triệu đồng} + V_2) = 7.257,50 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_2$

Trong đó: V_2 là giá trị của khu đất tại thời điểm năm 2018 theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất của cả dự án.

d) Tổng chi phí phát triển

$$43.667,28 \text{ triệu đồng} + 4.716,07 \text{ triệu đồng} + 7.257,50 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_2 = 55.640,85 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_2$$

5.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của khu đất tại thời điểm năm 2018 theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất của cả dự án.

$$V_2 = 471.606,65 \text{ triệu đồng} - (55.640,85 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_2)$$

$$V_2 = 361.709,40 \text{ triệu đồng}$$

5.2.4. Xác định giá đất của khu đất

$$361.709,40 \text{ triệu đồng} / 32.000 \text{ m}^2 = 11,30 \text{ triệu đồng/m}^2.$$

5.2. Đối với thời điểm có quyết định giao đất năm 2019

Thực hiện xác định tương tự như thời điểm có quyết định giao đất năm 2018, xác định được giá đất của khu đất tại thời điểm năm 2019 là 12,55 triệu đồng/m².

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật.).

Phụ lục II. Mẫu quyết định ban hành kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa cấp tỉnh

(Kèm theo Nghị định số .../2025/NĐ-CP ngày ... tháng ... năm 2025 của Chính phủ)

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH/THÀNH PHỐ ...**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: .../QĐ- ...

..., ngày ... tháng ... năm ...

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm ...

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH/THÀNH PHỐ...

Căn cứ Nghị định số .../.../NĐ-CP ngày ... tháng ... năm ... của Chính phủ...;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm ... của Ủy ban nhân dân ... quy định về chức năng, nhiệm vụ ...;

Theo đề nghị

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm ...”.

(Bản kế hoạch kèm theo)

Điều ...

Điều ...

Nơi nhận:

...

CHỦ TỊCH

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH/THÀNH PHỐ ...**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**KẾ HOẠCH
CHUYỂN ĐỔI CƠ CẤU CÂY TRỒNG, VẬT NUÔI
TRÊN ĐẤT TRỒNG LÚA NĂM ...**

*(Kèm theo Quyết định số... /QĐ-UBND ngày ... tháng... năm ...
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố...)*

Đơn vị tính: ha

STT	Huyện	Diện tích đất lúa được chuyển đổi (ha)				
		Tổng diện tích	Đất chuyên trồng lúa	Đất trồng lúa còn lại		...
				Đất lúa 01 vụ	Đất lúa nương	
	Tổng số					
	Trồng cây hàng năm					
	Trồng cây lâu năm					
	Trồng lúa kết hợp với nuôi trồng thủy sản					
	Trong đó:					
1	Xã A					
	Trồng cây hàng năm					
	Trồng cây lâu năm					
	Trồng lúa kết hợp với nuôi trồng thủy sản					
2	Xã B					
	Trồng cây hàng năm					
	Trồng cây lâu năm					
	Trồng lúa kết hợp với nuôi trồng thủy sản					
3	Xã					
...						

**Phụ lục III. Mẫu quyết định ban hành kế hoạch chuyển đổi cơ cấu
cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa cấp xã**

*(Kèm theo Nghị định số /2025/NĐ-CP ngày tháng năm 2025
của Chính phủ)*

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ/PHƯỜNG ...**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: .../QĐ- ...

..., ngày ... tháng... năm ...

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi
trên đất trồng lúa năm ...**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ/PHƯỜNG...

Căn cứ Nghị định số .../.../NĐ-CP ngày ...tháng ...năm ... của Chính phủ ...;

*Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ...tháng ... năm ...của Ủy ban
nhân dân ... quy định về chức năng, nhiệm vụ ...;*

*Căn cứ Quyết định số /QĐ-... của Ủy ban nhân dân ...về việc ban hành
Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm...;*

Theo đề nghị

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu
cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm ...”.

(Bản kế hoạch kèm theo)

Điều ...

Điều ...

Nơi nhận:

...

CHỦ TỊCH

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ/PHƯỜNG ...**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**KẾ HOẠCH
CHUYỂN ĐỔI CƠ CẤU CÂY TRỒNG, VẬT NUÔI
TRÊN ĐẤT TRỒNG LÚA NĂM ...**
(Kèm theo Quyết định số... /QĐ-UBND ngày ... tháng... năm ...
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã/phường...)

STT	Loại cây trồng/ thủy sản chuyển đổi	Diện tích đất lúa được chuyển đổi (ha)				Thời gian chuyển đổi	Số thửa	Tờ bản đồ số
		Tổng diện tích	Đất chuyên trồng lúa	Đất trồng lúa còn lại				
				Đất lúa 01 vụ	Đất lúa nương			
I	Trồng cây hàng năm							
	...							
II	Trồng cây lâu năm							
	...							
III	Trồng lúa kết hợp nuôi trồng thủy sản							
	...							

Phụ lục IV. Mẫu Quyết định thu hồi đất/thu hồi đất và thu hồi rừng theo quy định tại Điều 81 và Điều 82 Luật Đất đai

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:.....

..., ngày ... tháng ... năm ...

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất/thu hồi đất và thu hồi rừng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật.....;

Căn cứ Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp.....;

Căn cứ Nghị định.....;

Căn cứ ⁽¹⁾.....;

Xét đề nghị của tại Tờ trình số... ngày... tháng... năm...,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

- Thu hồi ... m² đất của ... (ghi tên người có đất bị thu hồi), thuộc thửa đất số ... (một phần hoặc toàn bộ thửa đất), thuộc tờ bản đồ số ... tại

- Thu hồi rừng với diện tích là.....ha, có hiện trạng gồm: rừng tự nhiênha, rừng trồngha, tại ⁽²⁾..... thuộc quyền quản lý của⁽³⁾..... (*chỉ áp dụng đối với thu hồi đất và thu hồi rừng*).

- Vị trí thu hồi rừng (lô, khoảnh, tiểu khu):(*chỉ áp dụng đối với thu hồi đất và thu hồi rừng*).

- Lý do thu hồi ⁽⁴⁾ :

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện việc thu hồi đất/rừng cụ thể như sau:.....

Điều 3. Giao cho cơ quan, tổ chức có liên quan (nếu có):.....

- Quản lý đất:.....

- Quản lý rừng (nếu có):.....

Điều 4.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm ...

2. Tổ chức, cá nhân có tên tại Điều 1, 2 và Điều 3 nêu trên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

CHỦ TỊCH

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

(1) Văn bản thu hồi rừng.

(2) Ghi rõ theo địa danh hành chính.

(3) Ghi rõ tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, địa chỉ, số điện thoại liên hệ.

(4) Lý do thu hồi:

- Đối với thu hồi đất: Ghi rõ lý do thu hồi đất theo quy định tại điều 81, 82 Luật đất đai;
- Đối với thu hồi rừng: Ghi rõ lý do thu hồi rừng theo quy định tại Điều 22 Luật Lâm nghiệp.