

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo ngày 21.12.2025
(sau thẩm định BTP.P1508)

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

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

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

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

1. Nghị định này quy định:

a) Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15, gồm: điểm c khoản 3, điểm d khoản 10 và khoản 14 Điều 3; khoản 11 Điều 4; khoản 6 Điều 5; khoản 3 Điều 6; khoản 8 Điều 7; khoản 3 Điều 8; điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 9; khoản 4 Điều 11;

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

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

d) Sửa đổi, bổ sung quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền

trong lĩnh vực đất đai liên quan đến thực hiện Nghị quyết số 254/2025/QH15.

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Chương II

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

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

1. Quy định về xác định diện tích đất thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất trong dự án:

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

b) Diện tích đất quy định tại điểm a khoản này không bao gồm diện tích đất do Nhà nước giao quản lý và diện tích đất của tổ chức kinh tế đề xuất dự án đã có trước thời điểm có văn bản cho phép thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất.

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

a) Người sử dụng đất thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất trong dự án bao gồm người có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuê;

b) Việc xác định số lượng người sử dụng đất được tính như sau:

b1) Hộ gia đình sử dụng đất thì được tính là một (01) người sử dụng đất;

b2) Nhóm người chung quyền sử dụng đất thì được tính là một (01) người sử dụng đất;

b3) Quyền sử dụng đất của vợ, chồng thì được tính là một (01) người sử dụng đất;

b4) Cộng đồng dân cư sử dụng đất thì được tính là một (01) người sử dụng đất;

b5) Trường hợp người sử dụng đất có nhiều thửa đất trong phạm vi dự án thì được tính là một (01) người sử dụng đất.

3. Điều kiện để xem xét, thu hồi phần diện tích còn lại không thỏa thuận được quy định tại điểm b khoản 2 và điểm d khoản 13 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15, bao gồm:

a) Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư; dự án đã có quyết định chấp thuận nhà đầu tư;

b) Dự án thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai.

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

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

Tổ chức kinh tế có trách nhiệm chứng minh dự án đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất tại thời điểm có văn bản đề nghị thu hồi đất.

Kết quả cuộc họp được lập thành biên bản cuộc họp ghi rõ thời gian, địa điểm, thành phần tham dự, các ý kiến tham gia, nội dung thỏa thuận. Biên bản cuộc họp có chữ ký của các thành phần tham dự, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và gửi cho các thành phần tham dự, đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân cấp xã và lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tổ chức kinh tế và người có quyền, nghĩa vụ liên quan (nếu có) thống nhất việc thỏa thuận thì thực hiện theo thỏa thuận đó.

Trường hợp không tổ chức được cuộc họp do có người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tổ chức kinh tế và người có quyền, nghĩa vụ liên quan (nếu có) không tham dự thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập thành biên bản và gửi cho các bên liên quan biết để thực hiện;

b) Trường hợp không đạt được thỏa thuận quy định tại điểm a khoản này, tổ chức kinh tế lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; cơ quan có chức năng quản lý về đầu tư căn cứ vào điều kiện thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15, khoản 3 Điều này và pháp luật về đầu tư để xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư;

c) Tổ chức kinh tế lập hồ sơ đề nghị thu hồi đất đối với phần diện tích đất

còn lại không thỏa thuận được và gửi hồ sơ đến Bộ phận Một cửa. Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị thu hồi đất theo Mẫu ... ban hành kèm theo Nghị định này; văn bản cho phép thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; biên bản cuộc họp quy định tại điểm a khoản này; văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư;

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

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

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

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

g1) Xác định số tiền trung bình trên một đơn vị diện tích đất của loại đất đã thỏa thuận được tính theo công thức sau:

$$T_{tb} = TST_{tt}/S_{tt}$$

Trong đó:

- T_{tb} : Số tiền trung bình của từng loại đất đã thỏa thuận.
- TST_{tt} : Tổng số tiền đã trả theo thỏa thuận bao gồm cả số tiền trả cho tài sản gắn liền với đất (nếu có).
- S_{tt} : Tổng diện tích của loại đất đã thỏa thuận.

g2) Xác định số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích đất thu hồi theo công thức sau:

$$T_{pa} = TST_{pa}/S_{th}$$

Trong đó:

- T_{pa} : Số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích đất thu hồi.
- TST_{pa} : Tổng số tiền trả theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không trừ đi số tiền tái định cư phải nộp trong phương án (nếu có).
- S_{th} : Tổng diện tích đất theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

g3) Xác định số tiền chênh lệch theo công thức sau:

$$T_{cl} = T_{tb} - T_{pa}$$

Trong đó:

- T_{tb} : Số tiền trung bình của từng loại đất đã thỏa thuận.
- T_{pa} : Số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích đất thu hồi.

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

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

Điều 4. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các điểm a và điểm b khoản 3 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 thực hiện theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai, trong đó thứ tự thực hiện một số bước công việc như sau:

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

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

Việc xác định người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này;

b) Sau khi có quyết định thu hồi đất, 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) có trách nhiệm bàn giao đất theo quy định. Trường hợp 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) không bàn giao đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 87 của Luật Đất đai;

c) Cơ quan, người có thẩm quyền tiếp tục thực hiện các công việc quy định

tại khoản 3, khoản 4, khoản 8 Điều 87 của Luật Đất đai.

2. Trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 thực hiện theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai, trong đó thứ tự thực hiện một số bước công việc như sau:

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

b) Sau khi có quyết định thu hồi đất thì tiếp tục thực hiện các công việc quy định tại khoản 8 Điều 87 của Luật Đất đai. Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) có trách nhiệm bàn giao đất theo quy định. Trường hợp 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) không bàn giao đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 87 của Luật Đất đai.

Điều 5. Các trường hợp khác không được bồi thường về đất quy định tại điểm d khoản 10 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp.
2. Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất quốc phòng, an ninh.

Điều 6. Trình tự, thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 4 của Nghị quyết số 254/2025/QH15

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

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

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

Điều 7. Căn cứ và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư theo Hợp đồng dự án BT theo quy định tại điểm a khoản 4 và điểm b khoản 9 Điều 4 của Nghị quyết số 254/QH15

1. Cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT thanh toán bằng quỹ đất phải gửi một (01) bản sao hợp đồng, phụ lục (nếu có) đến cơ quan nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh.

2. Căn cứ thu hồi đất đối với quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư theo Hợp đồng dự án BT (sau đây gọi là quỹ đất thanh toán) là Hợp đồng dự án BT.

Căn cứ giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất thanh toán là Hợp đồng dự án BT và văn bản đề nghị của cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT.

3. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với quỹ đất thanh toán mà phải thu hồi đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất thanh toán thực hiện như sau:

a) Cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT gửi văn bản đề nghị giao đất, cho thuê đất kèm theo 01 bản sao Hợp đồng dự án BT đến cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh;

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

b1) Tổ chức lập trích lục bản đồ địa chính đối với trường hợp trong hồ sơ chưa có trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp trong hồ sơ chưa có trích đo bản đồ địa chính;

b2) Kiểm tra thực địa thửa đất;

b3) Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị giao đất, cho thuê đất kèm theo 01 bản sao Hợp đồng dự án BT; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; tờ trình theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Nghị định này; dự thảo quyết định theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Nghị định này;

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

d) Các cơ quan chuyên môn thực hiện như sau:

d1) Cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin theo Mẫu số ... ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng.

d2) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất theo quy định và chuyển thông tin theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT;

đ) Cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT xác định giá trị chênh lệch phải nộp theo Hợp đồng dự án BT, giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước và chuyển thông

tin đến cơ quan thuế để xác định các nghĩa vụ tài chính khác và thu nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

e) Cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính, các trách nhiệm và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Hợp đồng dự án BT và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh;

g) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính;

h) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định này và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

5. Trình tự, thủ tục quy định tại khoản 4 Điều này thực hiện không quá 15 ngày và theo quy định chung tại các khoản 4, 5 và 6 Điều 12 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Điều 8. Các trường hợp áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Các trường hợp áp dụng bảng giá đất, bao gồm:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất đối với đất trả tiền thuê đất hằng năm;

c) Tính thuế sử dụng đất;

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

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

l) Xác định giá đất dự kiến đối với khu đất để thanh toán Hợp đồng dự án

BT.

2. Các trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất, bao gồm:

a) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất;

b) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với cá nhân khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không đấu giá quyền sử dụng đất;

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

đ) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

e) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;

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

Điều 9. Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất và các trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, bao gồm:

a) Các quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 158 của Luật Đất đai, Điều 6 của Nghị quyết số 254/2025/QH15;

b) Các phương pháp định giá đất quy định tại điểm a, b, c khoản 5, điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai, các Điều 4, 5 và Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;

d) Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường;

đ) Kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

e) Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội;

g) Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất của từng địa

phương.

2. Các trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, bao gồm:

a) *Khi tỷ lệ điều chỉnh mức biến động về giá đất thị trường vượt mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. Mức tối đa, mức tối thiểu của tỷ lệ này do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;*

b) *Khi có thay đổi địa giới hành chính, tên khu vực, tên vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất mà không ảnh hưởng đến giá đất trong bảng giá đất;*

c) *Do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất sửa đổi bảng giá đất mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và b khoản này.*

3. Các trường hợp bổ sung bảng giá đất, bao gồm:

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

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

c) *Bổ sung giá đất dự kiến đối với khu đất để thanh toán Hợp đồng dự án BT do xác định giá đất theo mục đích sử dụng mới quy định tại bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.*

Trường hợp tại thời điểm xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán mà giá đất dự kiến chưa được quy định trong bảng giá đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định; báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bổ sung bảng giá đất.

Điều 10. Nội dung bảng giá đất và trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Nội dung bảng giá đất, bao gồm:

a) Các tiêu chí cụ thể để xác định khu vực, vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất theo quy định tại Điều 18 và Điều 20 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;

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

Giá các loại đất theo phân loại đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai, Điều 4 và Điều 5 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và theo yêu cầu thực tế, quản lý của địa phương.

Đối với các khu vực, vị trí đất phi nông nghiệp đã có quy định về mật độ xây

dựng, chiều cao công trình thì giá đất phải tương ứng với mật độ xây dựng, chiều cao công trình nhất định;

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

d) Các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất.

2. Trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất thực hiện theo quy định tại Điều 14 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

3. Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Nghị định này do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh áp dụng một số hoặc toàn bộ trình tự quy định tại Điều 13 và Điều 14 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản này;

4. Trình tự, thủ tục sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

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

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

5. Trình tự, thủ tục sửa đổi bảng giá đất do tỷ lệ điều chỉnh mức biến động về giá đất thị trường vượt mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu thì thực hiện như sau:

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

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất của loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 11. Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất và các trường hợp sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất, bao gồm:

a) Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường;

b) Các phương pháp định giá đất quy định tại điểm a, b, c khoản 5, điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai, các Điều 4, 5 và Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;

c) Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, quy hoạch xây dựng, đô thị và nông thôn;

d) Nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương.

2. Cách xác định hệ số điều chỉnh giá đất

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

$$H = H_G \times H_{DT} \times H_{KT} \times H_{MD} \times H_{CC} \times H_K$$

Trong đó:

- Yếu tố về giá thị trường (H_G) là tỷ lệ điều chỉnh mức biến động về giá đất thị trường so với giá đất trong bảng giá đất đối với từng loại đất tại từng khu vực, vị trí;

- Yếu tố về diện tích (H_{DT}) là tỷ lệ điều chỉnh mức biến động về giá đất đối với việc thay đổi diện tích của mỗi loại đất tại từng khu vực, vị trí;

- Yếu tố về kích thước (H_{KT}) là tỷ lệ điều chỉnh mức biến động về giá đất đối với việc thay đổi kích thước của mỗi loại đất tại từng khu vực, vị trí;

- Yếu tố về mật độ sử dụng đất (H_{MD}) là tỷ lệ điều chỉnh mức biến động về giá đất đối với việc thay đổi mật độ sử dụng đất của mỗi loại đất tại từng khu vực, vị trí;

- Yếu tố về chiều cao công trình (H_{CC}) là tỷ lệ điều chỉnh mức biến động về giá đất đối với việc thay đổi chiều cao công trình của mỗi loại đất tại từng khu vực, vị trí;

- Yếu tố khác (H_K) ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

b) Căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định các yếu tố ảnh hưởng, mức điều chỉnh về giá đất đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm tỷ lệ điều chỉnh mức biến động về giá đất thị trường và mức điều chỉnh về giá đất đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố quy định tại điểm a khoản này.

3. Trình tự chuẩn bị xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

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

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

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

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

Phương án 1: (không bổ sung)

Phương án 2: (Bổ sung)

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

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

a) Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 **Error! Reference source not found.** Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

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

c) *Thông tin quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của cơ quan có thẩm quyền quyết định (nếu có).*

d) Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại điểm b và điểm c khoản này thực hiện từ Mẫu số 30 đến Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương.

đ) *Căn cứ mức giá đất thu thập được tại từng vị trí, khu vực của từng loại*

đất, các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, quy hoạch xây dựng, đô thị và nông thôn và nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương, tổ chức thực hiện định giá đất có trách nhiệm:

đ1) Tổng hợp, phân tích các thông tin thu thập;

đ2) Xác định tỷ lệ điều chỉnh mức biến động về giá đất thị trường và mức điều chỉnh về giá đất đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố;

đ3) Xây dựng dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất;

đ4) Gửi dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

e) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

e1) Xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trang thông tin điện tử của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong thời gian 10 ngày;

e2) Lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, các tổ chức thành viên của Mặt trận, cơ quan thuế, tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, tổ chức khác (nếu cần thiết);

e3) Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; chỉ đạo tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất;

e4) Trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất hồ sơ trình thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất.

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

g1) Nội dung thẩm định bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, đánh giá sự phù hợp của hệ số điều chỉnh giá đất với nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương.

g2) Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định quy định tại điểm a khoản này.

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

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

Trường hợp tỷ lệ điều chỉnh mức biến động về giá đất thị trường *vượt mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu*, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất đồng thời trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải rà soát *để sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với bảng giá đất sửa đổi*.

k) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi kết quả về Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

5. Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh áp dụng một số hoặc toàn bộ trình tự quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

b) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi kết quả về Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Điều 12. Các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích khác theo quy định tại khoản 4 Điều 11 của Nghị quyết số 254/2025/QH15

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

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

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

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

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

Chương III

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

Điều 13. 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 điểm b khoản 4 Điều 6 như sau:

“b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.”

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 13 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức lập dự án xây dựng bảng giá đất, trong đó xác định nội dung, thời gian, tiến độ, dự toán kinh phí thực hiện và các nội dung liên quan.”

b) Bổ sung vào cuối khoản 5 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) như sau:

Phương án 1: Không bổ sung

Phương án 2:

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

c) Bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện thẩm định bảng giá đất và gửi văn bản thẩm định về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, thực hiện như sau:

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

b) Hội đồng thẩm định bảng giá đất chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định quy định tại điểm a khoản này

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

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

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 20 như sau:

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

a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin.

b) Rà soát bảng giá đất hiện hành;

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

d) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh;

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

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 38 như sau:

c) Sửa đổi khoản 4 như sau:

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

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

d) Bổ sung khoản 5, 6 và 7 như sau:

“5. Trường hợp cơ quan có chức năng quản lý đất đai không đặt hàng, giao nhiệm vụ, thuê tổ chức thực hiện định giá đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thực hiện các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 20, khoản 1, 2 Điều 25 Nghị định này.

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

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

6. Bổ sung khoản 6 Điều 39 như sau:

“6. Hội đồng thẩm định giá đất quy định tại các điều 4, 5, 6 và 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bao gồm cả Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất.”

Điều 14. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Sửa đổi, bổ sung điểm n vào khoản 2 Điều 3 như sau:

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

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

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

3. Sửa đổi, bổ sung nội dung giải thích về giá đất (G) trong công thức tính

tiền bồi thường quy định tại khoản 7 Điều 13 như sau:

“G: Giá đất tính theo bảng giá và hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 hoặc giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.”.

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

“2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã sử dụng đất ổn định, thuộc các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai mà không phải đáp ứng điều kiện phù hợp với quy hoạch.”

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

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

Trường hợp nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật kể từ ngày ký thông báo thu hồi đất đến trước ngày phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì người nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được bồi thường về đất và được hỗ trợ, tái định cư.

Các khoản hỗ trợ, tái định cư, tiền hỗ trợ được nhận quy định tại khoản này không vượt quá các khoản hỗ trợ, tái định cư, tiền hỗ trợ áp dụng đối với người chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.”.

6. Bổ sung khoản 3 Điều 14 như sau:

“3. Trường hợp cần thiết, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thuê đơn vị tư vấn để xác định mức độ thiệt hại của nhà, nhà ở, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất. Kinh phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.”.

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

“2. Giá đất để tính ghi nợ tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư là giá đất tính theo bảng giá và hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 hoặc giá đất trong bảng giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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

8. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 Điều 28 như sau:

“d) Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp chủ đầu tư chậm ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì phải trả thêm khoản kinh phí chi trả bồi thường chậm quy định tại điểm b khoản 3 Điều 94 của Luật Đất đai và không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, không được tính vào chi phí đầu tư của dự án.”

Điều 15. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai

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

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

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

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

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

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

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

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

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

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

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

a) Sửa đổi, bổ sung điểm đ khoản 2 Điều 6 như sau:

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

b) Bổ sung khoản 4 như sau:

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

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

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

“c) Kiểm tra, nghiệm thu và ký duyệt bản đồ địa chính; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh;”

b) Bổ sung khoản 5 vào sau khoản 4 như sau:

“5. Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc cập nhật bản đồ địa chính vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền kiểm tra, ký duyệt của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và trường hợp trích đo bản đồ địa chính, đo đạc chỉnh lý thửa đất phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã.

Khi giải quyết thủ tục hành chính về đất đai thuộc thẩm quyền của cơ quan mình, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu người sử dụng đất phải thực hiện riêng việc xác nhận, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất mà thực hiện lồng ghép trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.”;

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) như sau:

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

d) Bổ sung khoản 11 như sau:

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

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

b) Trường hợp trích đo bản đồ địa chính thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất thì theo Mẫu số 02 ban hành kèm theo Nghị định này;

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

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

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai, chủ đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã nhận chuyển quyền hoặc sau khi hoàn thành việc nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án và thực hiện đồng thời với thủ tục về đất đai để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản này không áp dụng xử phạt vi phạm hành chính về thời hạn đăng ký biến động đối với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.”;

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

“13. Đối với dự án kinh doanh bất động sản mà chủ đầu tư dự án đã đủ điều kiện kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đã

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

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

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

a) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP*) như sau:

“d) Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng *quy định tại khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định tại khoản 15 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.*”

b) Bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận đối với một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây mà nay đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. *Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại Mục I Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.*

Điều 16. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

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

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

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

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

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

a) Bổ sung điểm g1 vào sau điểm g khoản 1 như sau:

“g1) Tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;”

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

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

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

c) Bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Trường hợp đang thực hiện hoặc đã hoàn thành một số bước công việc trong trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất mà Thông báo thu hồi đất hết hiệu lực thì ban hành lại Thông báo thu hồi đất và tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo trong trình tự, thủ tục thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.

Việc quyết định thu hồi đất theo Thông báo thu hồi đất ban hành lại không phải áp dụng yêu cầu về thời gian quy định tại điểm a khoản 9 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.”.

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

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

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

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

đất đai.

b) *Nội dung công khai, gồm: Người sử dụng đất vi phạm, địa chỉ đất vi phạm, hành vi vi phạm, diện tích đất vi phạm, văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền đã xử lý hành vi vi phạm. Đối với trường hợp công khai khắc phục vi phạm pháp luật đất đai thì phải có văn bản chứng minh đã khắc phục xong hành vi vi phạm.*

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

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

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

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

“4. Đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất quy định tại khoản 2 Điều 82 của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ xem xét trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất nếu xét thấy việc thu hồi đất là cần thiết, không gây thiệt hại cho lợi ích Nhà nước, trật tự công cộng và người sử dụng đất có đơn đề nghị được Nhà nước trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định giá trị còn lại của tài sản và hoàn trả cho người trả lại đất. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc xác định giá trị còn lại của tài sản và việc hoàn trả cho người trả lại đất.”.

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

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

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

a) *Khi có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 của Luật Đất đai;*

b) *Trường hợp có sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa*

bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa.

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

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

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

6. Bổ sung Điều 54a vào sau Điều 54 như sau:

“Điều 54a. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai mà được miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Luật Đất đai không áp dụng đối với trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án.”

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

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

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

b) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 3 như sau:

“d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá. Tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương;”;

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

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

1. Sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai, tổ chức kinh tế có nhu cầu lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không đề xuất thu hồi đất có đơn đề nghị theo Mẫu số 49a ban hành kèm theo Nghị định này gửi Bộ phận Một cửa.

2. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn đề nghị, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất nếu đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai; có văn bản trả lời tổ chức kinh tế nếu không đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai.

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

4. Sau khi có văn bản cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

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

6. Trong quá trình thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này, cơ quan, người có thẩm quyền không được chuyển sang thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

9. Bổ sung khoản 3 Điều 64 như sau:

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

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

b) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin gia hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP hoặc đã nộp hồ sơ xin gia hạn theo quy định của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP nhưng hết thời hạn sử dụng

đất mà chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất.”.

10. Bổ sung điểm d khoản 3 Điều 61 như sau:

“d. Đối với các dự án trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 đã có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà nay thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai và dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc dự án đã có quyết định chấp thuận nhà đầu tư thì Nhà nước thu hồi đất đối với phần diện tích chưa thỏa thuận được để tiếp tục thực hiện dự án.”.

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

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

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

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

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

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

a) Không vượt quá thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 172 của Luật Đất đai đối với trường hợp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt;

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

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

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

b) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển

mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

4. Trường hợp quy định tại điều này thì thực hiện theo trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất mà không phải thực hiện thủ tục kiểm tra thực địa và bàn giao đất trên thực địa.”

12. Bổ sung Điều 72a vào sau Điều 72 như sau:

“Điều 72a. Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển

1. Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 55 Nghị định này.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển. Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển.

3. Thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư.”

13. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 của Điều 99 như sau:

“d) Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng *hoặc* quy định khác của pháp luật có liên quan;”.

Chương V

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

Điều 17. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai

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

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

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

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

a) *Quyết định thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 83 của Luật Đất đai;*”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm d, đ và e khoản 1 như sau:

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

đ) Chấp thuận bằng văn bản về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại điểm c khoản 3 Điều 127 của Luật Đất đai;

e) Quyết định hình thức sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 142 của Luật Đất đai;”

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

“h) Ban hành quyết định giá đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật Đất đai;”.

d) Bổ sung các điểm l, m và n khoản 1 như sau:

“l) Phê duyệt phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 142 của Luật Đất đai;

m) Quyết định giao đất, cho thuê đất cảng hàng không, sân bay dân dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 208 của Luật Đất đai;

n) Phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị quy định tại điểm b khoản 3 Điều 219 của Luật Đất đai.”

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

“c) Chấp thuận hoặc không chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại điểm c khoản 4 Điều 9 của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và điểm a khoản 6 Điều 7 của Nghị định 226/2025/NĐ-CP;”

e) Bổ sung khoản 5 như sau:

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

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 11 như sau:

“Điều 11. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh

Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại điểm a khoản 1 Điều

136 Luật Đất đai do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện.”.

4. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 17 như sau:

“b) Ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính, *kết quả đo đạc chính lý thửa đất* 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 Ủy ban nhân dân cấp xã sau khi đã được người sử dụng đất và đơn vị đo đạc ký xác nhận;”.

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

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

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

2. Thẩm quyền thực hiện trong quá trình giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Điều 229 của Luật Đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện.

Thẩm quyền thực hiện trong quá trình giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại Điều 229 của Luật Đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

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

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

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

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

Điều 18. Sửa đổi, bổ sung quy định về trách nhiệm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Hội đồng nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan có chức

năng quản lý đất đai cấp xã

Trách nhiệm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Hội đồng nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP nay thực hiện tương ứng với thẩm quyền phân cấp được sửa đổi, bổ sung tại Điều 47 của Nghị định này.

Điều 19. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp hoặc ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

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

2. Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc ủy quyền cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục phân cấp, ủy quyền để thực hiện các trường hợp quy định tại khoản này.

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

Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20. Hiệu lực thi hành

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

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

a) Điều 11, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14, các điều 16, 17, 24, 25, 26, 27, 28, 29 và 37, điểm a khoản 1 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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

c) Khoản 3 Điều 7; khoản 1 và khoản 3 Điều 8; điểm n khoản 4 Điều 9; các khoản 2, điểm a, b, d, và điểm g khoản 3, và khoản 4 Điều 10; khoản 2 Điều 13; các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều 14; điểm c khoản 1 Điều 16; điểm b khoản 1 và điểm e khoản 2 Điều 17; Điều 19; Điều 20; phần III và mục II, III của phần VII Phụ lục I; các mẫu số 01, 05, 06, 10, 19 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

d) Khoản 1 Điều 3, khoản 7 Điều 4; khoản 3, điểm a, điểm b khoản 4 và khoản 5 Điều 6 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 21. Quy định chuyển tiếp về thực hiện thủ tục hành chính

1. Trường hợp người sử dụng đất đang thực hiện thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được lựa chọn thực hiện theo quy định của Nghị định này hoặc tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

2. Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền đang giải quyết thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thẩm quyền thực hiện theo quy định của Nghị định này hoặc tiếp tục giao cho người, cơ quan có thẩm quyền đang giải quyết tiếp tục thực hiện.

3. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thay Hội đồng thẩm định bảng giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Điều 22. Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất

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

2. Trường hợp người sử dụng đất được cho thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa ký hợp đồng thuê đất thì được ký hợp đồng thuê đất theo quy định của Nghị định này nếu có nhu cầu.

Điều 23. Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương

án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt.

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

Đối với dự án còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn quy định tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quy định của Luật Đất đai hoặc quy định của pháp luật có hiệu lực từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành để thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án.

Điều 24. Quy định chuyển tiếp về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận

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

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác *như thổ cư, thổ tập trung, làm nhà ở, “đất ở + vườn”*, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT” thì giải quyết như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định của pháp luật về đất đai năm 1993, quá trình quản lý, sử dụng đất và điều kiện thực tế ở địa phương để quy định việc xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp để áp dụng quy định tại khoản này;

b) Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản này đã được xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận hoặc trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận mới từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau nhưng trên Giấy chứng nhận chưa xác định cụ thể diện tích đất ở thì thực hiện xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận mới và được xác định cụ thể diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận thì không xác định diện tích đất ở theo quy định tại khoản này;

d) Khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm thực hiện đồng thời việc xác định diện tích đất ở quy

định tại khoản này. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định diện tích đất ở thì thực hiện theo quy định tại ... Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 25. Quy định chuyển tiếp về đo đạc lập bản đồ địa chính

Đối với trường hợp đã thực hiện trích đo bản đồ địa chính hoặc đo đạc chỉnh lý thửa đất để thực hiện thủ tục đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa ký hoặc đã ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất thì tiếp tục thực hiện việc ký theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thì thực hiện việc ký xác nhận theo quy định tại Nghị định này.

Điều 26. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT; các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính

PHỤ LỤC I

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP

*(Ban hành kèm theo Nghị định số...../NĐ-CP ngàythángnăm
2025)*

1. Sửa đổi tên Mục IV Phần II Phụ lục I như sau:

“IV. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với trường hợp quy định tại Điều 78, Điều 79 Luật Đất đai, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

2. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Mục IV Phần II Phụ lục I như sau:

“a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;”

3. Bổ sung điểm a1 vào sau điểm a khoản 4 Mục IV Phần II Phụ lục I như sau:

“a1) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;”

4. Bổ sung điểm r và điểm s vào khoản 2 Mục II nội dung A Phần V Phụ lục I như sau:

“r) Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản là không quá 08 ngày làm việc, không tính thời gian xác định giá đất;

s) Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 24 Nghị định 101/2024/NĐ-CP là không quá ngày 20 làm việc”.

5. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản tại mục I nội dung B Phần V Phụ lục I như sau:

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

“c) Văn bản cam kết của người nhận thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận của những người nhận thừa kế đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Văn bản cam kết của người nhận thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận của những người nhận thừa kế không phải thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp có nhu cầu. Người nhận thừa kế hoặc những người nhận thừa kế chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết, thỏa thuận;”

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

“e) Giấy tờ liên quan đến xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai *mà cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai;*”;

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

“l) Trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất *đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai;*”;

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

“b) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều 148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai (nếu có).

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh quy định tại khoản 4 Điều 148 Luật Đất đai hoặc chủ đầu tư tạo lập công trình xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 149 Luật Đất đai thực hiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp; văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; sơ đồ tài sản được chứng nhận quyền sở hữu.

Đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở thì phải có thêm giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình;”.

6. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Mục II.1 nội dung B Phần V Phụ lục I như sau:

“2. Giấy chứng nhận đã cấp, *trừ trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp.*”

7. Sửa đổi, bổ sung một số khoản tại Mục II.2 nội dung B Phần V Phụ lục I như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì nộp hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản thì nộp văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc cho phép chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh

của doanh nghiệp thì nộp văn bản thỏa thuận của các thành viên có chung quyền sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quyền sử dụng đất của hộ gia đình. giấy tờ như sau:

Cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp và sử dụng thay thế giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, nếu không thể khai thác được thông tin này thì nộp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp”.

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

“a) Nộp giấy tờ theo quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai (nếu có), sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng); hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật mà có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng, phân diện tích của hạng mục công trình xây dựng thì nộp văn bản theo quy định tại điểm b mục 2 phần I nội dung B Phần V Phụ lục này;”;

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 10 như sau:

“10. Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì nộp quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó phải xác định rõ tổ chức được sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

Cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp và sử dụng thay thế giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản về việc thành lập tổ chức sau khi thay đổi, nếu không thể khai thác được thông tin này thì nộp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản về việc thành lập tổ chức sau khi thay đổi”.

đ) Sửa đổi, bổ sung khoản 22 như sau:

“22. Trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất *đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện việc xử phạt vi phạm hành chính.*”.

8. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản tại Mục I nội dung C Phần V Phụ lục I như sau:

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

“c) Trường hợp hồ sơ không thuộc quy định tại điểm a và điểm b Mục 3 Phần I này thì trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất kèm các thông tin thửa đất vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất; xác nhận vào Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất, trừ trường hợp hợp Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện; *trả Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất cho người sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau tách thửa đất, hợp thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất đề nghị đồng thời thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất với việc đăng ký biến động thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện tiếp thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa theo quy định tại phần VI, phần XII của “Phần C. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT;”*”;

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà không thay đổi người sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp”.

c) Bổ sung khoản 5 như sau:

“5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận và được ghi nợ tiền sử dụng đất mà thực hiện phân chia thừa kế quyền sử dụng đất dẫn đến tách thửa đất thì những người nhận thừa kế phải có văn bản thỏa thuận xác định cụ thể số tiền sử dụng đất còn nợ theo thửa đất sau khi tách thửa đất. Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ghi số tiền sử dụng đất còn nợ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo văn bản đã thỏa thuận”.

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 và khoản 4 Mục III nội dung C Phần V Phụ lục I như sau:

“3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi có đất thực hiện các công việc sau đối với tổ chức sử dụng đất:

a) Kiểm tra thực tế sử dụng đất của tổ chức, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 142 và khoản 2 Điều 145 Luật Đất đai;

b) Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 20 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Xác định giá đất và gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài

chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất *đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.*

4. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức thực hiện các công việc sau đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai:

4.1. Xác nhận hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Việc xác nhận tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện căn cứ vào việc Ủy ban nhân dân cấp xã đang thụ lý đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc nhận được văn bản hoặc thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.

4.2. Ngoài nội dung xác nhận theo quy định tại điểm 4.1 khoản này, căn cứ vào trường hợp cụ thể thì xác nhận các nội dung sau:

a) Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai thì thực hiện xác định đất sử dụng ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai;

b) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai thì xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai. Việc xác nhận sử dụng đất ổn định được căn cứ vào thời gian và mục đích sử dụng đất tại một trong các giấy tờ sau đây:

+ Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

+ Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

+ Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định về thi hành án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

+ Giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có địa chỉ thuộc thửa đất phải xác định;

+ Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai;

+ Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

+ Bản đồ, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai; sổ mục kê, sổ kiến điền được lập từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 trở về sau;

+ Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh tại thời điểm kê khai kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

+ Giấy tờ về việc đăng ký thường trú, tạm trú tại nhà ở gắn với đất ở do cơ quan có thẩm quyền cấp;

c) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai mà không có một trong các thông tin, giấy tờ tại quy định tại tiết b điểm 4.1 này hoặc trên giấy tờ, thông tin đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ, thời điểm xác lập thông tin và mục đích sử dụng đất thì việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở nội dung kê khai của người sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất;

d) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai và thời điểm bắt đầu sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ hoặc thông tin quy định tại tiết b và tiết c điểm 4.1 này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất được xác định theo giấy tờ hoặc thông tin có ngày, tháng, năm sử dụng đất sớm nhất.

đ) Trường hợp đề nghị công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp quy định tại điểm d khoản 1, điểm d khoản 2, điểm d khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 25, điểm c khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 26 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP và trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai mà không thuộc khoản 5 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, khoản 2 và khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện *chỉ tiêu sử dụng đất đến cấp xã trong quy hoạch tỉnh* hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai thì xác định sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;

e) Trường hợp quy định khoản 1 Điều 139 Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

Trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 139 Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ.

Trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 139 Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng.

Trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 139 Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng, xác nhận thêm sự phù hợp với 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 đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 26 Nghị

định số 101/2024/NĐ-CP;

g) Khi xác nhận sự phù hợp với quy hoạch quy định tại điểm đ và điểm e khoản này thì căn cứ vào quy hoạch có hiệu lực tại thời điểm xác nhận;

h) Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Nghị định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có);

i) Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

4.2. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính.

Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

b) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai mà không có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng thì không thực hiện việc xác định việc đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng, việc đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng do chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm;

c) Kiểm tra việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 16 ban hành kèm theo Nghị định này và chuyển đến nơi nộp hồ sơ để trả cho người yêu cầu đăng ký; lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

đ) Trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi Phiếu chuyển thông tin để

xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất”.

10. Sửa đổi, bổ sung Mục V nội dung C Phần V Phụ lục I như sau:

“V. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu

1. Đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất:

Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất:

Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện:

a) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp;

c) Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Đối với tổ chức đang sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện:

a) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

b) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ kèm bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.”.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đã có Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thực hiện như sau:

4.1. Người sử dụng đất nộp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định này đến Bộ phận Một cửa. Bộ phận Một cửa tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

4.2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức thực hiện các công việc sau:

a) Trường hợp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thể hiện đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm đ và e khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã gửi Phiếu chuyển thông tin đề xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất không thể hiện đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 3 Mục II nội dung C đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; thực hiện các công việc quy định tại các điểm 4.1, các tiết b, c, d, đ điểm 4.2 khoản 4 Mục III nội dung C Phần V này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; chuyển hồ sơ kèm bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trao Giấy chứng nhận cho người được cấp và chuyển hồ sơ kèm bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.”.

11. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Mục VI nội dung C Phần V Phụ lục I như sau:

“5. Trường hợp quy định tại Mục 2 Phần II.2 của “Phần B. HỒ SƠ THỰC HIỆN THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT” thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại Mục 3 Phần VI này;

thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, *bên chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản trong hợp đồng thuê đất.*

Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản thì Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện thông tin biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như trường hợp chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.”.

12. Bổ sung khoản 5 vào Mục VIII nội dung C Phần V Phụ lục I như sau:

“5. Trường hợp mất Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án “đồn điền đổi thửa” được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa cấp đổi Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đến Bộ phận Một cửa.

Hồ sơ nộp gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này.

- Văn bản về việc giao nhận ruộng đất;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm a Mục 2 phần VIII này; nếu thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 phần VIII này thì thông báo, trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất.

Trường hợp không thuộc quy định tại điểm b Mục 2 phần VIII này thì thực hiện công việc quy định tại điểm d khoản này thì thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

d) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận theo Phương án đồn điền đổi thửa đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp và chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo 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”.

13. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Mục XI nội dung C Phần V Phụ lục I như sau:

“c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người nhận

chuyển quyền sử dụng đất; người nhận chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển quyền sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.”

14. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Mục XIV nội dung C Phần V Phụ lục I như sau:

“c) Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đề nghị đính chính thì cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nếu không thể khai thác được thông tin thì nộp Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận;”.

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

a) Bổ sung cụm từ “, thời gian trích đo địa chính thửa đất” vào sau cụm từ “trao Giấy chứng nhận” tại khoản 10 Mục II nội dung A Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

b) Bổ sung cụm từ “(Trường hợp người sử dụng đất/người kê khai không có thông tin về sổ thửa đất, sổ tờ bản đồ thì không phải kê khai nội dung này, cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm xác định thông tin về sổ thửa đất, sổ tờ bản đồ khi giải quyết thủ tục)” vào điểm a nội dung 2 Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

c) Thay thế cụm từ “trước ngày 01 tháng 8 năm 2024” bằng cụm từ “trước ngày 01 tháng 01 năm 2025” tại điểm a khoản 1 Mục VII nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

d) Thay thế cụm từ “Điều 33 của Nghị định này” bằng cụm từ “Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại phần hướng dẫn ghi Mẫu số 16 ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

đ) Thay thế cụm từ “hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã” bằng cụm từ “hoặc chỉ tiêu sử dụng đất đến cấp xã trong quy hoạch tỉnh” tại điểm b khoản 3 Mục II, điểm b khoản 4 Mục III, khoản 19 Mục VI, nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

e) Bãi bỏ cụm từ “/cấp xã” trong ghi Mẫu số 49 ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 7 Nghị định 226/2025/NĐ-CP.

g) Bãi bỏ cụm từ “đối với trường hợp sử dụng đất theo hình thức quy định tại Điều 119 và khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai” tại điểm e khoản 1 Điều 9 Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

h) Bãi bỏ khoản 5 Mục III, khoản 1 Mục V nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành theo theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

i) Bãi bỏ cụm từ “cụm từ “Điều 37 của Nghị định này” bằng cụm từ “Mục VI nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại điểm d khoản 2 Điều 24”.

k) Bãi bỏ khoản 16 Mục II.2 nội dung B, khoản 14 Mục VI nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành theo theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

15. Sửa đổi khoản 2 Điều 2 Mẫu số 06 Phụ lục II 4 như sau:

“2.

2.1. xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, chậm nộp, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, tiền thuê đất đối với trường hợp miễn một số năm, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có), thông báo cho người được giao đất/thuê đất nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có).

2.2.xác định tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có); thông báo cho người sử dụng đất nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật... (nếu có); thu tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có); xác nhận đã hoàn thành việc nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có)”.

PHỤ LỤC II

1. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đến Bộ phận Một cửa. Hồ sơ gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất của phần diện tích tăng thêm đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP;

d) Giấy tờ chứng minh phần diện tích tăng thêm (nếu có) đối với trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP;

e) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

2. Bộ phận Một cửa thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định;

b) Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP; chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đối với trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

3. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thực hiện việc niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của bên chuyển quyền để thông báo thì thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trả;

b) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì thực hiện công việc tại khoản 3 mục VI nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, trong đó đồng thời thực hiện việc chỉnh lý,

cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai đối với thửa đất của bên chuyển quyền sử dụng đất.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Mục II, Mục V nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP đối với toàn bộ diện tích đang sử dụng, trong đó việc xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận chỉ thực hiện đối với phần diện tích đất tăng thêm”.

II. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đến Bộ phận Một cửa. Hồ sơ gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

2. Bộ phận Một cửa thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định;

b) Chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện các công việc sau:

a) Các công việc quy định tại khoản 3 Mục II nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP đối với diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận, trong đó không thực hiện việc xác nhận đất sử dụng ổn định;

b) Cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng theo quy định tại khoản 2 Mục V nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

III. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình doanh nghiệp từ tổ chức kinh

tế có vốn đầu tư nước ngoài

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

IV. Trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 57 Nghị định này

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đến Bộ phận Một cửa. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này;
- b) Giấy chứng nhận đã cấp;
- c) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

2. Bộ phận Một cửa thực hiện các công việc sau:

- a) Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định;
- b) Chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện việc xác định diện tích đất ở, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Thời gian thủ tục hành chính đối với trường hợp quy định tại khoản này là không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ, hợp lệ; không tính thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 10 Mục II nội dung A Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

V. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án “dồn điền đổi thửa” đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhưng chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận

a) Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đến Bộ phận Một cửa.

Hồ sơ nộp gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này;

- Giấy chứng nhận đã cấp;
- Văn bản về việc giao nhận ruộng đất.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận theo Phương án dồn điền đổi thửa đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp và chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo 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”.

PHỤ LỤC III

I. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển

1. Thành phần hồ sơ:

1.1. Hồ sơ gồm: đơn theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này và một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tác hoặc các văn bản tương đương, thay thế đối với trường hợp không phải chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật;

Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính.

b) Bản sao văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai;

c) Bản sao các văn bản theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai mà phải thu hồi đất;

d) Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại Điều 180 Luật Đất đai;

đ) Bản sao Phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp quy định tại Điều 181 Luật Đất đai;

e) Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích đất thu hồi của công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng để giao đất, cho thuê đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai;

g) Bản sao dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp quy định tại Điều 190 Luật Đất đai.

h) Báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp giao đất và giao rừng;

i) Kết quả đấu giá thuê rừng; biên bản đấu giá cho thuê rừng; danh sách người trúng đấu giá thuê rừng; thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với người trúng đấu giá thuê rừng đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng; dự án đầu tư đối với khu rừng đề nghị thuê; báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng.

2. Trình tự, thủ tục:

a) Tổ chức, cá nhân đề nghị giao đất, cho thuê đất, giao rừng, cho thuê rừng, giao khu vực biển nộp 01 hồ sơ quy định tại khoản 1 Mục này cho Bộ phận Một cửa.

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ;

- Tổ chức lập trích lục bản đồ địa chính đối với trường hợp trong hồ sơ chưa có trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp trong hồ sơ chưa có trích đo bản đồ địa chính;

- Kiểm tra thực địa;

- Kiểm tra thực địa hiện trạng khu rừng giữa hồ sơ và thực địa dự kiến giao đối với trường hợp giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng;

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, giao rừng, cho thuê rừng, giao khu vực biển.

Hồ sơ gồm: đơn và giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; tờ trình theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Nghị định này; dự thảo quyết định theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, giao rừng, cho thuê rừng, giao khu vực biển;

d) Các cơ quan chuyên môn thực hiện như sau:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin theo Mẫu số...ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa. Cơ quan tài chính xác định và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo mẫu ... ban hành kèm theo Nghị định này.

- Cơ quan xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin theo Mẫu số ... ban hành kèm theo

Nghị định này đến cơ quan thuế đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường tổ chức việc xác định giá đất theo quy định đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và chuyển thông tin theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế.

đ) Cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tiền thuê đất được miễn đối với trường hợp được miễn một số năm theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất;

e) Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của cơ quan tài chính (nếu có);

g) Cơ quan thuế và cơ quan tài chính (nếu có) xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

h) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường:

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp để cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp;

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

4. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục không quá 15 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

II. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư

1. Thành phần hồ sơ:

(1) Hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

(2) Hồ sơ đề nghị chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai;

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

(3) Hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

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

d) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

(4) Hồ sơ đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 12 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Một trong các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước

ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

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

2. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư như sau:

a) Tổ chức, cá nhân đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả chuyển hồ sơ đến cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường:

- rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ;

- Tổ chức lập trích lục bản đồ địa chính đối với trường hợp trong hồ sơ chưa có trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp trong hồ sơ chưa có trích đo bản đồ địa chính;

- Kiểm tra thực địa thửa đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất;

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

Hồ sơ gồm: đơn và giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; tờ trình theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Nghị định này; dự thảo quyết định theo Mẫu... ban hành kèm theo Nghị định này.

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất;

d) Các cơ quan chuyên môn thực hiện như sau:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin theo Mẫu số... ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc

tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa. Cơ quan tài chính xác định và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo mẫu ... ban hành kèm theo Nghị định này.

- Cơ quan xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin theo Mẫu số ... ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường tổ chức việc xác định giá đất theo quy định đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và chuyển thông tin theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế.

đ) Cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tiền thuê đất được miễn đối với trường hợp được miễn một số năm theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất;

e) Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của cơ quan tài chính (nếu có);

g) Cơ quan thuế và cơ quan tài chính (nếu có) xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

h) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai:

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện việc đăng ký biến động, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và trả kết quả theo quy định.

3. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục không quá 15 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

III. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thành phần hồ sơ

a) Đơn theo Mẫu số 03 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP);

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật

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

c) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất).

2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

a) Tổ chức, cá nhân đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả chuyển hồ sơ đến cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ;

- Tổ chức lập trích lục bản đồ địa chính đối với trường hợp trong hồ sơ chưa có trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp trong hồ sơ chưa có trích đo bản đồ địa chính;

- Kiểm tra thực địa thửa đất.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Hồ sơ gồm: đơn và giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; tờ trình theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Nghị định này; dự thảo quyết định theo Mẫu... ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Các cơ quan chuyên môn thực hiện như sau:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin theo Mẫu số... ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa. Cơ quan tài chính xác định và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo mẫu ... ban hành kèm theo Nghị định này.

- Cơ quan xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin theo Mẫu số ... ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường tổ chức việc xác định giá đất theo quy định đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và chuyển thông tin theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế.

đ) Cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tiền thuê đất được miễn đối với trường hợp được miễn một số năm theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất;

e) Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của cơ quan tài chính (nếu có);

g) Cơ quan thuế và cơ quan tài chính (nếu có) xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

h) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai:

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện việc đăng ký biến động, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và trả kết quả theo quy định.

3. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục không quá 07 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

IV. Trình tự, thủ tục giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở,

nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở

1. Hồ sơ: Đơn theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Trình tự thực hiện

a) Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho cá nhân khác có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị giao đất ở (căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia);

b) Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp đơn đề nghị giao đất ở tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

đ) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã hoàn thiện hồ sơ để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện.

e) Thực hiện quy định tại các điểm d, đ, e, g, h và điểm i khoản 3 mục I phụ lục II Nghị định này.

3. Thời gian thực hiện: Không quá 35 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục giao đất không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

PHỤ LỤC III

Mẫu số 01. Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày ... tháng ... năm ...

ĐƠN ĐỀ NGHỊ¹...

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân²:.....

1. Người đề nghị³:
 2. Địa chỉ/trụ sở chính:
 3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...):
 4. Địa điểm thửa đất/khu đất/khu vực biển (tại xã..., tỉnh...):
 5. Diện tích đất (m²):... tương ứng ... (m²) khu vực biển, trong đó:
 - a) Diện tích đất chuyên trồng lúa phải nộp tiền theo quy định của pháp luật về đất trồng lúa (m²) (nếu có):
 - b) Diện tích đất phải bóc tách tầng đất mặt theo pháp luật về đất trồng lúa (m²) (nếu có):
 6. Diện tích rừng (m²) (nếu có):
 7. Để sử dụng vào mục đích⁴:
 8. Hình thức sử dụng đất:
 9. Thời hạn sử dụng đất:... Thời hạn sử dụng khu vực biển...
 10. Xác định nhu cầu sử dụng đất thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định (nếu có).
 11. Cam kết sử dụng đất, sử dụng khu vực biển, sử dụng rừng đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, pháp luật lâm nghiệp, pháp luật về đất trồng lúa và pháp luật khác có liên quan; nộp tiền sử dụng đất, tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có); bóc tách tầng và sử dụng đất mặt đầy đủ, đúng hạn.
- Các cam kết khác (nếu có):
11. Tài liệu gửi kèm (nếu có)⁵

¹ Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng.

² Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng/cho thuê đất và cho thuê rừng.

³ Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

⁴ Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp. Trường hợp đề nghị giao đất xây dựng công trình ngầm thì ghi rõ diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

⁵ Thực hiện trong trường hợp hồ sơ giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và thuê rừng do người đề nghị lập phải có theo quy định.

Người làm đơn⁶
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

⁶ Ghi rõ họ và tên cá nhân, cá nhân đại diện cho người sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

Mẫu số 05. Đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày ... tháng ... năm ...

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân⁷:.....

1. Người đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất⁸:
2. Địa chỉ/trụ sở chính:
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...):
4. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., tỉnh...):
5. Diện tích đất (m²):....., trong đó:
 - a) Diện tích đất chuyên trồng lúa phải nộp tiền theo quy định của pháp luật về đất trồng lúa (m²) (nếu có):
 - b) Diện tích đất phải bóc tách tầng đất mặt theo pháp luật về đất trồng lúa (m²) (nếu có):.....
6. Mục đích sử dụng hiện tại⁹:
7. Mục đích sử dụng đất đề nghị chuyển¹⁰:.....
8. Thời hạn sử dụng đất:.....; Hình thức sử dụng đất:.....
9. Xác định nhu cầu sử dụng đất thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định (nếu có).
10. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, pháp luật về đất trồng lúa; nộp tiền sử dụng đất/tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có); bóc tách tầng và sử dụng đất mặt đầy đủ, đúng hạn.
 Các cam kết khác (nếu có):
11. Tài liệu gửi kèm (nếu có) ¹¹

Người làm đơn¹²

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

⁷ Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

⁸ Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

⁹ Ghi theo loại đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp, trường hợp không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì ghi theo giấy tờ khác có liên quan có thể hiện mục đích sử dụng đất đó.

¹⁰ Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp. Trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng công trình ngầm thì ghi rõ diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

¹¹ Thực hiện trong trường hợp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất do người đề nghị lập phải có theo quy định.

¹² Ghi rõ họ và tên cá nhân, cá nhân đại diện cho người sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

Mẫu số 06. Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

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

Số:...

..., ngày ... tháng ... năm ...

QUYẾT ĐỊNH
Về việc¹ ...

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP TỈNH/CẤP XÃ...

Căn cứ ;
Căn cứ Luật Đất đai..... ;
*Căn cứ Luật Lâm nghiệp*² ;
*Căn cứ Luật Biển Việt Nam*² ;
Căn cứ Nghị định ;
Căn cứ ;
Xét đề nghị của tại Tờ trình số ... ngày... tháng... năm ...,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao cho ... (ghi tên và địa chỉ của người được giao đất) ... m² đất/cho... (ghi tên và địa chỉ của người được cho thuê đất) thuê ... m² đất tương ứng ... m² khu vực biển ... tại xã/phường..., thuộc tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ...

1. Vị trí, ranh giới khu đất, khu vực biển, khu rừng:

a) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... lập ngày ... tháng ... năm ... và đã được thẩm định;

b) Vị trí, ranh giới khu vực biển được giới hạn bởi các điểm góc... có tọa độ thể hiện trên bản đồ... (sơ đồ khu vực biển kèm theo).

c) Vị trí, ranh giới khu rừng được giới hạn bởi các điểm góc... có tọa độ thể hiện trên bản đồ... (sơ đồ khu rừng kèm theo).

¹ Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng...

² Trường hợp giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao rừng, cho thuê rừng.

² Trường hợp giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển.

2. Hình thức giao đất¹/thuê đất²:.....
3. Thời hạn sử dụng đất là ..., kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ... Thời hạn sử dụng khu vực biển là³ ..., kể từ ngày ... tháng ... năm
4. Phương thức giao đất/thuê đất theo kết quả⁴:
5. Mục đích sử dụng đất.....
6. Mục đích sử dụng rừng (nếu có).....
7. Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất¹³:.....
8. Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất, sử dụng khu vực biển, khu rừng (nếu có):

Điều 2. Tổ chức thực hiện.....

1. xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.
2.xác định chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- 3..... xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, chậm nộp, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, tiền thuê đất đối với trường hợp miễn một số năm, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có), xác định tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa... (nếu có); thông báo cho người được giao đất/thuê đất nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ... (nếu có); thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có).
- 4.....xác định số tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp; thông báo số tiền phải nộp; thu tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật.
5. ... chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có); thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

¹ Ghi rõ các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất/giao đất có thu tiền sử dụng đất/chuyển từ thuê đất sang giao đất/chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất....

² Ghi rõ trả tiền thuê đất hằng năm hay trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; chuyển từ giao đất sang thuê đất....

³ Theo thời hạn của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

⁴ Ghi rõ: theo kết quả giao đất, thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 125 Luật Đất đai) hoặc giao đất, thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 126 Luật Đất đai) hoặc giao đất, thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai).

¹³ Ghi miễn toàn bộ tiền sử dụng đất/miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất;

6. ... xác định mốc giới và bàn giao đất, bàn giao rừng, khu vực biên trên thực địa.....

7. trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

8. chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai ; cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp (nếu có).

9.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân... và người được giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất/giao đất và giao rừng/cho thuê đất và cho thuê rừng có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân... chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của.

Nơi nhận:

CHỦ TỊCH

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 10. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

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

Số:...

..., ngày ... tháng ... năm ...

QUYẾT ĐỊNH**Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất****CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP TỈNH/CẤP XÃ...***Căn cứ**Căn cứ Luật Đất đai**Căn cứ Nghị định**Căn cứ*¹⁴*Xét đề nghị của* tại Tờ trình số... ngày... tháng... năm...,**QUYẾT ĐỊNH:**

Điều 1. Cho ... (*ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất*) được chuyển mục đích sử dụng ...m² đất¹⁵... tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương... sang mục đích... và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là¹⁶...

Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm

Thời hạn sử dụng đất là... , kể từ ngày... tháng ... năm¹⁷...

Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất¹⁸:.....

Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 2. Tổ chức thực hiện.....

1. xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể.

¹⁴ Ghi theo từng loại căn cứ cụ thể được quy định tại Điều 116 Luật Đất đai và Nghị định

¹⁵ Ghi theo loại đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp, trường hợp không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì ghi theo giấy tờ khác có liên quan có thể hiện mục đích sử dụng đất đó

¹⁶ Ghi rõ hình thức sử dụng cụ thể: giao đất không thu tiền sử dụng đất (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 118 Luật Đất đai) hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 119 Luật Đất đai) thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai) hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai)

¹⁷ Ghi: đến ngày ... tháng ... năm ... đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn sau khi chuyển mục đích sử dụng đất Ghi là ổn định lâu dài đối với trường hợp thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài

¹⁸ Ghi miễn toàn bộ tiền sử dụng đất/miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất;

2..... xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có).

3. thông báo cho người được giao đất/thuê đất nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

4. thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí..... (nếu có).

5. chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

6. xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa

7. trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

8. chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.....

9

.....
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân... và người được giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất/giao đất và giao rừng/cho thuê đất và cho thuê rừng có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân... chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của...

Nơi nhận:

CHỦ TỊCH

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 19. Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai**PHIẾU THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

.....
 (TÊN ĐƠN VỊ CHUYÊN
 THÔNG TIN)

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

Số:/PCTT

....., ngày ... tháng năm

PHIẾU THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi:

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC

- 1.1. Mã số hồ sơ thủ tục hành chính:
- 1.2. Ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ:
- 1.3. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính¹⁹:
- 1.4. Căn cứ pháp lý²⁰:.....

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**1. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, NGƯỜI NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN TRÊN ĐẤT**

- 1.1. Tên:
- 1.2. Địa chỉ:
- Xã/phường/Đặc khu:.....Tỉnh/thành phố:.....
- 1.3. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):
- 1.4. Mã số thuế (nếu có):
- 1.5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân:
 Loại giấy tờ:.....Số giấy tờ:.....Ngày sinh²¹:.....

(Trường hợp có nhiều đồng sở hữu thì kê khai thông tin một người đại diện; đồng thời lập danh sách theo Bảng 1 đính kèm)

2. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN TRÊN ĐẤT

- 2.1. Tên :

¹⁹ Ghi theo loại TTHC của Bộ N&MT

²⁰ Ghi căn cứ tại điểm...khoản...Điều...Nghị định... để có căn cứ xác định NVTC (không cần hồ sơ kèm theo)

²¹ Dùng để truy vấn cơ sở dữ liệu Quốc gia về dân cư trường hợp NNT chưa có thông tin trong hệ thống quản lý của CQT theo quy định của Luật quản lý thuế về đăng ký thuế.

2.2. Địa chỉ :

2.3. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân:
 Loại giấy tờ:.....Số giấy tờ:.....
 Ngày sinh ²²(khai với cá nhân chưa đăng ký thuế):.....
(Trường hợp có nhiều người đồng sở hữu thì kê khai thông tin một người đại diện; đồng thời lập danh sách theo Bảng 2 đính kèm)

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Thông tin về đất

1.1. Thửa đất số:; Tờ bản đồ số:

1.2. Địa chỉ tại:

Xã/phường/Đặc khu:.....Tỉnh/thành phố:.....

1.3. Giá đất
 Đường:.....Đoạn đường:..... Vị trí:.....Thông tin khác:.....

Loại giá	Đơn giá (VNĐ/m ²)
Giá đất theo bảng giá (đối với trường hợp áp dụng giá đất theo bảng giá):	
Giá đất cụ thể:	
Giá trúng đấu giá:	
Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:	

1.4. Diện tích thửa đất: m²

- Diện tích sử dụng chung: m²

- Diện tích sử dụng riêng: m²

- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: m²

- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: m²

- Diện tích đất trong hạn mức: m²

- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²

- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m²

- Diện tích sử dụng trái mục đích²³:..... m²

²² Dùng để truy vấn cơ sở dữ liệu Quốc gia về dân cư trường hợp NNT chưa có thông tin trong hệ thống quản lý của CQT theo quy định của Luật quản lý thuế về đăng ký thuế.

²³ Chỉ tiêu bổ sung trường hợp NNT nộp TK thuế SDD PNN và TK PNN có thông tin

- Diện tích đất lần chiếm²⁴: m²

1.5. Nguồn gốc sử dụng đất:

1.6. Mục đích sử dụng đất:

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
.....

1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài

- Có thời hạn:năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

- Gia hạn năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày:/...../.....

1.9. Hình thức sử dụng đất:

1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

Loại giấy tờ²⁵:.....Số:.....Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

(Trường hợp có nhiều thửa đất thì lập danh sách theo Bảng 3)

2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Loại nhà ở, công trình:; cấp hạng nhà ở, công trình:

2.2. Diện tích xây dựng:m²

2.3. Diện tích sàn xây dựng/ diện tích sử dụng:m²

2.4. Diện tích sở hữu chung:m²; Diện tích sở hữu riêng:m²

2.5. Số tầng: tầng; trong đó, số tầng nổi:tầng, số tầng hầm:tầng

2.6. Nguồn gốc:

2.7. Năm hoàn thành xây dựng:

2.8. Thời hạn sở hữu đến:

2.9. Hệ số phân bổ (đối với nhà chung cư):²⁶

(Trường hợp có nhiều nhà ở, công trình thì lập danh sách theo Bảng 4)

3. Trường hợp có biến động về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

3.1. Loại biến động²⁷ (Chuyển nhượng, thừa kế, cho tặng...)

3.2 Loại tài sản biến động²⁸ (Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất...).....

3.3. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng:.....

²⁴ Chỉ tiêu bổ sung trường hợp NNT nộp TK thuế SDD PNN và TK PNN có thông tin

²⁵ Thể hiện rõ thông tin như hướng dẫn tại Mẫu 19/NĐ 151/2025/NĐ-CP

²⁶ Chỉ tiêu bổ sung trường hợp NNT nộp TK thuế SDD PNN và TK PNN có thông tin

²⁷ Để xác định thuế suất tính thuế TNCN (chuyển nhượng 2%, thừa kế cho tặng 10%)

²⁸ Để xác định giá tính thuế TNCN, LPTB (chỉ có QSDĐ: giá UBND, có TS trên đất: giá so sánh)

(Trường hợp có nhiều lần biến động thì kê khai thông tin lần biến động cuối; đồng thời lập danh sách theo Bảng 5)

IV. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG LÒNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC

1. Đối với thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và không phải là đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm):

- Diện tích đất:m²
- Giá đất tính tiền thuê đất:

2. Đối với thuê đất có mặt nước:

- Diện tích đất:m²
- Diện tích mặt nước:m²
- Giá đất để tính tiền thuê đất của phần diện tích đất:

V. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH (chỉ áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ)

1. Trường hợp ghi nợ²⁹:.....
2. Thời điểm bắt đầu ghi nợ³⁰:.....
3. Tiền sử dụng đất:
4. Lệ phí trước bạ:

VI. THÔNG TIN MIỄN TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất³¹:.....

VII. THÔNG TIN CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH³²

1. Số văn bản
2. Ngày quyết định.....
3. Số tiền:.....
4. Loại giảm trừ:.....

VIII. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỢP

.....

²⁹ Ghi nợ TSDĐ hay LPTB

³⁰ Để tính thời gian kết thúc ghi nợ (trường hợp ghi nợ 5 năm)

³¹ Ghi miễn toàn bộ tiền sử dụng đất/miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất;

³² Không bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng do cơ quan chuyên môn về xây dựng xác định và chuyển cơ quan thuế

Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ Điều kiện được giao đất, thuê đất, mặt nước, chuyển Mục đích sử dụng đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất./.

THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số**PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYÊN TRỒNG LÚA PHẢI NỘP TIỀN ĐỀ NHÀ NƯỚC BỔ SUNG DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYÊN TRỒNG LÚA BỊ MẤT HOẶC TĂNG HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT TRỒNG LÚA***(Kèm theo Nghị định số /2026/NĐ-CP
ngày tháng năm 2026 của Chính phủ)***CƠ QUAN NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI
TRƯỜNG CẤP TỈNH/XÃ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ...

....., ngày ...tháng ... năm ...

Kính gửi: Cơ quan tài chính

*Căn cứ quy định tại Nghị định số ... /... /NĐ-CP ngày ... tháng ... năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;**Căn cứ vào Bản kê khai đề nghị xác định diện tích đất chuyên trồng lúa chuyển sang đất phi nông nghiệp của ... (ghi rõ tên cơ quan, người được nhà nước giao đất, cho thuê đất)**Cơ quan Nông nghiệp và Môi trường (cấp tỉnh/xã) ... xác nhận diện tích đất chuyên trồng lúa chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp để thực hiện công trình/dự án ... (ghi rõ tên công trình) là...ha, thuộc địa điểm ... (ghi rõ địa điểm diện tích đất chuyên trồng lúa chuyển đổi).**Cơ quan Nông nghiệp và Môi trường (cấp tỉnh/xã) gửi cơ quan Tài chính cùng cấp làm căn cứ xác định số tiền phải nộp của cơ quan, người được nhà nước giao đất, cho thuê đất.***Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổ chức, cá nhân;
- Lưu: VT.

**CƠ QUAN NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI
TRƯỜNG CẤP TỈNH/XÃ***(Ký, họ tên và đóng dấu)*

Mẫu số...
MẪU THÔNG BÁO SỐ TIỀN ĐỂ NHÀ NƯỚC BỔ SUNG
DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYÊN TRỒNG LÚA BỊ MẤT HOẶC
TĂNG HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT TRỒNG LÚA
(Kèm theo Nghị định số .../2026/NĐ-CP
ngày ... tháng ... năm 2026 của Chính phủ)

CƠ QUAN TÀI CHÍNH
CẤP TỈNH/XÃ

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

Số: ...

..., ngày..... tháng ... năm ...

V/v thông báo số tiền phải nộp
 để nhà nước bổ sung diện tích
 đất chuyên trồng lúa bị mất
 hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất
 trồng lúa

Kính gửi: - Cơ quan Kho bạc

- Người sử dụng đất

Căn cứ Nghị định số ... /... /NĐ-CP ngày ... tháng ... năm ... của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm của Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố về mức thu, nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

Căn cứ văn bản số ... (cơ quan Nông nghiệp và Môi trường cấp tỉnh/xã);

Cơ quan Tài chính cấp tỉnh/xã ... thông báo số tiền phải nộp, như sau:

1. Tên cơ quan/người được nhà nước giao đất, cho thuê đất phải nộp tiền: ...
2. Số tiền phải nộp: ... đồng

(Bằng chữ:).

Số tiền = Diện tích (ha) x giá đất (đồng) x tỷ lệ nộp (%) theo quyết định số..., ngày...tháng... năm ...của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản này, ... (*tên cơ quan/người được nhà nước giao đất, cho thuê đất*) có trách nhiệm nộp số tiền nêu trên tại Kho bạc Nhà nước theo Tài khoản: ...; Chương: ... (*là chương của đơn vị nộp tiền nếu có*); tiêu mục:

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh/xã;
- Cơ quan thuế;
- Lưu: VT.

CƠ QUAN TÀI CHÍNH
CẤP TỈNH/XÃ

(Ký, ghi rõ họ, tên và đóng dấu)

Mẫu số 49a. Văn bản đề nghị cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai

.....¹.....

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

Số:.....

....., ngày tháng năm

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân².....

1. Tổ chức đề nghị thực hiện dự án³
2. Người đại diện hợp pháp⁴
3. Địa chỉ/trụ sở chính:
4. Địa chỉ liên hệ:
5. Địa điểm thửa đất/khu đất đề nghị cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai⁵:
6. Tổng diện tích thửa đất/khu đất⁶ (m²): gồm:
 - Diện tích đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất
 - Diện tích đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không có quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất (nếu có):
 - Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (nếu có)
7. Tên dự án trong Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh
.....
8. Thông tin về khả năng thực hiện dự án sau khi nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất:
 - a) Thông tin về năng lực tài chính của tổ chức: dự kiến về tổng mức đầu tư....., vốn thuộc sở hữu....., vốn huy động..... từ các tổ chức, cá nhân, vốn từ ngân sách nhà nước (nếu có)
 - b) Thông tin về dự án đầu tư có sử dụng đất của tổ chức kinh tế: tên, quy mô, địa điểm, tiến độ, trong thời gian sử dụng đất có hay không có vi phạm pháp luật về đất đai
 - c) Thông tin về khả năng thỏa thuận thành công với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án
9. Các thông tin khác liên quan (nếu có)
10. Cam kết:

- a) Thực hiện thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật;
- b) Không đề nghị/yêu cầu Nhà nước thực hiện thủ tục thu hồi đất do không thực hiện được việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Chấp nhận việc không thực hiện dự án và không được bồi thường, hoàn trả các chi phí liên quan đến việc thỏa thuận trong trường hợp này;
- c) Các cam kết khác (nếu có)

ĐẠI DIỆN...

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

¹ Ghi rõ tên tổ chức kinh tế theo giấy tờ pháp lý khi thành lập, đăng ký....

² Ghi rõ tên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/xã nơi có đất.

³ Ghi rõ tên và các thông tin theo giấy tờ về thành lập/đăng ký kinh doanh/chứng nhận đầu tư....

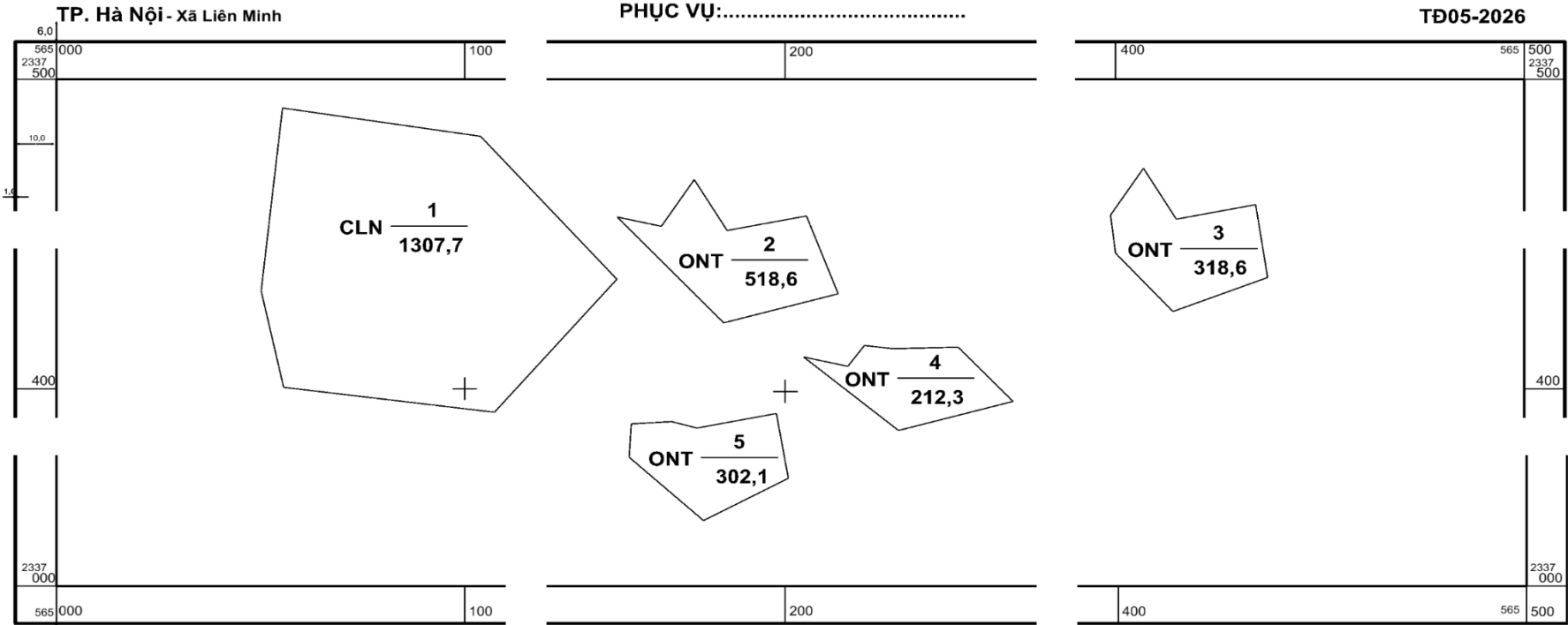
⁴ Ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu;

⁵ Ghi: (1) tên đơn vị hành chính cấp xã, tỉnh; (2) ghi tên thôn/ấp/bản/làng/buôn/sóc.... (nếu có); (3) thông tin khu đất theo hồ sơ địa chính (nếu có).

⁶ Ghi: (1) tổng diện tích khu đất ghi theo giấy tờ về quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc hồ sơ địa chính hoặc số liệu đo đạc của tổ chức liên quan...; (2) ghi diện tích từng loại đất theo phân loại đất nếu có thông tin.

1. Mẫu số 01. Mẫu khung và trình bày khung mảnh trích đo bản đồ địa chính thực hiện theo thiết kế kỹ thuật - dự toán hoặc phương án nhiệm vụ

XÃ LIÊN MINH
TRÍCH ĐO BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH: SỐ 05-2026
HỆ TỌA ĐỘ VN-2000, KHU VỰC ... THÔN ..., THUỘC MẢNH 340 564-8-c



Ngày tháng năm
Đơn vị đo đạc (*)

(Ký, ghi rõ họ và tên,
chức vụ, đóng dấu)

Ghi chú:

(*) Cán bộ đo đạc ký, ghi rõ họ và tên đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị đo đạc;

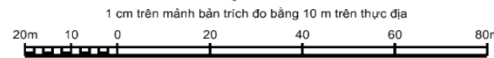
(**) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã đối với trường hợp phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai của cấp xã;

Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp phục vụ đăng ký biến động đất đai do cơ quan minh thực hiện.

Ngày tháng năm
Đơn vị kiểm tra

(Ký, ghi rõ họ và tên,
chức vụ, đóng dấu)

TỈ LỆ 1:1.000



Ngày tháng năm
Xác nhận đo vẽ đúng hiện trạng
(Tên cơ quan ký xác nhận)(**)

(Ký, ghi rõ họ và tên,
chức vụ, đóng dấu)

2. Mẫu số 02. Mẫu khung và trình bày khung mảnh trích đo bản đồ địa chính không thực hiện theo thiết kế kỹ thuật - dự toán hoặc phương án nhiệm vụ

XÃ LIÊN MINH

TRÍCH ĐO BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

HỆ TỌA ĐỘ VN-2000, KHU VỰC ... THÔN ..., THUỘC MẢNH 340 564-8-c

TP. Hà Nội - Xã Liên Minh

TĐ01-2026

6,0			
565	000	100	200
2337	500		

565	500
2337	500

6,0			
565	000	100	200
2337	000		

565	500
2337	000

6,0			
565	000	100	200
2337	000		

565	500
2337	000

Ngày tháng năm
Người sử dụng đất

(Ký, ghi rõ họ và tên)

Ngày tháng năm
Đơn vị đo đạc (*)

(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ, đóng dấu)

TỈ LỆ 1:1.000

1 cm trên mảnh bản trích đo bằng 10 m trên thực địa

Ngày tháng năm
Xác nhận đo vẽ đúng hiện trạng
(Tên cơ quan xác nhận (**))

(Ký, ghi rõ họ và tên)

Thửa số 1

Đỉnh	Toạ độ Đỉnh		Kích thước (m)
	X (m)	Y (m)	

Thửa số ...

(Trình bày ở vị trí thích hợp)

- Người sử dụng đất: (tên, CC/CCCD...)

- Thông tin thửa đất:

+ Địa chỉ:

+ Tọa độ, kích thước cạnh:

(Kèm theo Bản mô tả ranh giới, môc giới thửa đất)

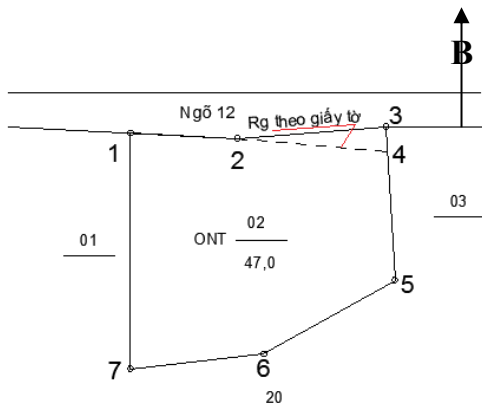
Ghi chú: (*) Cán bộ đo đạc ký đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị đo đạc.
 (**) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký đối với trường hợp phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã; Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký đối với trường hợp thực hiện thủ tục thuộc thẩm quyền của cơ quan mình.

3. Mẫu số 03. MẪU PHIẾU ĐO ĐẠC CHÍNH LÝ THỬA ĐẤT
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

(Địa danh), ngày tháng năm ...

PHIẾU ĐO ĐẠC CHÍNH LÝ THỬA ĐẤT

1. Thửa đất số:; tờ bản đồ số:; diện tích: m²; loại đất:
; hình thức sử dụng (chung, riêng):
2. Địa chỉ thửa đất (Thể hiện số nhà, tên đường, phố, tên xứ đồng (nếu có)):
3. Tên người sử dụng đất, người quản lý đất:
4. Địa chỉ người sử dụng đất, người quản lý đất:
5. Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất (giấy tờ):
 - Loại giấy tờ:
 - Diện tích trên giấy tờ: m²; loại đất trên giấy tờ:
6. Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ:
7. Diện tích, loại đất sau đo đạc chính lý:
8. Sơ đồ thửa đất:



9. Tọa độ, kích thước cạnh:

Tọa độ đỉnh thửa(*)			Kích thước cạnh (m)
Đỉnh	X (m)	Y (m)	
1		
2			
...		
...			
1		

(*) Chỉ thực hiện khi chính lý BĐDC/trích đo BĐDC được đo vẽ ở hệ VN-2000

Đơn vị đo đạc
 (Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ, đóng dấu)

Người sử dụng, quản lý đất ()**
 Tôi ký tên dưới đây xác nhận các thông tin về thửa đất nêu ở Phiếu này là đúng với hiện trạng sử dụng, quản lý đất
 (Ký, ghi rõ họ và tên)

**Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã/
 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc
 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai
 (theo phân cấp)
 (Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ, đóng dấu)**

(**) Người sử dụng đất, người quản lý đất kiểm tra các thông tin về thửa đất trên đây nếu phát hiện có sai sót thì báo ngay cho đơn vị đo đạc để kiểm tra, chỉnh sửa, bổ sung; trường hợp không phát hiện sai sót thì ký xác nhận và gửi lại cho đơn vị đo đạc 01 bản, người sử dụng đất được giữ 01 bản.