

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ Y TẾ

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

Số: 4494 /SYT-KHTC
V/v triển khai thực hiện Công văn số
271/BTC-QLCS ngày 09 tháng 01
năm 2026 của Bộ Tài chính về xử lý
số nợ tiền thuê đất của đơn vị sự
nghiệp công lập.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2026



Kính gửi: Các cơ quan, đơn vị trực thuộc Sở.

Sở Y tế nhận được Công văn số 2239/UBND-ĐT ngày 24 tháng 03 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc triển khai thực hiện Công văn số 271/BTC-QLCS ngày 09 tháng 01 năm 2026 của Bộ Tài chính về xử lý số nợ tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập.

Sở Y tế đề nghị các đơn vị:

Chủ động nghiên cứu nội dung 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 của Chính phủ và Công văn số 271/BTC-QLCS ngày 09 tháng 01 năm 2026 của Bộ Tài chính về xử lý số nợ tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập.

Chịu trách nhiệm tự rà soát, xác định thuộc trường hợp chuyển hình thức thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội và khoản 1 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ, có văn bản gửi Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị điều chỉnh thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có)

Trong quá trình thực hiện có khó khăn vướng mắc kịp thời có văn bản báo cáo gửi về Sở Y tế để phối hợp với các Sở ngành có liên quan xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo cấp thẩm quyền.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, KHTC;
ĐTHT/NTTTh.

(Đính kèm: Công văn số
2239/UBND-ĐT của UBNDTP;
Công văn số 271/BTC-QLCS
của BTC; Nghị quyết số
254/2025/QH15 của Quốc Hội)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hoài Nam

Chuyển
- TETTE
- TEK
- Lưu
09/4/26
Lu



BỘ TÀI CHÍNH

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

Số: 271 /BTC-QLCS
V/v xử lý số nợ tiền thuê đất của
đơn vị sự nghiệp công lập.

Hà Nội, ngày 9 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Liên quan đến nội dung về xử lý số nợ tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập, căn cứ Nghị quyết số 259/NQ-CP ngày 29/8/2025 của Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài chính đã thừa ủy quyền Thủ tướng Chính phủ, thay mặt Chính phủ ký Tờ trình số 798/TTr-CP ngày 16/9/2025 trình Quốc hội. Ngày 09/10/2025, tại Phiên họp thứ 50, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã xem xét, cho ý kiến đối với Tờ trình số 798/TTr-CP ngày 16/9/2025 của Chính phủ về xử lý số nợ tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập và ngày 17/10/2025, Văn phòng Quốc hội đã có Thông báo số 3870/TB-VPQH thông báo kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; trong đó, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có ý kiến: “*Đề nghị Chính phủ chỉ đạo các tổ chức, cá nhân liên quan nghiêm túc kiểm điểm, rút kinh nghiệm trong việc chậm thực hiện các quy định của pháp luật dẫn đến vướng mắc hiện nay*”.

Trên cơ sở Thông báo kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Bộ Tài chính đã có Công văn số 18779/BTC-QLCS ngày 02/12/2025 báo cáo Thủ tướng Chính phủ và đã được Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đồng ý tại Công văn số 12086/VPCP-NN ngày 08/12/2025 của Văn phòng Chính phủ.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Lãnh đạo Chính phủ, Bộ Tài chính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố thực hiện rà soát các trường hợp nợ tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập thuộc phạm vi quản lý¹; trường hợp phát sinh nợ tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập thuộc phạm vi quản lý thì chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương (cơ quan thuế, nông nghiệp và môi trường) và các cơ quan, đơn vị có liên quan:

1. Thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết này.

2. Rà soát quá trình giao đất, cho thuê đất, thực hiện việc miễn, giảm tiền thuê đất và xác định, tính, thu nộp tiền thuê đất (gồm cả tiền chậm nộp tiền thuê

¹ Thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất, được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 nhưng chưa chuyển sang thuê đất hoặc đã chuyển sang thuê đất nhưng chưa hoặc chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất theo quy định trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành và cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị sự nghiệp công lập chưa nộp hoặc chưa nộp đủ theo thông báo quy định tại khoản 3 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

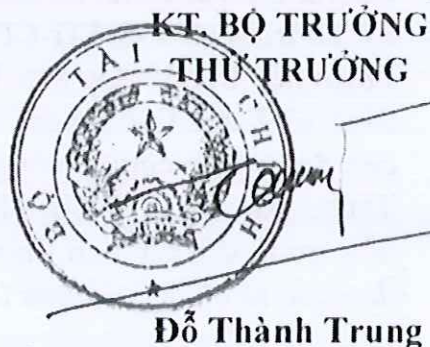
đất) đối với đơn vị sự nghiệp công lập trên địa bàn địa phương; trên cơ sở đó, xác định nguyên nhân dẫn đến phát sinh các trường hợp nợ tiền thuê đất (bao gồm cả tiền chậm nộp tiền thuê đất) của các đơn vị sự nghiệp công lập; trường hợp do nguyên nhân chủ quan thì nghiêm túc kiểm điểm, rút kinh nghiệm việc chậm thực hiện các quy định của pháp luật dẫn đến phát sinh các trường hợp về nợ tiền thuê đất (gồm cả tiền chậm nộp tiền thuê đất) của đơn vị sự nghiệp công lập như thời gian vừa qua.

3. Thường xuyên cập nhật các văn bản được cơ quan, người có thẩm quyền ban hành để hướng dẫn, đôn đốc các đơn vị thuộc phạm vi quản lý thực hiện, tránh tình trạng chậm thực hiện các quy định của pháp luật dẫn đến các vướng mắc phát sinh.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài chính, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quan tâm chỉ đạo thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội (để b/c);
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, ngành, cơ quan khác ở TW;
- Cục Thuế;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, QLCS. (20) ✓



Đỗ Thành Trung

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 2239 /UBND-ĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Về triển khai thực hiện Công văn số 271/BTC-QLCS ngày 09 tháng 01 năm 2026 của Bộ Tài chính về xử lý số nợ tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập

Kính gửi:

- Các sở, ngành Thành phố;
- Các đơn vị sự nghiệp công lập;

Xét báo cáo, kiến nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 4761/STC-QLG ngày 27 tháng 02 năm 2026 về việc triển khai thực hiện Công văn số 271/BTC-QLCS ngày 09 tháng 01 năm 2026 của Bộ Tài chính về việc xử lý số nợ tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo như sau:

1. Về thực hiện quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết này:

a) Giao các đơn vị sự nghiệp công lập tự rà soát, xác định thuộc trường hợp chuyển hình thức thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội và khoản 1 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ, có văn bản gửi Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị điều chỉnh thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có);

b) Giao Thuế Thành phố Hồ Chí Minh khẩn trương rà soát và thực hiện điều chỉnh thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP trên cơ sở văn bản đề nghị của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; hoàn thành trước **ngày 01 tháng 01 năm 2027**.

2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan thuế, các cơ quan, đơn vị có liên quan, các đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện

rà soát quá trình giao đất, cho thuê đất, thực hiện việc miễn, giảm tiền thuê đất và xác định, tính, thu nộp tiền thuê đất (gồm cả tiền chậm nộp tiền thuê đất) đối với đơn vị sự nghiệp công lập trên địa bàn. Trên cơ sở đó, xác định nguyên nhân dẫn đến phát sinh các trường hợp nợ tiền thuê đất (bao gồm cả tiền chậm nộp tiền thuê đất) của các đơn vị sự nghiệp công lập, trường hợp do nguyên nhân chủ quan thì nghiêm túc kiểm điểm, rút kinh nghiệm việc chậm thực hiện các quy định của pháp luật dẫn đến phát sinh các trường hợp về nợ tiền thuê đất (gồm cả tiền chậm nộp tiền thuê đất) của đơn vị sự nghiệp công lập như thời gian vừa qua; báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân Thành phố.

3. Các sở, ngành Thành phố thường xuyên cập nhật các văn bản được cơ quan, người có thẩm quyền ban hành để hướng dẫn, đôn đốc các đơn vị thuộc phạm vi quản lý thực hiện, tránh tình trạng chậm thực hiện các quy định của pháp luật dẫn đến các vướng mắc phát sinh.

Ủy ban nhân dân Thành phố yêu cầu các sở, ngành Thành phố, các đơn vị sự nghiệp công lập nghiêm túc triển khai thực hiện./.

(Đính kèm Công văn số 271/BTC-QLCS ngày 09 tháng 01 năm 2026 của Bộ Tài chính).

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng ĐT;
- Lưu: VT, (ĐT-HV).



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Bùi Minh Thạnh

QUỐC HỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghị quyết số: 254/2025/QH15

NGHỊ QUYẾT

Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai

QUỐC HỘI

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 87/2025/QH15.

QUYẾT NGHỊ:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị quyết này áp dụng đối với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Chương II

MỘT SỐ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH THÁO GỠ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG TỔ CHỨC THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

Điều 3. Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Bổ sung trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh làm cơ sở cai nghiện ma túy do lực lượng vũ trang nhân dân quản lý.

2. Bổ sung trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, bao gồm:

a) Thực hiện dự án trong khu thương mại tự do, dự án trong trung tâm tài chính quốc tế;

b) Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết

thời gian gia hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận mà đã thoả thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư;

c) Tạo quỹ đất để thanh toán dự án theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT), để cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78, Điều 79 của Luật Đất đai, khoản 1 Điều này và điểm a khoản này.

3. Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật Đất đai, trừ các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất trong trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không bố trí tái định cư đã được niêm yết công khai nhưng chưa được phê duyệt đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công, đối với dự án khác nếu 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;

b) Thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư đối với trường hợp dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ, dự án mà việc bố trí tái định cư theo tuyến công trình chính;

c) Chính phủ quy định chi tiết việc thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc bố trí tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư đối với trường hợp quyết định thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư.

5. Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Giá đất tính tiền bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật Đất đai và giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 của Luật Đất đai được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này.

Trường hợp bồi thường bằng đất ở tại chỗ mà giá đất tại vị trí được bồi thường chưa có trong bảng giá đất thì cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất tại vị trí tương tự để quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh bổ sung vào bảng giá đất tại kỳ họp gần nhất.

TRƯỜNG ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG - VIỆN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN ĐẤT ĐAI

7. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất còn lại quy định tại điểm b khoản 2 Điều này áp dụng như trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78, Điều 79 của Luật Đất đai, điểm a và điểm c khoản 2 Điều này.

Trường hợp số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích đất thấp hơn trung bình của giá đất đã thỏa thuận thì người có đất thu hồi được nhận thêm số tiền còn thiếu so với mức trung bình đó.

Chủ đầu tư ứng trước kinh phí để trả số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tiền chênh lệch giữa số tiền tính theo mức trung bình của giá đất đã thỏa thuận với số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; số tiền chênh lệch này được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

8. Việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người thực hiện dự án đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 của Luật Đất đai được tính cho toàn bộ dự án và theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất.

9. 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 được quy định trong Luật Đất đai, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và quy định sau đây:

a) Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan có thẩm quyền gửi thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) biết chậm nhất là 60 ngày đối với đất nông nghiệp và 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp.

Thời hạn quy định tại điểm này không áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật Đất đai;

b) Thời hạn niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã là 10 ngày. Thời hạn tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là không quá 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc tổ chức thực hiện bố trí tái định cư trong trường hợp địa điểm bố trí tái định cư ngoài địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi.

10. Các trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 của Luật Đất đai;

c) Đất thu hồi trong trường hợp quy định tại Điều 81, khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật Đất đai;

d) Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

11. Một số quy định về bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

a) Nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của toàn bộ nhà ở, công trình đó với tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng thì bồi thường theo thiệt hại thực tế theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Rừng tự nhiên, rừng trồng thì thực hiện việc bồi thường theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi, rừng tự nhiên, rừng trồng bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế của địa phương và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động.

12. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Căn cứ quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể.

13. Quy định chuyển tiếp đối với thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

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

Trường hợp đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục ban hành quyết định thu hồi đất theo trình tự, thủ tục của Luật Đất đai;

b) Trường hợp trước ngày Nghị quyết 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 và quy định của Nghị quyết 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 quyết 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 quyết 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;

c) Thông báo thu hồi đất ban hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa ban hành quyết định thu hồi đất trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì thông báo thu hồi đất hết hiệu lực; trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn tiếp tục thực hiện thu hồi đất thì phải ban hành thông báo thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;

d) Trường hợp đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà dự án đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này thì được thực hiện theo quy định của Nghị quyết này.

14. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 4. Quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật Đất đai. Người sử dụng đất được quyền lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai.

Đối với dự án đầu tư sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý thì Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật Đất đai; đối với trường hợp cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Đối với dự án đầu tư đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý thì không được chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

4. Bổ sung một số 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, bao gồm:

a) Giao đất, cho thuê đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này mà không sử dụng vốn nhà nước đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật;

c) Dự án năng lượng, dự án du lịch gắn với thương mại, dịch vụ tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

5. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là có quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn là có quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

7. Cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho 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. Nhà đầu tư mới, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư phải nộp bổ sung tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

8. Vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm của người sử dụng đất phải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Khi thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm tra cứu thông tin quy định tại khoản này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

9. Quy định chuyển tiếp đối với giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì được lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định của Nghị quyết này, trừ trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý;

b) Đối với quỹ đất được sử dụng để thanh toán Hợp đồng BT đã ký kết theo quy định của pháp luật từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của Nghị quyết này;

c) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc trường hợp chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền thuê đất hoặc đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị sự nghiệp công lập chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền theo thông báo thì không phải nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời hạn đã sử dụng trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất; trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp;

d) Đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ VÀ QUẢN LÝ CÔNG NGHIỆP - VIỆN NGHIÊN CỨU VÀ PHÁT TRIỂN

năm 2014 nhưng chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn mà các quy hoạch, kế hoạch này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành các văn bản đó, đồng thời việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư thì không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hạn thực hiện theo quy định của Luật Đất đai;

đ) Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn mà các quy hoạch, kế hoạch này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã mà chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

Dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của pháp luật từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Dự án mà nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 01 năm 2025; việc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư đối với dự án trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nộp hồ sơ.

10. Quy định chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

Trường hợp từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng thì được thực hiện như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì cơ quan thuế thực hiện tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của Nghị quyết này và điều chỉnh thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) tính trên số tiền tính lại theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị quyết này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, quy định khác của pháp luật có liên quan.

11. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 5. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm:

a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;

b) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;

c) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước;

d) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;

c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá thuê đất là giá trúng đấu giá;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

đ) Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước;

e) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

- a) Diện tích đất thu hồi;
- b) Thời hạn sử dụng đất;
- c) Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất;
- d) Mục đích, hình thức sử dụng đất.

4. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất không phải ghi giá đất.

5. Thời điểm xác định giá đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất. Trường hợp Nhà nước chậm giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho Hợp đồng BT thì nhà đầu tư được hưởng thêm một khoản tiền tương ứng với mức lãi suất trung bình của các Ngân hàng thương mại là công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ đối với phân giá trị của hạng mục công trình hoặc công trình. Thời gian được hưởng tính từ thời điểm nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hoặc công trình dự án BT đến thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 6. Nguyên tắc định giá đất, thời điểm thu thập thông tin, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 của Luật Đất đai để xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Các phương pháp định giá đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 7. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt vi

phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; 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; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển hoặc các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất thì thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai.

2. Bảng giá đất được xây dựng theo loại đất, khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính dạng số và cơ sở dữ liệu giá đất thì được xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất.

3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết.

4. Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại Điều 160 của Luật Đất đai nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan, người có thẩm quyền chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này hoặc tiếp tục xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai.

Trường hợp quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này thì thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Nghị quyết này.

5. Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất theo quy định của Nghị quyết này chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026; trong thời gian chưa đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết này thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

6. Việc xác định giá đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 257 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai mà không thực hiện theo quy định của Nghị quyết này.

7. Đối với các trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai mà phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm thì giá đất tính theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 8. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí để áp dụng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 9. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, điều kiện hoạt động của tổ chức tư vấn xác định giá đất

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan có chức năng tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là thủ trưởng các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất và chuyên gia.

Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tổ chức có đăng ký hoạt động kinh doanh dịch vụ xác định giá đất hoặc kinh doanh dịch vụ thẩm định giá; đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng kinh doanh dịch vụ xác định giá đất;

b) Có ít nhất 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất hoặc 03 thẩm định viên về giá theo quy định của Chính phủ.

3. Tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện tư vấn xác định, thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, giá đất cụ thể; cử đại diện tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 10. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm.

Trường hợp giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hằng năm thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền thuê đất.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê dựa trên mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại;

b) Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất).

3. Chính phủ quy định chi tiết các nội dung sau:

a) Các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều 157 của Luật Đất đai;

b) Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 11. Quy định về thực hiện quyền, chế độ sử dụng đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận, tách thửa đất, hợp thửa đất, hệ thống thông tin về đất đai

1. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất đã có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép xây dựng hoặc tài sản gắn liền với đất không phải xin phép xây dựng được tạo lập trên đất mà không thuộc trường hợp vi phạm về chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

2. Một số quy định về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

a) Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản hoặc trường hợp chuyển đổi loại hình doanh nghiệp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp một trong các loại Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai thì thực hiện đăng ký biến động;

b) Trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm p khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai thì được cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu đất đai mà không phải xác nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có quy định về thời hạn nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên mua tài sản khác với thời hạn đăng ký biến động theo quy định của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản;

d) Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 135 của Luật Đất đai thì cấp chung 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 137 của Luật Đất đai;

e) Trường hợp đất được giao để quản lý quy định tại Điều 7 của Luật Đất đai mà thuộc quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai thì được xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai.

3. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai phải bảo đảm có lối đi kết nối với đường giao thông công cộng hoặc được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không bắt buộc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa. Việc hợp các thửa đất không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức trả tiền thuê đất, cùng thời hạn sử dụng đất.

Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Trường hợp đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất trước ngày Nghị quyết ngày có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này.

4. Ngoài các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 1 Điều 218 của Luật Đất đai, giao Chính phủ quy định các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích khác.

5. Một số quy định về hệ thống thông tin về đất đai:

a) Ngân sách trung ương bảo đảm cho các hoạt động của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại trung ương;

b) Ngân sách địa phương bảo đảm cho các hoạt động của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương;

c) Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia, cung cấp dịch vụ để xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật;

d) Việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

6. Hoạt động lấn biển phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 190 của Luật Đất đai mà không phải áp dụng điều kiện được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư đối với hoạt động lấn biển mà có phần diện tích thuộc một trong các khu vực quy định tại khoản 3 Điều 190 của Luật Đất đai.

7. Trường hợp sử dụng đất theo quy định tại khoản 16 Điều 260 của Luật Đất đai thì bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được kế thừa các nghĩa vụ tài chính mà bên chuyển nhượng đã thực hiện.

8. Trường hợp đã có quyết định gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 thì tiếp tục thực hiện theo quyết định gia hạn đó. Trường hợp chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội và đại biểu Quốc hội, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

2. Chính phủ có trách nhiệm sau đây:

a) Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thực hiện Nghị quyết này; kiểm tra đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết, tổng kết việc thực hiện Nghị quyết và báo cáo Quốc hội;

b) Chỉ đạo các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao theo dõi, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết này.

3. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình, có trách nhiệm:

a) Tổ chức thực hiện Nghị quyết tại địa phương;

b) Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026 - 2030) của các thành phố trực thuộc trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Các địa phương khi tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Điểm b khoản 3 Điều 12 của Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 11 tháng 12 năm 2025.

3. Trường hợp Nghị quyết này và các luật khác có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này.

Trường hợp các nghị quyết của Quốc hội về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù tại địa phương có quy định khác với quy định của Nghị quyết này thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn việc áp dụng cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Nghị quyết này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, Kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025.



Trần Thanh Mẫn

