

PHỤ LỤC III
NỘI DUNG THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ CẤP XÃ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG THUỘC
PHẠM VI CHỨC NĂNG QUẢN LÝ CỦA SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH TÂY NINH

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 6794 /QĐ-UBND ngày 21 /4/2026
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh)*

LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI: 01 TTHC

1. Trình tự định giá đất cụ thể đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

1.1. Trình tự thực hiện

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

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã quyết định đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xác định giá đất cụ thể.

Bước 3: Cơ quan có chức năng quản lý tài chính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

Bước 4: Cơ quan tài chính trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng.

Bước 5: Tổ chức thực hiện định giá đất:

a) Tiến hành xác định giá đất cụ thể và cung cấp thông tin về kết quả điều tra, thu thập thông tin đầu vào cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

b) Xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất và gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

Bước 6: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã:

a) Công khai Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất trên Cổng thông tin điện tử;

b) Kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

c) Trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;

- Tờ trình về phương án giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất;
- Hồ sơ định giá đất cụ thể.

Bước 7: Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất và gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

Bước 8: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất.

Bước 9: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ gồm:

- a) Tờ trình về phương án giá đất của cơ quan có chức năng quản lý đất;
- b) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá;
- c) Văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- d) Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- đ) Báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất theo văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

Bước 10: Trường hợp giá đất cụ thể được áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã cung cấp phương án giá đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; việc thẩm định và phê duyệt phương án giá đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và khoản 3 Điều 35 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Bước 11: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai lưu trữ và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và công khai báo cáo thuyết minh phương án giá đất, quyết định giá đất trên Cổng thông tin điện tử. Hồ sơ định giá đất cụ thể được lưu giữ ít nhất là mười năm, kể từ ngày có quyết định có phê duyệt giá đất cụ thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bước 12: Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định giá đất cụ thể, cơ quan có chức năng quản lý đất đai gửi kết quả xác định giá đất cụ thể về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Mẫu số 43 của Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

1.2. Cách thức thực hiện: không quy định.

1.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

(1) Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gồm:

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

- b) Tờ trình về phương án giá đất;
 c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất;

d) Hồ sơ định giá đất cụ thể.

(2) Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định giá đất cụ thể gồm:

- Tờ trình về phương án giá đất của cơ quan có chức năng quản lý đất đai;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá;
- Văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- Báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất theo văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

1.4. Thời hạn giải quyết: không quy định.

1.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính nội bộ

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai Ủy ban nhân dân cấp xã.

1.6. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nội bộ:

Ủy ban nhân dân cấp xã.

1.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính nội bộ: Quyết định giá đất cụ thể của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

1.8. Phí, lệ phí (nếu có): không quy định.

1.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29, 30, 31, 41, 42, 43 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

1.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính nội bộ (nếu có): không quy định.

1.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính nội bộ:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội.

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

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

- Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính 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./.

Mẫu số 29. Phiếu thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã/phường/...

Phiếu số...

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI,
QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TẠI
XÃ/PHƯỜNG/...**

Tên xã (phường):

1. Thuộc vùng: đồng bằng trung du miền núi

2. Các thông tin về kinh tế - xã hội

- Giá trị tổng sản phẩm bình quân:đồng/ha, so với mức bình quân chung của tỉnh: cao , trung bình , thấp .

- Thu nhập bình quân năm:đồng/người, so với mức bình quân chung của tỉnh: cao , trung bình , thấp .

- Dân số:người, mật độ dân số:người/km², so với mật độ dân số của tỉnh: cao , trung bình , thấp .

3. Các thông tin về kết cấu hạ tầng (so với điều kiện chung của tỉnh)

- Giao thông: Tốt , trung bình , kém

- Cấp, thoát nước: Tốt , trung bình , kém

- Thủy lợi: Tốt , trung bình , kém

- Điện: Tốt , trung bình , kém

- Cơ sở giáo dục: Tốt , trung bình , kém

- Cơ sở y tế: Tốt , trung bình , kém .

4. Các thông tin về cung cấp dịch vụ (so với điều kiện chung của tỉnh)

- Dịch vụ vật tư, kỹ thuật nông nghiệp: Thuận lợi , trung bình , kém .

- Dịch vụ tài chính, tín dụng: Thuận lợi , trung bình , kém .

- Dịch vụ thông tin liên lạc: Tốt , trung bình , kém .

- Thương mại: Thuận lợi , trung bình , kém .

5. Các thông tin khác

- Quy hoạch xây dựng chi tiết: đã được phê duyệt , chưa được phê duyệt .

- Số thửa đất đã được xác định lại giá đất, đã trúng đấu giá trong năm điều tra:thửa.

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mẫu số 30. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường):

Tên người được điều tra:

Địa chỉ ⁽¹⁾; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:, diện tích: m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾:

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .

- Mục đích sử dụng ⁽³⁾:

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):

.....

.....

- Địa hình:

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

.....

- Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:

năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng:triệu

đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung					
Thu nhập					
Chi phí					

....., ngày tháng năm

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.

- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường:

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất:m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:m; + Trung tâm thương mại, chợ:m;

+ Cơ sở giáo dục:m; + Cơ sở thể dục, thể thao:m;

+ Cơ sở y tế:m; + Công viên, khu vui chơi giải trí:m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước:

+ Điều kiện về cấp điện:

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

- + Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
- + Hạ tầng văn hóa, thể thao:
- + Hạ tầng môi trường:
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:
- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- Tài sản khác (nếu có):

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

....., ngày tháng năm

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- (2) Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

Mẫu số 41. Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

**TÊN TỔ CHỨC
THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

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

....., ngày ... tháng ... năm ...

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số /CT-ĐGD ngày ...tháng ...năm)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá
2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.
3. Thời điểm định giá đất.
4. Căn cứ định giá đất
 - a) Căn cứ pháp lý để định giá đất;
 - b) Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá.
5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình; loại đất và thời hạn sử dụng; giá đất trong bảng giá đất.
6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá.
7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất.
8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất.
9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN/THẨM ĐỊNH
VIÊN VỀ GIÁ**
(Ký và ghi rõ họ, tên)

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 42. Chứng thư định giá đất

**TÊN TỔ CHỨC
THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

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

Số: /CT-ĐGD

..., ngày ...tháng ...năm...

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày tháng ... năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Hợp đồng số

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất phục vụ mục đích

2. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất (ngày ... tháng năm....).

3. Cơ sở định giá đất

- Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của thửa đất cần định giá.
- Giấy phép xây dựng, bản vẽ hoàn công, hồ sơ quyết toán công trình (nếu có).
- Các căn cứ pháp lý khác.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất**a) Thửa đất, khu đất cần định giá**

- Vị trí: mô tả cụ thể vị trí địa lý; địa chỉ thửa đất; số tờ bản đồ; số thửa đất.
- Diện tích (tổng diện tích, diện tích từng phần); hình thể; kích thước.
- Mục đích và thời hạn sử dụng đất.
- Các thông tin khác (nếu có).

b) Nhà:

- Mô tả chung: loại nhà, cấp nhà, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, số tầng, số phòng.
- Kết cấu: kết cấu tổng thể toàn bộ nhà và từng bộ phận (móng, tường, mái...).
- Thực trạng: mô tả loại vật liệu, thiết bị được sử dụng, tình trạng thực tế từng bộ phận.
- Các thông tin khác (nếu có).

c) Tài sản khác gắn liền với đất:

- Các thông số kỹ thuật, thực trạng của tài sản.

- Tình trạng pháp lý của tài sản.
- Các thông tin khác (nếu có).

5. Phương pháp định giá đất

Áp dụng phương pháp định giá đất.....

6. Kết quả xác định giá đất

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá: (đồng)
 - Giá đất: (đồng/m²)
- (Viết bằng chữ:đồng/m²)

**ĐỊNH GIÁ VIÊN/THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ
GIÁ**
(Ký và ghi rõ họ, tên)

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 43. Báo cáo kết quả xác định giá đất cụ thể**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH/
THÀNH PHỐ...****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:...

....., ngày ...tháng ...năm...

V/v báo cáo kết quả xác định giá
đất cụ thể

Kính gửi: Bộ Nông nghiệp và Môi trường

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

2. Mục đích định giá đất: xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

3. Thời điểm định giá đất**4. Thời điểm quyết định giá đất cụ thể**

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá: vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình; loại đất và thời hạn sử dụng; giá đất trong bảng giá đất.

6. Kết quả xác định giá đất

- Phương pháp định giá đất

- Thông tin đầu vào để xác định giá đất, nguồn thu thập của từng thông tin

- Các số liệu đưa vào tính toán theo phương pháp định giá đất (yếu tố so sánh, thu nhập, chi phí, các yếu tố khác hình thành doanh thu,...)

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá:(đồng)

- Giá đất: (đồng/m²)**7. Nội dung khác (nếu có)**