



Phụ lục

MỘT SỐ QUY ĐỊNH THỰC HIỆN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

(Kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP
ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ)

I. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất

1. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại không thỏa thuận được của dự án sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 và điểm d khoản 13 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Trước khi 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 thì cơ quan, người có thẩm quyền phải thực hiện các công việc sau đây:

a1) Tổ chức họp với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tổ chức kinh tế, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) để tiếp tục thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

a2) 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 và pháp luật về đầu tư để báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định.

Việc chứng minh dự án đáp ứng điều kiện thu hồi đất (đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất) thuộc trách nhiệm của tổ chức kinh tế.

b) Việc thẩm định, phê duyệt số tiền quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định này thực hiện đồng thời với trình tự thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; việc chi trả số tiền này cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện trước khi quyết định thu hồi đất.

2. Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Việc 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:

a1) 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 việc



quyết định thu hồi đất thực hiện sau khi kết thúc thời hạn niêm yết phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

a2) 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, cơ quan, người có thẩm quyền phải xác nhận đạt số người sử dụng đất đồng ý để làm căn cứ quyết định thu hồi đất.

Việc xác định người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thực hiện theo quy định của Nghị định này;

b) Việc thực hiện thu hồi đất trước khi hoàn thành việc 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 việc quyết định thu hồi đất được thực hiện 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.

c) 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 sau khi có quyết định thu hồi đất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này. 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.

3. Trình tự, thủ tục thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 và khoản 2 mục này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

II. Về điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 4 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 được thực hiện theo trình tự, thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

2. Khi thực hiện điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 mục 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.

III. Về giá đất

1. Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), báo cáo Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh đề trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp chỉ sửa đổi theo quy định tại khoản 2, khoản 3 mục này.

b) Trình tự, thủ tục sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị định này thực hiện như sau:

b1) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định sửa đổi, bổ sung 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;

b2) 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.

c) Trình tự, thủ tục sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 của Nghị định này thực hiện như sau:

c1) Các cơ quan, đơn vị có liên quan gửi thông tin thay đổi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c2) 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.

2. Trình tự, thủ tục xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Trình tự, thủ tục chuẩn bị xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như sau:

a1) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức lập, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để tổ chức thực hiện.

Quyết định phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phải có các nội dung về kế hoạch tổ chức thực hiện, thời điểm thu thập thông tin, cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp thực hiện và các nội dung khác;

a2) 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.

Trường hợp tổ chức đấu thầu, 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.

b) Thu thập thông tin để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như sau:

b1) Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) được hình thành trong thời gian 24 tháng trở về trước 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; thông tin về giá đất từ 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;

b2) Thu thập thông tin giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

b3) Thu thập 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);

b4) Thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của các dự án;

b5) Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại điểm này thực hiện theo Mẫu số 30 và 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 điểm 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.

c) Xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

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

d1) 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 cùng với bảng giá đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong thời gian 10 ngày kể từ ngày đăng hồ sơ trên Cổng thông tin điện tử;

d2) 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);

d3) 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;

d4) Trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất.

đ) 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. 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; việc tuân thủ quy định lựa chọn thông tin quy định tại điểm b khoản này.

e) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo 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.

g) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành 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 tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu, thì 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 bảng giá đất. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải rà soát để sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với bảng giá đất sửa đổi.

h) 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.

3. Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như trình tự, thủ tục xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 2 mục này.

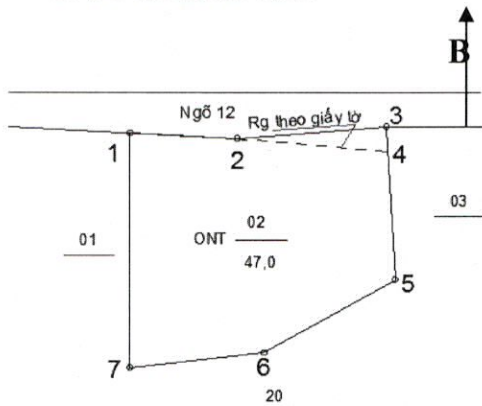
Mẫu số 03/CLBĐ: Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất

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

(Địa danh), ngày tháng năm ...

PHIẾU ĐO ĐẠC CHỈNH 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 chỉnh lý:

8. Sơ đồ thửa đất:**Đơn vị đo đạc(**)**

(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ, đóng dấu)

9. Tọa độ, kích thước cạnh:

Đỉnh	Tọa độ đỉnh thửa(*)		Kích thước cạnh (m)
	X (m)	Y (m)	
1		
2		
...		
...		
1		

(*) Chỉ thực hiện khi chỉnh lý BĐĐC/trích đo BĐĐC ở hệ VN-2000

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)

(**) 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.

(***) 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.