BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
CỤC QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN TÀI NGUYÊN ĐẤT

NHỮNG ĐIỂM MỚI VỀ GIÁ ĐẤT TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 12/2024/NĐ-CP

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 08 tháng 3 năm 2024

CÁC NGHỊ ĐỊNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NGHỊ ĐỊNH SỐ 44/2014/NĐ-CP

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP

15/5/2014

04 Chương, 24 Điều.

Nghị định số 01/2017/NĐ-CP

06/01/2017

- Sửa đổi, bổ sung vào 04 Điều;
- Bổ sung thêm 01 Điều mới.

Nghị định số 136/2018/NĐ-CP

05/10/2018

Sửa đổi, bổ sung vào 01 Điều.

Nghị định số 10/2023/NĐ-CP

03/04/2023

- Sửa đổi, bổ sung vào 01 Điều;
- Bổ sung thêm 01 Điều mới.

Nghị định số 12/2024/NĐ-CP

05/02/2024

- Sửa đổi, bổ sung vào 06 Điều;
- Bổ sung thêm 09 Điều mới;
- Quy định xử lý chuyển tiếp.

TỔNG QUAN ĐIỂM MỚI VỀ GIÁ ĐẤT TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 12/2024/NĐ-CP

1

Về phương pháp định giá đất:

- Sửa đổi, bổ sung nội dung, điều kiện áp dụng, trình tự, thủ tục áp dụng các phương pháp định giá đất;
- Bổ sung quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- Sửa đổi, bổ sung quy định về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất; trách nhiệm trong việc thu thập thông tin và cung cấp thông tin.

2

Về giá đất cụ thể:

- Bổ sung thẩm quyền và trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể của UBND cấp huyện đối với trường hợp được ủy quyền theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương;
- Bổ sung quy định về trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc tổ chức, xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể;
- Sửa đổi, bổ sung quy định về việc hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất;
- Bỏ quy định về kế hoạch định giá đất cụ thể.

3

Về lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể:

- Bổ sung quy định đối với trường hợp không lựa chọn được tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất
- Sửa đổi điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất

4

Về Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể:

- Sửa đổi, bổ sung về trách nhiệm trong quá trình chuẩn bị hồ sơ phương án giá đất để trình Hội đồng;
- Sửa đổi thành phần, trình tự hoạt động, nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

5

Về xử lý chuyển tiếp:

Quy định xử lý đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất,…mà chưa quyết định giá đất cụ thể.

6

Về một số nội dung khác:

Bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung một số từ ngữ; bổ sung các Phụ lục về ví dụ các phương pháp, mẫu phiếu thu thập thông tin để định giá đất cụ thể, mẫu báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, mẫu Chứng thư định giá đất.

GIẢI THÍCH TỪ NGỮ (Điều 3)

- Bỏ khái niệm "thửa đất trống"

- Bổ sung khái niệm "khu đất cần định giá"

"Khu đất cần định giá là tập hợp các thửa đất cần định giá trong cùng một dự án có sử dụng đất"

- Bổ sung khái niệm "chuyển nhượng trên thị trường"

  (thay thế cho cụm từ *"Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất"* quy định tại điểm c khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT)

"Chuyển nhượng trên thị trường là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng."

NỘI DUNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (Điều 4)

01 PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

- Quy định thửa đất để so sánh là **thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định** về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (thay quy định "*là thửa đất trống*" như trước đây);
- Bổ sung điều kiện của **thửa đất trúng đấu giá** để đưa vào so sánh *(người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính)*;
- Lồng ghép nội dung của phương pháp chiết trừ là **phải loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất** của thửa đất so sánh (nếu có).

02 PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP

- Đổi **tên ngân hàng** thu thập lãi suất là "*ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh" (*thay quy định *"ngân hàng thương mại nhà nước"* như trước đây*);*
- Quy định khoảng thời gian của lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng là **03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu** trước thời điểm định giá.

03 PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

Quy định rõ hơn việc sử dụng đất có hiệu quả cao nhất để xác định tổng doanh thu và tổng chi phí phát triển ước tính là căn cứ **hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình** theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

04 PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

Quy định hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường.

ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (Điều 5)

PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

Được áp dụng để định giá đối với trường hợp có **tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định** về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá, **trừ trường hợp** áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm.

PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP

Được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá **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 hợp pháp tại thời điểm định giá, **trừ trường hợp** áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm.

PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

Được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư **không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập** nhưng ước tính được **tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển** của dự án, **trừ trường hợp** áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm.

ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (Điều 5)

PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

Được áp dụng để xác định giá đất đối với thửa đất, khu đất **đã được quy định trong bảng giá đất** do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và thuộc một trong các trường hợp sau:

(1) Các trường hợp quy định tại **điểm a khoản 4 Điều 114** và **khoản 3 Điều 189** Luật Đất đai;

(2) Tính **tiền thuê đất trả tiền hàng năm** khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá QSDĐ;

(3) Tính **giá khởi điểm** để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất **đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật** theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

(4) Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá mà tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương, dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao, dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp sau:

- Các trường hợp quy định tại điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai;

- Tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

(5) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng mà **không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh**.

YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT (Điều 5a)

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

- Quy định 10 nhóm yếu tố;
- Quy định cho cả đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp;
- Được quy định các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

01 Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

02 Điều kiện về giao thông

03 Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

04 Diện tích, kích thước, hình thể

05 Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

06 Hiện trạng môi trường, an ninh

07 Các yếu tố liên quan đến điều kiện sản xuất đối với đất NN

08 Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất

09 Thời hạn sử dụng đất

10 Tính pháp lý về quyền sử dụng đất

Trách nhiệm

Đơn vị xác định giá đất đề xuất **các yếu tố** và **tỷ lệ điều chỉnh** đối với từng yếu tố trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (Điều 5b)

1. Đối với các thông tin về giá đất, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng để áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường

- ***Các thông tin:***

  - Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

  - Giá đất đã thực hiện thủ tục về thuế tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

  - Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

  - Giá đất chuyển nhượng trên thị trường.

- ***Thời gian của thông tin:*** trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

- ***Nguồn thu thập thông tin:*** ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá và được thu thập từ các nguồn:

(1) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu về giá; (2) Văn phòng ĐKĐĐ, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản; (3) Cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn; (4) Sàn giao dịch BĐS, doanh nghiệp BĐS; (5) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, doanh nghiệp thẩm định giá; (6) Tổ chức tín dụng, hiệp hội bất động sản, viện/trung tâm nghiên cứu; (7) Phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.

THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (Điều 5b)

2. Đối với các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất phi nông nghiệp để áp dụng phương pháp thu nhập

- ***Đối với thu nhập***

  - Quy định cụ thể thông tin về thu nhập là thu thập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh **ghi trong báo cáo tài chính** hoặc thu nhập từ cho thuê **đất**, **cho thuê mặt bằng**;

  - Bổ sung quy định: Trường hợp thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá không đầy đủ theo từng năm, không phản ánh đúng thu nhập thực tế từ việc sử dụng đất thì thu thập thông tin về **giá cho thuê đất, giá cho thuê mặt bằng** của tối thiểu 03 thửa đất để so sánh *(*thay quy định *"Trường hợp không xác định được thu nhập của thửa đất cần định giá thì thu thập thông tin về thu nhập bình quân của tối thiểu 03 thửa đất tương tự về mục đích sử dụng, vị trí, khả năng sinh lợi…hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường"* như trước đây*);*

  - Thời gian của thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc thu nhập từ cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của thửa đất định giá thu thập trong **03 năm (được tính từ ngày 01/01 đến hết ngày 31/12) liên tục liền kề** trước thời điểm định giá *(thay quy định 05 năm như trước đây).*

- ***Đối với chi phí để tạo ra thu nhập***

  - Ngoài việc quy định căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, bổ sung thêm căn cứ vào **suất vốn đầu tư xây dựng** do Bộ Xây dựng công bố;

  - Đối với trường hợp không có định mức, đơn giá hoặc suất vốn đầu tư xây dựng thì căn cứ vào thông tin, số liệu bình quân chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu **03 thửa đất** có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá *(*thay quy định *"thu thập thông tin về chi phí của thửa đất tương tự về mục đích sử dụng,… hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường"* như trước đây*).*

THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (Điều 5b)

3. Đối với các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp để áp dụng phương pháp thu nhập

- Quy định cụ thể thông tin về thu nhập, chi phí là thu thập tại **cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan NN&PTNT**;

- Trường hợp chưa có số liệu thống kê, không có số liệu từ cơ quan thuế, cơ quan NN&PTNT thì thu thập thông tin về thu nhập, chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của **tối thiểu 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá** (thay quy định *"Trường hợp không xác định được thu nhập của thửa đất cần định giá thì thu thập thông tin về thu nhập bình quân của tối thiểu 03 thửa đất tương tự về mục đích sử dụng,...hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường"* như trước đây);

- Quy định cụ thể thời gian thu thập thông tin đối với từng loại đất nông nghiệp:

+ Đối với đất **trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác**: trong khoảng thời gian **03 năm** (được tính từ ngày 01/01 đến hết ngày 31/12) **liên tục liền kề** trước thời điểm định giá; *(trước đây không quy định đất nông nghiệp khác);*

+ Đối với đất **trồng cây lâu năm**: tối thiểu **03 vụ thu hoạch liên tục** trước thời điểm định giá; (thay quy định *"doanh thu hàng năm, doanh thu theo giai đoạn, doanh thu một lần"* như trước đây);

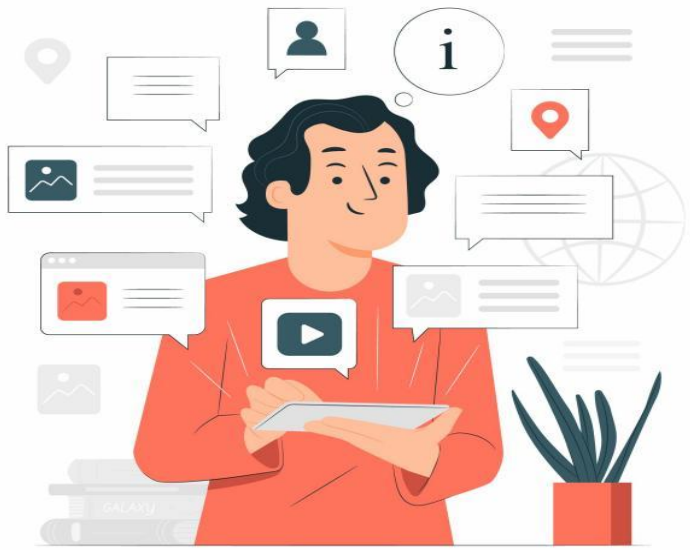
+ Đối với đất **trồng rừng sản xuất, đất trồng cây công nghiệp** theo quy định của pháp luật có liên quan: trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá (thay quy định *"doanh thu hàng năm, doanh thu theo giai đoạn, doanh thu một lần"* **và** bổ sung đất trồng cây công nghiệp so với trước đây).

THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (Điều 5b)

4. Trách nhiệm trong việc thu thập, cung cấp thông tin

- ***Thu thập thông tin***

- Đơn vị xác định giá đất khi thu thập thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất phải (1) trung thực, khách quan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của thông tin điều tra; (2) có trách nhiệm lưu trữ, quản lý và sử dụng thông tin, dữ liệu thu thập được theo quy định của pháp luật.

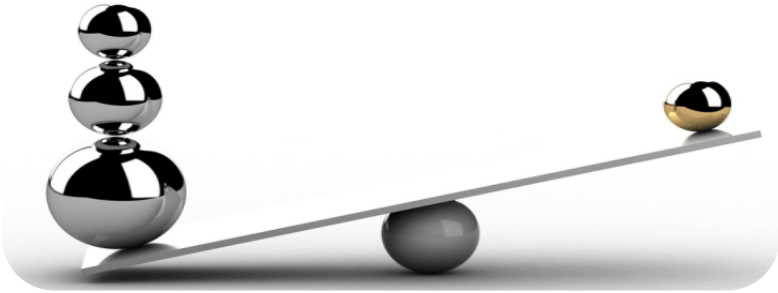


- ***Cung cấp thông tin***

Văn phòng đăng ký đất đai, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản; cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, doanh nghiệp thẩm định giá đất; tổ chức tín dụng, hiệp hội bất động sản, viện, trung tâm nghiên cứu có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất bằng **văn bản hoặc phương thức điện tử** trong thời gian **không quá 05 ngày** làm việc kể từ ngày có văn bản yêu cầu của đơn vị xác định giá đất.

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH (Điều 5c)

- Trình tự, thủ tục áp dụng phương pháp so sánh được nghị hóa trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT; đồng thời sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với việc loại bỏ phương pháp chiết trừ và khắc phục những tồn tại, hạn chế.
- Trình tự, thủ tục gồm **06 bước**: (1) Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; (2) Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh; (3) Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất;(4) Xác định giá của thửa đất so sánh; (5) Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%); (6) Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau với thửa đất cần định giá;
- Bổ sung **điều kiện của các thửa đất so sánh** để áp dụng phương pháp định giá đất là phải đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (thay quy định *"Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai"* như trước đây);



TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH (Điều 5c)

- Bổ sung quy định **lựa chọn thửa đất so sánh theo thứ tự ưu tiên**: (1) Tương đồng về vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá; (2) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh.
- Bỏ quy định về **chỉ số biến động giá đất thị trường**;
- Bổ sung quy định về việc xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất đối với từng loại tài sản là **công trình xây dựng hoặc cây lâu năm, rừng trồng** (trước đây chỉ quy định chung, không phân tách thành từng loại tài sản);
- Điều chỉnh mức chênh lệch giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định so với từng mức giá đất ước tính là không quá **15%** (thay quy định 10% như trước đây)
- Bổ sung quy định đối với trường hợp **định giá thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở** mà không có đủ tối thiểu 03 thửa đất so sánh: *"Đối với trường hợp định giá thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà không có đủ tối thiểu 03 thửa đất so sánh thì xác định giá của thửa đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất cần định giá".*

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP (Điều 5d)

- Trình tự, thủ tục áp dụng phương pháp thu nhập được nghị hóa trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT; đồng thời sửa đổi, bổ sung để khắc phục những tồn tại, hạn chế.
- Trình tự thủ tục gồm **05 bước**: (1) Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá; (2) Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá; (3 Xác định thu nhập ròng bình quân năm; (4) Xác định giá trị của thửa đất cần định giá; (5) Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.
- Bổ sung cách xác định thu nhập ròng bình quân năm đối với trường hợp thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá **không đầy đủ theo từng năm, không phản ánh đúng thu nhập thực tế** từ việc sử dụng đất thì thu nhập bình quân năm của thửa đất cần định giá được tính bằng giá cho thuê đất, giá cho thuê mặt bằng trong thời gian **một năm** xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh;
- Bổ sung quy định về **cách xác định n** (thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm) là áp dụng đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- Bổ sung **trách nhiệm cung cấp thông tin** lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (cung cấp bằng văn bản và trong thời gian không quá 05 ngày).

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ (Điều 5đ)

- Trình tự, thủ tục áp dụng phương pháp thặng dư được nghị hóa trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT; đồng thời sửa đổi, bổ sung để khắc phục những tồn tại, hạn chế.
- Trình tự thủ tục gồm **05 bước**: (1) Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất. (2) Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất; (3) Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; (4) Ước tính các khoản doanh thu, chi phí của thửa đất, khu đất thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất; (5) Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá.
- Bổ sung quy định cụ thể **các yếu tố khác hình thành doanh thu** (bao gồm: thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy); **các khoản chi phí** (trong đó bỏ chi phí dự phòng);
- Bổ sung cách **ước tính giá chuyển nhượng, giá cho thuê** (được thực hiện bằng phương pháp so sánh); cách **ước tính mức biến động** của giá chuyển nhượng, giá cho thuê (căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản hoặc số liệu của giá đã chuyển nhượng, cho thuê trên thị trường); **cách xác định các khoản chi phí** (trong đó, lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng);

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ (Điều 5đ)

- Bổ sung nội dung về việc **UBND tỉnh quy định cụ thể** các yếu tố khác hình thành doanh thu, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý, vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư (trường hợp UBND tỉnh **chưa quy định** thì đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất);
- Sửa đổi, bổ sung căn cứ ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng **theo thứ tự ưu tiên**:

(1) Dự toán xây dựng đã được **cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định** theo quy định của pháp luật về xây dựng;

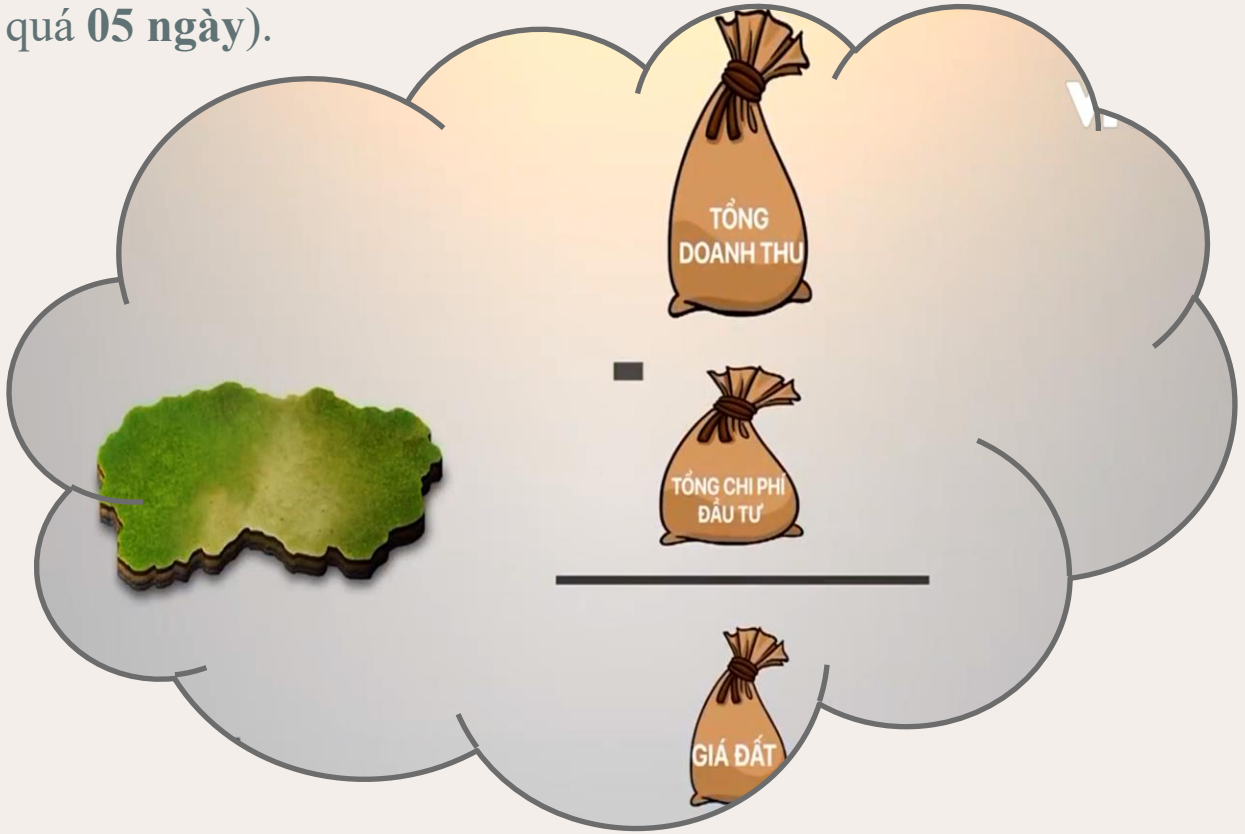
(2) Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được **cơ quan tư vấn thẩm định độc lập**;

(3) **Suất vốn đầu tư xây dựng** do Bộ Xây dựng công bố;

(4) Trường hợp chưa có các căn cứ thì đơn vị xác định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của tối thiểu **03 dự án tương tự** có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất (thay quy định chi phí được xác định *"căn cứ vào **định mức, đơn giá** do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của **các dự án** tương tự tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương."* như trước đây).

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ (Điều 5đ)

- Làm rõ cho vay trung hạn là cho vay từ 01 đến 03 năm;
- Bổ sung quy định về việc **phân bổ chi phí** xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất;
- Bổ sung **trách nhiệm cung cấp thông tin** lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (cung cấp **bằng văn bản** và trong thời gian không quá **05 ngày**).



TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT (Điều 5e)

- Trình tự, thủ tục áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được nghị định hóa trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT; đồng thời sửa đổi, bổ sung để khắc phục những tồn tại, hạn chế.
- Nghị định vẫn quy định 02 hệ số điều chỉnh giá đất; trong đó hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường được kế thừa quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT. Hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm được sửa đổi, bổ sung như sau:

  - Cơ quan tài chính chủ trì, xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, công bố hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm sau khi **xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp** (thay quy định "*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định*" như trước đây);

  - Bổ sung nội dung Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định **điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất** đã ban hành cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương và thực hiện theo quy định của **pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất**.

QUYẾT ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ (Điều 15 và 16)

Ủy quyền quyết định giá đất cụ thể

Bổ sung quy định **UBND cấp huyện** quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp được ủy quyền theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Trình tự, thủ tục thực hiện

Bổ sung **trình tự, thủ tục** thực hiện giá đất cụ thể đối với trường hợp UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể.

Trách nhiệm

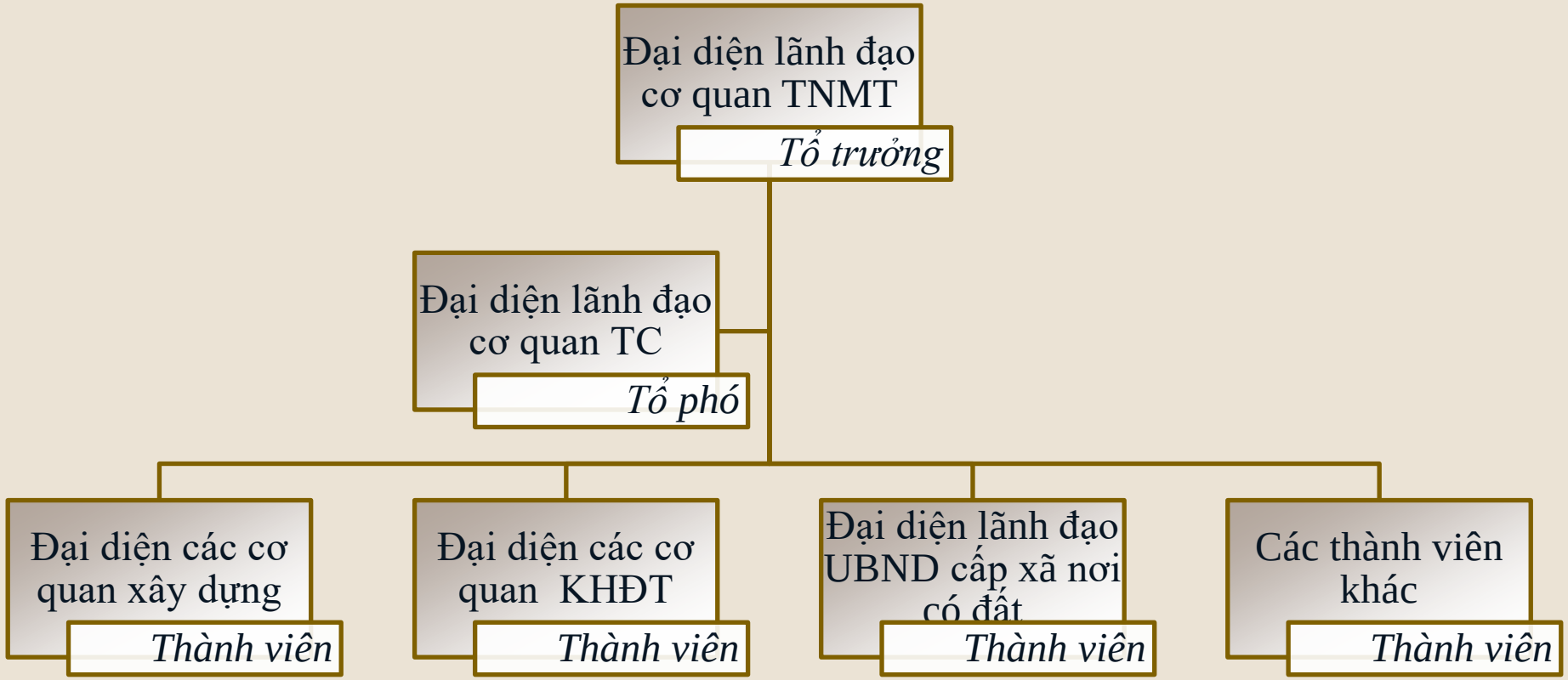
- Bổ sung trách nhiệm của **Phòng Tài nguyên và Môi trường** trong việc giúp UBND cấp huyện **tổ chức** việc xác định giá đất cụ thể *(Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể);*

- Bổ sung **trách nhiệm** của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể; đồng thời sẽ **không chịu trách nhiệm** về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Bổ sung trách nhiệm của đơn vị xác định giá đất.

LỰA CHỌN TỔ CHỨC CÓ CHỨC NĂNG TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT (Điều 17)

- Thực hiện theo quy định pháp luật về **đấu thầu**;
- Trường hợp không lựa chọn được tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thì giao nhiệm vụ cho **đơn vị sự nghiệp công** có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc thành lập **Tổ công tác liên ngành**.
- Tổ công tác liên ngành do **UBND cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể** quyết định thành lập. Thành viên Tổ công tác liên ngành **không được tham gia** là thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể



HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

- **Trách nhiệm trong quá trình chuẩn bị hồ sơ phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định (Điều 17a)**

  - Đơn vị xác định giá đất: xây dựng **báo cáo thuyết minh**;

  - Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn xác định giá đất: phải xây dựng **Chứng thư định giá đất** và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường;

  - Cơ quan tài nguyên và môi trường: (1) kiểm tra **tính đầy đủ về nội dung của báo cáo thuyết minh** xây dựng phương án giá đất (thay quy định *"kiểm tra, đánh giá **kết quả việc xác định giá đất** và phương án giá đất"* như trước đây; *(2)* xây dựng **dự thảo tờ trình** về phương án giá đất; (3) **trình** Hội đồng thẩm định hồ sơ phương án giá đất.

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

- **Thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (Điều 17b)**

  - Bổ sung **Phó Chủ tịch Hội đồng** (người đứng đầu cơ quan tài chính cùng cấp);

  - Bổ sung cơ quan tài chính là **cơ quan thường trực** của Hội đồng;

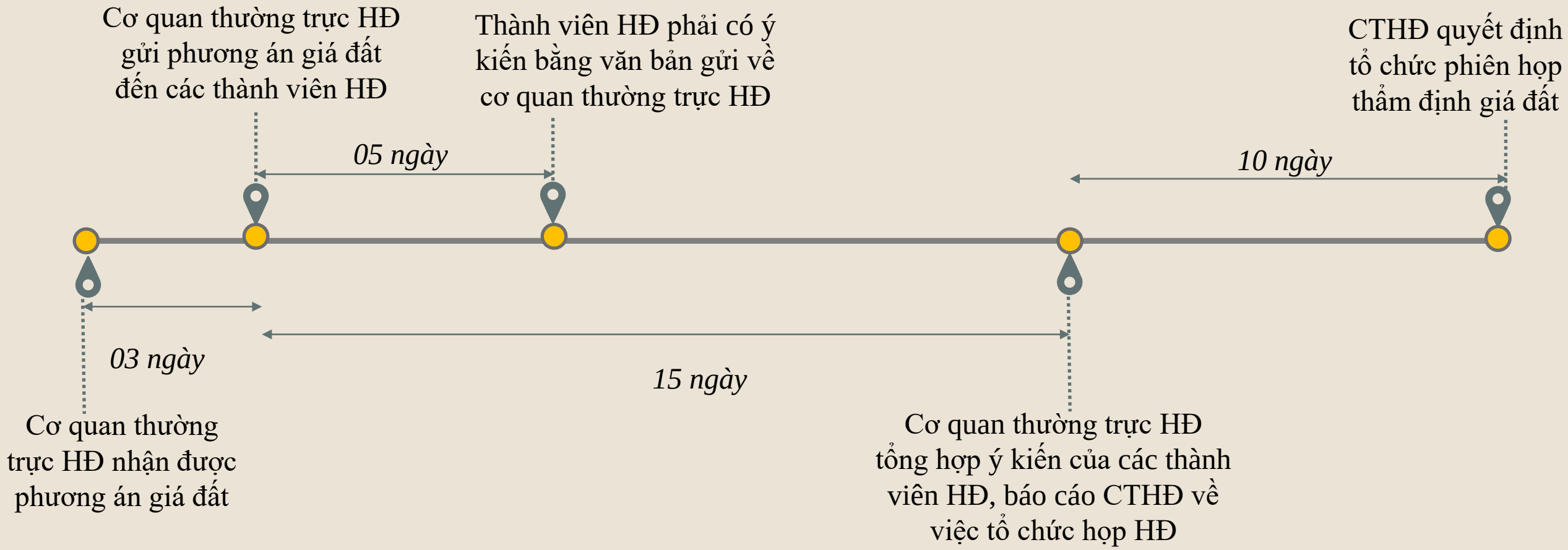
  - Bổ sung một số thành viên Hội đồng: đại diện lãnh đạo các cơ quan **xây dựng, kế hoạch & đầu tư, thuế** cùng cấp;

  - Quy định UBND cấp có thẩm quyền **có thể mời** đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất (thay vì quy định thành phần bắt buộc như trước đây).

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

- **Hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (Điều 17b)**

Quy định cụ thể trình tự và thời gian kể từ khi Cơ quan thường trực Hội đồng nhận phương án giá đất từ cơ quan tài nguyên và môi trường đến khi gửi phương án giá đất đến các thành viên Hội đồng có ý kiến, tổng hợp ý kiến, báo cáo Chủ tịch Hội đồng tổ chức họp.



HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

- **Nội dung thẩm định (Điều 17b)**

- Tính đầy đủ, hợp lệ của **hồ sơ định giá đất**;

- Việc tuân thủ **nguyên tắc định giá đất**;

- **Quyết định** việc áp dụng các phương pháp định giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất;

- Sự **phù hợp** về tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá đối với trường hợp áp dụng phương pháp so sánh; sự **phù hợp** về thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư, chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư;

- Sự phù hợp, tính pháp lý, đầy đủ của các **thông tin đã thu thập**.

Phụ lục

- Nghị định hóa, sửa đổi, bổ sung 03 Phụ lục về ví dụ các phương pháp định giá đất;
- Nghị định hóa, sửa đổi, bổ sung mẫu Chứng thư định giá đất;
- Bổ sung 02 mẫu phiếu thu thập thông tin để định giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp;
- Bổ sung Mẫu báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

Phụ lục I
(Kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ)

VÍ DỤ VỀ PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

1. Thông tin của thửa đất cần định giá

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

giá là ngày 10 tháng 10 năm 2023.

thửa đất cần định giá

của thửa đất so sánh

về giá đất của 03 thửa đất ở tại
gian không quá 24 tháng
gần nhất với thửa
thửa đất cần

Mẫu số 04

TÊN TỔ CHỨC CÓ CHỨC NĂNG TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT/ ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG CÓ CHỨC NĂNG TƯ VẤN GIÁ ĐẤT

Số /CT-ĐGĐ

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

……, ngày …tháng …năm ……

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

năm 2013;

tháng 5 năm 2014 của Chính phủ

của Chính phủ

tháng 5

"Phiếu số…

Phụ lục IV
(Kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ)

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Mẫu số 01

(Áp dụng khi thu thập thông tin để định giá đất cụ thể đối với đất nông

Tên xã (phường, thị trấn):

Tên người được điều tra:

chỉ (1)

ất động sản chuyển nhượng:

huyển nhượng:

g tin:

ĐƠN VỊ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

4

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

…… ngày …tháng …năm ……

Mẫu số 03

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

theo Chứng thư định giá đất số /CT-ĐGĐ ngày …tháng …năm ……)

khu đất cần định giá

giá đất: - Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao
ép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng
thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một
chính thời hạn sử dụng đất, điều
hạn sử dụng đất

ĐIỀU KIỆN HÀNH NGHỀ TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Có chứng chỉ định giá đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai

2. Có Thẻ thẩm định viên về giá được cấp theo quy định của pháp luật về giá

Không cần có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng về định giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành

HOÀN THIỆN HỒ SƠ PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT (Điều 17c)

- Bỏ quy định về **thời gian trình phương án giá đất** của cơ quan tài nguyên và môi trường sau khi nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (thay quy định *"Trong thời hạn không quá **05 ngày** làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định"* như trước đây);

- Sửa đổi, bổ sung quy định về hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất:

  - Hội đồng **thống nhất** với phương án giá đất: cơ quan tài nguyên và môi trường trình hồ sơ phương án giá đất đến UBND cùng cấp quyết định.

  - Hội đồng **yêu cầu chỉnh sửa, hoàn thiện** phương án giá đất: cơ quan tài nguyên và môi trường yêu cầu đơn vị xác định giá đất tiếp thu, giải trình, hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất; hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất theo yêu cầu của Hội đồng trước khi trình UBND cùng cấp quyết định.

QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

1. Trường hợp phương án giá đất do cơ quan tài nguyên và môi trường **đã trình** Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày 05/2/2024 → *UBND cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo **phương án đã trình**; không áp dụng quy định tại Nghị định này.*

2. Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất,…theo **đúng** quy định của pháp luật đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan mà **không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất** do vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 05/2/2024 nhưng chưa quyết định giá đất cụ thể

   - Trường hợp giao đất, cho thuê đất,…theo đúng quy định của Luật đất đai 1993, 2003; bàn giao đất trên thực tế **trước ngày 01/01/2005** → *Áp dụng theo BGĐ năm 2005 do UBND tỉnh ban hành*
   - Trường hợp giao đất, cho thuê đất,…theo đúng quy định của Luật đất đai 1993, 2003; bàn giao đất trên thực tế **từ ngày 01/01/2005** đến **trước ngày 05/02/2024** → *Giá đất được xác định tại thời điểm bàn giao đất thực tế*
   - Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất,…theo đúng quy định của Luật đất đai 2013 nhưng cơ quan có chức năng **chưa trình** UBND cấp có thẩm quyền → *Giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định*

QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

3

- Trường hợp giao đất, cho thuê đất,…theo đúng quy định của Luật đất đai 1993, 2003; bàn giao đất trên thực địa **từ ngày 01/01/2005** đến **trước ngày 05/02/2024**
- Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất,…theo đúng quy định của Luật đất đai 2013 nhưng cơ quan có chức năng **chưa trình** UBND cấp có thẩm quyền

→ Nếu không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật về giá đất trước ngày 05/02/2024 → Áp dụng phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư theo quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP

4

Người sử dụng đất phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất → Thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất.

5

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức rà soát để thực hiện quyết định giá đất.

MỘT SỐ NỘI DUNG CÔNG VIỆC THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN

Nhằm triển khai Nghị định số 12/2024/NĐ-CP kịp thời, hiệu quả, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cần thực hiện một số nội dung cụ thể sau:

- **Chủ động** thực hiện theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP, không thực hiện theo những nội dung trong Thông tư số 36/2014/NĐ-CP mà đã được quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP.
- Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện **kiện toàn** thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP.
- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường** nghiên cứu, tham mưu việc **quy định cụ thể** các yếu tố hình thành doanh thu, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư đối với trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh quy định các yếu tố nêu trên.
- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **chỉ đạo cơ quan tài chính** rà soát hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành hàng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định **điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất** đã ban hành theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất để phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.
- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện **ủy quyền** cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương (nếu cần thiết); đồng thời, tổ chức **tuyên truyền, phổ biến** Nghị định số 12/2024/NĐ-CP cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.
- Đối với các trường hợp không thuê được tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền **giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công** có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện xác định giá đất cụ thể hoặc **thành lập Tổ công tác liên ngành** để xác định giá đất cụ thể.
- Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm **tổ chức rà soát** các trường hợp đã giao đất, cho thuê đất,… theo **đúng** quy định của pháp luật đất đai năm 1993, 2003 và 2013 và quy định khác của pháp luật có liên quan mà **không thuộc trường hợp** Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 05/02/2024 nhưng chưa quyết định giá đất cụ thể để chỉ đạo xác định giá đất cụ thể và thực hiện quyết định giá đất.

Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 10/2023/NĐ-CP

- **Về điều kiện đối với đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất:**

  Ngoài việc quy định đối tượng đưa ra đấu giá là từng thửa đất, bổ sung đối tượng đưa ra đấu giá là *"nhiều thửa đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất"* tại điểm c khoản 3 Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP).

- **Về điều kiện, tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư:**

  Bỏ điều kiện là phải có "*văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa"* tại khoản 3 Điều 68a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung khoản 9 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP).

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!