



**NGHỊ ĐỊNH 49/2026/NĐ-CP  
HƯỚNG DẪN NGHỊ QUYẾT  
254/2025/QH15**

*11/03/2026*

## MỤC LỤC

---

- 1 Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

---

- 2 Giá đất

---

- 3 Phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền

---

- 4 Tổ chức thực hiện



# THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ



# 1.1 Thu hồi đối với diện tích đất không thỏa thuận được

*(Điều 3.1 Nghị Định 49/2026)*

- ✓ Xác định diện tích đất thỏa thuận nhận QSDĐ trong phạm vi dự án:
  - Theo diện tích được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ, Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất;
  - Không bao gồm các diện tích như sau:
    - Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng;
    - Diện tích đất của người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ và không có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất trên đất.



# 1.1 Thu hồi đối với diện tích đất không thỏa thuận được

(Điều 3.2 Nghị Định 49/2026)

- ✓ Xác định số NSDD phải thỏa thuận trong phạm vi dự án:
  - Số người phải thỏa thuận: người có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ, bán tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất;
  - Số NSDD được xác định là **01 NSDD**:
    - Hộ gia đình sử dụng đất;
    - Nhóm người chung QSDĐ;
    - Vợ và chồng có chung QSDĐ;
    - Cộng đồng dân cư sử dụng đất;
    - NSDD không có quyền chuyển nhượng, cho thuê QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ nhưng thuộc 1 trong các trường hợp: (a) có tài sản gắn liền với đất; (b) có chi phí đầu tư vào đất; (c) có tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất.



# 1.1 Thu hồi đối với diện tích đất không thỏa thuận được

*(Điều 3.3 và Điều 3.5 Nghị Định 49/2026)*

- ✓ HĐND tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi diện tích đất còn lại không thỏa thuận được theo Điều 3.13(d) và Điều 3.2(b) NQ 254.

Trường hợp DA thuộc diện phải chấp thuận CTCTĐT/QĐCTĐT/CTCTĐT đồng thời với chấp thuận NĐT/quyết định chấp thuận NĐT thì HĐND tỉnh xem xét việc thu hồi phần diện tích còn lại không thỏa thuận được sau khi dự án đã có các quyết định/chấp thuận nêu trên.

- ✓ Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SĐĐ đối với các dự án theo Điều 3.13(d) và Điều 3.2(b) NQ 254 được thực hiện đồng thời trong cùng một quyết định và thể hiện rõ: (i) diện tích cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; (ii) diện tích đất từ quỹ đất NN thu hồi do không thỏa thuận được; (iii) diện tích đất từ quỹ đất do CQNN quản lý.



# 1.1 Thu hồi đối với diện tích đất không thỏa thuận được

*(Điều 3.4 Nghị Định 49/2026)*

- ✓ Số tiền số tiền chênh lệch giữa số tiền trung bình của giá đất đã thỏa thuận với số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên một đơn vị diện tích của loại đất thu hồi trong phạm vi dự án:

$$T_{tb} = \frac{TST_{tt}}{S_{tt}}$$

$$T_{pa} = \frac{TST_{pa}}{S_{th}}$$

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

*(xem chi tiết tại Điều 3.4 Nghị Định 49/2026)*



## 1.2 Các trường hợp không được bồi thường về đất

*(Điều 3.10(d) Nghị Quyết 254 và Điều 4 Nghị Định 49/2026)*

- ✓ Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng trước ngày 01/07/2014 mà đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.
- ✓ Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất kể từ ngày 01/07/2014 trở về sau đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

# GIÁ ĐẤT





## 2.1 Các trường hợp không áp dụng bảng giá đất

### Điều 5 Nghị Định 49/2026

- ✓ Giao đất, cho thuê đất cho **dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.**
- ✓ UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định việc xác định giá đất cụ thể đối với **dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo QHXD.**
- ✓ Các trường hợp xác định giá đất cụ thể theo Luật Đất đai, Nghị Quyết 254, và Điều 5 Nghị Định 49/2026.
  - ⇒ Thực hiện xác định giá đất cụ thể theo Luật Đất đai 2024 và Nghị Định 71/2024 (SĐBS bởi Nghị Định 115/2025, Nghị Định 226/2025).



## 2.2 Căn cứ XDSĐBS và các trường hợp SĐBS bảng giá đất

Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, bao gồm (Điều 6.1 Nghị Định 49/2026)

1. Điều 158.2, Điều 158.3 Luật Đất đai, Điều 6 NQ 254
2. Các phương pháp định giá đất theo Điều 158.5(a), (b) và (c), Điều 158.6(a), (b), (c) Luật Đất đai, và Điều 4, 5, và 6 Nghị Định 71/2024 (SĐBS bởi Nghị Định 151/2025, Nghị Định 226/2025)  

Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng ⇒ căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do UBND cấp tỉnh công bố; nếu chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do BXD công bố
3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định Điều 8 Nghị Định 71/2024
4. Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường
5. Kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành
6. Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội
7. Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất của từng địa phương



# Các trường hợp sửa đổi bảng giá đất

(Điều 6.2 Nghị Định 49/2026)

1. Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường tại Phụ lục ban hành kèm Nghị Định 49/2026 mà  $>$  mức tối đa, hoặc  $<$  mức tối thiểu.

Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường do HĐND cấp tỉnh quyết định.

2. Khi có thay đổi địa giới đơn vị hành chính, tên khu vực, vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất mà không ảnh hưởng đến giá đất trong bảng giá đất.

3. Do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và b khoản này.



# Các trường hợp bổ sung bảng giá đất

*(Điều 6.3 Nghị Định 49/2026)*

1. Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành
2. Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành theo Điều 3.6 Nghị Quyết 254/2025



## 2.3 Nội dung bảng giá đất, xây dựng bảng giá đất

*(Điều 7 Nghị Định 49/2026)*

✓ Nội dung bảng giá đất bao gồm:

- Các tiêu chí cụ thể để xác định khu vực, vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất theo Điều 18 và Điều 20 Nghị Định 71/2024 *(SĐBS bởi Nghị định 115/2025, Nghị Định 226/2025)*;

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

Giá các loại đất theo phân loại đất theo Điều 9 Luật Đất đai, Điều 4, Điều 5 Nghị Định 102/2024 và theo yêu cầu thực tế, quản lý giá đất của địa phương;

- Giá đất tại nơi tái định cư tại chỗ theo Điều 3.6 của Nghị Quyết 254.

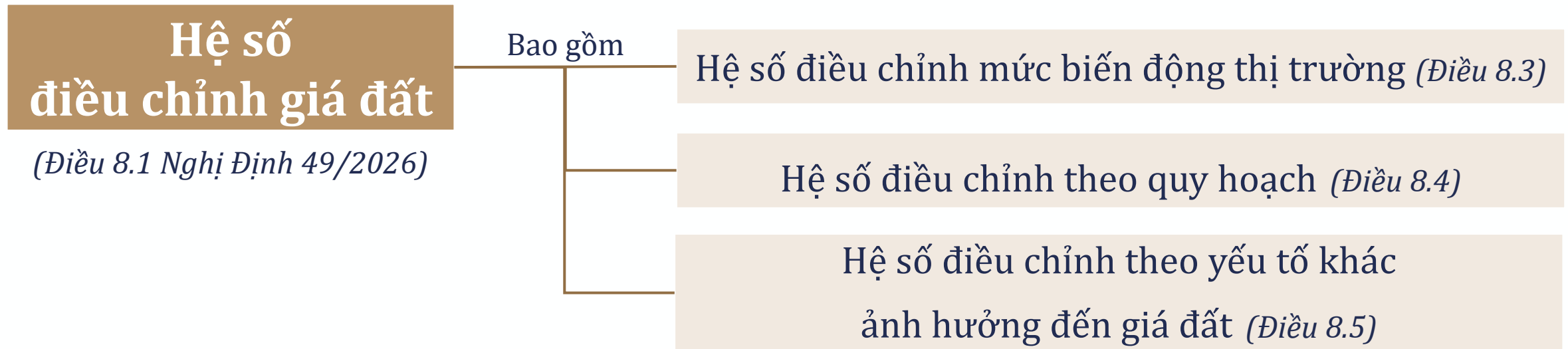
✓ Chuẩn bị xây dựng bảng giá đất, trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất

⇒ Thực hiện theo Điều 13 và Điều 14 Nghị Định 71/2024 *(SĐBS bởi Nghị định 115/2025, Nghị Định 226/2025)*.



## 2.4 Căn cứ XDSĐBS hệ số điều chỉnh giá đất

*(Điều 8 Nghị Định 49/2026)*



- ✓ Hệ số điều chỉnh giá đất được phân chia thành các mức khác nhau.



## 2.4 Căn cứ XDSĐBS hệ số điều chỉnh giá đất

(Điều 8.2 Nghị Định 49/2026)

1. Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường
2. Các phương pháp định giá đất theo Điều 158.5(a), (b) và (c), Điều 158.6(a), (b), (c) Luật Đất đai, và Điều 4, 5, và 6 Nghị Định 71/2024 (SĐBS bởi Nghị Định 151/2025, ND 226/2025)

Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng  
⇒ căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do UBND cấp tỉnh công bố; nếu chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố

3. Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội
4. Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất của từng địa phương



## 2.4 Căn cứ XDSĐBS hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí được xác định như sau (*Điều 8.3 Nghị Định 49/2026*):

- ✓ Theo công thức

$$\text{Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường} = \frac{\text{Giá đất thị trường } (G_{TT})}{\text{Giá đất trong bảng giá đất } (G_{BG})}$$

$$\text{Giá đất thị trường } (G_{TT}) = \frac{\sum_{i=1}^n G_{CNI} + \sum_{j=0}^m G_{PPI}}{n + m}$$

- ✓ Trường hợp tại thời điểm giao đất, cho thuê đất mà giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất chưa phù hợp với tình hình thực tế
  - ⇒ CQQQL đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan rà soát, báo cáo UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

*(xem chi tiết tại Điều 8.3 Nghị Định 49/2026)*



## 2.4 Căn cứ XDSĐBS hệ số điều chỉnh giá đất

*(Điều 8.4 Nghị Định 49/2026)*

- ✓ Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch được xác định theo từng loại đất và theo hệ số sử dụng đất.

Hệ số sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.



## 2.4 Căn cứ XDSĐBS hệ số điều chỉnh giá đất

(Điều 8.4 Nghị Định 49/2026)

- ✓ CQQL đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với CQQL quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, cơ quan tài chính cấp tỉnh tổ chức thực hiện:
  - Phân chia hệ số sử dụng đất theo các mức khác nhau;
  - Thu thập thông tin QHXD chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các DA ĐTXD, giá đất mà CQNN đã phê duyệt của các dự án;
  - Tổng hợp, phân loại thông tin theo các mức hệ số sử dụng đất; căn cứ giá đất mà CQNN đã phê duyệt của các dự án, đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với từng mức hệ số sử dụng đất;  
Trường hợp thông tin về giá đất mà CQNN đã phê duyệt của các dự án nhưng chưa đủ để xác định hệ số điều chỉnh ⇒ căn cứ vào thông tin thu thập theo trình tự theo Phụ lục Nghị Định 49/2026, và áp dụng các phương pháp định giá đất để đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch;
- Trình UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định.



## 2.4 Căn cứ XDSĐBS hệ số điều chỉnh giá đất

*(Điều 8.5 Nghị Định 49/2026)*

- ✓ Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, CQQL đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất, xác định mức độ ảnh hưởng đến giá đất trình UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định.



## 2.5 Các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích khác

*(Điều 218.1 Luật Đất đai)*

- ✓ Ngoài Điều 218.1 Luật Đất đai, trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích khác gồm:
  1. Đất quy định tại Điều 9.2 và Điều 9.3 Luật Đất đai được sử dụng kết hợp với mục đích năng lượng tái tạo, điện năng lượng mới; nghiên cứu, phát triển, ứng dụng công nghệ cao, công nghệ số.
  2. Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích sự nghiệp khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai.
  3. Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai.
  
- ✓ Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích thực hiện như quy định về sử dụng đất kết hợp với mục đích TMDV.



# PHÂN CẤP, PHÂN QUYỀN, PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI



## 3.1 Phân cấp thẩm quyền cho UBND cấp tỉnh

*(Điều 14.1 Nghị Định 49/2026)*

- ✓ UBND cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định về:
  - thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép CMĐSDĐ,
  - điều chỉnh thời hạn SDĐ, gia hạn SDĐ,
  - chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận QSDĐ,
  - chấp thuận về việc thỏa thuận nhận QSDĐ để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án SDĐ.
  
- ✓ Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Nghị quyết số 190/2025  
⇒ UBND cấp tỉnh quyết định việc phân cấp, ủy quyền cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện đối với các nhiệm vụ trên cho phù hợp.

# Thẩm quyền cấp, xác nhận thay đổi, đính chính, thu hồi, hủy GCNQSDĐ

(Điều 14.2 Nghị Định 49/2026)

1.	Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền <b>cấp tỉnh</b> quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép CMĐSDĐ, điều chỉnh thời hạn SDĐ, gia hạn SDĐ, chuyển hình thức SDĐ, công nhận QSDĐ	CQQL đất đai <b>cấp tỉnh</b> cấp hoặc xác nhận thay đổi GCNQSDĐ
2.	Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền <b>cấp xã</b> quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép CMĐSDĐ, điều chỉnh thời hạn CMĐSDĐ, gia hạn CMĐSDĐ, chuyển hình thức CMĐSDĐ, công nhận QSDĐ, xác định lại diện tích đất ở	Chủ tịch UBND <b>cấp xã</b> cấp hoặc xác nhận thay đổi GCNQSDĐ
3.	Trường hợp không thuộc 2 trường hợp trên	VPĐKĐĐ cấp hoặc xác nhận thay đổi trên GCNQSDĐ hoặc đăng ký đất đai lần đầu, đăng ký biến động

Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ trong 3 trường hợp trên ⇒ có thẩm quyền đính chính GCNQSDĐ nếu có sai sót; thu hồi, hủy, và cấp lại.



## 3.1 Phân cấp thẩm quyền cho UBND cấp tỉnh

(Điều 14.3 Nghị Định 49/2026)

- ✓ Các trường hợp đang thực hiện thu hồi đất, BTHTTĐC, giao đất, cho thuê đất, cho phép CMĐSDĐ, điều chỉnh thời hạn SDĐ, gia hạn SDĐ, chuyển hình thức SDĐ, công nhận QSDĐ, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận QSDĐ để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án SDĐ, cấp GCNQSDĐ, xác nhận thay đổi, đính chính, thu hồi, hủy GCNQSDĐ đã cấp, xác định lại diện tích đất ở **trước ngày Nghị Định 49/2026 có hiệu lực**

⇒ UBND cấp tỉnh quyết định

- áp dụng thực hiện theo Điều 14.1 và Điều 14.2 trên; hoặc
- tiếp tục giao cho cơ quan, người có thẩm quyền đang giải quyết tiếp tục thực hiện.



## 3.2 Trình tự, thủ tục hành chính về đất đai

*(Điều 15.1 Nghị Định 49/2026)*

- ✓ UBND cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục để thực hiện Điều 14 Nghị Định 49/2026 **chậm nhất đến ngày 01/07/2026**
  - bảo đảm cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính theo quy định;
  - quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền trong các bước thực hiện trình tự, thủ tục, thời gian tối đa thực hiện, thành phần hồ sơ phải nộp *(có giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm NVTC (nếu có), các mẫu hồ sơ phải quy định thông tin xác định NVTC đất đai)*.
- ✓ Trong thời gian chưa ban hành ⇨ UBND cấp tỉnh quyết định
  - áp dụng trình tự, thủ tục theo pháp luật trước ngày Nghị Định 49/2026 có hiệu lực hoặc
  - quyết định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai đối với từng trường hợp cụ thể.



## 3.2 Trình tự, thủ tục hành chính về đất đai

*(Điều 15.2 và Điều 15.3 Nghị Định 49/2026)*

- ✓ Quy định về trình tự, thủ tục theo Điều 15.1 Nghị Định 49/2026 phải đăng công khai trên:
  - Cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh; và
  - Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.
- ✓ Trình tự, thủ tục XDSĐBS bảng giá đất và trình tự, thủ tục XDSĐBS hệ số điều chỉnh giá đất sẽ thực hiện theo quy định tại Phụ lục Nghị Định 49/2026.

# TỔ CHỨC THỰC HIỆN





## 4.1. Hiệu lực thi hành (Điều 16)

- ✓ Nghị định 49/2026 có hiệu lực **từ ngày 31/01/2026.**
- ✓ Chương IV – Quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai được thực hiện đến trước ngày 01/03/2027.
  - Trường hợp các VBQPPL có liên quan đã được sửa đổi, bổ sung, ban hành mới để phù hợp với việc tổ chức chính quyền 02 cấp ⇒ thực hiện theo các VBQPPL mới được ban hành.
  - Các quy định về giá đất, về giá bán nhà ở tái định cư, về trưng dụng đất không quy định tại Nghị định 49/2026 ⇒ tiếp tục thực hiện theo Nghị Định 151/2025 (được SĐBS bởi Nghị Định 226/2025).
- ✓ Một số quy định hết hiệu lực: *vui lòng xem chi tiết tại Điều 16.3 Nghị Định 49/2026.*



## 4.2. Quy định chuyển tiếp về giá đất (Điều 17)

- ✓ Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thay Hội đồng thẩm định bảng giá đất theo Nghị Định 71/2024.

Các trường hợp đang xác định giá đất cụ thể trước ngày Nghị Định 49/2026 có hiệu lực thi hành mà tiếp tục áp dụng xác định giá đất cụ thể thì thực hiện theo LĐĐ và Nghị Định 71/2024 (*SĐBS bởi Nghị Định 151/2025, Nghị Định 226/2025*).

- ✓ Quy định tại Điều 11.7 Nghị quyết 254/2025/QH15 được áp dụng cho trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất hoặc chưa giao đất, cho thuê đất.

## 4.3 Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch SDĐ; giao đất, cho thuê đất (Điều 18)

<p>✓ Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt</p>	<p>tiếp tục áp dụng để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch. Việc điều chỉnh phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh tại thời kỳ này được thực hiện theo Điều 65.2(b) LĐĐ và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã khi điều chỉnh quy hoạch tỉnh theo pháp luật về quy hoạch.</p>
<p>✓ NSDD được cho thuê đất từ 01/07/2025 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà chưa ký Hợp đồng thuê đất</p>	<p>được ký Hợp đồng thuê đất nếu có nhu cầu.</p>
<p>✓ Trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã đưa ra đấu giá QSDĐ 02 lần không thành</p>	<p>tiếp tục thực hiện theo pháp luật về đấu giá tài sản. Giá khởi điểm để đấu giá là giá theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo Nghị định này.</p>

## 4.4 Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư (Điều 19) và Đo đạc bản đồ địa chính (Điều 21)

✓ Trường hợp chưa có quyết định phê duyệt phương án BBHTTĐC	thực hiện theo Luật đất đai, Nghị quyết số 254/2025 và Nghị định này.
✓ Đối với dự án còn một phần diện tích đất chưa được phê duyệt phương án BTHTTĐC	UBND tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn áp dụng quy định để thực hiện:  (a) Quy định tại thời điểm đã phê duyệt phương án BTHTTĐC;  (b) Quy định tại thời điểm Luật đất đai 2024 có hiệu lực;  (c) Quy định từ ngày Nghị định này có hiệu lực.

## 4.4 Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư (Điều 19) và Đo đạc bản đồ địa chính (Điều 21)

✓ Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án BTHTTĐC	tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt.
✓ Thông báo thu hồi đất đã ban hành theo LĐĐ còn hiệu lực sau ngày Nghị định này có hiệu lực	tiếp tục thực hiện theo thông báo thu hồi đất đã ban hành.
Đã trích đo bản đồ địa chính hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính để thực hiện thủ tục đất đai mà chưa hoàn thành việc ký xác nhận kết quả	tiếp tục thực hiện ký xác nhận theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực và được đưa vào sử dụng.



## 4.5 Quy định chuyển tiếp về đất đai, cấp Giấy chứng nhận

(Điều 20)

GCNQSDĐ đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân trước 01/08/2024 mà ghi thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là:

- ✓ Lâu dài; hoặc
- ✓ Không thể hiện thời hạn sử dụng đất

khi thực hiện đăng ký biến động đất đai thì

thời hạn sử dụng đất được xác định lại là 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền:

- ✓ xác nhận thay đổi trên GCNQSDĐ đã cấp; hoặc
- ✓ cấp mới GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất.



## 4.5 Quy định chuyển tiếp về đất đai, cấp Giấy chứng nhận

(Điều 20)

GCNQSDĐ được cấp trước 01/07/2004 không thuộc trường hợp Điều 141.6 LĐĐ và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung với đất ở và đất khác, ví dụ: “thổ cư”, “thổ tập trung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT”, thì:

UBND tỉnh quy định việc xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên GCN đã cấp để áp dụng quy định tại khoản này.

GCNQSDĐ đã được xác nhận trên GCN hoặc người nhận chuyển QSDĐ toàn bộ thửa đất đã được cấp GCN mới từ 01/07/2024 trở về sau mà GCN chưa xác định diện tích đất ở thì thực hiện xác định theo Điều 20.2a Nghị định này.

Người nhận chuyển QSDĐ đã được cấp GCN mới và xác định cụ thể diện tích đất ở trên GCN thì không xác định diện tích đất ở theo điều này.

NSĐĐ đăng ký biến động đất đai thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện đồng thời việc xác định diện tích đất ở tại điều này. Trường hợp NSĐĐ có nhu cầu thực hiện thủ tục xác định diện tích đất ở riêng thì thực hiện theo trình tự, thủ tục do UBND tỉnh quy định.



# Danh mục các từ viết tắt

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Định nghĩa</b>
<b>BTHTTĐC</b>	Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
<b>CMĐSDĐ</b>	Chuyển mục đích sử dụng đất
<b>CQNN</b>	Cơ quan, tổ chức Nhà nước có thẩm quyền
<b>CQQL</b>	Cơ quan có chức năng quản lý
<b>CTCTĐT/QĐCTĐT</b>	Chấp thuận chủ trương đầu tư/Quyết định chủ trương đầu tư
<b>GCNQSĐĐ/GCN</b>	Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất/Giấy chứng nhận
<b>HĐND</b>	Hội đồng nhân dân
<b>LĐĐ</b>	Luật đất đai 2024
<b>NĐT</b>	Nhà đầu tư
<b>NSĐĐ</b>	Người sử dụng đất
<b>NQ 254</b>	Nghị quyết 254/2025
<b>QSĐĐ</b>	Quyền sử dụng đất
<b>SĐĐ</b>	Sử dụng đất
<b>UBND</b>	Ủy ban nhân dân
<b>XĐSĐBS/SĐBS</b>	Xây dựng, sửa đổi, bổ sung/Sửa đổi, bổ sung

# CONTACT INFORMATION

## AN LEGAL LLP

**Address:** 8th Floor, 31C Ly Tu Trong,  
Saigon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**Email:** [info@anlegal.vn](mailto:info@anlegal.vn)

**Web:** [www.anlegal.vn](http://www.anlegal.vn)

