ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 109/2026/QĐ-UBND	*Huế, ngày 19 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định các trường hợp không có tính khả thi để khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và mức độ khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất đối với hành vi hủy hoại đất trên địa bàn thành phố Huế và Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 123/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 150/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

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

Căn cứ Nghị định số 370/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 150/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Nghị định số 281/2026/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 123/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định các trường hợp không có tính khả thi để khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và mức độ khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất đối với hành vi hủy hoại đất trên địa bàn thành phố Huế và Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế quy định các trường hợp không có tính khả thi để khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và mức độ khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất đối với hành vi hủy hoại đất trên địa bàn thành phố Huế

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

"**Điều 6. Trách nhiệm kiểm tra kết quả khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất**

Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất cùng với các cơ quan, đơn vị có liên quan và tổ chức, cá nhân vi phạm tiến hành kiểm tra tại thực địa, lập biên bản kết quả kiểm tra, xác định kết quả mức độ khôi phục, biện pháp khôi phục tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Quy định này."

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 như sau:

"**Điều 7. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan**

1. Ủy ban nhân dân cấp xã cung cấp kịp thời thông tin, hồ sơ liên quan đến tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và phối hợp với cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính để xác định trường hợp không có tính khả thi để khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai tổ chức thực hiện Quy định này.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh bằng

văn bản gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để hướng dẫn, tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.”

3. Bổ sung Điều 8 như sau:

“Điều 8. Quy định chuyển tiếp

Đối với hành vi huỷ hoại đất đã lập biên bản vi phạm hành chính trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả thì trách nhiệm kiểm tra kết quả khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất áp dụng theo Quyết định này.”

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 4 như sau:

“1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chỉ quy định tổng tiến độ xây dựng nhưng chưa chi tiết thì tiến độ xây dựng được phân bổ đều trên thời gian xây dựng công trình tương ứng.

Trường hợp dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều Quyết định và có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo quy định thì việc xác định giá đất thực hiện theo điểm a khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất, được sửa đổi, bổ sung bởi điểm đ khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Theo đó trường hợp tại quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án không quy định cụ thể thời gian xây dựng tương ứng với phân kỳ tiến độ thì thời gian xây dựng được xác định trên cơ sở phân bổ thời gian xây dựng (làm tròn năm) dựa trên tỷ lệ diện tích của từng loại đất trong từng quyết định giao đất, cho thuê đất với toàn bộ diện tích của từng loại đất.”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 5 như sau:

“3. Cách thức điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng giá đất phi nông nghiệp, đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và các đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, tổ chức thực hiện định giá đất thực hiện điều chỉnh giá của thửa đất, khu đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) theo cách thức, nguyên tắc quy định tại khoản 6 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi điểm đ khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP.

Trường hợp mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đảm bảo phản ánh mức độ chênh lệch giữa tài sản định giá và tài sản so sánh, tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ thực tế của thửa đất, khu đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Ngoài các yếu tố quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, trường hợp có phát sinh các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 5 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP thì Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ ảnh hưởng và tỷ lệ điều chỉnh cụ thể để Hội đồng Thẩm định giá đất xem xét, quyết định."

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2026.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Nội vụ; Thanh tra thành phố Huế; Thuế thành phố Huế; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như khoản 2 Điều 3;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- HĐND; TT HĐND thành phố;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- Các cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc UBND thành phố;
- HĐND, UBND các xã, phường;
- VP: LĐ và CV: NC, NĐ, TH, NN;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Công báo thành phố;
- Lưu VT, ĐC.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ

Hà Văn Tuấn