ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 25/2024/QĐ-UBND	*Hà Tĩnh, ngày 18 tháng 10 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4730/TTr-STNMT ngày 18/10/2024; của Giám đốc Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định: số 2051/BC-STP ngày 01/10/2024 và số 2231/BC-STP ngày 18/10/2024; thực hiện kết luận của UBND tỉnh tại phiên họp ngày 18/10/2024 (tại Thông báo số 491/TB-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh), ý kiến đồng ý của các Thành viên UBND tỉnh qua Phiếu biểu quyết, kết luận của Ban cán sự đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 18/10/2024 (tại Thông báo số 354-TB/BCSĐ ngày 18/10/2024 của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quyết định này quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể;

b) Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Quy định một số chỉ tiêu làm căn cứ xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh

1. Các yếu tố hình thành Doanh thu phát triển

a) Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ

a1) Tỷ lệ bán hàng: Chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

a2) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt 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 doanh thu phát triển của dự án.

Trường hợp trong các văn bản về của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt 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 chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm theo để xây dựng phương án giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

b) Tỷ lệ lấp đầy: Tính từ thời điểm dự án hoàn thành đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động theo quy định pháp luật.

b1) Đối với loại hình sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ (trừ các trường hợp quy định tại tiết b2 điểm này):

- Các xã, phường thuộc thành phố Hà Tĩnh, các phường thuộc thị xã Kỳ Anh: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%;

- Các phường thuộc thị xã Hồng Lĩnh; thị trấn thuộc các huyện; các xã thuộc các huyện tiếp giáp ranh giới các xã, phường thuộc thành phố Hà Tĩnh: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 65%;

- Các xã còn lại: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 55%.

b2) Đối với loại hình kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và cơ sở lưu trú du lịch khác:

- Đối với loại hình kinh doanh khách sạn:

+ Tại thành phố Hà Tĩnh và các xã, phường, thị trấn ven biển: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%;

+ Tại các địa bàn còn lại: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 50%.

- Đối với loại hình biệt thự nghỉ dưỡng và cơ sở lưu trú du lịch khác: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 60%.

c) Trường hợp các xã, phường, thị trấn có thay đổi về đơn vị hành chính thì xác định tỷ lệ lấp đầy theo đơn vị hành chính mới sau khi được thay đổi.

2. Một số chỉ tiêu ước tính Chi phí phát triển

a) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 12% nhân (x) với (Chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí kinh doanh + Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá).

b) Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh gồm:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1,0% nhân (x) với tổng doanh thu trước thuế của dự án (trừ doanh thu hoạt động trông giữ xe);

- Chi phí quản lý vận hành: Bằng 10% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ; Bằng 5% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động trông giữ xe; Bằng 35% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng.

c) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt 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 của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt 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 chưa xác định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm theo để xây dựng phương án giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

a) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của thửa đất, khu đất);

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè), loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đường đất và kết cấu đường khác), số lượng mặt đường tiếp giáp (tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường);

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt hay không tốt, cấp điện ổn định hay không ổn định;

- Diện tích, kích thước, hình thể, mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất;

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

- Hiện trạng môi trường, an ninh:

+ Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải;

+ Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực tốt hay không tốt.

- Thời hạn sử dụng đất: Điều chỉnh theo thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện dự án. Đối với đất ở, nhà ở, căn hộ chung cư (thời hạn sử dụng lâu dài): Không thực hiện việc điều chỉnh.

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

- Năng suất cây trồng, vật nuôi;

- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;

- Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

c) Trường hợp quá trình điều tra, khảo sát thu thập thông tin phục vụ công tác định giá đất, tổ chức thực hiện định giá đất nhận thấy có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất mà chưa được quy định tại Quyết định này thì 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.

2. Việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất theo từng dự án, khu vực cụ thể khảo sát, đề xuất cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định. Trong đó:

a) Mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh không vượt quá 30%; trường hợp sử dụng thửa

đất so sánh tại đơn vị hành chính cấp huyện, cấp tỉnh khác thì mức độ chênh lệch giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh không vượt quá 40%;

b) Đối với thửa đất bám hai mặt đường liền kề rộng ≥3m thì điều chỉnh giá đất tăng thêm 20% so với giá đất của thửa đất bám một mặt đường theo tuyến đường có giá cao. Đối với thửa đất bám hai mặt đường liền kề trong đó bám một đường rộng ≥3m và một đường rộng <3m thì điều chỉnh giá đất tăng thêm 10% so với giá đất theo mặt đường có giá cao;

c) Đối với thửa đất bám một mặt đường và một mặt thoáng (đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ) hoặc bám 02 mặt đường (trừ các trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Quyết định này) thì điều chỉnh giá đất tăng 5% so với giá thửa đất bám đường ở cùng vị trí.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 28 tháng 10 năm 2024.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và cơ quan liên quan về tính chính xác, phù hợp của các thông tin, số liệu, kết quả thẩm định, tham mưu, đề xuất tại các Văn bản nêu trên và quá trình tổ chức thực hiện, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về đất đai và quy định pháp luật có liên quan.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp, Công an tỉnh, Cục Thuế tỉnh, Cục Thống kê tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

4. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NL, TH$_5$.

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

Trần Báu Hà

Phụ lục

QUY ĐỊNH TỶ LỆ BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, KINH DOANH SẢN PHẨM, DỊCH VỤ; THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG KHI ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

(Kèm theo Quyết định số: 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

A. Đối với Dự án Khu dân cư, Khu đô thị, Khu nhà ở

I. Dự án Khu dân cư, Khu đô thị, Khu nhà ở phân lô, bán nền chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở

Quy mô dự án / **Nội dung**		**Dự án có diện tích đất dưới 10ha**	**Dự án có diện tích đất từ 10ha đến dưới 30 ha**	**Dự án có diện tích đất từ 30ha đến dưới 50ha**	**Dự án có diện tích đất từ 50ha trở lên**
1	Thời gian bán hàng,thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng	Bán hàng từ **năm thứ hai,** bán trong 02 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 50%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 03 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 40%; Năm thứ ba: 10%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 04 năm (Năm thứ nhất: 40%; Năm thứ hai: 30%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 10%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 05 năm (Năm thứ nhất: 30%; Năm thứ hai: 20%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 20%; Năm thứ năm: 10%)
2	Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng	01 năm (100%)	02 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 50%)	03 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 40%; Năm thứ ba: 10%)	04 năm (Năm thứ nhất: 40%; Năm thứ hai: 30%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 10%)

II. Dự án Khu dân cư, Khu đô thị, Khu nhà ở xây dựng nhà ở toàn bộ hoặc có một phần được phép phân lô, bán nền, chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, Dự án có công năng sử dụng hỗn hợp (mục đích để ở, thương mại, dịch vụ)

Quy mô dự án / **Nội dung**		**Dự án có diện tích đất dưới 10ha**	**Dự án có diện tích đất từ 10ha đến dưới 30 ha**	**Dự án có diện tích đất từ 30ha đến dưới 50ha**	**Dự án có diện tích đất từ 50ha trở lên**
1	Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 03 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 40%; Năm thứ ba: 10%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 04 năm (Năm thứ nhất: 40%; Năm thứ hai: 30%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 10%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 05 năm (Năm thứ nhất: 30%; Năm thứ hai: 20%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 20%; Năm thứ năm: 10%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 06 năm (Năm thứ nhất: 20%; Năm thứ hai: 20%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 20%; Năm thứ năm: 10%; Năm thứ sáu: 10%)
2	Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng	02 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 50%)	03 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 40%; Năm thứ ba: 10%)	04 năm (Năm thứ nhất: 40%; Năm thứ hai: 30%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 10%)	05 năm (Năm thứ nhất: 30%; Năm thứ hai: 20%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 20%; Năm thứ năm: 10%)

B. Đối với dự án nhà ở chung cư cao tầng, nhà ở cao tầng hỗn hợp (mục đích để ở, dịch vụ, thương mại)

Quy mô dự án / Nội dung		Dưới 200 căn hộ	Từ 200 căn hộ đến dưới 500 căn hộ	Từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ	Từ 1.000 căn hộ trở lên
1	Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng	Bán hàng từ **năm thứ hai,** bán trong 02 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 50%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 03 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 40%; Năm thứ ba: 10%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 04 năm (Năm thứ nhất: 40%; Năm thứ hai: 30%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 10%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 05 năm (Năm thứ nhất: 30%; Năm thứ hai: 20%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 20%; Năm thứ năm: 10%)
2	Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng	01 năm (100%)	02 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 50%)	03 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 40%; Năm thứ ba: 10%)	04 năm (Năm thứ nhất: 40%; Năm thứ hai: 30%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 10%)

C. Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu, cụm công nghiệp

Nội dung \ Quy mô		Dự án có diện tích đất dưới 30ha	Dự án có diện tích đất từ 30ha đến dưới 50 ha	Dự án có diện tích đất từ 50ha đến dưới 100ha	Dự án có diện tích từ 100ha đến dưới 200ha	Dự án có diện tích từ 200ha trở lên
1	Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng	Bán hàng từ **năm thứ hai,** bán trong 02 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 50%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 03 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 40%, Năm thứ ba: 10%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 04 năm (Năm thứ nhất: 40%; Năm thứ hai: 30%, Năm thứ ba: 20%, Năm thứ tư: 10%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 05 năm (Năm thứ nhất: 30%; Năm thứ hai: 20%, Năm thứ ba: 20%, Năm thứ tư: 20%, Năm thứ năm: 10%)	Bán hàng từ **năm thứ hai**, bán trong 06 năm (Năm thứ nhất: 20%; Năm thứ hai: 20%, Năm thứ ba: 20%, Năm thứ tư: 20%, Năm thứ năm: 10%, Năm thứ sáu: 10%)
2	Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng	02 năm (Năm thứ nhất: 50%, Năm thứ hai: 50%)	03 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 40%; Năm thứ ba: 10%)	04 năm (Năm thứ nhất: 40%; Năm thứ hai: 30%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 10%)	05 năm (Năm thứ nhất: 30%; Năm thứ hai: 20%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 20%; Năm thứ năm: 10%)	06 năm (Năm thứ nhất: 20%; Năm thứ hai: 20%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 20%; Năm thứ năm: 10%; Năm thứ sáu: 10%)

Ghi chú:

- Thời điểm bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Thời gian xây dựng kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất./.