

Số: /TTr-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 87/2025/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 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, như sau:

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định:

"2. Các trường hợp sửa đổi bảng giá đất, bao gồm:

a) Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường kèm theo Nghị định mà hệ số này cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định..."

Tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định: *"1. Hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm 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. Hệ số điều chỉnh giá đất được phân chia thành các mức khác nhau."*

Căn cứ quy định tại điểm g khoản 2 Mục III Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định:

“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.”

Tại điểm a khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật) thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành Nghị quyết để quy định *“Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.”*

Như vậy, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP đã giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường; Hội đồng nhân dân tỉnh có thẩm quyền ban hành Nghị quyết để quy định nội dung này theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Do đó, việc xây dựng và trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành *“Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh”* là phù hợp thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật.

2. Cơ sở thực tiễn

Ngày 10/12/2025, Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã ban hành Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh. Bảng giá đất được xây dựng bảo đảm tuân thủ quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành; phù hợp với điều kiện tự nhiên, tình hình phát triển kinh tế - xã hội và thực tế quản lý, sử dụng đất tại địa phương, phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và giá đất trên địa bàn tỉnh.

Qua kết quả điều tra, khảo sát và tổng hợp số liệu phục vụ xây dựng Bảng giá đất năm 2026 cho thấy, giá đất thị trường tại nhiều khu vực trên địa bàn tỉnh có biến động so với bảng giá đất hiện hành (mức biến động phổ biến từ 2,0 đến 3,0 lần).

Theo quy định pháp luật đất đai hiện hành, để bảo đảm thực hiện công tác quản lý nhà nước về giá đất theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, hạn chế thất thu ngân sách nhà nước, hằng năm Ủy ban nhân dân tỉnh phải tổ chức thực hiện một trong các hình thức sau:

- Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 3 Điều

159 Luật Đất đai 2024; khoản 3 Điều 7 Nghị quyết 254/2025/QH15. Việc sửa đổi bảng giá đất khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu.

- Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 254/2025/QH15. Việc sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường chưa vượt quá mức tối đa, mức tối thiểu.

Để thực hiện đồng bộ, thống nhất các quy định, việc tham mưu Hội đồng nhân dân tỉnh quy định “*mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường*” là cần thiết nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với thực tiễn biến động của thị trường.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành văn bản

Cụ thể hóa điều kiện làm căn cứ để sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

- Bảo đảm phù hợp với chủ trương, quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Bảo đảm tính ổn định của bảng giá đất; hạn chế việc phải thường xuyên sửa đổi, bổ sung bảng giá đất nhưng vẫn đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về giá đất.

- Bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế, tình hình phát triển kinh tế - xã hội, biến động của giá đất phổ biến trên thị trường trên địa bàn tỉnh.

- Việc xác định mức tối đa, mức tối thiểu được thực hiện trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát giá đất thị trường, dữ liệu xây dựng bảng giá đất và nguyên tắc định giá đất theo quy định pháp luật.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Trên cơ sở đề xuất của UBND tỉnh, Thường trực HĐND tỉnh đã có Tờ trình số 169/TTr-HĐND ngày 29/3/2026 về kế hoạch tổ chức các kỳ họp thường lệ năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh. Theo đó, tại Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 30/3/2026, Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất đưa nội dung Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh vào Kỳ họp thường lệ giữa năm 2026.

2. UBND tỉnh đã có Tờ trình số 224/TTr-UBND ngày 24/4/2026 trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh chủ trương xây dựng Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (đã được Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh đồng ý tại Văn bản số 266/HĐND-KTNS ngày 05/5/2026).

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết đề nghị Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh (nay Trung tâm Thông tin và Xúc tiến, hỗ trợ đầu tư tỉnh) đăng tải lên Cổng thông tin điện tử tỉnh để các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan biết, tham gia đóng góp ý kiến; có các văn bản gửi xin ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các tổ chức thành viên của Mặt trận; các sở, ngành, địa phương, đơn vị liên quan để nghiên cứu cho ý kiến hồ sơ dự thảo Nghị quyết; đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các sở, ngành, địa phương, đơn vị có liên quan, hoàn thiện các dự thảo và trình Sở Tư pháp thẩm định.

4. Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo thẩm định số 258/BC-STP ngày 03/6/2026. Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, giải trình, chỉnh lý, hoàn thiện Dự thảo trình UBND tỉnh.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, ban hành quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết quy định về mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

b) Đối tượng áp dụng

- Ủy ban nhân dân các cấp;
- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; Cơ quan có chức năng xây dựng, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất;
- Người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Bố cục của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết, gồm 04 Điều, được xây dựng theo Mẫu số 17 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật, gồm:

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

Điều 2. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Điều 3. Tổ chức thực hiện;

Điều 4. Hiệu lực thi hành.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết: Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (viết tắt là K) quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, cụ thể:

- Quy định mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 3,0$.
- Quy định mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 0,8$.
- Áp dụng đối với tất cả các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Cơ sở đề xuất: Hiện nay quy định pháp luật đất đai hiện hành không quy định hướng dẫn, cách thức, trình tự, thủ tục việc xây dựng mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường để trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định. Qua kết quả điều tra, khảo sát, trong quá trình xây dựng bảng giá đất năm 2026 (đã được Hội đồng nhân dân tỉnh quy định tại Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025) của Trung tâm Kỹ thuật địa chính và Điều tra nông nghiệp⁽¹⁾ thì giá đất ở thị trường tại nhiều tuyến đường, khu vực có mức tăng phổ biến từ 2,0 đến 3,0 lần so với giá đất quy định tại bảng giá đất hiện hành. Mức biến động giá đất thị trường chỉ tập trung đối với nhóm đất ở, còn đối với các loại đất khác hầu như không có hoặc rất ít giao dịch chuyển nhượng do vậy không có số liệu thể hiện rõ mức biến động. Đối với giá đất, mức biến động thị trường của các loại đất khác được xác định trên cơ sở tương quan với giá đất ở và các phương pháp định giá đất theo quy định hiện hành.

Mặc dù hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường phổ biến từ 2,0 đến 3,0 lần, tuy nhiên trong khi hằng năm UBND tỉnh đã ban hành hệ số điều chỉnh giá đất để làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và phục vụ các mục đích khác theo quy định; do vậy, bảo đảm tính ổn định, hạn chế việc phải thường xuyên sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi thị trường có biến động nhỏ, trong thời gian ngắn, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quy định mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là $K = 3,0$. Còn đối với mức tối thiểu của hệ số biến động thị trường, đề xuất $K = 0,8$ trên cơ sở kế thừa nguyên tắc điều chỉnh bảng giá đất theo quy định pháp luật đất đai năm 2013⁽²⁾.

Việc quy định thống nhất mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với các loại đất là phù hợp với điều kiện thực tiễn

¹ Đơn vị Sở Nông nghiệp và Môi trường giao nhiệm vụ xây dựng Bảng giá đất.

² Tại điểm b khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định một trong các trường hợp điều chỉnh bảng giá đất là “ Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên.”

của địa phương, bảo đảm tính khả thi, ổn định, liên tục trong công tác quản lý nhà nước về giá đất.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ): Không có nội dung bổ sung mới.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện đảm bảo cho việc thi hành Nghị quyết

Nghị quyết ban hành không phát sinh kinh phí tổ chức thực hiện.

UBND tỉnh chỉ đạo việc thực hiện Nghị quyết theo quy định; Các cơ quan liên quan, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện công tác kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết.

2. Thời gian trình thông qua Nghị quyết

Thông qua Nghị quyết tại Kỳ họp thường lệ giữa năm 2026.

(Hồ sơ xin gửi kèm:

1. Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

2. Báo cáo thẩm định số 258/BC-STP ngày 03/6/2026 của Sở Tư pháp;

3. Tờ trình số 4247/TTr-SNNMT ngày 06/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường kèm Báo cáo tổng hợp việc tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, ý kiến thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết;

4. Bản so sánh, thuyết minh Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh và các hồ sơ, tài liệu liên quan).

Trên đây là Tờ trình ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KTNS - HĐND tỉnh;
- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp;
- Chánh VP, các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, NL, NL₂.

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

Hồ Huy Thành