

Số: /2026/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026
trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**

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 bởi Luật số 43/2024/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 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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 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;

Căn cứ Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số .../TTr-SNNMT ngày ... tháng ... năm 2026 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên theo quy định tại Điều 8 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. Đối tượng áp dụng

Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan quản lý đất đai, cơ quan tài chính, cơ quan thuế, người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

1. Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với các loại đất tại từng khu vực, vị trí là 1,0.

2. Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch:

a) Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với đất thương mại dịch vụ, đất hỗn hợp cao tầng, đất chung cư cao tầng:

STT	Hệ số sử dụng đất	Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch
1	Dưới 5 lần	1,00
2	Từ 6 lần đến dưới 7 lần	1,02
3	Từ 7 lần đến dưới 8 lần	1,04
4	Từ 8 lần đến dưới 9 lần	1,06
5	Từ 9 lần đến dưới 10 lần	1,08
6	Từ 10 lần đến dưới 11 lần	1,10
7	Từ 11 lần đến dưới 12 lần	1,12
8	Từ 12 lần trở lên	1,14

b) Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với các loại đất khác là 1,0.

3. Hệ số điều chỉnh yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất:

a) Đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất phi nông nghiệp:

STT	Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Hệ số điều chỉnh
1	Thửa đất gần nghĩa trang, nghĩa địa chôn lấp tập trung, nhà tang lễ (tính từ ranh giới của thửa đất đến ranh giới gần nhất của nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ):	
1.1	<i>Trong phạm vi bán kính 100m</i>	<i>0,95</i>
1.2	<i>Ngoài phạm vi bán kính 100m</i>	<i>1,0</i>

2	Thửa đất gần bãi rác chôn lấp tập trung, cơ sở chăn nuôi tập trung (tính từ ranh giới của thửa đất đến ranh giới gần nhất của bãi rác chôn lấp tập trung, cơ sở chăn nuôi tập trung):	
1.1	<i>Trong phạm vi bán kính 100m</i>	<i>0,95</i>
1.2	<i>Ngoài phạm vi bán kính 100m</i>	<i>1,0</i>
3	Thửa đất đối diện công viên, cây xanh	1,05
4	Hệ số quy mô diện tích đối với các dự án khu đô thị, khu nhà ở thấp tầng, biệt thự thấp tầng, đất nền:	
4.1	<i>Quy mô dưới 5 ha</i>	<i>1,00</i>
4.2	<i>Quy mô từ 5 ha đến dưới 20 ha</i>	<i>0,97</i>
4.3	<i>Quy mô từ 20 ha đến dưới 50 ha</i>	<i>0,95</i>
4.4	<i>Quy mô từ 50 ha trở lên</i>	<i>0,90</i>
5	Hệ số quy mô diện tích sàn xây dựng đối với các dự án nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp:	
5.1	<i>Quy mô dưới 50.000 m²</i>	<i>1,00</i>
5.2	<i>Quy mô từ 50.000 m² đến dưới 200.000 m²</i>	<i>0,97</i>
5.3	<i>Quy mô từ 200.000 m² đến dưới 500.000 m²</i>	<i>0,95</i>
5.4	<i>Quy mô từ 500.000 m² trở lên</i>	<i>0,90</i>

b) Đối với các trường hợp khác là 1,0.

4. Cách xác định giá đất: Giá đất theo bảng giá đất nhân (x) lần lượt các hệ số quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp đã có Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, thuộc trường hợp xác định giá đất cụ thể theo quy định Luật Đất đai mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể, nhưng đến thời điểm quyết định này có hiệu lực thi hành mà các cơ quan, người có thẩm quyền chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể thì tiếp tục xác định giá đất theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành.

2. Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã đã thực hiện ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định Luật Đất đai nhưng đến ngày quyết định này có hiệu lực mà chưa quyết định giá cụ thể thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất tại quyết định này hoặc tiếp tục xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2026.
2. Quyết định số 08/2026/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm phối hợp các Sở, ngành và đơn vị có liên quan: rà soát, tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) theo quy định đảm bảo phù hợp tình hình thực tế về giá đất trên địa bàn; chủ trì, phối hợp các Sở, ngành và đơn vị có liên quan báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo, giải quyết các khó khăn, vướng mắc (nếu có) theo quy định.
2. Trường hợp giao đất, cho thuê đất, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã (theo phân cấp thẩm quyền, ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai của Ủy ban nhân dân tỉnh) mà bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất chưa phù hợp với tình hình thực tế thì giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho từng vị trí, khu vực cụ thể, kết quả gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, theo dõi.
3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Nông nghiệp và Môi trường (Vụ pháp chế);
- Bộ Tài chính (Vụ pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính);
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Kiểm toán Nhà nước Khu vực XI;
- Các sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
- Sở Tư pháp (Cơ sở dữ liệu Quốc gia về pháp luật);
- Kho bạc Nhà nước Khu vực IV;
- Đảng ủy, Thường trực HĐND, UBND, MTTQ Việt Nam các xã, phường;
- Trung tâm Thông tin – Hội nghị tỉnh Hưng Yên;
- Báo và PTTH Hưng Yên;
- Như điều 4;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**