

Số: /TTr-SNNMT

Hung Yên, ngày tháng 6 năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 254/2025/NQ-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; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 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.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ pháp lý

- Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH15 của Quốc hội, quy định:

“1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí để áp dụng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

- Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định, 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 về giá đất quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất 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 về giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;”

- Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, 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 điểm a khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 3 Điều 21 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 quy định: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định 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”.*

2. Cơ sở thực tiễn

Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, trong khi đó giá đất thị trường thường xuyên biến động. Do vậy cần ban hành hệ số điều chỉnh giá đất và trường hợp cần thiết được điều chỉnh thường xuyên để đảm bảo phù hợp với mức biến động thị trường về giá đất phục vụ tốt cho công tác quản lý nhà nước về giá đất.

Từ cơ sở pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên là cần thiết nhằm bảo đảm các điều kiện cần thiết cho việc tổ chức thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 30/01/2026 của Chính phủ.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích

- Làm căn cứ thực hiện chính sách tài chính đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH15 của Quốc hội và các văn bản hướng dẫn thi hành, tạo thuận lợi thực hiện chính sách tài chính đất đai.

- Đảm bảo các quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định

- Quyết định về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên được xây dựng phù hợp với các quy định của pháp luật có liên

quan; phù hợp với tình hình thực tiễn và điều kiện kinh tế, xã hội của tỉnh, đảm bảo tính khả thi sau khi văn bản có hiệu lực thi hành.

- Kế thừa toàn bộ kết quả điều tra, thu thập thông tin, dữ liệu đã được sử dụng trong quá trình xây dựng Bảng giá đất nêu trên để làm cơ sở xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất, bảo đảm tính liên tục, đồng bộ và tiết kiệm nguồn lực.

- Đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, phù hợp với Nghị quyết ban hành Bảng giá đất của Hội đồng nhân dân tỉnh.

- Tuân thủ theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản hướng dẫn hướng dẫn thi hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH15, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng dự thảo Quyết định về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Ngày .../.../2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số .../SNNMT-ĐKCGCN&GD lấy ý kiến tham gia của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Các tổ chức thành viên Mặt trận, các sở, ngành, Ủy ban nhân dân xã, phường và đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh trên Cổng thông tin điện tử tỉnh, đồng thời Sở Nông nghiệp và Môi trường đăng tải dự thảo Quyết định trên Cổng thông tin điện tử của Sở.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan, Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, giải trình, đồng thời hoàn thiện dự thảo quyết định gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh và Sở Tư pháp thẩm định.

Ngày .../.../2026, Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh thẩm định và có Văn bản thẩm định số .../HĐTD-VBTĐ, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định tại Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp số .../BC-STP ngày .../.../2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, giải trình và hoàn thiện dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) 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.

b) 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.

2. Bố cục dự thảo Quyết định gồm 4 Điều:

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

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

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Điều 5. Tổ chức thực hiện

3. Nội dung cơ bản: Quy định về Hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm:

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

b) Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch:

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

- Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với các loại đất khác.

c) Hệ số điều chỉnh yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất:

- Đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất phi nông nghiệp

- Đối với các trường hợp khác

d) Cách xác định giá đất: Giá đất theo bảng giá đất nhân (x) lần lượt các hệ số.

(Có dự thảo nội dung Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh kèm theo)

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH

1. Dự kiến nguồn lực

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong lĩnh vực thực hiện chính sách tài chính về đất đai đã khai thác hiệu quả nguồn lực đất cho phát triển kinh tế xã hội, tạo nguồn thu, đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước.

Việc ban hành Quyết định không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước, không tạo ra sự công kênh trong tổ chức, biên chế của Nhà nước và các tổ chức thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Quyết định

Căn cứ Quyết định được ban hành, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Thuế tỉnh và các sở, ngành, đơn vị liên quan hướng

dẫn thực hiện Quyết định đảm bảo quy định, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo, giải quyết các khó khăn, vướng mắc (nếu có) theo quy định.

Trên đây là Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình này gồm:

(1) Dự thảo Quyết định về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

(2) Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất;

(3) Bản so sánh thuyết minh dự thảo Quyết định;

(4) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý;

(5) Văn bản thẩm định số .../HĐTĐ-VBTĐ ngày .../.../2026 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh;

(6) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh;

(7) Báo cáo thẩm định số .../BC-STP ngày .../.../2026 của Sở Tư pháp;

(8) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định Văn bản quy phạm pháp luật./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Giám đốc Sở, Lãnh đạo Sở (Ô.Cảnh);
- Lưu: VT, ĐKCG&GD^{Phú}.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Kiên