

BÁO CÁO

Thuyết minh hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

1. Sự cần thiết phải ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024; 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; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên được Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành tại Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025. Bảng giá đất được ban hành cơ bản đảm bảo yêu cầu phục vụ công tác tài chính về đất đai, góp phần tạo nguồn lực ổn định để phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh.

Ngày 11/12/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Chính phủ ban hành Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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.

Bảng giá đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Tuy nhiên giá đất thị trường thường xuyên biến động do ảnh hưởng bởi các dự án, quy hoạch, định hướng phát triển kinh tế, xã hội ..., dẫn tới mức giá đất tại bảng giá đất không theo kịp mức giá biến động trên thị trường. Do vậy cần ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất và thường xuyên điều chỉnh để đảm bảo phù hợp với mức biến động giá đất thị trường cho phù hợp thực tế, làm căn cứ để thực hiện công tác quản lý và nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất.

2. Căn cứ pháp lý ban hành hệ số điều chỉnh giá đất

- 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.”

- 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.”

3. Mục đích ban hành hệ số điều chỉnh giá đất

- 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.

4. Về trình tự, thủ tục, nguyên tắc, phương pháp và nội dung thực hiện

Thực hiện quy định Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH15 của Quốc hội, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và tình hình thực tế của địa phương, Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng dự thảo Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên và lấy ý kiến tham gia của các sở, ngành, Ủy ban nhân dân xã, phường và đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh trên Cổng thông tin điện tử tỉnh, đồng thời Sở Nông nghiệp và Môi trường đăng tải dự thảo Nghị quyết trên Cổng thông tin điện tử của Sở.

5. Phương án hệ số điều chỉnh giá đất

5.1. Phương án hệ số điều chỉnh giá đất: 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:

a) Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí:

Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên được xây dựng theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai, trên cơ sở điều tra, khảo sát, thu thập đầy đủ thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường thông qua đơn vị tư vấn có đủ điều kiện, năng lực thực hiện. Toàn bộ dữ liệu, tài liệu, kết quả phân tích đã được Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh đánh giá, bảo đảm tính khách quan, khoa học và phù hợp với thực tiễn, trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025.

Bảng giá đất được xây dựng theo nguyên tắc thị trường, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư, đáp ứng yêu cầu thực tiễn, rút ngắn sự chênh lệch giữa giá đất quy định tại bảng giá đất và giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất chuyển nhượng trên thị trường; là một trong những căn cứ để tính nghĩa vụ tài chính về đất đai như thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất... Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã 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.

Đối với việc biến động của thị trường đất đai trong khoảng thời gian từ khi khảo sát xây dựng Bảng giá đất đến thời điểm hiện tại (khoảng 06 tháng) nhìn chung ổn định, chưa có biến động lớn so với thời điểm xây dựng Bảng giá đất. Do vậy, việc quy định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với các loại đất tại từng khu vực, vị trí là 1,0 là tương đối phù hợp.

b) Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch được xác định theo từng loại đất và theo hệ số sử dụng đất.

Hệ số sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng: đây là hệ số phản ánh giá trị tăng thêm do quy hoạch (mật độ xây dựng, tầng cao, diện tích sàn) theo QCVN 01:2021/BXD. Mục đích là phản ánh ảnh hưởng trực tiếp của quy hoạch đến giá trị đất đai, giúp giá đất sát thị trường và công bằng hơn giữa các vị trí có quy hoạch khác nhau để thực hiện dự án.

Qua nghiên cứu, tham khảo một số dự án trên địa bàn tỉnh: Đối với khu vực xây dựng cao tầng (đất thương mại dịch vụ, đất hỗn hợp cao tầng, đất chung cư cao tầng) hệ số sử dụng đất khoảng từ 8,0 lần đến 17 lần, chủ yếu là xây dựng căn hộ để bán hoặc cho thuê, giá đất tại các vị trí có hệ số sử dụng đất cao hơn có xu hướng tăng tương ứng do khả năng khai thác không gian xây dựng lớn hơn, làm tăng tổng diện tích sàn và hiệu quả kinh tế của dự án; Đối với khu vực xây dựng thấp tầng (nhà ở liền kề, biệt thự) hệ số sử dụng đất khoảng từ 1,5 lần đến 5 lần, chủ yếu là xây dựng nhà để bán hoặc bán đất nền, giá đất tại các vị trí có hệ số sử dụng đất khác nhau cũng biến động nhiều về giá đất. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch, như sau:

- 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

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

c) *Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương:*

Qua rà soát các phương án giá đất cụ thể và giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất chuyển nhượng trên thị trường: đối với các thửa đất gần nghĩa trang, nghĩa địa chôn lấp tập trung, nhà tang lễ, bãi rác chôn lấp tập trung, cơ sở chăn nuôi tập trung thường có xu hướng giá đất thấp hơn các thửa đất cùng vị trí; đối với các thửa đất đối diện công viên, cây xanh thường có xu hướng giá đất cao hơn các thửa đất cùng vị trí.

Về hệ số quy mô: căn cứ kết quả rà soát các phương án giá đất cụ thể đã thực hiện trong 2 năm trở lại đây, nội dung phương pháp thặng dư và Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh đề xuất cho phù hợp với quy mô và từng loại hình dự án.

Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất hệ số điều chỉnh yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, cụ thể như sau:

- 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	Trong phạm vi bán kính 100m	0,95
1.2	Ngoài phạm vi bán kính 100m	1,0
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>	0,95
1.2	<i>Ngoài phạm vi bán kính 100m</i>	1,0
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 (không có nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại):	
4.1	<i>Quy mô dưới 5 ha</i>	1,00
4.2	<i>Quy mô từ 5 ha đến dưới 20 ha</i>	0,97
4.3	<i>Quy mô từ 20 ha đến dưới 50 ha</i>	0,95
4.4	<i>Quy mô từ 50 ha trở lên</i>	0,90
5	Hệ số quy mô diện tích sàn xây dựng đối với các dự án nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (không có nhà ở thấp tầng, biệt thự, đất nền):	
5.1	<i>Quy mô dưới 50.000 m²</i>	1,00
5.2	<i>Quy mô từ 50.000 m² đến dưới 200.000 m²</i>	0,97
5.3	<i>Quy mô từ 200.000 m² đến dưới 500.000 m²</i>	0,95
5.4	<i>Quy mô từ 500.000 m² trở lên</i>	0,90

- Đối với các trường hợp khác là 1,0.

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

5.2. Xác định Hệ số điều chỉnh giá đất cho khu vực, vị trí trong trường hợp cần thiết

- 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.

- 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.

5.3. Quy định chuyển tiếp

- 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.

- 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.

- Quyết định số 08/2026/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 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.

6. Đánh giá tác động hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành tương đối đầy đủ, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, làm căn cứ để thực hiện các chính sách tài chính về đất đai theo quy định của Luật đất đai năm 2024 và Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH15 của Quốc hội, góp phần phát huy nguồn lực từ đất đai phục vụ phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh..., hài hòa, công bằng trong thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, lợi ích của Nhà nước; đảm bảo thống nhất nguyên tắc giá đất được xác định theo mục đích sử dụng đất, qua đó góp phần nâng cao ý thức sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí, tạo thuận lợi trong thực hiện chính sách tài chính đất đai theo quy định của pháp luật trong tình hình mới.

Trên đây là nội dung thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh./.