

Hưng Yên, ngày tháng 6 năm 2026

**BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH HỆ SỐ ĐIỀU
CHỈNH GIÁ ĐẤT NĂM 2026 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HƯNG YÊN**

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
Điều 8, Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định: “Điều 8. Hệ số điều chỉnh giá đất 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 hàng 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.”	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.	Phạm vi điều chỉnh phù hợp với quy định tại Nghị quyết 254/2025/QH15; Đối tượng áp dụng phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, quy định: “Điều 5. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT 1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm: b) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử	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: ...	1. 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

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá; 2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm: c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá thuê đất là giá trúng đấu giá; 3. Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm: c) Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất; Điều 8. Hệ số điều chỉnh giá đất 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.” - Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, quy định: “Điều 8. Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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	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: ... 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.	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. 2. Hệ số điều chỉnh theo quy

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
hưởng đến giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được phân chia thành các mức khác nhau.” - Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh 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.		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 được phân theo

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
		từng mức. - Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với các loại đất khác là 1,0. 3. 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 để đề xuất cho phù hợp với quy mô và từng loại hình dự án.
	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	Đảm bảo phù hợp với các quy định

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	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.	Phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Ban hành văn bản số 64/2025/QH15; Đồng bộ thống nhất với hiệu lực của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.
	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	Đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 16 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 và phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của từng

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	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./.	cơ quan, đơn vị có liên quan.