

Số: /TTr-SNNMT

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Kính gửi: UBND tỉnh Gia Lai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, quy định của pháp luật về đất đai, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15; Luật số 146/2025/QH15 và Luật 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 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất;

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;

Nghị quyết số 26/NQ-TTHĐND ngày 18/3/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân ban hành kèm theo Nghị quyết này Danh mục Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định các nội dung được giao trong văn bản quy phạm pháp luật.

2. Cơ sở thực tiễn

Căn cứ quy định của pháp luật về đất đai, Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 23/2025/NĐ-CP ngày 09/12/2025 quy định về tiêu chí vị trí từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai và Nghị quyết số 75/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND của Hội đồng

nhân dân quy định tiêu chí xác định vị trí từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Bên cạnh đó, ngày 30/6/2026, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 107/2026/QĐ-UBND quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai áp dụng từ ngày 01 tháng 07 năm 2026.

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 586/QĐ-UBND ngày 07/02/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Sau khi lựa chọn được đơn vị tư vấn xác định giá đất thực hiện và có kết quả, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ hoàn chỉnh hồ sơ gửi lấy ý kiến, gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh để tổ chức thẩm định và báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo.

Tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/20526/NĐ-CP của Chính phủ quy định về các trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất:

“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;”

Tại điểm g khoản 2 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 49/20526/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

“2. Trình tự, thủ tục xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

...

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.”

Nhằm kiểm soát hệ số điều chỉnh giá đất khi ban hành quá cao hoặc quá thấp so với giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân tỉnh quy định, làm cho

giá đất trong bảng giá không phản ánh đúng tình hình thực tế thì cần có một khung hệ số tối đa và tối thiểu giúp cơ quan nhà nước kịp thời điều chỉnh giá đất cho phù hợp với từng khu vực, từng tuyến đường. Theo đó, khi hệ số điều chỉnh giá đất mức biến động thị trường tăng hoặc giảm vượt qua một mức nhất định thì phải thực hiện sửa đổi Bảng giá đất để đảm bảo phục vụ tốt cho công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn tỉnh.

Từ vấn đề nêu trên, việc xây dựng quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành

Nghị quyết này quy định về mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo

Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết bảo đảm tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; bảo đảm tính khả thi, tiết kiệm, hiệu quả, kịp thời, dễ tiếp cận, dễ thực hiện.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai; tổ chức thực hiện tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

5. Các bước tổ chức thực hiện

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Hội đồng nhân dân tỉnh và UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, xây dựng Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ dự thảo Bảng giá đất đăng tải trên trang thông tin điện tử của tỉnh Gia Lai tại Công văn số .../SNNMT-QLĐĐ ngày .../.../2026, trên trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường theo đường link <http://snnmt.gialai.gov.vn> trong mục VĂN BẢN DỰ THẢO; đồng thời, có Văn bản số .../SNNMT-QLĐĐ ngày .../.../2026 gửi các sở, ngành, địa

phương và phản biện xã hội để lấy ý kiến dự thảo Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh. Thời gian lấy ý kiến góp ý là 05 ngày, và thời gian đăng tải lấy ý kiến rộng rãi là 30 ngày.

Trên cơ sở các ý kiến tham gia góp ý của các sở ngành, địa phương và ý kiến và ý kiến phản biện xã hội, Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý hoàn thiện hồ sơ dự thảo và có Văn bản số .../SNNMT-QLDD ngày .../.../2026 gửi Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo và tham mưu UBND tỉnh 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 của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

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

1. Bố cục của dự thảo Nghị quyết: Gồm 03 Điều:

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

Điều 2. Mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất

Điều 3. Điều khoản thi hành

2. Nội dung cơ bản của Quy định

1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: **K = 3,5**.

2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: **K = 0,8**.

Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Điều này áp dụng đối với tất cả các loại đất.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

1. Các cơ quan, đơn vị đã bố trí công chức, cơ sở vật chất bảo đảm để thực hiện nhiệm vụ.

2. Dự thảo Nghị quyết dự kiến báo cáo UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành trong tháng 9/2026.

** (Hồ sơ gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị quyết; (2) Báo cáo thuyết minh dự thảo Nghị quyết; (3) báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết và các văn bản có liên quan).*

Kính trình UBND tỉnh xem xét, cho ý kiến chỉ đạo thực hiện ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Nguyễn Tuấn Thanh, PCT TT UBND tỉnh (b/cáo);
- Giám đốc Sở, các PGĐ Sở;

GIÁM ĐỐC

- Chi cục QLDD;
- Lưu: VT, CCQLDD, HH, (15).

Cao Thanh Thương

DANH SÁCH 58 XÃ, PHƯỜNG PHÍA ĐÔNG TỈNH GIA LAI

STT	Tên xã, phường	STT	Tên xã, phường	STT	Tên xã, phường
1	Phường Quy Nhơn	21	Xã Xuân An	41	Xã Bình Hiệp
2	Phường Quy Nhơn Đông	22	Xã Ngô Máy	42	Xã Bình An
3	Phường Quy Nhơn Tây	23	Xã Cát Tiến	43	Xã Hoài Ân
4	Phường Quy Nhơn Nam	24	Xã Đền Gi	44	Xã Ân Tường
5	Phường Quy Nhơn Bắc	25	Xã Hòa Hội	45	Xã Kim Sơn
6	Xã Nhơn Châu	26	Xã Hội Sơn	46	Xã Vạn Đức
7	Phường Bình Định	27	Xã Phù Mỹ	47	Xã Ân Hảo

8	Phường An Nhơn	28	Xã An Lương	48	Xã Vân Canh
9	Phường An Nhơn Đông	29	Xã Bình Dương	49	Xã Canh Vinh
10	Phường An Nhơn Nam	30	Xã Phù Mỹ Đông	50	Xã Canh Liên
11	Phường An Nhơn Bắc	31	Xã Phù Mỹ Tây	51	Xã Vĩnh Thạnh
12	Xã An Nhơn Tây	32	Xã Phù Mỹ Nam	52	Xã Vĩnh Thịnh
13	Phường Bồng Sơn	33	Xã Phù Mỹ Bắc	53	Xã Vĩnh Quang
14	Phường Hoài Nhơn	34	Xã Tuy Phước	54	Xã Vĩnh Sơn
15	Phường Tam Quan	35	Xã Tuy Phước Đông	55	Xã An Hòa
16	Phường Hoài Nhơn Đông	36	Xã Tuy Phước Tây	56	Xã An Lão
17	Phường Hoài Nhơn Tây	37	Xã Tuy Phước Bắc	57	Xã An Vinh
18	Phường Hoài Nhơn Nam	38	Xã Tây Sơn	58	Xã An Toàn
19	Phường Hoài Nhơn Bắc	39	Xã Bình Khê		
20	Xã Phù Cát	40	Xã Bình Phú		

DANH SÁCH 77 XÃ, PHƯỜNG PHÍA TÂY TỈNH GIA LAI

STT	Tên xã, phường	STT	Tên xã, phường	STT	Tên xã, phường
21	Phường Pleiku	27	Xã Cửu An	53	Xã Uar
22	Phường Hội Phú	28	Xã Đak Pơ	54	Xã Đak Đoa
23	Phường Thống Nhất	29	Xã Ya Hội	55	Xã Kon Gang
24	Phường Diên Hồng	30	Xã Kbang	56	Xã Ia Băng
25	Phường An Phú	31	Xã Kông Bơ La	57	Xã KDang
26	Xã Biển Hồ	32	Xã Tơ Tung	58	Xã Đak Somei

27	Xã Gào	33	Xã Sơn Lang	59	Xã Mang Yang
28	Xã Ia Ly	34	Xã Đak Rong	60	Xã Lơ Pang
29	Xã Chư Păh	35	Xã Kông Chro	61	Xã Kon Chiêng
30	Xã Ia Khưol	36	Xã Ya Ma	62	Xã Hra
31	Xã Ia Phí	37	Xã Chư Krey	63	Xã Ayun
32	Xã Chư Prông	38	Xã SRó	64	Xã Ia Grai
33	Xã Bàu Cạn	39	Xã Đăk Song	65	Xã Ia Krái
34	Xã Ia Boòng	40	Xã Chơ Long	66	Xã Ia Hrug
35	Xã Ia Lâu	41	Phường Ayun Pa	67	Xã Đức Cơ
36	Xã Ia Pia	42	Xã Ia Rbol	68	Xã Ia Dok
37	Xã Ia Tôr	43	Xã Ia Sao	69	Xã Ia Krêl
38	Xã Chư Sê	44	Xã Phú Thiện	70	Xã Ia Púch
39	Xã Bờ Ngoong	45	Xã Chư A Thai	71	Xã Ia Mơ
40	Xã Ia Ko	46	Xã Ia Hiao	72	Xã Ia Pnôn
41	Xã Al Bá	47	Xã Pờ Tó	73	Xã Ia Nan
42	Xã Chư Puh	48	Xã Ia Pa	74	Xã Ia Dom
43	Xã Ia Le	49	Xã Ia Tul	75	Xã Ia Chia
44	Xã Ia Hưú	50	Xã Phú Túc	76	Xã Ia O
45	Phường An Khê	51	Xã Ia Dreh	77	Xã Krong
46	Phường An Bình	52	Xã Ia Rsai		