

Số: ~~180~~ /TTr- UBND

Hải Phòng, ngày ~~08~~ tháng ~~7~~ năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/02/2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/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;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; 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; số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Quyết định số 37/NQ-HĐND ngày 25/6/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố về việc chấp thuận đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;



[Handwritten signature]

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 604/TTr-SNNMT ngày 06/7/2026, ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 264/BC-STP ngày 06/7/2026, Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng với các nội dung sau:

1. Sự cần thiết ban hành văn bản:

1.1. Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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;”

- Phụ lục: Một số quy định thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai (Kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ), Mục III về giá đất, quy định như sau:

“1. Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Nghị định này do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh áp dụng một số hoặc toàn bộ trình tự quy định tại Điều 13 và Điều 14 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp chỉ sửa đổi theo quy định tại khoản 2, khoản 3 mục này.

b) Trình tự, thủ tục sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị định này thực hiện như sau:

b1) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

b2) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất của loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất.”

- 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 1 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: “*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết 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*”.

1.2. Cơ sở thực tiễn

Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định: “*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*”.

Tại Văn bản số 608/UBND-NNMT ngày 01/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc xác định giá đất theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, trong đó có nội dung giao: “*Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thuế thành phố Hải Phòng và các cơ quan, đơn vị liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã khẩn trương thực hiện xây dựng và tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành đầy đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ*”.

Đồng thời, để tránh trường hợp phải thường xuyên điều chỉnh Bảng giá đất khi giá đất thị trường biến động nhỏ, trong thời gian ngắn, cũng như trường hợp giá đất thị trường đã biến động quá cao mới thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất cần thiết phải ban hành quy định mức tối đa, mức tối thiểu hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất để khi hệ số điều chỉnh giá đất mức biến động thị trường về giá đất tăng hoặc giảm vượt mức quy định thì phải thực hiện điều chỉnh giá trong Bảng giá đất để đảm bảo cho công tác quản lý nhà nước về giá đất.

Từ cơ sở pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 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 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Mục đích, quan điểm xây dựng văn bản

- Mục đích: Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

- Quan điểm xây dựng văn bản:

+ Đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất và phù hợp với các quy định của pháp luật.

+ Tuân thủ các quy định về thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

+ Xây dựng quy định đảm bảo sự hài hòa, thống nhất trên địa bàn thành phố.

3. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

3.1. Phạm vi điều chỉnh:

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

3.2. Đối tượng áp dụng:

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

b) Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

4. Nội dung cơ bản của Nghị quyết:

Bộ cục dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng gồm **05 Điều**, cụ thể:

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và

- Điều 2: Đối tượng áp dụng

- Điều 3: Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường.

- Điều 4: Hiệu lực thi hành

- Điều 5: Tổ chức thực hiện

Theo quy định của pháp Luật Đất đai 2024, không quy định khống chế mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất. Đây là một quy định mới của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ. Hội đồng nhân dân thành phố ban hành mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất để làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hệ số điều chỉnh giá đất vào ngày 01/01 hàng năm và điều chỉnh khi cần thiết. Mức tối đa và tối thiểu này chưa có tiền lệ, nên việc xây dựng trên cơ sở vận dụng chính sách pháp luật có liên quan và tham khảo một số tỉnh thành trên toàn quốc để đề xuất mức biến động thị trường về giá đất phù hợp.

Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013, Bảng giá đất được xây dựng 5 năm 1 lần, và thực hiện điều chỉnh bảng giá khi giá đất có biến động 20% kéo trong thời gian 180 ngày. Như vậy, nếu bình quân trong năm có biến động 02 lần thì sau hơn 05 năm sẽ là 200%. Hiện nay theo Luật Đất đai năm 2024 và Nghị quyết số 254/2025/QH 15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Bảng giá đất không quy định thời hạn; khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hàng năm và điều chỉnh khi cần thiết vượt quá mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do Hội đồng nhân dân thành phố ban hành thì phải thực hiện việc sửa đổi mức giá trong Bảng giá đất.

Thực tế trong quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất các dự án trên địa bàn thành phố thì giá đất trúng đấu giá tăng so với bảng giá đất, một số khu vực tăng trên 200%, cụ thể: Dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư xã Đông Phương (nay thuộc Tổ dân phố Ninh Hải 2, phường Dương Kinh, thành phố Hải Phòng) tăng 2,6 lần so với bảng giá đất. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu tái định cư Tân Viên - An Thắng tăng 1,8 lần; Dự án đấu giá tại khu TĐC Tiên Thanh, xã Tiên Lãng tăng 2,0 lần so với bảng giá đất. Đồng thời, để tránh trường hợp phải thường xuyên điều chỉnh Bảng giá đất khi giá đất thị trường biến động nhỏ, trong thời gian ngắn, qua tham khảo dự thảo một số tỉnh thành trên toàn quốc và trên cơ sở thực tiễn điều hành giá đất tại địa phương, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất xây dựng mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố, vị trí hiện hành đã được Hội đồng nhân dân thành phố quy định, cụ thể như sau:

- Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 3$
- Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 0,8$.

5. Quá trình xây dựng nghị quyết

- Ngày 25/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 7559/SNNMT-KTĐGD gửi Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố; các Sở, Ban, ngành; Công Thông tin điện tử thành phố lấy ý kiến phản biện và đề nghị đăng tải Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố.

- Ngày 06/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 8025/SNNMT-KTĐGD gửi Sở Tư pháp về đề nghị thẩm định văn bản quy phạm pháp luật. Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số dự thảo 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 và tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố.

6. Dự kiến nguồn lực, điều kiện đảm bảo cho việc thi hành Nghị quyết

6.1. Kinh phí thực hiện:

a) Dự kiến nguồn lực để thi hành Nghị quyết: Trong phạm vi dự toán ngân sách nhà nước được giao theo quy định hiện hành.

b) Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết bao gồm các nội dung được xác định như sau:

- Tuyên truyền, phổ biến quy định của Nghị quyết: các cơ quan, tổ chức, đơn vị trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến, tuyên truyền các nội dung của Nghị quyết và các quy định liên quan.

- Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị quyết sau khi Nghị quyết được thông qua theo quy định.

6.2. Về nhân lực: Không phát sinh thêm biên chế trong việc tổ chức, thực hiện; không phát sinh thêm thủ tục hành chính.

7. Thời gian trình ban hành Nghị quyết

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng thành phố ban hành Nghị quyết trong Quý III năm 2026.

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định./

(Gửi kèm Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng)

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, PCVP UBND TP P.A. Tuấn;
- Các Sở: Tư pháp, NNMT, TC;
- Các Phòng: NNMT, TH;
- Lưu: VT, G.T. Tùng.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân

Số: /2026/NQ-HĐND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

KHÓA, KỲ HỌP THỨ.....

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/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 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy về việc 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 ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc đề nghị ban hành Nghị quyết Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Báo cáo thẩm tra của Ban kinh tế ngân sách và ý kiến thảo luận của Đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Nghị quyết Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 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 về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị quyết này áp dụng đối với cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong Bảng giá đất hiện hành, cụ thể như sau:

1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 3$
2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 0,8$

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2026.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố triển khai thực hiện Nghị quyết.
2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố trong phạm vi, nhiệm vụ, quyền hạn giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng khóa, Kỳ họp lần thứ thông qua ngày tháng năm 2026./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND Quốc hội, Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và TCTHPL – Bộ Tư pháp;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- BTV Đảng ủy các cơ quan Đảng thành phố;
- Đoàn ĐBQH thành phố; UBMTTQVN thành phố;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể thành phố;
- Sở Tư pháp;
- TT.HĐND, UBND các xã, phường;
- Báo và PTTH Hải Phòng;
- Công báo, Cổng TTĐT thành phố;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Hiệu

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định về việc 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 ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Quyết định số 37/QĐ-TTHĐND ngày 25/6/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố về việc chấp thuận đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố Lê Anh Quân tại Văn bản số 7861/VP-NNMT ngày 30/6/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá

đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng với các nội dung cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết ban hành văn bản:

1.1. Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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;”

- Phụ lục: Một số quy định thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai (Kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ), Mục III về giá đất, quy định như sau:

“1. Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Nghị định này do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh áp dụng một số hoặc toàn bộ trình tự quy định tại Điều 13 và Điều 14 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp chỉ sửa đổi theo quy định tại khoản 2, khoản 3 mục này.

b) Trình tự, thủ tục sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị định này thực hiện như sau:

b1) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

b2) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất của loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất.”

- 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 1 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: *“Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết 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”*.

1.2. Cơ sở thực tiễn

Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định: *“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”*.

Tại Văn bản số 608/UBND-NNMT ngày 01/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố V/v xác định giá đất theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, trong đó có nội dung giao: *“Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thuế thành phố Hải Phòng và các cơ quan, đơn vị liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã khẩn trương thực hiện xây dựng và tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành đầy đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ”*.

Đồng thời, để tránh trường hợp phải thường xuyên điều chỉnh Bảng giá đất khi giá đất thị trường biến động nhỏ, trong thời gian ngắn, cũng như trường hợp giá đất thị trường đã biến động quá cao mới thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất cần thiết phải ban hành quy định mức tối đa, mức tối thiểu hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất để khi hệ số điều chỉnh giá đất mức biến động thị trường về giá đất tăng hoặc giảm vượt mức quy định thì phải thực hiện điều chỉnh giá trong Bảng giá đất để đảm bảo cho công tác quản lý nhà nước về giá đất.

Từ cơ sở pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 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 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Mục đích, quan điểm xây dựng văn bản

- Mục đích: quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

- Quan điểm xây dựng văn bản:

+ Đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất và phù hợp với các quy định của pháp luật.

+ Tuân thủ các quy định về thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

+ Xây dựng quy định đảm bảo sự hài hòa, thống nhất trên địa bàn thành phố.

3. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

3.1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

3.2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

b) Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

4. Nội dung cơ bản của Nghị quyết:

Bố cục dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng gồm 05 Điều, cụ thể:

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và

- Điều 2: Đối tượng áp dụng

- Điều 3: Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường.

- Điều 4: Hiệu lực thi hành

- Điều 5: Tổ chức thực hiện

Theo quy định của pháp luật đất đai 2024, không quy định khống chế mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất. Đây là một quy định mới của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ. Hội đồng nhân dân thành phố ban hành mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất để làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hệ số điều chỉnh giá đất vào ngày 01/01 hàng năm và điều chỉnh khi cần thiết. Mức tối đa và tối thiểu này chưa có tiền lệ, nên việc xây dựng trên cơ sở vận dụng chính sách pháp luật có liên quan và tham khảo một số tỉnh thành trên toàn quốc để đề xuất mức biến động thị trường về giá đất phù hợp.

Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013, Bảng giá đất được xây dựng 5 năm 1 lần, và thực hiện điều chỉnh bảng giá khi giá đất có biến động 20% trong thời gian 180 ngày. Như vậy, nếu bình quân trong năm có biến động 02 lần thì sau hơn 05 năm sẽ là 200%. Hiện nay theo Luật đất đai năm 2024 và Nghị quyết số 254/2025/QH 15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Bảng giá đất không quy định thời hạn; khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hàng năm và điều chỉnh khi cần thiết vượt quá mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do Hội đồng nhân dân thành phố ban hành thì phải thực hiện việc sửa đổi mức giá trong Bảng giá đất.

Thực tế trong quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất các dự án trên địa bàn thành phố thì giá đất trúng đấu giá tăng so với bảng giá đất, một số khu vực tăng trên 200%, cụ thể: Dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư xã Đông Phương (nay thuộc Tổ dân phố Ninh Hải 2, phường Dương Kinh, thành phố Hải Phòng) tăng 2,6 lần so với bảng giá đất. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu tái định cư Tân Viên - An Thắng tăng 1,8 lần; Dự án đấu giá tại khu TĐC Tiên Thanh, xã Tiên Lãng tăng 2,0 lần so với bảng giá đất. Đồng thời, để tránh trường hợp phải thường xuyên điều chỉnh Bảng giá đất khi giá đất thị trường biến động nhỏ, trong thời gian ngắn, qua tham khảo dự thảo một số tỉnh thành trên toàn quốc và trên cơ sở thực tiễn điều hành giá đất tại địa phương, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất xây dựng mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố, vị trí hiện hành đã được Hội đồng nhân dân thành phố quy định, cụ thể như sau:

- Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 3$
- Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 0,8$.

5. Quá trình xây dựng nghị quyết

- Ngày 25/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 7559/SNNMT-KTĐGD gửi Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố; các Sở, Ban, ngành; Cổng thông tin điện tử thành phố lấy ý kiến phản biện và đề nghị đăng

tải Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố.

- Ngày 06/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 8025/SNNMT-KTĐGD gửi Sở Tư pháp về đề nghị thẩm định 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 và tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố

6. Dự kiến nguồn lực, điều kiện đảm bảo cho việc thi hành Nghị quyết

6.1. Kinh phí thực hiện:

a) Dự kiến nguồn lực để thi hành Nghị quyết: trong phạm vi dự toán ngân sách nhà nước được giao theo quy định hiện hành.

b) Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết bao gồm các nội dung được xác định như sau:

- Tuyên truyền, phổ biến quy định của Nghị quyết: các cơ quan, tổ chức, đơn vị trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến, tuyên truyền các nội dung của Nghị quyết và các quy định liên quan.

- Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị quyết sau khi Nghị quyết được thông qua theo quy định.

6.2. Về nhân lực: Không phát sinh thêm biên chế trong việc tổ chức, thực hiện; không phát sinh thêm thủ tục hành chính.

7. Về thẩm quyền:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ: 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.

8. Thời gian trình ban hành Nghị quyết

Hội đồng thành phố ban hành Nghị quyết trong Quý III năm 2026.

9. Nội dung đề xuất:

Căn cứ Quy chế làm việc số 09-QC/TU ngày 13/5/2026 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố Hải Phòng, khóa I, nhiệm kỳ 2025 – 2030; đối với nội dung Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng không thuộc trường hợp phải báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến trước khi Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố.

Theo quy định Theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Quyết định số 05/2026/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định hình thức gửi Phiếu xin ý kiến các thành viên Ủy ban nhân dân thành phố đối với nội dung đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Từ những nội dung trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng tại Kỳ họp thường lệ giữa năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố, nhiệm kỳ 2026 - 2031.

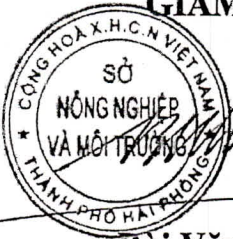
Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân thành phố./.

(Gửi kèm dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân và các hồ sơ tài liệu có liên quan)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐTĐGD TP;
- GD Sở; PGD Sở D.Đ.Ôn;
- Lưu: VT, P.KTĐGD.

GIÁM ĐỐC



Bùi Văn Thắng

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SỐ:  HTP/BND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/02/2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/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;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; 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; số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Quyết định số 37/NQ-HĐND ngày 25/6/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố về việc chấp thuận đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 602/TTr-SNNMT ngày 06/7/2026, ý kiến thẩm tra của Sở Tư pháp, Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng với các nội dung sau:

1. Sự cần thiết ban hành văn bản:

1.1. Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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;”

- Phụ lục: Một số quy định thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai (Kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ), Mục III về giá đất, quy định như sau:

“1. Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Nghị định này do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh áp dụng một số hoặc toàn bộ trình tự quy định tại Điều 13 và Điều 14 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp chỉ sửa đổi theo quy định tại khoản 2, khoản 3 mục này.

b) Trình tự, thủ tục sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị định này thực hiện như sau:

b1) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

b2) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất của loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất.”

- 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 1 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: “*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết 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*”.

1.2. Cơ sở thực tiễn

Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định: “*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*”.

Tại Văn bản số 608/UBND-NNMT ngày 01/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc xác định giá đất theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, trong đó có nội dung giao: “*Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thuế thành phố Hải Phòng và các cơ quan, đơn vị liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã khẩn trương thực hiện xây dựng và tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành đầy đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ*”.

Đồng thời, để tránh trường hợp phải thường xuyên điều chỉnh Bảng giá đất khi giá đất thị trường biến động nhỏ, trong thời gian ngắn, cũng như trường hợp giá đất thị trường đã biến động quá cao mới thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất cần thiết phải ban hành quy định mức tối đa, mức tối thiểu hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất để khi hệ số điều chỉnh giá đất mức biến động thị trường về giá đất tăng hoặc giảm vượt mức quy định thì phải thực hiện điều chỉnh giá trong Bảng giá đất để đảm bảo cho công tác quản lý nhà nước về giá đất.

Từ cơ sở pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 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 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Mục đích, quan điểm xây dựng văn bản

- Mục đích: Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

- Quan điểm xây dựng văn bản:

+ Đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất và phù hợp với các quy định của pháp luật.

+ Tuân thủ các quy định về thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

+ Xây dựng quy định đảm bảo sự hài hòa, thống nhất trên địa bàn thành phố.

3. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

3.1. Phạm vi điều chỉnh:

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

3.2. Đối tượng áp dụng:

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

b) Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

4. Nội dung cơ bản của Nghị quyết:

Bổ cục dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng gồm **05 Điều**, cụ thể:

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và

- Điều 2: Đối tượng áp dụng

- Điều 3: Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường.

- Điều 4: Hiệu lực thi hành

- Điều 5: Tổ chức thực hiện

Theo quy định của pháp luật đất đai 2024, không quy định khống chế mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất. Đây là một quy định mới của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ. Hội đồng nhân dân thành phố ban hành mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất để làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hệ số điều chỉnh giá đất vào ngày 01/01 hàng năm và điều chỉnh khi cần thiết. Mức tối đa và tối thiểu này chưa có tiền lệ, nên việc xây dựng trên cơ sở vận dụng chính sách pháp luật có liên quan và tham khảo một số tỉnh thành trên toàn quốc để đề xuất mức biến động thị trường về giá đất phù hợp.

Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013, Bảng giá đất được xây dựng 5 năm 1 lần, và thực hiện điều chỉnh bảng giá khi giá đất có biến động 20% kéo trong thời gian 180 ngày. Như vậy, nếu bình quân trong năm có biến động 02 lần thì sau hơn 05 năm sẽ là 200%. Hiện nay theo Luật đất đai năm 2024 và Nghị quyết số 254/2025/QH 15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Bảng giá đất không quy định thời hạn; khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hàng năm và điều chỉnh khi cần thiết vượt quá mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do Hội đồng nhân dân thành phố ban hành thì phải thực hiện việc sửa đổi mức giá trong Bảng giá đất.

Thực tế trong quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất các dự án trên địa bàn thành phố thì giá đất trúng đấu giá tăng so với bảng giá đất, một số khu vực tăng trên 200%, cụ thể: Dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư xã Đông Phương (nay thuộc Tổ dân phố Ninh Hải 2, phường Dương Kinh, thành phố Hải Phòng) tăng 2,6 lần so với bảng giá đất. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu tái định cư Tân Viên - An Thắng tăng 1,8 lần; Dự án đấu giá tại khu TĐC Tiên Thanh, xã Tiên Lãng tăng 2,0 lần so với bảng giá đất. Đồng thời, để tránh trường hợp phải thường xuyên điều chỉnh Bảng giá đất khi giá đất thị trường biến động nhỏ, trong thời gian ngắn, qua tham khảo dự thảo một số tỉnh thành trên toàn quốc và trên cơ sở thực tiễn điều hành giá đất tại địa phương, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất xây dựng mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố, vị trí hiện hành đã được Hội đồng nhân dân thành phố quy định, cụ thể như sau:

- Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 3$
- Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 0,8$.

5. Quá trình xây dựng nghị quyết

- Ngày 25/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 7559/SNNMT-KTĐGD gửi Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố; các Sở, Ban, ngành; Công Thông tin điện tử thành phố lấy ý kiến phản biện và đề nghị đăng tải Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố.

- Ngày 06/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 8025/SNNMT-KTĐGD gửi Sở Tư pháp về đề nghị thẩm định văn bản quy phạm pháp luật. Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số dự thảo 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 và tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố.

6. Dự kiến nguồn lực, điều kiện đảm bảo cho việc thi hành Nghị quyết

6.1. Kinh phí thực hiện:

a) Dự kiến nguồn lực để thi hành Nghị quyết: Trong phạm vi dự toán ngân sách nhà nước được giao theo quy định hiện hành.

b) Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết bao gồm các nội dung được xác định như sau:

- Tuyên truyền, phổ biến quy định của Nghị quyết: các cơ quan, tổ chức, đơn vị trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến, tuyên truyền các nội dung của Nghị quyết và các quy định liên quan.

- Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị quyết sau khi Nghị quyết được thông qua theo quy định.

6.2. Về nhân lực: Không phát sinh thêm biên chế trong việc tổ chức, thực hiện; không phát sinh thêm thủ tục hành chính.

7. Thời gian trình ban hành Nghị quyết

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng thành phố ban hành Nghị quyết trong Quý III năm 2026.

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

(Gửi kèm Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng)

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP; các PCVP UBND TP;
- Các Sở: Tư pháp, NNMT, TC;
- Lưu: VT, G.T. Tùg.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Anh Quân

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2026/NQ-HĐND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026



NGHỊ QUYẾT

Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

KHÓA, KỲ HỌP THỨ.....

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/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 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy về việc 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 ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc đề nghị ban hành Nghị quyết Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Báo cáo thẩm tra của Ban kinh tế ngân sách và ý kiến thảo luận của Đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Nghị quyết Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 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 về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị quyết này áp dụng đối với cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong Bảng giá đất hiện hành, cụ thể như sau:

1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 3$
2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 0,8$

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2026.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố triển khai thực hiện Nghị quyết.
2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố trong phạm vi, nhiệm vụ, quyền hạn giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng khóa, Kỳ họp lần thứ thông qua ngày tháng năm 2026./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBTV Quốc hội, Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và TCTHPL – Bộ Tư pháp;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- BTV Đảng ủy các cơ quan Đảng thành phố;
- Đoàn ĐBQH thành phố; UBMTTQVN thành phố;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể thành phố;
- Sở Tư pháp;
- TT.HĐND, UBND các xã, phường;
- Báo và PTTH Hải Phòng;
- Công báo, Cổng TTĐT thành phố;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Hiệu

Số: 264 /BC-STP

Hải Phòng, ngày 06 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO

**Thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu
của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất
trên địa bàn thành phố Hải Phòng**

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 8025/SNNMT-KTĐGD ngày 06/7/2026 về việc thẩm định dự thảo *Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng*;

Căn cứ vào các văn bản quy phạm pháp luật đã được rà soát làm cơ sở pháp lý để thẩm định, gồm:

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định về việc 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 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

- Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Sở Tư pháp báo cáo thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết trên như sau:

1. Về sự cần thiết ban hành văn bản

Theo điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP thì một trong các trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất là: "*Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường 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 do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định*".

Theo điểm a, b khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Luật số 87/2025/QH15) thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành Nghị quyết để quy định:

“a) 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;

b) Chính sách, biện pháp nhằm bảo đảm thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”.

Như vậy, việc Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành *Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng* là có cơ sở pháp lý và thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân thành phố.

2. Về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Điều 2 dự thảo quy định về đối tượng áp dụng:

"1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; Các cơ quan, đơn vị có liên quan;

2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan".

Quy định như trên là có sự trùng lặp về các cơ quan có liên quan. Đề nghị sửa Điều 2 như sau cho ngắn gọn và không trùng lặp về đối tượng: "*Nghị quyết này áp dụng đối với cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan*".

3. Về sự phù hợp của nội dung dự thảo văn bản với chủ trương, đường lối của Đảng

Nội dung dự thảo phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng.

4. Về tính hợp hiến, hợp pháp và thống nhất của dự thảo

Nội dung của dự thảo là phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

5. Về ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo

a) Đoạn thứ 2 của Điều 4 về Hiệu lực thi hành nêu: "*Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng khóa ..., Kỳ họp lần thứ thông qua ngày tháng năm 2026 và có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2026./.*".

Đề nghị chỉnh lý như sau cho đúng mẫu số 17 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, cụ thể như sau:

- Bỏ cụm "*và có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm 2026*";
- Chỉnh lý thành kiểu chữ in nghiêng;
- Chuyển đoạn này xuống cuối phần nội dung của Nghị quyết (sau Điều 5).

b) Phần nơi nhận, đề nghị: sửa "*Như Điều 4*" thành "*Như Điều 5*" cho chính xác; đồng thời rà soát, sắp xếp các cơ quan tại phần nơi nhận cho hợp lý.

6. Về trình tự, thủ tục

a) Đề nghị xây dựng Nghị quyết đã được Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố chấp thuận tại Quyết định số 37/QĐ-TTHĐND ngày 25/6/2026.

b) Dự thảo Nghị quyết đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP); tổ chức lấy ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan và có bản tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia.

Hồ sơ dự thảo *Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng* do Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì soạn thảo đủ điều kiện báo cáo Ủy ban

nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét sau khi tiếp thu đầy đủ ý kiến thẩm định tại Báo cáo này.

Sở Tư pháp gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường - cơ quan chủ trì soạn thảo để trình Ủy ban nhân dân thành phố./.

Nơi nhận:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND TP (để b/c)
- Lưu: VT, P.XDVB, PLTT (A1B2).

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Giáp