

Số: **181** /TTr- UBND

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

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số **33/2025/NQ-HĐND** ngày **10/12/2025** của Hội đồng nhân dân thành phố

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

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 một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15;

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 35/QĐ-TTHĐND ngày 23/6/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố về việc chấp thuận đăng ký xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 602/TTr-SNNMT, ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 265/BC-STP ngày 06/7/2026, Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, cụ thể như sau:

1. Tên văn bản:

Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

2. Sự cần thiết điều chỉnh:

2.1. Cơ sở pháp lý:

Tại khoản 1 Điều 8 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 quy định:

Văn bản quy phạm pháp luật chỉ được sửa đổi, bổ sung, thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật của chính cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành văn bản đó hoặc bị đình chỉ việc thi hành bằng văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền, trừ trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 54 của Luật này hoặc luật, nghị quyết của Quốc hội có quy định khác.

Tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) quy định:

“2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

2.2. Cơ sở thực tiễn

Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố quy định về tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất được ban hành cơ bản đã được các Sở, ngành, đơn vị và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu triển khai kịp thời, đồng bộ và có hiệu quả.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện còn gặp vướng mắc liên quan đến việc phân tuyến, xác định giá trị khu đất trong bảng giá đất đối với dự án phát triển nhà ở và loại đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Sau hợp nhất, chính sách được ban hành thống nhất, đồng bộ tuy nhiên, do sự khác biệt trong phương pháp xác định giá trị thửa đất giữa thành phố Hải Phòng (cũ) và tỉnh Hải Dương (cũ), do vậy giá trị khu đất có sự biến động tăng giảm đột biến, đó cũng là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến thu hút đầu tư của các nhà đầu tư vào địa bàn.

Tại Điều 10 Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân quy định:

* Đối với đất dự án phát triển nhà ở:

- Trường hợp khu đất có vị trí 1 thì được chia thành các tuyến để xác định giá đất:

+ Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

+ Tuyến II: trên 30m đến hết 100m, giá đất được xác định bằng 70% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến III: trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 60% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến IV: trên 200m, giá đất được xác định bằng 50% giá đất của tuyến I.

* Đối với đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

- Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được chia 04 tuyến:

+ Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

+ Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng 65% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến III: Trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 55% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng 45% giá đất của tuyến I.

Theo quy định trên, ví dụ, một thửa đất có diện tích 4.500m², chiều rộng mặt tiền 15m, chiều dài 300m, thuộc vị trí 1, có giá đất quy định trong bảng giá: đất thương mại, dịch vụ 10.000.000 đồng/m², giá đất ở là: 20.000.000 đồng/m².

Sau khi chia tuyến theo quy định tại Điều 10 Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND, giá trị thửa đất đối với đất ở được xác định là: 56.700.000.000 đồng (tương ứng giá đất ở bình quân: 12.600.000 đồng/m²), giá trị thửa đất đối với đất thương mại, dịch vụ là: 26.325.000.000 đồng (tương ứng giá đất thương mại, dịch vụ bình quân: 5.850.000 đồng/m²).

Tuy nhiên, nếu tính theo quy định tại thời điểm trước sáp nhập, trên địa bàn thành phố Hải Phòng (cũ), giá trị thửa đất đối với đất ở là 64.800.000.000 đồng (tương ứng giá đất ở bình quân: 14.400.000 đồng/m²); đối với đất thương mại, dịch vụ là: 28.125.000.000 đồng (tương ứng giá đất thương mại, dịch vụ bình quân: 6.250.000 đồng/m²). Trường hợp xác định theo quy định trên địa bàn tỉnh Hải Dương (cũ) giá trị thửa đất đối với đất ở là: 31.275.000.000 đồng (tương ứng giá đất ở bình quân: 6.950.000 đồng/m²); đất thương mại, dịch vụ là: 22.050.000.000 đồng (tương ứng giá đất thương mại, dịch vụ bình quân: 4.900.000 đồng/m²).

Như vậy, khi áp dụng phương pháp tính thống nhất theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND, giá trị thửa đất tại địa bàn tỉnh Hải Dương (cũ) tăng đột biến so với cách xác định trước thời điểm sáp nhập, đây cũng là một trong các yếu tố ảnh hưởng đến khả thi tài chính của các dự án, đặc biệt là các dự án vừa và nhỏ hoặc dự án có vốn đầu tư mỏng; nhà đầu tư có vốn hạn chế hoặc chi phí vốn cao có thể khó đáp ứng, làm giảm sức thu hút đầu tư của các doanh nghiệp vào thành phố.

Mặt khác, về giá đất trong bảng giá đất được quy định tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, giá đất được xây dựng cơ bản đã đảm bảo sát với giá thị trường, trong quá trình triển khai thực hiện không có vướng mắc, kiến nghị liên quan đến giá đất. Không có địa phương đề xuất điều chỉnh tăng, giảm giá đất đã ban hành tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố và Sở Nông nghiệp và Môi trường không nhận được kiến nghị của các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân có liên quan, do vậy việc điều chỉnh lại phương pháp tính giá trị khu đất trong bảng giá đất là phù hợp.

Từ những nội dung trên, tại thời điểm hiện nay, để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, cũng như nhằm đẩy mạnh việc thu hút đầu tư, việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Quy định về tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng là cần thiết.

3. Mục đích, quan điểm xây dựng văn bản

- Mục đích: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung quy định tại Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- 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.

4. Quá trình xây dựng văn bản

Ngày 04/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 6410/SNNMT-KTĐGD báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về việc đăng ký xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Ngày 16/6/2026, Ủy ban nhân dân thành phố có Tờ trình số 140/TTr-UBND trình Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Ngày 23/6/2026, Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 35/QĐ-TTHĐND chấp thuận đăng ký xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện xây dựng dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết trình Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành.

Ngày 24/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 7456/SNNMT-KTĐGD gửi các Sở, ngành, đơn vị có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu xin ý kiến tham gia về dự thảo Tờ trình và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố và đăng tải dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết trên Cổng Thông tin điện tử thành phố và Cổng Thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và nhân dân trên địa bàn thành phố.

Đến hết ngày 05/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được ý kiến tham gia của 83 cơ quan, đơn vị, trong đó:

- 73 cơ quan, đơn vị nhất trí với nội dung dự thảo.
- 10 cơ quan, đơn vị có ý kiến tham gia vào nội dung dự thảo.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, giải trình và hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị quyết.

Ngày 06/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng Thông tin điện tử của Sở.

Ngày 06/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 8024/SNNMT-KTĐGD ngày 06/7/2026 gửi Sở Tư pháp thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định 265/BC-STP ngày 06/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố.

5. Bố cục và nội dung của Nghị quyết

5.1. Bố cục

Nghị quyết gồm **3 Điều**, cụ thể:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Điều 3. Tổ chức thực hiện

5.2. Nội dung Nghị quyết

5.2.1. Sửa đổi một số điểm, khoản của Điều 10 như sau:

a) Sửa đổi điểm a khoản 2 như sau:

“a) Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được chia 04 tuyến:

Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

Tuyến II: trên 30m đến hết 100m, giá đất được xác định bằng 60% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 50% giá đất của tuyến I;

Tuyến IV: trên 200m, giá đất được xác định bằng 40% giá đất của tuyến I.”

b) Sửa đổi điểm a khoản 3 như sau:

“a) Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được chia 04 tuyến:

Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng 40% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: Trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 25% giá đất của tuyến I;

Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng 15% giá đất của tuyến I.”

c) Sửa đổi khoản 6 như sau:

“6. Trường hợp thửa đất tại nông thôn và đô thị có thể xác định vị trí theo nhiều tuyến đường có giá đất khác nhau thì vị trí được xác định theo tuyến đường gần nhất, trường hợp cùng vị trí thì lấy theo mức giá của tuyến đường có giá cao hơn.”

5.2.2. Sửa đổi một số điểm, khoản của Điều 11 như sau:

“2. Trường hợp thửa đất ở, đất thương mại dịch vụ tiếp giáp với nhiều đường, phố có tên trong Bảng giá đất thì vị trí và giá đất được xác định theo đường, phố có mức giá cao hơn; đồng thời mỗi đường, phố tiếp giáp tăng thêm được tính cộng thêm 10% vào giá trị thửa đất.”

5.2.3. Bãi bỏ khoản 4 Điều 11 Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân 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.

6.3. Thời gian trình thông qua Nghị quyết: Kỳ họp thường lệ giữa năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVII, nhiệm kỳ 2026-2031.

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

(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;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- CVP, PCVP UBND TP P.A. Tuấn;
- Các Sở: NNMT, TC, XD;
- Thuế thành phố;
- CVP, PCVP UBND TP P.A. Tuấn;
- Các phòng: NNMT, NVKTGS, 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

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

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 một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15;

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 12 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 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;

Xét Tờ trình số.../TTr-UBND ngàytháng....năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố; Báo cáo thẩm tra số.../BC-KTNS ngày...tháng...năm 2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân thành phố; Ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí

đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố

1. Sửa đổi một số điểm, khoản của Điều 10 như sau:

a) Sửa đổi điểm a khoản 2 như sau:

“a) Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được chia 04 tuyến:

Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

Tuyến II: trên 30m đến hết 100m, giá đất được xác định bằng 60% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 50% giá đất của tuyến I;

Tuyến IV: trên 200m, giá đất được xác định bằng 40% giá đất của tuyến I.”

b) Sửa đổi điểm a khoản 3 như sau:

“a) Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được chia 04 tuyến:

Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng 40% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: Trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 25% giá đất của tuyến I;

Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng 15% giá đất của tuyến I.”

c) Sửa đổi khoản 6 như sau:

“6. Trường hợp thửa đất tại nông thôn và đô thị có thể xác định vị trí theo nhiều tuyến đường có giá đất khác nhau thì vị trí được xác định theo tuyến đường gần nhất, trường hợp cùng vị trí thì lấy theo mức giá của tuyến đường có giá cao hơn.”

2. Sửa đổi khoản 2 Điều 11 như sau:

“2. Trường hợp thửa đất ở, đất thương mại dịch vụ tiếp giáp với nhiều đường, phố có tên trong Bảng giá đất thì vị trí và giá đất được xác định theo đường, phố có mức giá cao hơn; đồng thời mỗi đường, phố tiếp giáp tăng thêm được tính cộng thêm 10% vào giá trị thửa đất.”

3. Bãi bỏ khoản 4 Điều 11 Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

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

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức và chỉ đạo các Sở, ngành, đơn vị và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu triển khai thực hiện Nghị quyết theo quy định.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố, Đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng khóa XVII, kỳ họp thường lệ giữa năm 2026 thông qua ngày... tháng....năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Ủy ban Công tác đại biểu (Quốc hội);
- Các VP: Quốc hội, Chính phủ;
- TTTU, TT HĐND, UBND TP;
- Vụ pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và tổ chức thi hành pháp luật – Bộ Tư pháp;
- Đoàn ĐBQH HP;
- Ủy ban MTTQVN TP;
- Các Ban của HĐND TP;
- Các Đại biểu HĐND TP khóa XVI;
- Các VP: TU, ĐĐBQH & HĐND, UBND TP;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể TP;
- Sở Tư pháp;
- TTĐU, TT HĐND, UBND cấp xã;
- Báo và PTTH HP, Công báo TP, Công TTĐT TP;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Hiệu

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố

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 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 ngày 18 tháng 01 năm 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 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 12 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 31/01/2026 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;

Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-TTHĐND ngày 23/6/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố về việc chấp thuận đăng ký xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố;

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố Lê Anh Quân tại Thông báo số 210/TB-VP ngày 12/5/2026, trên cơ sở nội dung thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, cụ thể như sau:

1. Tên văn bản:

Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

2. Sự cần thiết điều chỉnh:

2.1. Cơ sở pháp lý:

Tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) quy định:

2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

2.2. Cơ sở thực tiễn

Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố quy định về tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất được ban hành cơ bản đã được các Sở, ngành, đơn vị và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu triển khai kịp thời, đồng bộ và có hiệu quả.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện còn gặp vướng mắc liên quan đến việc phân tuyến, xác định giá trị khu đất trong bảng giá đất đối với dự án phát triển nhà ở và loại đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Sau hợp nhất, chính sách được ban hành thống nhất, đồng bộ tuy nhiên, do sự khác biệt trong phương pháp xác định giá trị thửa đất giữa thành phố Hải Phòng (cũ) và tỉnh Hải Dương (cũ), do vậy giá trị khu đất có sự biến động tăng giảm đột biến, đó cũng là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến thu hút đầu tư của các nhà đầu tư vào địa bàn.

Tại Điều 10 Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân quy định:

* Đối với đất dự án phát triển nhà ở:

- Trường hợp khu đất có vị trí 1 thì được chia thành các tuyến để xác định giá đất:

+ Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

+ Tuyến II: trên 30m đến hết 100m, giá đất được xác định bằng 70% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến III: trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 60% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến IV: trên 200m, giá đất được xác định bằng 50% giá đất của tuyến I.

* Đối với đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

- Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được chia 04 tuyến:

+ Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

+ Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng 65% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến III: Trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 55% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng 45% giá đất của tuyến I.

Theo quy định trên, ví dụ, một thửa đất có diện tích 4.500m^2 , chiều rộng mặt tiền 15m, chiều dài 300m, thuộc vị trí 1, có giá đất quy định trong bảng giá: đất thương mại, dịch vụ $10.000.000$ đồng/ m^2 , giá đất ở là: $20.000.000$ đồng/ m^2 . Sau khi chia tuyến theo quy định tại Điều 10 Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND, giá trị thửa đất đối với đất ở được xác định là: $56.700.000.000$ đồng (tương ứng giá đất ở bình quân: $12.600.000$ đồng/ m^2), giá trị thửa đất đối với đất thương mại, dịch vụ là: $26.325.000.000$ đồng (tương ứng giá đất thương mại, dịch vụ bình quân: $5.850.000$ đồng/ m^2),

Tuy nhiên, nếu tính theo quy định tại thời điểm trước sáp nhập, trên địa bàn thành phố Hải Phòng (cũ), giá trị thửa đất đối với đất ở là $64.800.000.000$ đồng (tương ứng giá đất ở bình quân: $14.400.000$ đồng/ m^2); đối với đất thương mại, dịch vụ là: $28.125.000.000$ đồng (tương ứng giá đất thương mại, dịch vụ bình quân: $6.250.000$ đồng/ m^2). Trường hợp xác định theo quy định trên địa bàn tỉnh Hải Dương (cũ) giá trị thửa đất đối với đất ở là: $31.275.000.000$ đồng (tương ứng giá đất ở bình quân: $6.950.000$ đồng/ m^2); đất thương mại, dịch vụ là: $22.050.000.000$ đồng (tương ứng giá đất thương mại, dịch vụ bình quân: $4.900.000$ đồng/ m^2).

Như vậy, khi áp dụng phương pháp tính thống nhất theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND, giá trị thửa đất tại địa bàn tỉnh Hải Dương (cũ) tăng đột biến so với cách xác định trước thời điểm sáp nhập, đây cũng là một trong các yếu tố ảnh hưởng đến khả thi tài chính của các dự án, đặc biệt là các dự án vừa và nhỏ hoặc dự án có vốn đầu tư mỏng; nhà đầu tư có vốn hạn chế hoặc chi phí vốn cao có thể khó đáp ứng, làm giảm sức thu hút đầu tư của các doanh nghiệp vào thành phố.

Mặt khác, về giá đất trong bảng giá đất được quy định tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, giá đất được xây dựng cơ bản đã đảm bảo sát với giá thị trường, trong quá trình triển khai thực hiện không có vướng mắc, kiến nghị liên quan đến giá đất. Không có địa phương đề xuất điều chỉnh tăng, giảm giá đất đã ban hành tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố và Sở Nông nghiệp và Môi trường không nhận được kiến nghị của các tổ chức, doanh

nghiệp, cá nhân có liên quan, do vậy việc điều chỉnh lại phương pháp tính giá trị khu đất trong bảng giá đất là phù hợp.

Từ những nội dung trên, tại thời điểm hiện nay, để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, cũng như nhằm đẩy mạnh việc thu hút đầu tư, việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Quy định về tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng là cần thiết.

3. Mục đích, quan điểm xây dựng văn bản

- Mục đích: sửa đổi, bổ sung một số nội dung quy định tại Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- 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.

4. Quá trình xây dựng văn bản

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố Lê Anh Quân tại Thông báo số 210/TB-VP ngày 12/5/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 6410/SNNMT-KTĐGD ngày 04/6/2026 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về việc đăng ký xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Ủy ban nhân dân thành phố đã có Tờ trình số 140/TTr-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2026 trình Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Ngày 23/6/2026, Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 35/QĐ-TTHĐND chấp thuận đăng ký xây dựng Nghị quyết sửa

đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện xây dựng dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết trình Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành.

Ngày 24/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 7456/SNNMT-KTĐGD gửi các Sở, ngành, đơn vị có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu xin ý kiến tham gia về dự thảo Tờ trình và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố và đăng tải dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết trên Cổng thông tin điện tử thành phố và Cổng thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và nhân dân trên địa bàn thành phố.

Đến hết ngày 05/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được ý kiến tham gia của 83 cơ quan, đơn vị, trong đó:

- 73 cơ quan, đơn vị nhất trí với nội dung dự thảo .
- 10 cơ quan, đơn vị có ý kiến tham gia vào nội dung dự thảo.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, giải trình và hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị quyết.

Ngày 06/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử của Sở.

Ngày 06/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 8024/SNNMT-KTĐGD ngày 06/7/2026 gửi Sở Tư pháp thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố.

5. Bố cục và nội dung của Nghị quyết

5.1. Bố cục

Nghị quyết gồm 3 Điều, cụ thể:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Điều 3. Tổ chức thực hiện

5.2. Nội dung Nghị quyết

5.2.1. Sửa đổi một số điểm, khoản của Điều 10 như sau:

a) Sửa đổi điểm a khoản 2 như sau:

“a) Trường hợp khu đất có vị trí 1 thì được chia thành các tuyến để xác định giá đất:

Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

Tuyến II: trên 30m đến hết 100m, giá đất được xác định bằng 60% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 50% giá đất của tuyến I;

Tuyến IV: trên 200m, giá đất được xác định bằng 40% giá đất của tuyến I.”

b) Sửa đổi điểm a khoản 3 như sau:

“a) Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được chia 04 tuyến:

Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng 40% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: Trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 25% giá đất của tuyến I;

Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng 15% giá đất của tuyến I.”

c) Sửa đổi khoản 6 như sau:

“6. Trường hợp thửa đất tại nông thôn và đô thị có thể xác định vị trí theo nhiều tuyến đường có giá đất khác nhau thì vị trí được xác định theo tuyến đường gần nhất.”

5.2.2. Sửa đổi một số điểm, khoản của Điều 11 như sau:

“2. Trường hợp thửa đất ở, đất thương mại dịch vụ tiếp giáp với nhiều đường, phố có tên trong Bảng giá đất thì vị trí và giá đất được xác định theo

đường, phố có mức giá cao hơn; đồng thời mỗi đường, phố tiếp giáp tăng thêm được tính cộng thêm 10% vào giá trị thửa đất.”

5.2.3. Bãi bỏ khoản 4 Điều 11 Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân 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.

6.3. Thời gian trình thông qua Nghị quyết: Kỳ họp thường lệ giữa năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVII, nhiệm kỳ 2026-2031.

7. Về nội dung xin ý kiến:

7.1. Căn cứ mục 8.3 khoản 8 Điều 2 Quy chế 09/QC-TU ngày 13/5/2026 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố Hải Phòng, khóa I, nhiệm kỳ 2025-2030, Bảng giá đất thuộc trường hợp báo cáo, xin ý kiến Ban Thường vụ Thành ủy.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo, xin ý kiến Ban Thường vụ Thành ủy về việc trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

7.2. Về việc đề xuất hình thức xin ý kiến các thành viên Ủy ban nhân dân thành phố:

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.

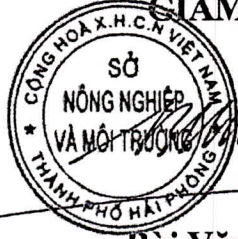
Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo, trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

(Gửi kèm theo dự thảo Tờ trình UBND thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố)

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD Sở; PGD D.Đ.Ôn;
- Lưu: VT, KTĐGD.

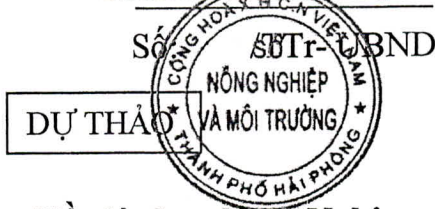
GIÁM ĐỐC



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



Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố.

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

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 ngày 18 tháng 01 năm 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 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 12 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 31/01/2026 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;

Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-TTHĐND ngày 23/6/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố về việc chấp thuận đăng ký xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố;

Trên cơ sở nội dung đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, cụ thể như sau:

1. Tên văn bản:

Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

2. Sự cần thiết điều chỉnh:

2.1. Cơ sở pháp lý:

Tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) quy định:

2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

2.2. Cơ sở thực tiễn

Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố quy định về tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất được ban hành cơ bản đã được các Sở, ngành, đơn vị và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu triển khai kịp thời, đồng bộ và có hiệu quả.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện còn gặp vướng mắc liên quan đến việc phân tuyến, xác định giá trị khu đất trong bảng giá đất đối với dự án phát triển nhà ở và loại đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Sau hợp nhất, chính sách được ban hành thống nhất, đồng bộ tuy nhiên, do sự khác biệt trong phương pháp xác định giá trị thửa đất giữa thành phố Hải Phòng (cũ) và tỉnh Hải Dương (cũ), do vậy giá trị khu đất có sự biến động tăng giảm đột biến, đó cũng là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến thu hút đầu tư của các nhà đầu tư vào địa bàn.

Tại Điều 10 Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân quy định:

* Đối với đất dự án phát triển nhà ở:

- Trường hợp khu đất có vị trí 1 thì được chia thành các tuyến để xác định giá đất:

+ Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

+ Tuyến II: trên 30m đến hết 100m, giá đất được xác định bằng 70% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến III: trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 60% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến IV: trên 200m, giá đất được xác định bằng 50% giá đất của tuyến I.

* Đối với đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

- Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được chia 04 tuyến:

+ Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

+ Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng 65% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến III: Trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 55% giá đất của tuyến I;

+ Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng 45% giá đất của tuyến I.

Theo quy định trên, ví dụ, một thửa đất có diện tích 4.500m^2 , chiều rộng mặt tiền 15m, chiều dài 300m, thuộc vị trí 1, có giá đất quy định trong bảng giá: đất thương mại, dịch vụ $10.000.000$ đồng/ m^2 , giá đất ở là: $20.000.000$ đồng/ m^2 . Sau khi chia tuyến theo quy định tại Điều 10 Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND, giá trị thửa đất đối với đất ở được xác định là: $56.700.000.000$ đồng (tương ứng giá đất ở bình quân: $12.600.000$ đồng/ m^2), giá trị thửa đất đối với đất thương mại, dịch vụ là: $26.325.000.000$ đồng (tương ứng giá đất thương mại, dịch vụ bình quân: $5.850.000$ đồng/ m^2),

Tuy nhiên, nếu tính theo quy định tại thời điểm trước sáp nhập, trên địa bàn thành phố Hải Phòng (cũ), giá trị thửa đất đối với đất ở là $64.800.000.000$ đồng (tương ứng giá đất ở bình quân: $14.400.000$ đồng/ m^2); đối với đất thương mại, dịch vụ là: $28.125.000.000$ đồng (tương ứng giá đất thương mại, dịch vụ bình quân: $6.250.000$ đồng/ m^2). Trường hợp xác định theo quy định trên địa bàn tỉnh Hải Dương (cũ) giá trị thửa đất đối với đất ở là: $31.275.000.000$ đồng (tương ứng giá đất ở bình quân: $6.950.000$ đồng/ m^2); đất thương mại, dịch vụ là: $22.050.000.000$ đồng (tương ứng giá đất thương mại, dịch vụ bình quân: $4.900.000$ đồng/ m^2).

Như vậy, khi áp dụng phương pháp tính thống nhất theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND, giá trị thửa đất tại địa bàn tỉnh Hải Dương (cũ) tăng đột biến so với cách xác định trước thời điểm sáp nhập, đây cũng là một trong các yếu tố ảnh hưởng đến khả thi tài chính của các dự án, đặc biệt là các dự án vừa và nhỏ hoặc dự án có vốn đầu tư mỏng; nhà đầu tư có vốn hạn chế hoặc chi phí vốn cao có thể khó đáp ứng, làm giảm sức thu hút đầu tư của các doanh nghiệp vào thành phố.

Mặt khác, về giá đất trong bảng giá đất được quy định tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, giá đất được xây dựng cơ bản đã đảm bảo sát với giá thị trường, trong quá trình triển khai thực hiện không có vướng mắc, kiến nghị liên quan đến giá đất. Không có địa phương đề xuất điều chỉnh tăng, giảm giá đất đã ban hành tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố và Sở Nông nghiệp và Môi trường không nhận được kiến nghị của các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân có liên quan, do vậy việc điều chỉnh lại phương pháp tính giá trị khu đất trong bảng giá đất là phù hợp.

Từ những nội dung trên, tại thời điểm hiện nay, để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, cũng như nhằm đẩy mạnh việc thu hút đầu tư, việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND

ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Quy định về tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng là cần thiết.

3. Mục đích, quan điểm xây dựng văn bản

- Mục đích: sửa đổi, bổ sung một số nội dung quy định tại Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- 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.

4. Quá trình xây dựng văn bản

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố Lê Anh Quân tại Thông báo số 210/TB-VP ngày 12/5/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 6410/SNNMT-KTĐGD ngày 04/6/2026 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về việc đăng ký xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Ủy ban nhân dân thành phố đã có Tờ trình số 140/TTr-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2026 trình Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Ngày 23/6/2026, Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 35/QĐ-TTHĐND chấp thuận đăng ký xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện xây dựng dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết trình Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành.

Ngày 24/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 7456/SNNMT-KTĐGD gửi các Sở, ngành, đơn vị có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu xin ý kiến tham gia về dự thảo Tờ trình và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố và đăng tải dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết trên Cổng thông tin điện tử thành phố và Cổng thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và nhân dân trên địa bàn thành phố.

Đến hết ngày 05/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được ý kiến tham gia của 83 cơ quan, đơn vị, trong đó:

- 73 cơ quan, đơn vị nhất trí với nội dung dự thảo .
- 10 cơ quan, đơn vị có ý kiến tham gia vào nội dung dự thảo.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, giải trình và hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị quyết.

Ngày 06/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử của Sở.

Ngày 06/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 8024/SNNMT-KTĐGD ngày 06/7/2026 gửi Sở Tư pháp thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố.

5. Bố cục và nội dung của Nghị quyết

5.1. Bố cục

Nghị quyết gồm 3 Điều, cụ thể:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Điều 3. Tổ chức thực hiện

5.2. Nội dung Nghị quyết

5.2.1. Sửa đổi một số điểm, khoản của Điều 10 như sau:

a) Sửa đổi điểm a khoản 2 như sau:

“a) Trường hợp khu đất có vị trí 1 thì được chia thành các tuyến để xác định giá đất:

Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

Tuyến II: trên 30m đến hết 100m, giá đất được xác định bằng 60% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 50% giá đất của tuyến I;

Tuyến IV: trên 200m, giá đất được xác định bằng 40% giá đất của tuyến I.”

b) Sửa đổi điểm a khoản 3 như sau:

“a) Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được chia 04 tuyến:

Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng 40% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: Trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 25% giá đất của tuyến I;

Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng 15% giá đất của tuyến I.”

c) Sửa đổi khoản 6 như sau:

“6. Trường hợp thửa đất tại nông thôn và đô thị có thể xác định vị trí theo nhiều tuyến đường có giá đất khác nhau thì vị trí được xác định theo tuyến đường gần nhất.”

5.2.2. Sửa đổi một số điểm, khoản của Điều 11 như sau:

“2. Trường hợp thửa đất ở, đất thương mại dịch vụ tiếp giáp với nhiều đường, phố có tên trong Bảng giá đất thì vị trí và giá đất được xác định theo đường, phố có mức giá cao hơn; đồng thời mỗi đường, phố tiếp giáp tăng thêm được tính cộng thêm 10% vào giá trị thửa đất.”

5.2.3. Bãi bỏ khoản 4 Điều 11 Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân 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.

6.3. Thời gian trình thông qua Nghị quyết: Kỳ họp thường lệ giữa năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVII, nhiệm kỳ 2026-2031.

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

(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;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- Các Sở: NNMT, TC;
- Thuế TP;
- CVP, PCVP P.A.Tuấn;
- Các phòng: NNMT, NV&KTGS;
- Lưu VT; G.T.Tùng.

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: 72/2025/NQ-HĐND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO



NGHỊ QUYẾT

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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 ngày 18 tháng 01 năm 2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15;

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 12 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 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;

Xét Tờ trình số.../TTr-UBND ngày ...tháng...năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố; Báo cáo thẩm tra số.../BC-KTNS ngày...tháng...năm 2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân thành phố; Ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố,

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố

1. Sửa đổi một số điểm, khoản của Điều 10 như sau:

a) Sửa đổi điểm a khoản 2 như sau:

“a) Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 thì được chia 04 tuyến:

Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

Tuyến II: trên 30m đến hết 100m, giá đất được xác định bằng 60% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 50% giá đất của tuyến I;

Tuyến IV: trên 200m, giá đất được xác định bằng 40% giá đất của tuyến I.”

b) Sửa đổi điểm a khoản 3 như sau:

“a) Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được chia 04 tuyến:

Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng 40% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: Trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 25% giá đất của tuyến I;

Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng 15% giá đất của tuyến I.”

c) Sửa đổi khoản 6 như sau:

“6. Trường hợp thửa đất tại nông thôn và đô thị có thể xác định vị trí theo nhiều tuyến đường có giá đất khác nhau thì vị trí được xác định theo

tuyến đường gần nhất, trường hợp cùng vị trí thì lấy theo mức giá của tuyến đường có giá cao hơn.”

2. Sửa đổi khoản 2 Điều 11 như sau:

“2. Trường hợp thửa đất ở, đất thương mại dịch vụ tiếp giáp với nhiều đường, phố có tên trong Bảng giá đất thì vị trí và giá đất được xác định theo đường, phố có mức giá cao hơn; đồng thời mỗi đường, phố tiếp giáp tăng thêm được tính cộng thêm 10% vào giá trị thửa đất.”

3. Bãi bỏ khoản 4 Điều 11 Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

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

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức và chỉ đạo các Sở, ngành, đơn vị và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu triển khai thực hiện Nghị quyết theo quy định.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố, Đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng khóa XVII, kỳ họp thường lệ giữa năm 2026 thông qua ngày... tháng....năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Ủy ban Công tác đại biểu (Quốc hội);
- Các VP: Quốc hội, Chính phủ;
- TTTU, TT HĐND, UBND TP;
- Vụ pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và tổ chức thi hành pháp luật – Bộ Tư pháp;
- Đoàn ĐBQH HP;
- Ủy ban MTTQVN TP;
- Các Ban của HĐND TP;
- Các Đại biểu HĐND TP khóa XVII;
- Các VP: TU, ĐDBQH & HĐND, UBND TP;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể TP;
- Sở Tư pháp;
- TTĐU, TT HĐND, UBND cấp xã;
- Báo và PTTH HP, Công báo TP, Cổng TTĐT TP;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Hiệu

Số:265 /BC-STP

Hải Phòng, ngày 06 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO

Thẩm định dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 8024/SNNMT-KTĐGD ngày 06/7/2026 về việc thẩm định dự thảo *Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố*;

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

Căn cứ nội dung giao quy định chi tiết tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), Hội đồng nhân dân thành phố đã ban hành Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 ban hành Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố.

Theo dự thảo Tờ trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường thì Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND có một số nội dung vướng mắc cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế.

Khoản 1 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 quy định: “*Văn bản quy phạm pháp luật chỉ được sửa đổi, bổ sung, thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật của chính cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành văn bản đó hoặc bị đình chỉ việc thi hành bằng văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền, trừ trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 54 của Luật này hoặc luật, nghị quyết của Quốc hội có quy định khác*”.

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố* ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố 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

Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của văn bản đã được xác định rõ tại dự thảo.

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) Phần căn cứ pháp lý, đề nghị chỉnh lý cách trình bày các căn cứ pháp lý cho thống nhất, cụ thể như sau:

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương: bỏ ngày tháng năm ban hành.
- Luật Đất đai và Luật Sửa đổi, bổ sung, sửa thành: "*Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15*".
- "*Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026...*" sửa thành "*Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026...*".

b) Điểm a khoản 1 Điều 1 dự thảo về sửa đổi điểm a khoản 2 Điều 10 Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND. Ngoài các nội dung được sửa đổi như tại dự thảo, đề nghị xem xét, sửa đổi một số nội dung khác tại khoản 2 Điều 10 như sau:

- Các điểm a của khoản 1, 2, 3 Điều 10 đều quy định về việc chia tuyến đối với thửa đất thuộc vị trí 1 của các loại đất khác nhau. Tuy nhiên, tiêu đề của điểm a khoản 2 Điều 10 có cách diễn đạt không thống nhất với tiêu đề của điểm a khoản 1 và điểm a khoản 3. Đề nghị, sửa đổi tiêu đề của điểm a khoản 2 Điều 10 cho thống nhất với điểm a khoản 1 và điểm a khoản 3.
- Tiêu đề các điểm của khoản 2 Điều 10 sử dụng không thống nhất từ "*khu đất*" và "*thửa đất*". Đề nghị xem xét, sửa đổi quy định cho thống nhất.

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 35/QĐ-TTHĐND ngày 23/6/2026.

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên*



địa bàn thành phố bàn hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố 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 đề 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



Ngô Quang Giáp