

Số: /TTr- UBND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Trình tự, thủ tục 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.

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 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 11/12/2025 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;

Trên cơ sở nội dung đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 469/TTr-SNNMT ngày 13 tháng 6 năm 2026, Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố quyết định trình tự, thủ tục 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, nội dung cụ thể như sau:

1. Về kết quả thực hiện bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố:

1.1. Triển khai thực hiện:

Sau khi Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố ban hành, Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo Sở Nông

nghiệp và Môi trường triển khai, thực hiện bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 179/SNNMT-KTĐGD ngày 08/01/2026 gửi Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu về việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất, trong đó có Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025.

Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu đã tổ chức tuyên truyền bằng nhiều hình thức (lồng ghép tại các hội nghị, tuyên truyền trên loa truyền thanh và nền tảng số của địa phương, niêm yết tại Trung tâm phục vụ hành chính công..). Nội dung tuyên truyền tập trung vào phạm vi áp dụng, nguyên tắc sử dụng bảng giá đất và các tác động đến nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, qua đó nâng cao nhận thức và sự đồng thuận của Nhân dân.

Sở Nông nghiệp và Môi trường và các địa phương đã chủ động, tích cực phối hợp, trao đổi các khó khăn, vướng mắc, xử lý các trường hợp phát sinh trong quá trình thực hiện.

1.2. Kết quả thực hiện:

Việc áp dụng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn các xã, phường, đặc khu cơ bản được triển khai kịp thời, đồng bộ, thực hiện nghiêm túc, đúng quy định.

Các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai được giải quyết theo đúng trình tự, thời gian, không phát sinh tình trạng tồn đọng hồ sơ do thay đổi Bảng giá đất.

Công tác quản lý nhà nước về đất đai từng bước được nâng cao, đảm bảo công khai, minh bạch.

Nhận thức của người dân, tổ chức về bảng giá đất được cải thiện, đồng thuận trong quá trình thực hiện.

2. Sự cần thiết phải sửa đổi, bổ sung:

2.1. Cơ sở pháp lý:

Tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định: *3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết.*

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định:

2. Các trường hợp sửa đổi bảng giá đất, bao gồm:

a) *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*

thiếu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Khi có thay đổi địa giới đơn vị hành chính, tên khu vực, vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất mà không ảnh hưởng đến giá đất trong bảng giá đất;

c) Do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và b khoản này.

3. Các trường hợp bổ sung bảng giá đất, bao gồm:

a) Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành;

b) Bổ sung giá đất tại nơi tái định cư tại chỗ quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

2.2. Cơ sở thực tiễn

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, giá đất quy định tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố được xây dựng đã đảm bảo phù hợp với thực tế thị trường, trong quá trình triển khai thực hiện không có vướng mắc, kiến nghị liên quan đến giá đất của các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân có liên quan; Ủy ban nhân dân các xã, phường không đề xuất việc điều chỉnh tăng, giảm giá đất đã được ban hành.

Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng và triển khai thực hiện bảng giá đất lần đầu, sau khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp đi vào hoạt động, các địa phương còn lúng túng trong việc xác định địa giới hành chính nên một số tuyến đường chưa được quy định trong bảng giá đất hoặc đã được quy định trong bảng giá đất nhưng có sai sót về tên gọi hoặc một số tuyến được quy định nhưng bị trùng lặp hoặc đề nghị bổ sung giá đất tại nơi tái định cư tại chỗ quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được các Văn bản của Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu đề nghị điều chỉnh, bổ sung, cụ thể: Chu Văn An (Báo cáo số 219/BC-UBND ngày 06/4/2026); Đường An (Văn bản số 645/UBND-PKT ngày 07/4/2026); Hồng An (Báo cáo số 147/BC-UBND ngày 06/4/2026); Thủy Nguyên (Văn bản số 877/UBND-KTHT&ĐT ngày 06/4/2026); Vĩnh Am (Báo cáo số 64/BC-UBND ngày 06/4/2026); Lê Thanh Nghị (Báo cáo số 117/BC-UBND ngày 6/4/2026); Trần Phú (Báo cáo số 168/BC-UBND ngày 03/4/2026); Vĩnh Bảo (Báo cáo số 164/BC-UBND ngày 03/4/2026), xã Hà Đông (Văn bản số 931/UBND-KT ngày 14/5/2026). Do vậy, việc thực hiện điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trong giai đoạn hiện nay là cần thiết.

3. Trình tự, thủ tục thực hiện điều chỉnh bảng giá đất:

Tại khoản 1 Mục III Phụ lục kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định 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.

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

c1) Các cơ quan, đơn vị có liên quan gửi thông tin thay đổi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c2) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nội dung sửa đổi bảng giá đất để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Tại khoản 16 mục I, phần IV ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 được sửa đổi, bổ sung quy định về trình tự, thủ tục giá đất:

16. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng một số hoặc toàn bộ theo trình tự quy định mục I Phần IV Phụ lục này.

Tại mục I, phần IV ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 và điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất hàng năm để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Theo quy định trên, trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất hàng năm được hiện theo trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất theo 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), theo đó trình tự, thủ tục được thực hiện bao gồm 15 bước. Tuy nhiên, tại thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu đề nghị được bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành; giá đất tại khu tái định cư và điều chỉnh tên gọi một số các tuyến đường do có sai sót về tên gọi, không ảnh hưởng đến giá đất được quy định trong bảng giá đất, do đó Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất trình tự, thủ tục thực hiện điều chỉnh bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố quy định tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố được áp dụng một số trình tự, thủ tục (gồm 8 bước), cụ thể như sau:

- Trên cơ sở nội dung đề nghị của Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng dự thảo về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh;

- Tổ chức lấy ý kiến tham gia các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo bảng giá đất điều chỉnh;

- Tiếp thu, hoàn thiện Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và Báo cáo thuyết minh điều chỉnh bảng giá đất.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất;

- Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện thẩm định bảng giá đất và gửi văn bản thẩm định về Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất, trình Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố quyết định điều chỉnh bảng giá đất.

- Hội đồng nhân dân thành phố quyết định điều chỉnh bảng giá đất.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường công bố công khai và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trình tự, thủ tục trên chỉ áp dụng để thực hiện sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố quy định tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố để Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, thông qua tại kỳ họp thường lệ giữa năm 2026 Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVII, nhiệm kỳ 2026-2031.

4. Đề xuất:

Trên cơ sở nội dung đề xuất 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 phê duyệt trình tự, thủ tục thực hiện việc điều chỉnh bảng giá đất tại Nghị

quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, cụ thể như sau:

a) Hình thức văn bản: Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố (Văn bản hành chính).

b) Trình tự, thủ tục thực hiện:

(1) Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng dự thảo về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh;

(2) Tổ chức lấy ý kiến tham gia các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo bảng giá đất điều chỉnh;

(3) Tiếp thu, hoàn thiện Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và Báo cáo thuyết minh điều chỉnh bảng giá đất.

(4) Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất;

(5) Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện thẩm định bảng giá đất và gửi văn bản thẩm định về Sở Nông nghiệp và Môi trường.

(6) Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất, trình Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố quyết định điều chỉnh bảng giá đất.

(7) Hội đồng nhân dân thành phố quyết định điều chỉnh bảng giá đất.

(8) Sở Nông nghiệp và Môi trường công bố công khai và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

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

(Kèm theo dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố)

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Thành ủy (để báo cáo);
- CT, các PCT UBND TP;
- Ban KTNS, HĐND TP;
- Các Sở: NN&MT, TP, TC, XD;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Phòng: NN&MT, TC, NV&KTGS;
- Lưu: VT, N.V.Long.

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

Lê Anh Quân