

Số: /BC-SNNMT

Quảng Ngãi, ngày 05 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO

Về việc tham mưu ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại Nghị quyết 254/2025/QH15

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1592/UBND-NNMT ngày 03/3/2026 về việc khẩn trương tham mưu, xem xét việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; theo đó, UBND tỉnh chỉ đạo: “Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan khẩn trương nghiên cứu về sự cần thiết, tham mưu UBND tỉnh xem xét việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm b khoản 1, điểm c khoản 3 Điều 5, khoản 5 Điều 7 và Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15; hoàn thành trước ngày 05/3/2026”.

Ngày 04/3/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 1891/SNNMT-QLĐĐ đề nghị các sở, ngành, địa phương có liên quan phối hợp có ý kiến trước 11 giờ 00 phút ngày 05/3/2026 để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh theo chỉ đạo; đến hết thời gian nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được ý kiến của 02 địa phương: UBND phường Trương Quang Trọng tại Công văn số 297/UBND ngày 05/3/2026, UBND xã Tịnh Khê tại Công văn số 394/UBND-KT ngày 05/3/2026 (đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,0 lần); các đơn vị, địa phương còn lại chưa có ý kiến.

Do đó, trên cơ sở nghiên cứu quy định pháp luật hiện hành, tổng hợp ý kiến góp của các địa phương và tình hình thực tiễn công tác tham mưu tổ chức thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, kính báo cáo UBND tỉnh một số nội dung sau:

1. Về căn cứ pháp lý và sự cần thiết ban hành hệ số điều chỉnh giá đất:

a) Thực hiện theo quy định tại Nghị quyết 254/2025/QH15:

- Tại điểm b khoản 1, điểm c khoản 3 Điều 5 quy định:

“Điều 5. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm:

a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;

b) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu

giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;

c) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước;

d) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất.

...

3. Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Diện tích đất thu hồi;

b) Thời hạn sử dụng đất;

c) Giá đất theo bảng giá đất và **hệ số điều chỉnh giá đất**;

d) Mục đích, hình thức sử dụng đất.”

- **Tại khoản 5 Điều 7 quy định:**

“Điều 7. Bảng giá đất

...

5. Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất theo quy định của Nghị quyết này **chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026; trong thời gian chưa 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 này thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.**”

- **Tại Điều 8 quy định:**

“Điều 8. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

b) Thực hiện theo quy định chi tiết và hướng dẫn tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ:

- **Tại Điều 8 quy định:**

“Điều 8. Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được phân chia thành các mức khác nhau.

2. Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất, bao gồm:

- a) Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường;
- b) Các phương pháp định giá đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 5, các điểm a, b và c khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai, các Điều 4, 5 và 6 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).

Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

- c) Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch xây dựng, đô thị và nông thôn;

- d) Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất của từng địa phương.

3. Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí được xác định như sau:

- a) Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí được xác định theo công thức sau:

$$\text{Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường} = \frac{\text{Giá đất thị trường (G}_{TT})}{\text{Giá đất trong bảng giá đất (G}_{BG})}$$

$$\text{Giá đất thị trường (G}_{TT}) = \frac{\sum_{i=1}^n G_{CNI} + \sum_{j=0}^m G_{PPj}}{n+m}$$

Trong đó:

G_{TT} : Giá đất thị trường tại từng khu vực, vị trí.

G_{CNI} : Giá thửa đất mẫu đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, đã được cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất. Thửa đất mẫu được lựa chọn theo từng khu vực, vị trí theo mục đích sử dụng (ít nhất là 03 thửa đất mẫu). Trường hợp không đủ 03 thửa đất mẫu này thì lựa chọn thửa đất tại khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định.

G_{PPj} : Giá đất theo phương pháp thu nhập hoặc phương pháp thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có).

n : Số lượng các trường hợp chuyển nhượng trên thị trường, các trường hợp đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, các trường hợp giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất ($n \geq 3$).

m: Số lượng các trường hợp xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư ($m \geq 0$).

GBG: Giá đất của mỗi loại đất tại từng khu vực, vị trí tương ứng được quy định trong bảng giá đất hiện hành.

b) Trường hợp tại thời điểm giao đất, cho thuê đất mà giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất chưa phù hợp với tình hình thực tế thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

4. Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch được xác định theo từng loại đất và theo hệ số sử dụng đất. Hệ số sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, cơ quan tài chính cấp tỉnh tổ chức thực hiện các nội dung sau:

a) Phân chia hệ số sử dụng đất theo các mức khác nhau;

b) Thu thập thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt của các dự án;

c) Tổng hợp, phân loại thông tin theo các mức hệ số sử dụng đất; căn cứ giá đất mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt của các dự án, đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với từng mức hệ số sử dụng đất.

Trường hợp thông tin về giá đất tại điểm b khoản này mà chưa đủ để xác định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch thì căn cứ vào thông tin thu thập theo trình tự quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và áp dụng các phương pháp định giá đất để đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch;

d) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

5. Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất, xác định mức độ ảnh hưởng đến giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.”

- Tại khoản 2 Mục III Phụ lục kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định:

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

a) Trình tự, thủ tục chuẩn bị xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như sau:

a1) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức **lập, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án** xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để tổ chức thực hiện.

Quyết định phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phải có các nội dung về kế hoạch tổ chức thực hiện, thời điểm thu thập thông tin, cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp thực hiện và các nội dung khác;

a2) Căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Trường hợp tổ chức đấu thầu, tại thời điểm đóng thầu không có nhà thầu nào tham dự thì được gia hạn 01 lần. Sau khi gia hạn mà không lựa chọn được nhà thầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

b) Thu thập thông tin để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như sau:

b1) Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 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) được hình thành trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; thông tin về giá đất từ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

b2) Thu thập thông tin giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

b3) Thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có);

b4) Thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của các dự án;

b5) Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại điểm này thực hiện theo Mẫu số 30 và Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại

điểm này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương.

c) Xây dựng 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.

d) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

d1) Xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất cùng với bảng giá đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong thời gian 10 ngày kể từ ngày đăng hồ sơ trên Cổng thông tin điện tử;

d2) Lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, các tổ chức thành viên của Mặt trận, cơ quan thuế, tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, tổ chức khác (nếu cần thiết);

d3) Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; chỉ đạo tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất;

d4) Trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất.

đ) Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và gửi văn bản thẩm định về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, đánh giá sự phù hợp của hệ số điều chỉnh giá đất với nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương; việc tuân thủ quy định lựa chọn thông tin quy định tại điểm b khoản này.

e) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

g) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trường hợp tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất đồng thời trình Hội đồng

nhân dân cấp tỉnh xem xét việc sửa đổi bảng giá đất. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải rà soát để sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với bảng giá đất sửa đổi.

h) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi kết quả về Bộ Nông nghiệp và Môi trường.”

Theo đó, việc phối hợp, lập đầy đủ thủ tục để tham mưu UBND tỉnh quyết định ban hành 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) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi là cần thiết, cụ thể gồm 02 quyết định tại 02 mốc thời gian: (1) Quyết định ban hành chậm nhất đến ngày 01/7/2026 (theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15); (2) Quyết định ban hành áp dụng từ ngày 01/01/2027 (theo quy định khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15).

Ngoài ra, thực hiện theo nội dung quy định chuyển tiếp tại khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15, trong thời gian cấp có thẩm quyền chưa ban hành 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 Nghị quyết 254/2025/QH15 thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai. Nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát, báo cáo UBND tỉnh xem xét chỉ đạo triển khai thực hiện tại Công văn số 827/SNNMT-QLĐĐ ngày 23/01/2026, Báo cáo số 103/BC-SNNMT ngày 03/02/2026, Công văn số 1700/SNNMT-QLĐĐ ngày 27/02/2026 và đã được UBND tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện tại Công văn số 1719/UBND-NNMT ngày 05/3/2026 để đảm bảo việc tổ chức thực hiện các trường hợp áp dụng có liên quan được liên tục, không ách tắc và theo đúng quy định.

2. Khó khăn, vướng mắc:

- Căn cứ quy định về xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và trình tự thủ tục xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện theo quy định chi tiết và hướng dẫn tại Điều 8, khoản 2 Mục III Phụ lục kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/năm 2026 của Chính phủ nêu trên thì việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phải thực hiện lập dự án, dự toán kinh phí trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để tổ chức đấu thầu thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất và thực hiện đầy đủ các trình tự thủ tục khảo sát, xây dựng, thẩm định, ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và đảm bảo theo quy định của pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Tuy nhiên hiện nay, Định mức kinh tế - kỹ thuật để làm cơ sở lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh là chưa có; đồng thời, nguồn kinh phí thực hiện nhiệm vụ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất này chưa có trong dự toán đã được UBND

tính giao cho Sở Nông nghiệp và Môi trường năm 2026 tại Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 10/12/2025.

Do đó, để tổ chức triển khai được bước lập dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất, ngày 25/02/2026 Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1632/SNNMT-VP chỉ đạo các phòng đơn vị chuyên môn thuộc Sở khẩn trương triển khai: (1) Tham mưu lập thủ tục, tổ chức thực hiện nhiệm vụ xây dựng Định mức kinh tế - kỹ thuật để làm cơ sở lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh trình UBND tỉnh phê duyệt; (2) Tham mưu trình cấp thẩm quyền điều chuyển, bổ sung kinh phí cho Sở Nông nghiệp và Môi trường năm 2026 để thực hiện nhiệm vụ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất; (3) Tổ chức lập, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để tổ chức thực hiện các bước tiếp theo theo đúng các trình tự, quy định của pháp luật hiện hành.

- Hiện nay, Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh được HĐND tỉnh quyết định ban hành tại Nghị quyết số 40/2025/NĐ-HĐND ngày 30/12/2025, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026; theo đó, thời gian áp dụng, thực hiện theo bảng giá đất hiện hành đến nay là quá ngắn (khoảng 02 tháng) nên số lượng đề khảo sát, thu thập, tổng hợp giá đất thị trường tại từng khu vực, vị trí đối với các trường hợp chuyển nhượng trên thị trường, các trường hợp đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, các trường hợp giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất là rất hạn chế và chưa đảm bảo cơ sở thông tin để đánh giá hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí trên địa bàn cấp xã.

3. Đề xuất, kiến nghị:

a) Đối với nhiệm vụ tham mưu UBND tỉnh xây dựng, quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh chậm nhất đến ngày 01/7/2026 (theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15):

Hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang tích cực triển khai, phối hợp thực hiện các thủ tục theo đúng quy định pháp luật hiện hành để tham mưu UBND tỉnh xây dựng, ban hành hệ số điều chỉnh giá đất. Tuy nhiên, để đảm bảo kịp thời tiến độ cũng như chất lượng dự thảo quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, kính trình UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo một số nội dung sau:

- Giao UBND các xã, phường, đặc khu: Trên cơ sở kết quả tổ chức thực hiện áp dụng giá đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh từ ngày 01/01/2026 theo quy định tại Nghị quyết số 40/2025/NĐ-HĐND ngày 30/12/2025 của HĐND tỉnh, có trách nhiệm chủ động rà soát, phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan thuế và các đơn vị có liên quan thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 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) được hình thành từ ngày 01/01/2026 đến nay để tổng hợp thông tin về giá đất thị trường và đề xuất dự thảo hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí, tuyến đường trên địa bàn cấp xã theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP. Yêu cầu nội dung rà soát, thu thập, tổng hợp đề xuất hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường **trước ngày 31/3/2026** để tổng hợp dự thảo Quyết định.

- Đối với các Sở:

+ Sở Nông nghiệp và Môi trường: tổng hợp đề xuất của UBND cấp xã, xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và tổng hợp chung dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh.

+ Sở Xây dựng: (1) đề xuất dự thảo hệ số điều chỉnh theo quy hoạch được xác định theo từng loại đất và theo hệ số sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP; (2) cung cấp thông tin về tình hình biến động thị trường bất động sản tại các địa phương thuộc tỉnh từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026.

+ Sở Tài chính: đề xuất dự thảo hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại 5 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

Yêu cầu nội dung cung cấp thông tin, đề xuất dự thảo hệ số của Sở Xây dựng, Sở Tài chính gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường **trước ngày 31/3/2026** để tổng hợp dự thảo Quyết định.

b) Đối với nhiệm vụ tham mưu UBND tỉnh xây dựng, quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh áp dụng từ ngày 01/01/2027 (theo quy định khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15):

- Thống nhất giao Sở Nông nghiệp khẩn trương tham mưu lập thủ tục xây dựng, trình UBND tỉnh phê duyệt Định mức kinh tế - kỹ thuật để làm cơ sở lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh.

- Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn, tham mưu trình cấp thẩm quyền điều chuyển, bổ sung kinh phí cho Sở Nông nghiệp và Môi trường năm 2026 để thực hiện nhiệm vụ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

- Trên cơ sở Định mức kinh tế - kỹ thuật được duyệt, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tổ chức lập, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và tổ chức thực hiện đầy đủ các bước, trình tự, thủ tục xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành để UBND tỉnh ban hành áp dụng từ ngày 01/01/2027.

- Các Sở, ngành, đơn vị, địa phương theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp tích cực với Sở Nông nghiệp và Môi trường để đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp;
- Thuế tỉnh Quảng Ngãi;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- GĐ, các PGĐ Sở NN&MT;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở: Kế hoạch, tài chính; Đo đạc, bản đồ và TTĐL; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- Lưu: VT, QLĐĐ_(Cn-phụng-dtt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Đức Trung