

Số: /BC-HĐND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

Thẩm tra Tờ trình và dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh
(trình Kỳ họp thứ 5, Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XIX)

Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh kết quả thẩm tra Tờ trình số 379/TTr-UBND ngày 11/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh và dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh như sau:

1. Căn cứ pháp lý, sự cần thiết và thẩm quyền ban hành

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; có quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường để làm căn cứ xây dựng, điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn.

Việc quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn là cơ sở để xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai và giá đất; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, nhà đầu tư và Nhà nước; hạn chế thất thu ngân sách trong quá trình thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Việc Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là cần thiết, đúng thẩm quyền (theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ và điểm a khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật số 87/2025/QH15¹).

Tờ trình, dự thảo Nghị quyết đã có đầy đủ hồ sơ, căn cứ pháp lý liên quan; được Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất việc xây dựng theo trình tự, thủ tục rút gọn² và được cơ quan tư pháp thẩm định³ đảm bảo quy định pháp luật.

¹ Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành Nghị quyết đề quy định: “a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”.

² Văn bản số 266/HĐND-KTNS ngày 05/5/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

2. Về nội dung Tờ trình và dự thảo Nghị quyết

Theo hồ sơ trình, mức tối đa 3,0 được đề xuất trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát phục vụ xây dựng Bảng giá đất năm 2026⁴; mức tối thiểu 0,8 tương ứng với trường hợp giá đất thị trường giảm khoảng 20% so với bảng giá đất, được xây dựng trên cơ sở kế thừa nguyên tắc quản lý biến động giá đất của pháp luật đất đai trước đây⁵.

Ban Kinh tế - Ngân sách thấy rằng pháp luật hiện hành không quy định cụ thể phương pháp định lượng bắt buộc để xác định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường. Vì vậy, trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ban thống nhất với quy định tại dự thảo Nghị quyết và đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua Nghị quyết tại Kỳ họp này.

Đồng thời, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh quan tâm một số nội dung sau:

(1) Mức biến động thị trường được xác định tại dự thảo Nghị quyết chủ yếu tập trung ở nhóm đất ở; đối với một số loại đất khác do số lượng giao dịch chuyển nhượng còn hạn chế hoặc chưa có số liệu đầy đủ để thể hiện rõ mức biến động, đề nghị rà soát, nghiên cứu bổ sung, làm rõ phương pháp xác định mức biến động đối với các loại đất này trên cơ sở tương quan với giá đất ở, các phương pháp định giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định.

(2) Xem xét sử dụng ký hiệu “K_{TT}” thay cho ký hiệu “K” để viết tắt cho mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường tại dự thảo Nghị quyết nhằm tránh nhầm lẫn với hệ số điều chỉnh giá đất (cũng được ký hiệu là K).

(3) Tại khoản 3 Điều 2 dự thảo Nghị quyết, đề nghị nghiên cứu quy định theo hướng: “áp dụng đối với các loại đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định và đang có hiệu lực trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh” thay cho việc viện dẫn Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND nhằm bảo đảm tính pháp lý và hạn chế việc sửa đổi Nghị quyết trong trường hợp bảng giá đất được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

(4) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn thường xuyên theo dõi, cập nhật biến động giá đất thị trường; kịp thời sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất hoặc trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi bảng giá đất khi hệ số điều chỉnh

³ Báo cáo số 258/BC-STP ngày 03/6/2026 của Sở Tư pháp.

⁴ Giá đất thị trường tại nhiều tuyến đường, khu vực trên địa bàn tỉnh có mức biến động phổ biến từ 2,0 đến 3,0 lần so với giá đất trong bảng giá đất hiện hành

⁵ Tại điểm b khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định một trong các trường hợp điều chỉnh bảng giá đất là “Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên”.

mức biến động thị trường cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu theo quy định.

Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các đại biểu tham dự Kỳ họp thứ 5;
- Các VP: Tỉnh ủy; Đoàn ĐBQH&HĐND;
UBND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Lưu: VT, HĐ₄.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Thị Thúy Nga