ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 45 /2026/QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15; Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP 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;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 19851/TTr-SNNMT-KTĐ ngày 26 tháng 6 năm 2026 về việc quy định Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Báo cáo thẩm định số 275/BC-HĐTĐHSĐCGĐ ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và Báo cáo số 7477/BC-STP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Sở Tư pháp.

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 8 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.

2. Quyết định này áp dụng cho các trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 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.

3. Trường hợp không áp dụng được bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội thì thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP 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. Cụ thể:

a) Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;

d) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

đ) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;

e) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan quản lý đất đai, cơ quan tài chính, cơ quan thuế.

2. Người sử dụng đất.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

1. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định bằng tích (nhân) của 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, được tính theo công thức sau:

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3$$

Trong đó:

- K: Hệ số điều chỉnh giá đất;

- K_1: Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường;

- K_2: Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (áp dụng cho dự án đầu tư theo quy hoạch xây dựng);

- K_3: Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được xác định như sau:

a) Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (K_1) đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là 1,00 (một).

b) Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_2) đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quy định như sau:

STT	**Hệ số sử dụng đất (lần)**	**Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_2)**
I – Đối với dự án nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự), dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp:		
1	$0 < H \leq 1,00$	$K_2 = 1,00$
2	$1,00 < H \leq 2,00$	$1,00 < K_2 \leq 1,10$
3	$2,00 < H \leq 3,00$	$1,10 < K_2 \leq 1,20$
4	$3,00 < H \leq 4,00$	$1,20 < K_2 \leq 1,30$

5	Theo nguyên tắc trên, đối với các khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất lớn hơn 4,00 lần trở lên thì cứ mỗi hệ số sử dụng đất tăng thêm 1 lần thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch tăng thêm 0,1.	
II – Đối với dự án cao tầng:		
1	$H \leq 4{,}00$	$K_2 = 1{,}00$
2	$4{,}00 < H \leq 5{,}00$	$1{,}00 < K_2 \leq 1{,}10$
3	$5{,}00 < H \leq 6{,}00$	$1{,}10 < K_2 \leq 1{,}20$
4	$6{,}00 < H \leq 7{,}00$	$1{,}20 < K_2 \leq 1{,}30$
5	$7{,}00 < H \leq 8{,}00$	$1{,}30 < K_2 \leq 1{,}40$
6	$8{,}00 < H \leq 9{,}00$	$1{,}40 < K_2 \leq 1{,}50$
7	$9{,}00 < H \leq 10{,}00$	$1{,}50 < K_2 \leq 1{,}60$
8	$10{,}00 < H \leq 11{,}00$	$1{,}60 < K_2 \leq 1{,}70$
9	Theo nguyên tắc trên, đối với các khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất lớn hơn 11,00 lần trở lên thì cứ mỗi hệ số sử dụng đất tăng thêm 1 lần thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch tăng thêm 0,1.	

Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_2) làm tròn đến 02 số thập phân và được xác định theo công thức sau:

$$K_2 = K_{2.2} - \frac{(H_2 - H)\ x\ (K_{2.2} - K_{2.1})}{H_2 - H_1}$$

Trong đó:

- H: Hệ số sử dụng đất của khu đất, thửa đất;

- H_1: Hệ số sử dụng đất nằm ở vị trí cận dưới (nhỏ hơn và gần nhất với H có trong bảng chuẩn);

- H_2: Hệ số sử dụng đất nằm ở vị trí cận trên (lớn hơn và gần nhất với H có trong bảng chuẩn);

- $K_{2.1}$: Hệ số điều chỉnh tương ứng với hệ số sử dụng đất H_1;

- $K_{2.2}$: Hệ số điều chỉnh tương ứng với hệ số sử dụng đất H_2.

Ví dụ 1 (đối với dự án cao tầng): H = 5,1 lần thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_2) được xác định như sau: H = 5,1; H_1 = 5; $K_{2.1}$ = 1,10; H_2 = 6; $K_{2.2}$ = 1,20

$$K_2 = 1{,}20 - \frac{(6 - 5{,}1)\ x\ (1{,}20 - 1{,}10)}{6 - 5} = 1{,}11$$

Ví dụ 2 (đối với dự án cao tầng): H = 5,9 lần thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_2) được xác định như sau: H = 5,9; H_1 = 5; $K_{2.1}$ = 1,10; H_2 = 6; $K_{2.2}$ = 1,20

$$K_2 = 1{,}20 - \frac{(6 - 5{,}9)\ x\ (1{,}20 - 1{,}10)}{6 - 5} = 1{,}19$$

c) Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (K_3) đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là 1,00 (một).

Điều 4. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai, hướng dẫn, đôn đốc việc thực hiện Quyết định này.

b) Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp hệ số điều chỉnh giá đất chưa phù hợp với tình hình thực tế thì Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu và các tổ chức, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

Điều 6. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân 168 phường, xã, đặc khu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 6;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra VP và QLVP HC - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- Các Phòng Ban, Trung tâm (ĐT-3b);
- Lưu: VT, (ĐT-HV).

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

Hoàng Nguyên Dinh