

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

Cục Quản lý đất đai nhận được Công văn số 18293/SNNMT-KTĐ ngày 16 tháng 6 năm 2026 và Công văn số 18705/SNNMT-KTĐ ngày 18 tháng 6 năm 2026 của Quý Sở đề nghị hướng dẫn về bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 5, khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH155 thì một trong những căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất; 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.

Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 thì giá đất cụ thể được áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Theo nội dung nêu tại Công văn số 18705/SNNMT-KTĐ: Bảng giá đất tại Nghị quyết 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, quy định giá đất cho vị trí mặt tiền đường của các tuyến đường, các vị trí còn lại được quy định theo tỷ lệ so với vị trí mặt tiền đường nên việc áp dụng Bảng giá đất trên và hệ số điều chỉnh giá đất cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa phản ánh chi tiết vào các vị trí cụ thể.

Căn cứ quy định của pháp luật, cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị quyết số 254/2025/QH155 chậm nhất đến ngày 01/7/2026; trường hợp chưa đủ căn cứ để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất) thì Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định việc xác định giá đất cụ thể theo thẩm quyền quy định khoản 3 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, trường hợp đã áp dụng giá đất

2

cụ thể để tính tiền bồi thường về đất thì sau ngày 01/7/2026 không thuộc trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.

Trên đây là ý kiến của Cục Quản lý đất đai, đề nghị Quý Sở thực hiện theo quy định của pháp luật./



Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để báo cáo);
- Lưu: VT, KTPTQĐ.



CỤC TRƯỞNG

