

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: **18293** /SNNMT-KTĐ

Thành phố Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2026

Về xin ý kiến hướng dẫn về cơ sở pháp lý
thực hiện xác định giá đất cụ thể.

KHẨN

Kính gửi: Cục Quản lý đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội đang trình thẩm định dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 cho Hội đồng Thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất của Thành phố. Tuy nhiên, theo phản ánh của các sở, ngành Thành phố và Ủy ban nhân dân 168 phường, xã, đặc khu thì việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất cho nhiều mục đích có nhiều bất cập nhất là áp dụng hệ số cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất sẽ gây khó khăn, kéo dài đối với các dự án trọng điểm, cấp bách trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Để thuận lợi trong công tác tham mưu về giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp xin ý kiến hướng dẫn của Cục Quản lý đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường cách áp dụng quy định để xác định giá đất như sau:

1. Về tình hình xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

Căn cứ khoản 6 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, "Giá đất tính tiền bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật Đất đai và giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 của Luật Đất đai được tính theo giá đất trong **bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này**".

Trên cơ sở quy định nêu trên, ngày 01 tháng 6 năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội đã có Tờ trình số 16378/TTr-SNNMT-KTĐ gửi Hội đồng Thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất Thành phố có ý kiến thẩm định.

Ngày 09 tháng 6 năm 2026, Tổ Giúp việc Hội đồng Thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất của Thành phố tổ chức họp với các Thành viên Tổ giúp việc, các sở, ngành, Ban Quản lý khu chế xuất và khu công nghiệp Thành phố và Ủy ban

nhân dân 168 phường, xã, đặc khu. Qua tổng hợp ý kiến góp ý của 168 phường, xã, đặc khu, các chuyên gia, thì có các luồng ý kiến trái ngược nhau như sau:

(1) Nhóm ý kiến đề nghị giảm hệ số giá đất ở, giảm hệ số giá đất nông nghiệp: 11 xã, phường do các phường, xã này không có dự án bồi thường trong thời gian sắp tới, các hộ gia đình cá nhân, tổ chức trên địa bàn có nhiều trường hợp không có đủ khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai khi chuyển mục đích sử dụng đất, trả tiền thuê đất hàng năm do giá đất hiện tại đang áp dụng là đã rất cao dẫn đến chi phí đầu vào tăng cao, trong khi đó giá bán các loại sản phẩm nông nghiệp như mùn cao su, trầm, cây ăn trái rất thấp nên các hộ dân và tổ chức thuê đất nông nghiệp gặp rất nhiều khó khăn.

(2) Nhóm ý kiến đề nghị giảm giá đất ở, tăng giá đất nông nghiệp: 21 xã, phường, do các phường, xã này không có dự án bồi thường sẽ triển khai trong cuối năm 2026. Việc điều chỉnh tăng hệ số đất ở sẽ làm gia tăng đáng kể tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở. Đối với hệ số đất nông nghiệp vẫn còn thấp và chênh lệch lớn so với đất ở, đất phi nông nghiệp dẫn đến nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất của người dân vẫn rất cao.

(3) Nhóm ý kiến đề nghị tăng giá đất ở, tăng giá đất nông nghiệp: 18 xã, phường, do các phường, xã này có nhiều dự án bồi thường sẽ triển khai

(1) Nhóm ý kiến đề nghị giảm hệ số giá đất ở, giảm hệ số giá đất nông nghiệp: 11 xã, phường do các phường, xã này không có dự án bồi thường trong thời gian sắp tới, các hộ gia đình cá nhân, tổ chức trên địa bàn có nhiều trường hợp không có đủ khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai khi chuyển mục đích sử dụng đất, trả tiền thuê đất hàng năm do giá đất hiện tại đang áp dụng là đã rất cao dẫn đến chi phí đầu vào tăng cao, trong khi đó giá bán các loại sản phẩm nông nghiệp như mùn cao su, trầm, cây ăn trái rất thấp nên các hộ dân và tổ chức thuê đất nông nghiệp gặp rất nhiều khó khăn.

(2) Nhóm ý kiến đề nghị giảm giá đất ở, tăng giá đất nông nghiệp: 21 xã, phường, do các phường, xã này không có dự án bồi thường sẽ triển khai trong cuối năm 2026. Việc điều chỉnh tăng hệ số đất ở sẽ làm gia tăng đáng kể tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở. Đối với hệ số đất nông nghiệp vẫn còn thấp và chênh lệch lớn so với đất ở, đất phi nông nghiệp dẫn đến nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất của người dân vẫn rất cao.

(3) Nhóm ý kiến đề nghị tăng giá đất ở, tăng giá đất nông nghiệp: 18 xã, phường, do các phường, xã này có nhiều dự án bồi thường sẽ triển khai trong vòng 06 tháng cuối năm 2026. Các phường, xã này có ý kiến như sau: hệ số điều chỉnh giá đất dự thảo dự kiến đối với đất nông nghiệp so với Bảng giá đất là quá thấp và chưa đồng nhất với giá đất đã được phê duyệt trước đây dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện; gây khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và sẽ ảnh hưởng việc giải ngân vốn đầu tư công đối với dự án trọng điểm, cấp bách của Thành phố chuẩn bị triển khai.

(4) Nhóm thống nhất theo dự thảo niêm yết: 19 xã, phường, đa số các phường này thuộc khu vực trung tâm Thành phố, không có dự án bồi thường và hồ sơ chuyển mục đích đất.

(5) Ý kiến của Ban Quản lý khu chế xuất và khu công nghiệp Thành phố: giá đất hiện hành ban hành có hiệu lực đầu năm 2026 rất cao, nay thêm hệ số điều chỉnh giá đất cao ảnh hưởng đến việc thu hút đầu tư, hàng hóa xuất khẩu không thể cạnh tranh với các nước, thu hẹp sản xuất, không tạo việc làm cho người lao động.

B

3

Qua ý kiến góp ý của các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân phường, xã, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy về cơ bản hệ số điều chỉnh ảnh hưởng đến 02 mục tiêu khác nhau: nhóm thực hiện nghĩa vụ tài chính thì kiến nghị cần giảm hệ số điều chỉnh giá đất để giảm gánh nặng cho hộ gia đình, cá nhân và tổ chức; nhóm địa bàn có dự án bồi thường thì cần tăng hệ số điều chỉnh cao hơn dự thảo mà Sở Nông nghiệp và Môi trường đang trình thẩm định để thuận lợi trong công tác giải phóng mặt bằng. Do đó, chỉ sử dụng 01 hệ số để áp dụng cho 02 mục tiêu trái ngược nhau là rất khó khăn khi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Cơ sở pháp lý và kiến nghị

Theo khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội, pháp luật quy định: "Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển hoặc các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất thì thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai".

Tại khoản 3 Điều 160 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định rõ nguyên tắc: "Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể".

Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất việc tham mưu UBND Thành phố không áp dụng việc xác định giá đất bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với các trường hợp sau:

a) Tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đầu giá quyền sử dụng đất, không đầu 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



2. Cở sở pháp lý và kiến nghị

Theo khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội, pháp luật quy định: "Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển hoặc các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất thì thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai".

Tại khoản 3 Điều 160 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định rõ nguyên tắc: "Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể".

Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất việc tham mưu UBND Thành phố không áp dụng việc xác định giá đất bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với các trường hợp sau:

- 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;
- 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;
- 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;

(Chữ ký)

4

d) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 của Luật này;

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;

g) Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kiến nghị Cục Quản lý đất đai – Bộ Nông nghiệp và Môi trường xem xét, có ý kiến hướng dẫn việc áp dụng phương pháp xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp nêu trên.

Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo, kiến nghị Cục Quản lý đất đai – Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn áp dụng quy định. *(Chữ ký)*

Nơi nhận: *(Chữ ký)*

- Như trên;
- UBND TP (để báo cáo);
- PGĐ Nguyễn Minh Nhựt (để biết);
- Các Phòng: KTD, QLD;
- Lưu: VPS, KTD.
- DTVT:Chúc(3).



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng