

Số: 16378/TTr-SNNMT-KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 6 năm 2026

KHẨN

TỜ TRÌNH

Về Ban hành quy định Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng
từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất Thành phố Hồ Chí Minh.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất quyết định Ban hành quy định Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Cơ sở pháp lý

- 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 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất;

- Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

- Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết 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

(Chữ ký)

Phụ lục II
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH THEO QUY HOẠCH

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026
của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh)*

Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch 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, cụ thể:

- a) Đối với các khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất nhỏ hơn 4,00 lần thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch là 1,00 lần.
- b) Đối với các khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 4,00 lần đến dưới 5,00 lần thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch là 1,10 lần.
- c) Đối với các khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 5,00 lần đến dưới 6,00 lần thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch là 1,20 lần.
- d) Đối với các khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 6,00 lần đến dưới 7,00 lần thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch là 1,30 lần.
- e) Tương tự nguyên tắc trên, các khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất cứ mỗi bước tăng thêm 1 lần thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch tăng thêm 0,1 lần.

Phụ lục III
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH THEO YẾU TỐ KHÁC ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026
của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh)

STT	Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Nội dung	Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
I	Đất phi nông nghiệp		
1	Vị trí, địa điểm	Thửa đất, khu đất nằm trong phạm vi 500m kể từ mép ngoài ranh trụ sở Ủy ban nhân dân các cấp, chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, trường học, bệnh viện, công viên, khu vui chơi	1,05
2	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất, khu đất trong phạm vi bán kính dưới 01km từ khu vực tập kết, xử lý rác thải, khu vực ô nhiễm do các hoạt động sản xuất, chăn nuôi	0,95
3	Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất	Đối với thửa đất, khu đất không thuộc các dự án được quy hoạch đồng bộ:	
		Dưới 500m ²	1,00
		Từ 500m ² – dưới 1.000m ²	0,95
		Từ 1.000m ² trở lên	0,90
4	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất	Thửa đất, khu đất có đường hoặc hẻm đâm thẳng	0,95
5	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất	Thửa đất, khu đất trong phạm vi bán kính dưới 01km từ khu vực nghĩa trang, nghĩa địa, lò hỏa táng, chùa, miếu	0,95
II	Đất nông nghiệp		
1	Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình	Thửa đất, khu đất tiếp giáp đường lưu thông được nhưng chưa có tên trong Bảng giá đất tại Nghị quyết 87/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025	1,10