

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và các Nghị định hướng dẫn thi hành, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Căn cứ 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 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;

Nghị quyết số 26/NQ-TTHĐND ngày 18/3/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân ban hành kèm theo Nghị quyết này Danh mục Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định các nội dung được giao trong văn bản quy phạm pháp luật.

2. Cơ sở thực tiễn

Căn cứ quy định của pháp luật về đất đai, Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 quy định về tiêu chí vị trí từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai và Nghị quyết số 75/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND của Hội đồng

nhân dân quy định tiêu chí xác định vị trí từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Bên cạnh đó, ngày 30/6/2026, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 107/2026/QĐ-UBND quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai áp dụng từ ngày 01 tháng 07 năm 2026.

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; UBND tỉnh ban hành Quyết định số 586/QĐ-UBND ngày 07/02/2026 giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2027, gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh để thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định.

Tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định về các trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất:

“2. Các trường hợp sửa đổi bảng giá đất, bao gồm:

a) Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất này cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;”

Tại điểm g khoản 2 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

“2. Trình tự, thủ tục xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

...

g) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trường hợp tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất đồng thời trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét việc sửa đổi bảng giá đất. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải rà soát để sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với bảng giá đất sửa đổi.”

Để có cơ sở rà soát, sửa đổi giá đất trong Bảng giá đất; đồng thời, tránh trường hợp hệ số điều chỉnh giá đất khi ban hành quá cao hoặc quá thấp so với giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định, làm cho giá đất trong bảng giá không phản ánh đúng tình hình thực tế thì cần có một khung hệ số tối đa và tối thiểu giúp cơ quan nhà nước kịp thời điều chỉnh giá đất cho phù hợp với từng khu

vực, từng tuyến đường. Theo đó, khi hệ số điều chỉnh giá đất mức biến động thị trường tăng hoặc giảm vượt qua một mức nhất định thì phải thực hiện sửa đổi Bảng giá đất để đảm bảo phục vụ tốt cho công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn tỉnh.

Từ vấn đề nêu trên, việc xây dựng quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành

Nghị quyết này quy định về mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo

Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết bảo đảm tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; bảo đảm tính khả thi, tiết kiệm, hiệu quả, kịp thời, dễ tiếp cận, dễ thực hiện.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai; tổ chức tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thường trực Hội đồng nhân dân tại Nghị quyết số 26/NQ-TTHĐND ngày 18/3/2026, UBND tỉnh giao Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, xây dựng Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Trên cơ sở các ý kiến tham gia góp ý của các sở ngành, địa phương và ý kiến phản biện xã hội, Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý hoàn thiện hồ sơ dự thảo và có Văn bản số 9483/SNNMT-QLĐĐ ngày 21/8/2026 gửi Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo và trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết nghị.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục của dự thảo Nghị quyết: Gồm 03 Điều:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Điều 2. Mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất

Điều 3. Điều khoản thi hành

2. Nội dung cơ bản của Quy định

1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: **K = 3,5**.

2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: **K = 0,8**.

Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Điều này áp dụng đối với tất cả các loại đất.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

1. Các cơ quan, đơn vị đã bố trí công chức, cơ sở vật chất bảo đảm để thực hiện nhiệm vụ.

2. Dự thảo Nghị quyết dự kiến báo cáo UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành trong tháng 9/2026.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai, kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

(Hồ sơ gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị quyết; (2) Báo cáo thuyết minh dự thảo Nghị quyết; (3) báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết và các văn bản có liên quan).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Ban KTNS-HĐND tỉnh;
- Các Sở: NN&MT, TC, TP;
- CVP, PVP TH;
- Lưu: VT, C5, T4

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



Nguyễn Tuấn Thanh

Số: /2026/NQ-HĐND
(DỰ THẢO)

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

NGHỊ QUYẾT
Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai

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 bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ 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;

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;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai; Báo cáo thẩm tra của Ban kinh tế - ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định về mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP 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.

2. Đối tượng áp dụng

Nghị quyết này áp dụng với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan đến thực hiện quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất

1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: **K = 3,5**
2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: **K = 0,8**

Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Điều này áp dụng đối với tất cả các loại đất.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2026.
2. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

3. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai khóa XIII, Kỳ họp thứ ... (chuyên đề) thông qua ngày ... tháng ... năm 2026./.

CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật
- Bộ Tư pháp;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Ban Thường vụ Đảng ủy các cơ quan Đảng tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- Các VP: Tỉnh ủy; Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành đoàn thể cấp tỉnh;
- TT HĐND, UBND, UBMTTQVN các xã, phường;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Gia Lai;
- Trang thông tin điện tử Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh
- Lưu: VT; HSKH.

Rah Lan Chung

Số: /BC-STP

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

**Kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa,
mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của
hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai**

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 9483/SNNMT-QLĐĐ ngày 21/8/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai (*sau đây gọi là dự thảo Nghị quyết*). Sau khi nghiên cứu dự thảo Nghị quyết, trên cơ sở đối chiếu Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; 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; 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;

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*), Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

I. Sự cần thiết ban hành; phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Nghị quyết

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 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, quy định các trường hợp sửa đổi bảng giá đất, bao gồm:

“a) Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường này cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. Mức tối đa, mức tối

thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;”.

Từ quy định nêu trên và cơ sở thực tiễn nêu tại dự thảo Tờ trình, thực hiện nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 26/NQ-TTHĐND ngày 18/3/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân ban hành Danh mục Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định các nội dung được giao trong văn bản quy phạm pháp luật, việc Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng dự thảo Nghị quyết, báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua là cần thiết, có cơ sở pháp lý.

2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Sở Tư pháp thống nhất về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của dự thảo Nghị quyết.

II. Sự phù hợp của nội dung dự thảo với chủ trương, đường lối của Đảng

Dự thảo Nghị quyết phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng trong việc quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

III. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật.

IV. Sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính

Dự thảo Nghị quyết không có nội dung quy định về thủ tục hành chính.

V. Nguồn tài chính, nguồn nhân lực, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

Trên cơ sở nội dung tham gia góp ý của Sở Nội vụ tại Công văn số 5558/SNV-TCBC ngày 04/8/2026, Sở Khoa học và Công nghệ tại Công văn số 3049/SKHCN-KH&ĐMST ngày 08/8/2026, Sở Tài chính tại Công văn số 8009/STC-QLGCS ngày 10/8/2026 thì dự thảo Nghị quyết đảm bảo về nguồn tài chính, nguồn nhân lực, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp; việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

VI. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

1. Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày

Dự thảo cơ bản bảo đảm về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Tuy nhiên, để dự thảo được hoàn thiện hơn, đề nghị Quý Sở điều chỉnh nội dung sau:

1.1. Về căn cứ văn bản để ban hành Nghị quyết

- Tại “*Căn cứ 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;*”, đề nghị bỏ cụm từ “*ngày 11 tháng 12 năm 2025*”.

- Tại nội dung “*Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai; Báo cáo thẩm tra của Ban kinh tế - ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;*”, đề nghị điều chỉnh thành “*Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;*” (thay “2025” thành “2026”, điều chỉnh “*về ban hành Nghị quyết*” thành “*về dự thảo Nghị quyết*”).

- Tại nội dung “*Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.*”, đề nghị bỏ từ “*tỉnh*” (từ gạch chân) để phù hợp với Mẫu số 17 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

1.2. Về nội dung của dự thảo

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 2 của dự thảo, đề nghị bổ sung dấu hết câu.

1.3. Về nơi nhận của dự thảo

Đề nghị Quý Sở cân nhắc, bổ sung chủ thể nhận văn bản là “*Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường*” để thực hiện chức năng kiểm tra văn bản theo thẩm quyền.

2. Về trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

Dự thảo Nghị quyết được lập Danh mục theo Nghị quyết số 26/NQ-TTHĐND ngày 18/3/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân ban hành Danh mục Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định các nội dung được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.

VII. Điều kiện trình dự thảo Nghị quyết cho UBND tỉnh

Đề nghị Quý Sở nghiên cứu, tiếp thu và hoàn thiện nội dung thẩm định tại Báo cáo này để dự thảo Nghị quyết đủ điều kiện trình UBND tỉnh xem xét, quyết định theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P.NV1.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Như Ý

Số: /TTr-SNNMT

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Kính gửi: UBND tỉnh Gia Lai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, quy định của pháp luật về đất đai, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Căn cứ 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 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;

Nghị quyết số 26/NQ-TTHĐND ngày 18/3/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân ban hành kèm theo Nghị quyết này Danh mục Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định các nội dung được giao trong văn bản quy phạm pháp luật.

2. Cơ sở thực tiễn

Căn cứ quy định của pháp luật về đất đai, Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 quy định về tiêu chí vị trí từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai và Nghị quyết số 75/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân quy định tiêu chí xác định vị trí từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Bên cạnh đó, ngày 30/6/2026, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 107/2026/QĐ-UBND quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai áp dụng từ ngày 01 tháng 07 năm 2026.

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 586/QĐ-UBND ngày 07/02/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Sau khi lựa chọn được đơn vị tư vấn xác định giá đất thực hiện và có kết quả, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ hoàn chỉnh hồ sơ gửi lấy ý kiến, gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh để tổ chức thẩm định và báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo.

Tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định về các trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất:

“2. Các trường hợp sửa đổi bảng giá đất, bao gồm:

a) Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất này cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;”

Tại điểm g khoản 2 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

“2. Trình tự, thủ tục xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

...

g) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trường hợp tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất đồng thời trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét việc sửa đổi bảng giá đất. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải rà soát để sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với bảng giá đất sửa đổi.”

Để có cơ sở rà soát, sửa đổi giá đất trong Bảng giá đất; đồng thời tránh trường hợp hệ số điều chỉnh giá đất khi ban hành quá cao hoặc quá thấp so với giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định, làm cho giá đất trong bảng giá không phản ánh đúng tình hình thực tế thì cần có một khung hệ số tối đa và tối thiểu giúp cơ quan nhà nước kịp thời điều chỉnh giá đất cho phù hợp với từng khu vực, từng tuyến đường. Theo đó, khi hệ số điều chỉnh giá đất mức biến động thị trường tăng hoặc giảm vượt qua một mức nhất định thì phải thực hiện

sửa đổi Bảng giá đất để đảm bảo phục vụ tốt cho công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn tỉnh.

Từ vấn đề nêu trên, việc xây dựng quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành

Nghị quyết này quy định về mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo

Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết bảo đảm tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; bảo đảm tính khả thi, tiết kiệm, hiệu quả, kịp thời, dễ tiếp cận, dễ thực hiện.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ sửa đổi bảng giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai; tổ chức tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Hội đồng nhân dân tỉnh và UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, xây dựng Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi hồ sơ dự thảo Nghị quyết đăng tải trên trang thông tin điện tử của tỉnh Gia Lai tại Công văn số 8569/SNNMT-QLĐĐ ngày 31/7/2026, trên trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường theo đường link <http://snnmt.gialai.gov.vn> trong mục VĂN BẢN DỰ THẢO; đồng thời, có Văn bản số 8577/SNNMT-QLĐĐ ngày 31/7/2026 gửi các sở, ngành, địa phương và phản biện xã hội để lấy ý kiến dự thảo Nghị quyết trên địa bàn tỉnh. Thời gian lấy ý kiến góp ý là 05 ngày, và thời gian đăng tải lấy ý kiến rộng rãi là 30 ngày.

Trên cơ sở các ý kiến tham gia góp ý của các sở ngành, địa phương và ý kiến phản biện xã hội, Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý hoàn thiện hồ sơ dự thảo và có Văn bản số 9483/SNNMT-QLĐĐ ngày

21/8/2026 gửi Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo và tham mưu UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục của dự thảo Nghị quyết: Gồm 03 Điều:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Điều 2. Mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất

Điều 3. Điều khoản thi hành

2. Nội dung cơ bản của Quy định

1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: **K = 3,5**.

2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: **K = 0,8**.

Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Điều này áp dụng đối với tất cả các loại đất.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

1. Các cơ quan, đơn vị đã bố trí công chức, cơ sở vật chất bảo đảm để thực hiện nhiệm vụ.

2. Dự thảo Nghị quyết dự kiến báo cáo UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành trong tháng 9/2026.

** (Hồ sơ gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị quyết; (2) Báo cáo thuyết minh dự thảo Nghị quyết; (3) báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết và các văn bản có liên quan).*

Kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Nguyễn Tuấn Thanh, PCT
TT UBND tỉnh (b/cáo);
- Giám đốc Sở;
- Chi cục QLDD;
- Lưu: VT, CCQLDD, HH, (10).

GIÁM ĐỐC

Cao Thanh Thương

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

BẢN TỔNG HỢP, GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CÁC SỞ, NGÀNH, ĐƠN VỊ LIÊN QUAN, ỦY BAN NHÂN DÂN CÁC XÃ, PHƯỜNG VỀ DỰ THẢO QUY ĐỊNH MỨC TỐI ĐA, MỨC TỐI THIỂU CỦA HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH MỨC BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG CỦA HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIA LAI

Nghị quyết số 26/NQ-TTHĐND ngày 18/3/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân ban hành kèm theo Nghị quyết này Danh mục Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định các nội dung được giao trong văn bản quy phạm pháp luật; thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3227/UBND-KTTH ngày 30/3/2026 về việc xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh theo nội dung đã được Thường trực HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 26/NQ-TTHĐND ngày 18/3/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì xây dựng dự thảo Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai áp dụng từ ngày 01/7/2026. Ngày 08/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 85/SNNMT-QLĐĐ gửi lấy ý kiến bằng văn bản đến các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường và các đơn vị thuộc tỉnh. Trong tổng số 146 cơ quan, đơn vị được Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi Công văn lấy ý kiến (11 Sở, ngành; 135 xã, phường; 06 đơn vị thuộc tỉnh), đến 10 tháng 8 năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được 50 văn bản góp ý của 51 cơ quan, đơn vị, trong đó:

- 46 đơn vị thống nhất với dự thảo quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;
- 05 đơn vị góp ý về dự thảo tờ trình, quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Trên cơ sở ý kiến của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường và các đơn vị thuộc tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp đầy đủ các ý kiến góp ý và giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý như sau:

NỘI DUNG QUY ĐỊNH	CHỦ THỂ GÓP Ý	Ý KIẾN GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
NGHỊ QUYẾT Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai		-	
<i>Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;</i> <i>Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;</i>	Sở Tư pháp	1. Về căn cứ văn bản để ban hành Nghị quyết - Đề nghị bổ sung “ <i>Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số</i> ”	Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo.

NỘI DUNG QUY ĐỊNH	CHỦ THỂ GÓP Ý	Ý KIẾN GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
<i>Căn cứ 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;</i> <i>Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 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;</i> <i>Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai; Báo cáo thẩm tra của Ban kinh tế - ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;</i> <i>Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.</i>		<i>64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;” nhằm đảm bảo tính đầy đủ và thống nhất với các nghị quyết đã được HĐND tỉnh thông qua.</i> <i>- Tại “Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 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;”, đề nghị bỏ “ngày 31 tháng 01 năm 2026” để phù hợp với hướng dẫn tại khoản 1 Mục III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.</i> <i>- Tại nội dung “Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.”, đề nghị bỏ từ “tỉnh” trong cụm từ “Hội đồng nhân dân tỉnh”. Đồng thời, điều chỉnh cụm từ “Nghị quyết Quy định mức tối đa, mức tối thiểu” thành “Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu”.</i>	
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị quyết này quy định về mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày	Sở Tư pháp	Tại khoản 1 Điều 1 của dự thảo, để phù hợp với kỹ thuật viện dẫn văn bản theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, đề nghị điều chỉnh như sau: “<i>Nghị quyết này quy định về mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6</i>	Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo.

NỘI DUNG QUY ĐỊNH	CHỦ THỂ GÓP Ý	Ý KIẾN GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
31/01/2026 của Chính phủ. 2. Đối tượng áp dụng Nghị quyết này áp dụng với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan đến thực hiện quy định tại khoản 1 Điều này.	UBND xã Phù Cát	<i>Nghị định số 49/2026/NĐ-CP 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.</i> Đề nghị thống nhất cách xác định đối tượng áp dụng giữa dự thảo Nghị quyết và Tờ trình. Tại dự thảo Nghị quyết, đối tượng áp dụng gồm cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan; trong khi đó, tại Tờ trình, đối tượng áp dụng được xác định là cơ quan có chức năng quản lý đất đai, tổ chức thực hiện tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.	
Điều 2. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất 1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: K = 3,5 2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: K = 0,8 Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Điều này áp dụng đối với tất cả các loại đất.	Sở Tài chính	Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 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: “2. Các trường hợp sửa đổi bảng giá đất, bao gồm: a) Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường này cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.” Căn cứ quy định nêu trên, với mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là 3,5 theo như đề xuất của Sở Nông	Dự thảo đề xuất mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường dựa trên giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường trong 02 năm (thông tin này được thu thập khi Sở Nông nghiệp và Môi trường triển khai sửa đổi, bổ sung bảng giá đất của tỉnh) Trên cơ sở góp ý của Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ bổ sung hồ sơ chứng minh nội dung đề xuất hệ số tại dự thảo.

NỘI DUNG QUY ĐỊNH	CHỦ THỂ GÓP Ý	Ý KIẾN GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		ngiệp và Môi trường thì khi giá đất thị trường tăng lên trên 3,5 lần so với giá đất công bố hiện hành mới đủ điều kiện để thực hiện điều chỉnh bảng giá đất; điều này có thể dẫn đến bảng giá đất không phù hợp (có thể bị lạc hậu). Do vậy, Sở Tài chính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường cân nhắc trên cơ sở bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất hiện hành, mặt bằng giá đất thị trường để đề xuất mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường cho phù hợp. Đối với mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất, Sở Tài chính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường khảo sát, thuyết minh rõ thêm về lý do lựa chọn mức tối đa, mức tối thiểu tại dự thảo đề xuất UBND tỉnh.	
Điều 3. Điều khoản thi hành			
Nơi nhận: - Như Điều 2; - Ủy ban Thường vụ Quốc hội; - Chính phủ; - Bộ Tài chính; - Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính; - Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp; - Ban Thường vụ Tỉnh ủy; - Ban Thường vụ Đảng ủy các cơ quan Đảng tỉnh; - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh; - Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh; - Các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy; - Các VP: Tỉnh ủy; Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;	Sở Tư pháp	Đề nghị điều chỉnh “ <i>Như Điều 2;</i> ” thành “ <i>Như Điều 3;</i> ”.	Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo

NỘI DUNG QUY ĐỊNH	CHỦ THỂ GÓP Ý	Ý KIẾN GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
- Các sở, ban, ngành đoàn thể cấp tỉnh; - TT HĐND, UBND, UBMTTQVN các xã, phường; - Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh; - Báo và Phát thanh, truyền hình Gia Lai; - Trang thông tin điện tử Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh - Lưu: VT; HSKH.			
	Sở Xây dựng	Qua nghiên cứu, Sở Xây dựng cơ bản thống nhất nội dung dự thảo Tờ trình, Nghị quyết của HĐND tỉnh gửi kèm theo Văn bản số 8577/SNNMT-QLĐĐ ngày 31/7/2026 nêu trên. Đồng thời, đề nghị rà soát chỉnh sửa một số lỗi chính tả trong dự thảo Tờ trình như: “Nghị quyết số 23/2025/NĐ-CP” sửa thành “Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND”; “Nghị định số 49/20526/NĐ-CP” sửa thành “Nghị định số 49/2026/NĐ-CP”; “Phục lục” sửa thành “Phụ lục”; “Sở Tài nguyên và Môi trường” sửa thành “Sở Nông nghiệp và Môi trường”; Mục “5.	Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo
	UBND xã Hoài Ân	Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung nội dung hướng dẫn việc tổ chức thực hiện sau khi Nghị quyết được ban hành, bảo đảm thống nhất trong quá trình áp dụng tại địa phương	Sở NN&MT sẽ có văn bản hướng dẫn triển khai thực hiện sau khi Nghị quyết được ban hành