

Số: /TTr-UBND

Quảng Ngãi, ngày tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

DỰ THẢO

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Công văn số 101/HĐND-KTNS ngày 13/4/2026 về việc ban hành danh mục Nghị quyết quy phạm pháp luật kèm theo Tờ trình số 69/TTr-UBND ngày 26/3/2026 của UBND tỉnh; Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh trình Hội đồng nhân dân (HĐND) tỉnh ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

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

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

2. Cơ sở thực tiễn

Tại Khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định: “1. **Hệ số điều chỉnh giá đất** là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.”

Tại Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định: “1. **Hệ số điều chỉnh giá đất** bao gồm **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**. Hệ số điều chỉnh giá đất được phân chia thành các mức khác nhau.”

Tại Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định: “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;**

b) Khi có thay đổi địa giới đơn vị hành chính, tên khu vực, vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất mà không ảnh hưởng đến giá đất trong bảng giá đất;

c) Do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và b khoản này.”

Từ các căn cứ pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc xây dựng, trình ban hành Nghị quyết của HĐND Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi là cần thiết, đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật, làm cơ sở điều chỉnh giá đất trên địa bàn.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Ban hành Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi nhằm kịp thời thực hiện sửa đổi bảng giá đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo quy định 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 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Nghị quyết Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được xây dựng phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan; phù hợp với tình hình thực tiễn và điều kiện kinh tế - xã hội của tỉnh.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Căn cứ Công văn số 101/QĐ-HĐND ngày 13/4/2026 của HĐND tỉnh về ban hành danh mục Nghị quyết của HĐND tỉnh Quảng Ngãi quy định chi tiết nội dung được giao; UBND tỉnh đã giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì,

phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh và dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh ban hành Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi bảo đảm trình tự, thủ tục theo quy định xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật và quy định của Luật Đất đai năm 2024, 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 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

Hồ sơ dự thảo Nghị quyết đã được đăng tải lên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh trong thời gian 10 ngày, gửi lấy ý kiến, tiếp thu ý kiến tham gia của các cơ quan, tổ chức, đơn vị liên quan, ý kiến thẩm định văn bản quy phạm pháp luật của Sở Tư pháp.

Tại Phiên họp thường kỳ tháng 6 năm 2026, UBND tỉnh đã họp xem xét, thông qua dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh và dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Hồ sơ dự thảo Nghị quyết đủ điều kiện trình HĐND tỉnh xem xét quyết định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục: Dự thảo Nghị quyết gồm 5 Điều

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

Điều 3. Mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất.

Điều 4. Tổ chức thực hiện.

Điều 5. Điều khoản thi hành.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

Ban hành Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN

1. Dự kiến nguồn lực

Trong những năm qua các tổ chức, cá nhân có liên quan đã thực hiện công tác giá đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai có hiệu quả trên địa bàn tỉnh; phục vụ tốt cho mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Việc ban hành Nghị quyết Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số

điều chỉnh mức biến động thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước, không tạo sự chồng chéo trong tổ chức, biên chế của Nhà nước và các tổ chức, đơn vị thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn tỉnh.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết

Tuyên truyền, phổ biến: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND các xã, phường, đặc khu và các cơ quan liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền đến các cơ quan, tổ chức và người dân hiểu, nắm bắt kịp thời chính sách để thực hiện theo quy định.

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện: các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ thực hiện công tác kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết theo quy định.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết nghị.

Gửi kèm theo Tờ trình: (1) Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; (2) Hồ sơ liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở NNMT;
- C, PCVP UBND tỉnh, các Phòng CM;
- Lưu: VT, KTTH.

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