

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Số: /TTr-UBND

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

Quảng Ngãi, ngày tháng 7 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc áp dụng xây dựng, ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh
Sửa đổi, bổ sung giá đất trong Bảng giá đất tại Phụ lục kèm theo Nghị quyết
số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định
tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá
đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi
theo trình tự, thủ tục rút gọn**

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số
điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật
Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số
32/2024/QH15 số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ
quy định về giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP
ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc 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 ngày 31/01/2026 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;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ
quy định chi tiết một số điều và biện pháp tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật
Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày
01/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số
78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về
kiểm tra, rà soát, hệ thống hoá và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Thông tư số 26/2025/TT-BTP ngày 12/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp Hướng dẫn xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Trên cơ sở Công văn số 101/HĐND-KTNS ngày 13/4/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh 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;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại các văn bản: Tờ trình số 625/TTr-SNNMT ngày 02/7/2026 và Công văn số 7675/SNNMT-QLĐĐ ngày 07/7/2026; ý kiến của Sở Tư pháp tại Công văn số 1813/STP-XD&TCTHPL ngày 07/7/2026, UBND tỉnh kính đề nghị Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận áp dụng xây dựng, ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Sửa đổi, bổ sung giá đất trong Bảng giá đất tại Phụ lục kèm theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo trình tự, thủ tục rút gọn, cụ thể như sau:

I. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết theo trình tự, thủ tục rút gọn

1. Tại Khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định: “3. *Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết*”.

2. Tại Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định:

“1. *Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, bao gồm:*

a) *Quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 158 của Luật Đất đai, Điều 6 của Nghị quyết số 254/2025/QH15;*

b) *Các phương pháp định giá đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 5, các điểm a, b và c khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai, các Điều 4, 5 và 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).*

Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

c) *Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;*

d) *Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường;*

đ) *Kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;*

e) *Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội;*

g) *Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất của từng địa phương.*

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.

3. Các trường hợp bổ sung bảng giá đất, bao gồm:

a) Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành;

b) Bổ sung giá đất tại nơi tái định cư tại chỗ quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15”.

Từ các căn cứ pháp lý nêu trên và thực tiễn phát sinh các trường hợp cần sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo đề nghị của các đơn vị, địa phương có liên quan, nhất là bổ sung bảng giá đất đối với 02 Khu tái định cư thuộc dự án đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1 địa bàn xã An Phú: (1) Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, (2) Khu tái định cư xã Nghĩa Hà để bảo đảm triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án; đây là dự án trọng điểm của tỉnh cần tập trung triển khai thực hiện, đảm bảo hoàn thành theo tiến độ đề ra, góp phần đẩy nhanh công tác giải ngân kế hoạch vốn, phát huy hiệu quả đầu tư (thực hiện theo Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 2333-KL/TU ngày 31/5/2024). Do đó, việc sửa đổi, bổ sung giá đất trong Bảng giá đất tại Phụ lục kèm theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi là cần thiết, cấp bách, đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

II. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định chi tiết việc sửa đổi, bổ sung giá đất trong Bảng giá đất tại Phụ lục kèm theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi quy định tại Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan.

III. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

1. Căn cứ pháp lý triển khai thực hiện

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc 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 ngày 31/01/2026 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.

2. Kết quả thực hiện

Ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung giá đất trong Bảng giá đất tại Phụ lục kèm theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

IV. Căn cứ đề nghị áp dụng theo trình tự, thủ tục rút gọn

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 50 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025:

“Điều 50. Trường hợp và thẩm quyền quyết định xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn

1....

b) Trường hợp cấp bách để giải quyết vấn đề phát sinh trong thực tiễn;”

V. Thời gian dự kiến thông qua Nghị quyết

Tại kỳ họp thường lệ giữa năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Khóa XIV, nhiệm kỳ 2026-2031.

Kính đề nghị Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh;
- Các Sở: Tư pháp, Tài chính,
Nông nghiệp và Môi trường;
- VPUB: CVP, PCVP(NN-MT), P.NN-MT;
- Công TT-ĐT tỉnh;
- Lưu: VT, P.KTTH^{Tien355}.

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

Đỗ Tâm Hiền