

QUYẾT ĐỊNH

Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

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, 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, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 116/2025/QH15, Luật số 130/2025/QH15, Luật số 142/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15, 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 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 một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2026/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ Nghị quyết số 38/2026/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 01/2026/NQ-HĐND quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Báo cáo số 9328/BC-VPUBND ngày 24/7/2026;

Thực hiện Thông báo số 9503/TB-VPUBND ngày 28/7/2026 về kết luận cuộc họp Thành viên Ủy ban nhân dân Tỉnh;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này được áp dụng để xác định giá đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 3 và Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân các cấp; cơ quan quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan tài chính; cơ quan thuế và cơ quan, tổ chức có liên quan.

2. Người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất quy định tại Nghị quyết số 01/2026/NQ-HĐND được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 38/2026/NQ-HĐND

1. Hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt), hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (Kqh) và hệ số điều chỉnh theo các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (Kkh), được xác định theo công thức:

$$K = K_{tt} \times K_{qh} \times K_{kh}$$

Trong đó:

K là hệ số điều chỉnh giá đất;

Ktt là hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường;

Kqh là hệ số điều chỉnh theo quy hoạch;

Kkh là hệ số điều chỉnh theo các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

2. Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt)

a) Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai nhưng không thuộc các trường hợp quy định tại điểm c khoản này, hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt) bằng 1,0 (một).

b) Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai nhưng không thuộc các trường hợp quy định tại điểm c khoản này, hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt) được xác định như sau:

Loại đất	Ktt
Đất ở tại đô thị	1,50
Đất ở tại nông thôn	1,30
Đất nông nghiệp	1,20

Đất thương mại, dịch vụ	1,40
Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ	1,35
Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp	1,25
Đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh	1,30

Đối với các loại đất chưa được quy định cụ thể tại Quyết định này thì xác định loại đất tương ứng theo Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-HĐND được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 38/2026/NQ-HĐND để áp dụng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt) theo nhóm loại đất tương ứng quy định tại Quyết định này.

c) Đối với trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, xác định giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước

Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt) được xác định theo biến động giá đất thực tế tại thời điểm xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định giá đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo cơ quan, đơn vị chuyên môn tổ chức điều tra, khảo sát, xác định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt); trường hợp cần thiết, được thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để thực hiện. Trên cơ sở kết quả xác định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã đề xuất hệ số Ktt, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xác định hệ số Ktt và hồ sơ kèm theo, trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh thẩm định; trên cơ sở kết quả thẩm định, Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định hệ số Ktt đối với từng trường hợp cụ thể.

Đối với trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì tổ chức xác định hệ số Ktt; trường hợp cần thiết, được thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện theo quy định để điều tra, khảo sát, xác định hệ số Ktt; kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh và hồ sơ kèm theo, trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh thẩm định; trên cơ sở kết quả thẩm định, Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định hệ số Ktt đối với từng trường hợp cụ thể.

3. Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (Kqh)

a) Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (Kqh) bằng 1,0 (một).

b) Trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (Kqh) bằng 1,0 (một).

c) Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này; trường hợp xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch được xác định như sau:

STT	Hệ số sử dụng đất Loại đất	Dưới 2 lần	Từ 2 lần đến dưới 4 lần	Từ 4 lần đến dưới 6 lần	Từ 6 lần đến dưới 8 lần	Từ 8 lần trở lên
1	Đất ở tại đô thị	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40
2	Đất ở tại nông thôn	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
3	Đất thương mại, dịch vụ	1,05	1,15	1,25	1,35	1,45
4	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40
5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp	1,00	1,02	1,05	1,08	1,10
6	Đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20

Hệ số sử dụng đất được xác định trên cơ sở tổng diện tích sàn xây dựng và diện tích khu đất theo quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (Kqh) bằng 1,0 (một).

Trường hợp dự án có nhiều loại đất hoặc công trình hỗn hợp thì xác định theo từng loại đất; trường hợp không đủ cơ sở để xác định theo từng loại đất thì áp dụng theo loại đất chính.

Tổng hệ số điều chỉnh theo quy hoạch không vượt quá 2,0 (hai).

4. Hệ số điều chỉnh theo các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (Kkh)

Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (Kkh) đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-HĐND được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 38/2026/NQ-HĐND bằng 1,0 (một).

Điều 4. Xác định giá đất để tính tiền bồi thường đối với đất nông nghiệp trong khu vực đô thị và đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư tập trung

Đối với đất nông nghiệp trong khu vực đô thị, đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư tập trung không còn mang tính chất sản xuất nông nghiệp thuần túy mà kết quả điều tra, khảo sát xác định việc áp dụng Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt) theo Quyết định này không đủ căn cứ để tính tiền bồi thường về đất thì việc xác định giá đất được thực hiện theo khoản 3 Điều 160 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

Điều 5. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì rà soát, tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất khi phát sinh khu vực, vị trí, tuyến đường, loại đất hoặc trường hợp chưa được quy định tại Quyết định này hoặc khi cần điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất để phù hợp với tình hình thực tế theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp việc điều chỉnh hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường làm cho hệ số cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu do Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định thì Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất; đồng thời, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi bảng giá đất theo quy định của pháp luật.

c) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định này, Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đề xuất hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt); kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh và hồ sơ kèm theo; trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh; hoàn thiện hồ sơ, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định hệ số Ktt đối với từng trường hợp cụ thể.

2. Sở Tài chính

Chủ trì phối hợp các đơn vị có liên quan, tham mưu Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh tổ chức thẩm định hồ sơ xác định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt) đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 và hồ sơ sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan thuế

Trong quá trình xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, trường hợp phát hiện hệ số điều chỉnh giá đất chưa phù hợp với tình hình thực tế hoặc phát sinh khu vực, vị trí, tuyến đường, loại đất, trường hợp chưa được quy định tại Quyết định này thì có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Chịu trách nhiệm công khai thông tin quy hoạch theo quy định; theo dõi, rà soát tình hình biến động giá đất trên địa bàn, kịp thời báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường khi phát sinh khu vực, vị trí, tuyến đường, loại đất hoặc trường hợp cần điều chỉnh, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất; đồng thời tuyên truyền, phổ biến và tổ chức thực hiện Quyết định này trên địa bàn.

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo tổ chức điều tra, khảo sát, xác định và đề xuất hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (Ktt); chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của thông tin, số liệu và hồ sơ đề xuất theo quy định pháp luật.

5. Các cơ quan, tổ chức và đơn vị có liên quan

Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, cơ quan thuế và Ủy ban nhân dân cấp xã trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này; cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin, hồ sơ, tài liệu có liên quan theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền; phản ánh những khó khăn, vướng mắc và kiến nghị điều chỉnh, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất khi phát sinh để cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, tài liệu do mình cung cấp.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2026.

2. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết hoặc quyết định phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt giá đất cụ thể hoặc đã ban hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định giá đã phê duyệt hoặc thông báo đã ban hành.

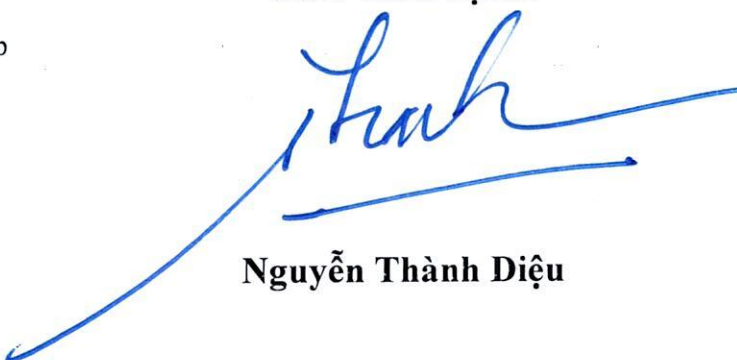
b) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền chưa phê duyệt giá đất cụ thể thì việc xác định giá đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Đảng ủy UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Báo và Đài PT&TH tỉnh;
- Trung tâm lưu trữ - Sở Nội vụ;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp để đăng tải “Cơ sở dữ liệu văn bản quy phạm pháp luật tỉnh”;
- Lưu VT, P.KT (Nhật Tân).

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


Nguyễn Thành Diệu