

Số: /TTr-SNNMT

Tuyên Quang, ngày tháng 5 năm 2026

(DỰ THẢO)

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị trình ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh
Quyết 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 Tuyên Quang**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

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; Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quyết 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 Tuyên Quang, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;
- 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;
- 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;
- 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.

- 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;

- Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất và quyết định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

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 Hội đồng nhân dân Quyết 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 Tuyên Quang là cần thiết, đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

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

1. Mục đích

Ban hành Nghị quyết Quyết 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 Tuyên Quang để xác định rõ trường hợp cần tham mưu cho Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi bảng giá đất, phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của 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 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quyết 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 Tuyên Quang 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. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này Quyết định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường 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 nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan đến thực hiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Thực hiện Văn bản số 298/HĐND-KTNS ngày 11/5/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh; Văn bản số 3374/UBND-KTN ngày 13/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã triển khai các công việc sau:

1. Thành lập Tổ soạn thảo dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; hạn mức giao đất ở; hạn mức giao đất tôn giáo trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang (*Quyết định số 28/QĐ-SNNMT ngày 19/01/2026 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

2. Rà soát các điều, khoản mà Nghị quyết của Quốc hội, nghị định của Chính phủ đã giao cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành Nghị quyết bảo đảm phù hợp với Luật Đất đai; đối chiếu với các quy định của pháp luật có liên quan và thực tiễn để nghiên cứu xây dựng dự thảo Quyết định cho phù hợp.

3. Xây dựng dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

4. Đăng tải toàn văn dự thảo: Tờ trình, Nghị quyết trên Cổng thông tin điện tử tỉnh để phổ biến, trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường xin ý kiến rộng rãi toàn thể Nhân dân trên địa bàn tỉnh; Tổ chức lấy ý kiến góp ý bằng văn bản của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Tuyên Quang, các Sở, ban, ngành; các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh; Ủy ban

nhân dân cấp xã; (Văn bản số /STNMT-QLĐĐ ngày / /2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

5. Tổng hợp các ý kiến tham gia và nghiên cứu xây dựng bản tổng hợp tiếp thu và giải trình ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị và đăng trên trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số /BC-SNNMT ngày / /2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

6. Đề nghị Sở Tư pháp thẩm định văn bản quy phạm pháp luật (Văn bản số /SNNMT-QLĐĐ ngày / /2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

7. Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo số /BC-STC ngày / /2026 kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh Ban hành Quy định hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

8. Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện dự thảo Quyết định (Báo cáo số /BC-SNNMT ngày / /2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

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

1. Bố cục: Dự thảo Nghị quyết gồm 4 Điều

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

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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

Điều 4. Điều khoản thi hành.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

Ban hành Quyết 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 Tuyên Quang theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

VI. 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 Quyết 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 Tuyên Quang 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, Ủy ban nhân dân các xã, phường 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.

VII. DỰ KIẾN THỜI GIẠN TRÌNH THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT

Sở Nông nghiệp và Môi trường dự kiến trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét Nghị quyết tại kỳ họp gần nhất.

Gửi kèm theo Tờ trình: (1) Dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh; (2) Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quyết định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; (3) Báo cáo tiếp thu giải trình; (4) Hồ sơ liên quan.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quyết 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 Tuyên Quang, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng nhân dân tỉnh (báo cáo);
- Các Sở, ban, ngành trên địa bàn tỉnh;
- Ủy ban nhân dân xã, phường;
- Giám đốc Sở;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Các đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT, QLĐĐ (Ph. Nam)

GIÁM ĐỐC