

Số: /TTr- UBND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy 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 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;

Căn cứ Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 23/6/2026 của Hội đồng nhân dân thành phố về việc trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố;

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố Lê Anh Quân tại Thông báo số 210/TB-VP ngày 12/5/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về việc thông báo kết luận tại cuộc họp ngày 07/5/2026;

Trên cơ sở nội dung đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 611/TTr-SNNMT ngày 08/7/2026, Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại

Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, nội dung cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết ban hành văn bản:

1.1. Cơ sở pháp lý:

Tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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.*

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ 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.*

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.*

1.2. Cơ sở thực tiễn

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, giá đất quy định tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố được xây dựng đã đảm bảo phù hợp với thực tế thị trường, trong quá trình triển khai thực hiện không có vướng mắc, kiến nghị liên quan đến giá đất của các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân có liên quan; Ủy ban nhân dân các xã, phường không đề xuất việc điều chỉnh tăng, giảm giá đất đã được ban hành.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện xây dựng bảng giá đất lần đầu, sau khi triển khai thực hiện chính quyền hai cấp, các địa phương còn đang lúng túng về địa giới hành chính nên một số các tuyến đường chưa được quy định trong bảng giá đất hoặc đã được quy định trong bảng giá đất nhưng có sai sót về tên gọi hoặc một số tuyến được quy định nhưng bị trùng lặp hoặc đề nghị 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.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được các Văn bản của Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu đề nghị điều chỉnh, bổ sung, cụ thể: Chu Văn An (Báo cáo số 219/BC-UBND ngày 06/4/2026); Đường An (Văn bản số 645/UBND-PKT ngày 07/4/2026); Hồng An (Báo cáo số 147/BC-UBND ngày 06/4/2026); Thủy Nguyên (Văn bản số 877/UBND-KTHT&ĐT ngày 06/4/2026); Vĩnh Am (Báo cáo số 64/BC-UBND ngày 06/4/2026); Lê Thanh Nghị (Báo cáo số 117/BC-UBND ngày 6/4/2026); Trần Phú (Báo cáo số 168/BC-UBND ngày 03/4/2026); Vĩnh Bảo (Báo cáo số 164/BC-UBND ngày 03/4/2026), xã Hà Đông (Văn bản số 931/UBND-KT ngày 14/5/2026). Do vậy, việc thực hiện điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trong giai đoạn hiện nay là cần thiết.

2. Mục đích, quan điểm xây dựng văn bản

2.1. Mục đích:

Hoàn thiện bảng giá đất làm cơ sở để các cơ quan nhà nước áp dụng khi tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức, hộ gia đình cá nhân; tính giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và các khoản thu tài chính về đất đai theo quy định.

2.2. Quan điểm xây dựng văn bản:

- Tuân thủ các quy định về thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng.
- Bảo đảm phù hợp với thực tiễn thị trường, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất

3. Quá trình thực hiện:

Ngày 23/6/2026, Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết số 29/NQ-HĐND về việc trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Trên cơ sở nội dung đề xuất của Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, xây dựng dự thảo về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo bảng giá đất điều chỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, hoàn thiện Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và Báo cáo thuyết minh điều chỉnh bảng giá đất.

Ngày 01/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số 585/TTr-SNNMT, trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất thành phố thẩm định dự thảo bảng giá đất điều chỉnh.

Ngày 06/7/2026, Hội đồng thẩm định bảng giá đất thành phố ban hành Thông báo số 260/TB-HĐTĐBGĐ về việc thẩm định bảng giá đất điều chỉnh gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường.

4. Nội dung sửa đổi, bổ sung bảng giá đất

- Bổ sung giá đất đối với loại đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác
- Đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất hoạt động khoáng sản tại nông thôn và đô thị:
 - + Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành;
 - + 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.
 - + Điều chỉnh tên gọi một số các tuyến đường do có sai sót về tên gọi, không ảnh hưởng đến giá đất được quy định trong bảng giá đất.
 - + Bổ một số tuyến đường có tên trong bảng giá đất nhưng bị trùng lặp.

5. Phương pháp thực hiện

5.1. Đối với loại đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác:

Theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, giá đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác thì căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất.

Tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, đối với loại đất nông nghiệp khác và đất chăn nuôi tập trung chưa được quy định giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất bổ sung giá đất nông nghiệp khác và giá đất chăn nuôi tập trung xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm khu vực 1.

5.2. Đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất hoạt động khoáng sản tại nông thôn và đô thị.

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, giá đất quy định tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố được xây dựng đã đảm bảo phù hợp với thực tế thị trường, trong quá trình triển khai thực hiện sáu tháng đầu năm không có vướng mắc, kiến nghị liên quan đến giá đất của các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân có liên quan; Ủy ban nhân dân các xã, phường không đề xuất việc điều chỉnh tăng, giảm giá đất đã được ban hành.

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được nội dung đề nghị của 31 xã, phường, đặc khu về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố, theo đó đối với nội dung bổ sung giá đất của các khu vực, tuyến đường chưa có tên trong bảng giá đất, căn cứ giá đất của các tuyến đường, phố đã có tên trong bảng giá đất có vị trí tương đồng về điều kiện kinh tế xã hội, tương đồng về hạ tầng kỹ thuật để thực hiện bổ sung.

6. Kết quả rà soát đề nghị sửa đổi, bổ sung bảng giá đất:

6.1. Giá đất nông nghiệp:

Giá đất nông nghiệp khác và giá đất chăn nuôi tập trung xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm khu vực 1

6.2. Đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất hoạt động khoáng sản tại nông thôn (*bảng giá kèm theo*)

- Bổ sung: 58 tuyến đường mới chưa có tên trong bảng giá đất
- Điều chỉnh tên đường: 16 tuyến
- 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: 5 tuyến đường trong khu tái định cư.

6.3. Đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất hoạt động khoáng sản tại đô thị (*bảng giá kèm theo*):

- Bổ sung: 20 tuyến đường mới chưa có tên trong bảng giá đất
- Điều chỉnh tên đường: 13 tuyến
- Bỏ: 07 tuyến đường do bị trùng lặp
- 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: 6 tuyến đường trong khu tái định cư.

7. Đề xuất:

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố quyết định ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố theo đề nghị trên./.

(Gửi kèm dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân và các hồ sơ tài liệu có liên quan)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- Các Sở: TC, XD;
- Sở NNMT chuẩn bị các hồ sơ, tài liệu liên quan gửi Ban KTNS, HĐND TP;
- Thuế Thành phố;
- CVP, PCVP P.A.Tuấn;
- Các phòng: NNMT, NV&KTGS;
- Lưu VT; N.V.Long.

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

Lê Anh Quân