

**BẢN THUYẾT MINH DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT QUY ĐỊNH
MỨC TỐI ĐA, TỐI THIỂU CỦA HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH MỨC BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG
VỀ GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK LẮK**

Nghị định 49/2026/NĐ-CP	NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT	THUYẾT MINH
Tại điểm a 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 về giá đất quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất này cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. <u>Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị</u>	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị quyết này quy định mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 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. Đối tượng áp dụng a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai. b) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất. c) Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác có liên quan. Điều 2. Mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất Mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk như sau: 1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: K = 3.	
<u>biến động thị</u>		1. Cơ sở đề xuất mức tối đa K_{tt_max} = 3 (ba) - Phù hợp với dữ liệu thực tiễn tại địa phương: Kết quả phân tích từ 22.855 giao dịch thực tế tại Đắk Lắk cho thấy có tới 99,88% số giao dịch có hệ số K thực tế từ 3 trở xuống. - Hệ số K trung bình toàn tỉnh chỉ là 1,0099, do đó mức trần bằng 3 đã bao phủ gần như tuyệt đối các biến động

Nghị định 49/2026/NĐ-CP	NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT	THUYẾT MINH
<u>trường về giá đất</u> <u>do Hội đồng nhân</u> <u>dân cấp tỉnh quyết</u> <u>định;”</u>	2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 0,8$.	phổ biến và tạo dư địa an toàn gấp gần 3 lần mức biến động thực tế cao nhất. - Sự thống nhất về mặt chính sách: Mức $K=3$ là mức phổ biến được nhiều tỉnh thành khác lựa chọn (như Thái Nguyên, Tuyên Quang, Lạng Sơn, Hà Tĩnh), giúp Đắc Lắc đảm bảo tính tương đồng và thuận lợi khi giải trình với các cơ quan thẩm định. - Đảm bảo chức năng "van an toàn" và cảnh báo: Ngưỡng bằng 3 được xem là ranh giới hợp lý; nếu biến động vượt quá mức này (thường do tác động đột biến từ các dự án hạ tầng lớn như cao tốc, đường sắt), cơ chế bắt buộc sẽ là sửa đổi Bảng giá đất thay vì tiếp tục kéo giãn hệ số, nhằm bảo vệ quyền lợi người bị thu hồi đất và tránh thất thu ngân sách - Tính ổn định trung hạn: Mức tối đa này đủ rộng để hấp thụ các đợt sốt đất cục bộ (lên đến 200%) hoặc tác động từ đô thị hóa mà không cần phải điều chỉnh Nghị quyết thường xuyên trong chu kỳ 3-5 năm 2. Cơ sở đề xuất mức tối thiểu $K_{tt_min} = 0,8$ (không phải tám) - Kế thừa ngưỡng điều chỉnh lịch sử: Mức 0,8 tương ứng với mức biến động giảm 20% so với Bảng giá đất. - Đây là ngưỡng tham chiếu truyền thống từ Luật Đất đai 2013, vốn quy định điều chỉnh bảng giá khi thị trường biến động trên 20% kéo dài. - Phù hợp với đặc điểm Bảng giá đất mới: Bảng giá đất năm 2026 của tỉnh (NQ19) đã được xây dựng sát với giá thị trường. - Việc đặt mức tối thiểu 0,8 cho phép linh hoạt điều chỉnh giảm khi thị trường suy thoái hoặc tại các khu

Nghị định 49/2026/NĐ-CP	NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT	THUYẾT MINH
		vực vùng sâu, vùng xa có tính thanh khoản thấp mà không gây bất công xã hội. - Dự phòng rủi ro thị trường: Mặc dù dữ liệu thực tế cho thấy chưa có giao dịch nào có $K < 1$ (giá thị trường thấp hơn bảng giá), nhưng mức 0,8 là cần thiết để làm ngưỡng sàn dự phòng cho các kịch bản thị trường đi xuống trong tương lai. - Tương đồng với các địa phương khác: Mức 0,8 nằm trong dải lựa chọn phổ biến nhất của các tỉnh đã ban hành (dao động từ 0,75 đến 0,9), đảm bảo tính hợp lý khi so sánh mặt bằng chung Phương án K từ 0,8 đến 3 được đánh giá là lựa chọn cân bằng nhất, vừa đảm bảo tính bao quát thực tế, vừa giữ vững chức năng kiểm soát của cơ quan nhà nước đối với bảng giá đất
	Điều 3. Tổ chức thực hiện 1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định pháp luật và báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh tại các kỳ họp. Chịu trách nhiệm tính chính xác về nội dung, số liệu trình đảm bảo theo quy định pháp luật. 2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc triển khai, thực hiện Nghị quyết.	
	Điều 4. Hiệu lực thi hành Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2026.	