

Số: /TTr-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15; UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua 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 như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Việc xây dựng, ban hành 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 dựa trên các cơ sở chính trị, pháp lý sau:

- Tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP 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 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. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;”

- Tại điểm a khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 21 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15) quy định: *“Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết để quy định chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”.*

2. Cơ sở thực tiễn

Hiện nay thị trường bất động sản Việt Nam nói chung, UBND tỉnh Đắk Lắk nói riêng diễn biến phức tạp, dễ xuất hiện các đợt sốt ảo hoặc suy giảm đột biến; mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là khung kiểm soát, đóng vai trò “van an toàn” quan trọng, giúp kiểm soát nhịp độ điều

chỉnh giá đất trong bảng giá đất sát với thực tiễn thị trường mà không gây sốc cho người dân, doanh nghiệp và môi trường đầu tư.

Việc quy định rõ mức trần (tối đa) và mức sàn (tối thiểu) tạo cơ sở pháp lý vững chắc để tránh tình trạng điều chỉnh bảng giá đất tùy tiện, đảm bảo tính minh bạch, công bằng và ổn định chính sách. Đồng thời, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất, hạn chế rủi ro khiếu nại kéo dài, hỗ trợ ngân sách nhà nước thu đúng, thu đủ, đồng thời duy trì sức hút đầu tư lâu dài. Không có khung giới hạn này, việc định giá đất dễ rơi vào trạng thái bất ổn, thiếu kiểm soát, dẫn đến hệ lụy tiêu cực cho phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Từ cơ sở pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành 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 là cần thiết nhằm bảo đảm các điều kiện cần thiết cho việc tổ chức thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ và là nhu cầu cấp thiết từ thực tiễn quản lý đất đai hiện nay tại địa phương.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành

Nghị quyết này quy định về mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của hệ số điều chỉnh giá đất 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. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

Bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất với hệ thống pháp luật; phù hợp với tình hình thực tiễn và điều kiện kinh tế - xã hội của tỉnh, đảm bảo tính khả thi sau khi văn bản có hiệu lực thi hành; quy trình xây dựng tuân thủ theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản hướng dẫn hướng dẫn thi hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện Công văn số 10391/UBND-NC ngày 10/7/2026 của UBND tỉnh về việc triển khai Quyết định số 26/QĐ-HĐND ngày 03/7/2026 của HĐND tỉnh về việc ban hành Danh mục văn bản quy định chi tiết và nội dung giao quy định thuộc thẩm quyền ban hành của HĐND tỉnh; theo đó giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành 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.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh 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, lấy ý kiến góp ý, ý kiến phản biện xã hội và đăng tải Dự thảo Nghị quyết tại Công văn số .../SNNMT-CCQLĐĐ ngày .../7/2026

Ngày/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số .../SNNMT-CCQLĐĐ gửi Sở Tư pháp về đề nghị thẩm định văn bản quy phạm

pháp luật. Ngày .../.../2026, Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số .../BC-STP về thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật.

Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện và tham mưu UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

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.

b) Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
- Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Bố cục dự thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết gồm 04 Điều

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng;
- Điều 2: Mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất;
- Điều 3: Tổ chức thực hiện;
- Điều 4. Hiệu lực thi hành.

2. Nội dung cơ bản

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 như sau:

1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 3$.
2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K = 0,8$.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN BAN HÀNH

Nghị quyết của HĐND tỉnh 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 được xây dựng trên cơ sở quy định của pháp luật về đất đai để làm cơ sở cho các cơ quan, đơn vị trong chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định pháp luật. Dự thảo đã được lấy ý kiến góp ý của

các cơ quan, đơn vị, địa phương, lấy ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam tỉnh, lấy ý kiến thẩm định văn bản quy phạm pháp luật của Sở Tư pháp; cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, các ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan. Theo đó, nguồn lực, điều kiện để thi hành Quyết định được đảm bảo.

Thời gian dự kiến thông qua văn bản: Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk dự kiến thông qua Kỳ họp thường lệ, Hội đồng nhân dân tỉnh khóa X (dự kiến tháng .../2026).

Trên đây là Tờ trình của UBND tỉnh về 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. Kính trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua để UBND tỉnh tổ chức triển khai thực hiện./.

(Gửi kèm: Dự thảo Nghị quyết và các tài liệu liên quan)

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy; TT HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Ban KTNS-HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: NNMT, TC;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, ĐTKT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**