

Số: /2026/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

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 một số điều bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/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 78/2025/NĐ-CP 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

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 52/2025/NQ-HĐND của HĐND tỉnh quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1002/TTr-SNNMT ngày 29 tháng 6 năm 2026;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại Điều 8 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 và Điều 8 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 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các sở, ban, ngành, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan tài chính, cơ quan thuế, các ban quản lý dự án, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Ủy ban nhân dân các xã, phường, Văn phòng đăng ký đất đai và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, như sau:

1. Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (K_{tt}) đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND quy định tại Phụ lục chi tiết kèm theo Quyết định này.

2. Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_{qh}) đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND quy định như sau:

| STT | Hệ số sử dụng đất (lần) | Hệ số điều chỉnh K_{qh} (lần) |
|------------|---|---|
| 1 | Chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc hệ số sử dụng đất dưới 4 lần | 1,00 |
| 2 | Từ 4 lần đến dưới 5 lần | 1,03 |
| 3 | Từ 5 lần đến dưới 6 lần | 1,06 |
| 4 | Từ 6 lần đến dưới 7 lần | 1,09 |
| 5 | Từ 7 lần đến dưới 8 lần | 1,12 |
| 6 | Từ 8 lần đến dưới 9 lần | 1,15 |
| 7 | Từ 9 lần đến dưới 10 lần | 1,18 |
| 8 | Từ 10 lần trở lên | 1,21 |

3. Hệ số điều chỉnh theo các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (K_{ytk}) đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND là $K_{ytk} = 1$.

Điều 4. Nguyên tắc áp dụng

1. Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất đối với thửa đất tại vị trí 1, được xác định bằng Giá đất theo bảng giá đất nhân (x) Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 3 Quyết định này. Trong đó:

Hệ số điều chỉnh giá đất ($K_{đcđđ}$) = Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (K_{tt}) x Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_{qh}) x Hệ số điều chỉnh theo các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (K_{ytk}).

2. Trường hợp thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 thì áp dụng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường như vị trí 1.

3. Trường hợp khu dân cư thuộc mặt bằng quy hoạch khu dân cư mới tiếp giáp đường trục chính đã có giá trong bảng giá đất nhưng các tuyến đường nội bộ chưa được quy định trong bảng giá đất (quy định tại điểm k tiết 4.2 khoản 4 Điều 1 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh) thì giá đất tại các tuyến đường nội bộ được áp dụng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường như đường trục chính, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 3 Quyết định này.

4. Đối với các dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng có mục đích sử dụng đất ở thì giá đất được xác định theo giá đất cụ thể.

b) Trường hợp dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng không có mục đích sử dụng đất ở thì giá đất được xác định theo Bảng giá đất và quy định tại Quyết định này.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại Điều 160 Luật Đất đai nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành quyết định về giá đất cụ thể thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã được ban hành.

2. Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại Điều 160 Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 Quyết định này; nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, cơ quan, người có thẩm quyền chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp đã có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thì tiếp tục thực hiện thủ tục trình phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai.

b) Trường hợp chưa có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai, hướng dẫn, đôn đốc việc thực hiện Quyết định này;

b) Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất chưa phù hợp với tình hình thực tế thì Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, báo cáo UBND tỉnh quyết định sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm:

a) Công bố công khai thông tin quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cung cấp thông tin hệ số sử dụng đất trong các quy hoạch chi tiết được phê duyệt cho các cơ quan, tổ chức có nhu cầu.

b) Trường hợp tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, tính tiền bồi thường về đất mà giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất chưa phù hợp với tình hình thực tế, Ủy ban nhân dân xã, phường có trách nhiệm báo cáo, đề xuất gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành, đơn vị cấp 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 7 Quyết định;
 - Văn phòng Chính phủ;
 - Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp;
 - Cục Kiểm tra văn bản và TCTHPL - Bộ Tư pháp;
 - Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
 - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
 - Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Ủy ban MTTQ tỉnh và các tổ chức đoàn thể cấp tỉnh;
 - Các Ban của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
 - Các sở, ngành, đơn vị cấp tỉnh; Tòa án nhân dân tỉnh; Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh; Thi hành án nhân dân tỉnh;
 - Đảng ủy, HĐND, UBND các xã, phường;
 - Công báo tỉnh;
 - Cổng thông tin điện tử tỉnh Thanh Hóa
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTTC.
- (để b/c);

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

Cao Văn Cường