

Số: /2026/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

### Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

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 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, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/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 các Nghị định của Chính phủ: số 78/2025/NĐ-CP 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; số 49/2026/NĐ-CP 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 176/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 737/TTr-SNNMT ngày 29 tháng 6 năm 2026; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 329/BC-STP ngày 29 tháng 6 năm 2026; kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 tại Thông báo số 168/TB-HĐTD ngày 26 tháng 6 năm 2026; ý kiến thống nhất của Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh và Thành viên Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Phiếu biểu quyết);

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại khoản 2 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.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.
3. Người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

## **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Ký hiệu các hệ số trong Quyết định này được hiểu như sau:
  - a)  $K_{tt}$  là hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường;
  - b)  $K_{qh}$  là hệ số điều chỉnh theo quy hoạch;
  - c)  $K_{kh}$  là hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;
  - d)  $K$  là hệ số điều chỉnh giá đất.
2. Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành là Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

## **Điều 4. Hệ số điều chỉnh giá đất**

Hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh được tính theo công thức:

$$K = K_{tt} \times K_{qh} \times K_{kh}$$

Trong đó:

1. Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với từng loại đất như sau:
  - a) Đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị:  $K_{tt}$  quy định tại Bảng 01 kèm theo Quyết định này;
  - b) Đối với đất ở tại nông thôn, đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn:  $K_{tt}$  quy định tại Bảng 02 kèm theo Quyết định này;
  - c) Đối với các loại đất khác:  $K_{tt} = 1$ ;
  - d) Trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, kể từ thời điểm bảng giá đất sửa đổi, bổ sung được cơ quan có thẩm quyền ban hành và có hiệu lực thi hành thì hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường ( $K_{tt}$ ) tại khu vực, vị trí được sửa đổi, bổ sung có giá trị bằng 1 cho đến khi Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định sửa đổi, bổ sung, thay thế hệ số điều chỉnh giá đất.
2. Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với từng loại đất như sau:
  - a) Đối với đất ở để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh đất ở, nhà ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch ( $K_{qh}$ ) được xác định như sau:

STT	Hệ số sử dụng đất	Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch ( $K_{qh}$ )
1	Dưới 3 lần	1,00
2	Từ 3 lần đến dưới 4 lần	1,05
3	Từ 4 lần đến dưới 5 lần	1,10
4	Từ 5 lần đến dưới 6 lần	1,15
5	Từ 6 lần trở lên	1,20

b) Đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp còn lại:  $K_{qh}=1$ .

3. Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất được xác định như sau:

STT	Yếu tố ảnh hưởng	Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất ( $K_{kh}$ )
1	Thửa đất ở tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với:	
a	Đất nghĩa trang (bao gồm mồ, mả riêng lẻ), nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt, đèn, chùa, miếu	0,9
b	Trại giam, cơ sở cai nghiện ma túy, trường giáo dưỡng	0,9
c	Cơ sở xử lý chất thải	0,9
d	Cơ sở giết mổ động vật, khu chăn nuôi tập trung	0,9
2	Thửa đất ở có mặt tiền tiếp giáp với trạm biến áp, cột điện từ 22kV trở lên	0,9
3	Thửa đất ở có đường giao thông đâm thẳng	0,9
4	Thửa đất, khu đất thương mại, dịch vụ tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với:	
a	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt	0,9
b	Cơ sở xử lý chất thải	0,9
c	Cơ sở giết mổ động vật, khu chăn nuôi tập trung	0,9

STT	Yếu tố ảnh hưởng	Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất ( $K_{kh}$ )
5	Thửa đất, khu đất ở, thửa đất, khu đất thương mại, dịch vụ tiếp giáp và nằm trên cùng tuyến đường hoặc có mặt tiền đối diện với:	
a	Trung tâm hành chính	1,1
b	Chợ, siêu thị, trung tâm thương mại	1,1
c	Trung tâm văn hóa, thể thao	1,1
d	Cơ sở giáo dục và đào tạo	1,1
đ	Bệnh viện	1,1
e	Công viên, khu vui chơi giải trí	1,1
g	Khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh	1,1
6	Đối với các trường hợp không thuộc các Mục 1, 2, 3, 4 và 5 nêu trên	1,0

Trường hợp thửa đất, khu đất đồng thời chịu tác động của nhiều yếu tố ảnh hưởng quy định tại khoản này thì  $K_{kh}$  được xác định bằng tích của các hệ số điều chỉnh tương ứng với từng yếu tố ảnh hưởng.

Trường hợp tất cả các thửa đất, khu đất cùng một tuyến đường hoặc cùng một đoạn đường tại bảng giá đất đều bị ảnh hưởng bởi cùng một yếu tố quy định tại khoản này thì không áp dụng hệ số điều chỉnh đối với yếu tố đó.

4. Giá đất của thửa đất, khu đất xác định theo khu vực, vị trí nào tại bảng giá đất thì hệ số điều chỉnh giá đất được xác định tương ứng với khu vực, vị trí đó.

### **Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp**

Trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại Điều 160 của Luật Đất đai nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà cơ quan, người có thẩm quyền chưa ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể thì thực hiện như sau:

1. Trường hợp xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm cả trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng, thì giá đất được xác định theo bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này.

2. Trường hợp xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Trường hợp đã có văn bản thẩm định thống nhất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể mà giá đất cụ thể bằng hoặc cao hơn so với giá đất tại bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành nhân với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này thì tiếp tục trình phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai để tổ chức thực hiện; trường hợp giá đất cụ thể thấp hơn so với giá đất tại bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành nhân với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này thì giá đất được xác định theo giá đất tại bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành nhân với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này;

b) Trường hợp chưa có văn bản thẩm định thống nhất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thì giá đất được xác định theo bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này.

3. Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này tiếp tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

### **Điều 6. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

### **Điều 7. Tổ chức thực hiện**

1. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương tổ chức, triển khai thực hiện Quyết định này và xử lý các nội dung phát sinh; đối với các nội dung vượt thẩm quyền, kịp thời tổng hợp, báo cáo, tham mưu đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh;

b) Theo dõi, tổng hợp việc thực hiện Quyết định này; trong quá trình thực hiện, trên cơ sở kết quả theo dõi, tổng hợp hoặc theo báo cáo, đề xuất của các cơ quan, đơn vị, địa phương, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan rà soát, tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế và quy định pháp luật.

2. Các cơ quan, đơn vị, địa phương theo chức năng nhiệm vụ tổ chức thực hiện Quyết định này. Quá trình thực hiện, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc, kịp thời báo cáo về Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn xử lý hoặc tổng hợp, báo cáo, tham mưu đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Các tổ chức, cá nhân, người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

4. Đối với xã, phường có thay đổi địa giới hành chính hoặc thay đổi tên thôn, tổ dân phố thì vị trí và hệ số điều chỉnh giá đất tiếp tục được áp dụng theo quy định tại Quyết định này cho đến khi Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc bãi bỏ.

5. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo quy định tương ứng tại văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc (Thủ trưởng) các sở, ban, ngành, đoàn thể, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- TTr Tỉnh ủy, TTr HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Đảng ủy, HĐND các xã, phường;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Hà Tĩnh;
- Trung tâm TT&XTHTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NL, NL<sub>2</sub>, TH<sub>5</sub>.

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

**Hồ Huy Thành**