

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 6 năm 2026

BẢNG TỔNG HỢP Ý KIẾN CÁC NGÀNH
Dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026

Cơ quan, đơn vị tham gia ý kiến	Nội dung tham gia	Nội dung giải trình, tiếp thu
- Sở Tư pháp	Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, thực hiện trình tự, thủ tục xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất đảm bảo phù hợp với khoản 2 mục III phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP1.	Đối với nội dung này tại Tờ trình, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã giải trình chi tiết tại mục 3.5. Về việc thực hiện các bước trong quy trình xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất
	-Điều 2 quy định về đối tượng áp dụng: Đề nghị rà soát bổ sung phạm vi về không gian để đảm bảo phù hợp với khoản 2 Điều 54 Luật Ban hành văn bản QPPL số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15.	Đã tiếp thu; chỉnh sửa
	-Điều 3 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất: + Đề nghị rà soát bổ cục quy định hệ số điều chỉnh giá đất theo 03 nhóm hệ số theo khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP với mục đích sử dụng tương ứng. + Với các hệ số điều chỉnh giá đất: Đề nghị phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu các hệ số đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật và thực tế trên địa bàn tỉnh.	
	- Khoản 2 Điều 4 về điều khoản thi hành quy định “Bãi bỏ Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND ngày 17/01/2026 của uỷ ban nhân dân tỉnh ...”: đề nghị chỉnh sửa hình thức xử lý thành “Thay thế” để đảm bảo phù hợp với quy định về xử lý văn bản QPPL trong trường hợp này.	
	Đề nghị xem xét về phạm vi điều chỉnh và thời gian áp dụng của Quyết định, lý do: Theo dự thảo: “Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026 theo quy định tại Điều 8, Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH”. Tuy nhiên, Điều 8 Nghị quyết số	Giải trình: Tại khoản 5, Điều 7, Nghị quyết 254/2025/NQ-QH của Quốc Hội quy định: “5. Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất theo

<p>Sở Xây dựng</p>	<p>254/2025/NQ-QH15 quy định UBND tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm.</p>	<p>quy định của Nghị quyết này chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026”;</p> <p>Tại điều 5, Nghị quyết 254/2025/NQ-QH của Quốc Hội quy định: Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT</p> <p>1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm:</p> <p>b) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;</p> <p>2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm:</p> <p>c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá thuê đất là giá trúng đấu giá;</p> <p>d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;</p> <p>3. Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:</p> <p>c) Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất;</p> <p>ngày 17/01/2026, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số trường hợp áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026, Tuy nhiên Quyết định số 10 chỉ quy định áp dụng cho một số trường hợp chưa bao trùm hết theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.</p>
	<p>Mặt khác, ngày 17/01/2026, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất không thông qua đấu giá, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, tính</p>	<p>Đã tiếp thu, chỉnh sửa</p>

	<p>tiền thuê đất, đồng thời UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 ban hành hệ số điều chỉnh giá đất ở làm căn cứ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, tại xã Gia Bình, Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 ban hành hệ số điều chỉnh giá đất ở làm căn cứ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, tại xã Lương Tài</p>	
<p>Sở Tài chính</p>	<p>Theo dự thảo: “Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026 theo quy định tại Điều 8, Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH”.</p> <p>Tuy nhiên, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH15 quy định UBND tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm. Theo đó, ngày 17/01/2026, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất không thông qua đấu giá, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, tính tiền thuê đất (bao gồm cả các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể tính tiền thuê đất quy định tại Điều 160 của Luật Đất đai nhưng chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể), xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu vực, vị trí đã được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật áp dụng kể từ ngày 17/01/2026. Đồng thời, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 ban hành hệ số điều chỉnh giá đất ở làm căn cứ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, tại xã Gia Bình, Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 ban hành hệ số điều chỉnh giá đất ở làm căn cứ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, tại xã Lương Tài.</p>	<p>Giải trình: Tại khoản 5, Điều 7, Nghị quyết 254/2025/NQ-QH của Quốc Hội quy định: “5. Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất theo quy định của Nghị quyết này chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026”;</p> <p>Tại điều 5, Nghị quyết 254/2025/NQ-QH của Quốc Hội quy định: Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm: b) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá; 2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm: c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá thuê đất là giá trúng đấu giá; d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; 3. Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm: c) Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất;

		<p>Ngày 17/01/2026, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số trường hợp áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026, Tuy nhiên Quyết định số 10 chỉ quy định áp dụng cho một số trường hợp chưa bao trùm hết theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.</p> <p>Nội dung: UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 ban hành hệ số điều chỉnh giá đất ở làm căn cứ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, tại xã Gia Bình, Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 ban hành hệ số điều chỉnh giá đất ở làm căn cứ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, tại xã Lương Tài: đã tiếp thu, chỉnh sửa.</p>
Sở Tài chính	<p>Hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND, Quyết định số 611/QĐ-UBND và Quyết định số 639/QĐ-UBND đã được áp dụng trong quá trình tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, làm căn cứ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh thời gian qua. Do vậy, trường hợp xác định phạm vi điều chỉnh của quyết định là “ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026” và bãi bỏ Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND khi quyết định mới được ban hành thì sẽ không thống nhất về thời gian áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất (như: những trường hợp đã xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND có phải xác định lại theo hệ số điều chỉnh tại quyết định mới?), cần quy định thêm về điều khoản chuyển tiếp đối với những trường hợp đã áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất mà UBND tỉnh đã ban hành theo Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND, Quyết định số 611/QĐ-UBND và Quyết định số 639/QĐ-UBND.</p>	Tiếp thu.

<p>- Dự thảo Quyết định chưa quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa, tính tiền xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai.</p> <p>- Điểm a khoản 2 Điều 3 của dự thảo Quyết định trùng với điểm g khoản 2 Điều 3 về quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất ở.</p>	<p>Đã tiếp thu</p>
<p>- Khoản 3 Điều 3 dự thảo quyết định quy định: “Hệ số điều chỉnh giá đất đối với các trường hợp không thuộc khoản 1, khoản 2 Điều này và khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ là...”: Cách trình bày trên chưa thể hiện rõ ràng đối với các trường hợp không thuộc khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP có áp dụng theo quy định tại điều này không? Do theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 49/2026/NĐ-CP quy định: “<i>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng</i>”.</p> <p>Nội dung khoản 3 Điều 3 có dự thảo quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với dự án, thửa đất, khu đất xây dựng nhà chung cư, đất thương mại dịch vụ, đất hỗn hợp và các loại đất khác... Đề nghị làm rõ các trường hợp áp dụng khoản 3 Điều 3 của dự thảo.</p>	<p>Đã tiếp thu</p>
<p>- Tại điểm c khoản 3 Điều 3 quy định hệ số điều chỉnh theo các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất $k=1,1$ đối với các dự án, thửa đất, khu đất đối diện hoặc giáp trung tâm hành chính trung tâm thương mại, trung tâm văn hoá, thể thao, cơ sở giáo dục.....Tuy nhiên, giá đất tại Bảng giá đất đối với các thửa đất có lợi thế tiếp giáp hoặc đối diện công viên cây xanh, mặt nước, trung tâm thương mại, công trình công cộng đã được quy định cao hơn các lô đất thông thường ở cùng vị trí do các yếu tố lợi thế trên theo quy định tại khoản 12 Điều 5 Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND tỉnh Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Do vậy, đề nghị xem xét về hệ</p>	<p>Đã tiếp thu, chỉnh sửa</p>

	số điều chỉnh theo các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa các thửa đất để phù hợp với vị trí lợi thế và giá đất đã quy định trong Bảng giá đất.	
	Các nội dung khác:	Đã tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung
UBNS xã Gia Bình	Tuy nhiên, đề nghị không áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026 đến hết 31/12/2026 đối với các Khu tái định cư nhằm phục vụ việc bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cảng hàng không quốc tế Gia Bình, do hiện nay UBND xã đã thông qua dự thảo đơn giá bồi thường, tiền sử dụng đất các hộ gia đình phải thực hiện theo Nghị quyết số 128/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND tỉnh; việc thay đổi sẽ gây ảnh hưởng tới việc giải phóng mặt bằng đối với dự án trọng điểm Quốc Gia, người sử dụng đất sẽ không phối hợp thực hiện trong việc bàn giao mặt bằng cho Nhà đầu tư để xây dựng.	Đã tiếp thu,
	Các đơn vị khác: Nhất trí	