

Số: 107/2026/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 30 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai

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 bởi Luật số 43/2025/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 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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 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 23/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai quy định tiêu chí vị trí đối với từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 75/2026/NQ-HĐND;

Căn cứ Kết luận số 432-KL/ĐU ngày 29/6/2026 của Đảng ủy UBND tỉnh về kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh, nhiệm kỳ 2025 - 2030 tại Hội nghị lần thứ 34 về nội dung kinh tế - xã hội;

Căn cứ Thông báo số 529/TB-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh về kết luận phiên họp của Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua nội dung về kinh tế - xã hội thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 5 Điều 7, Điều 8 và khoản 6 Điều 3 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. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (gọi tắt là *k biến động*, ký hiệu là k_{bd}) được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, k, l khoản 1 Điều 159, khoản 3 Điều 111 và điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 thì $k_{bd} = 1,0$ lần.

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 và các điểm a, b, c, d, đ khoản 1 Điều 160 Luật số 31/2024/QH15 thì $k_{bd} = 1,1$ lần.

c) Trường hợp tại thời điểm giao đất, cho thuê đất mà 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 Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Gia Lai và các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

2. Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (gọi tắt là *k quy hoạch*, ký hiệu là k_{qh}) được quy định như sau:

2.1. Đối với dự án thuộc trường hợp áp dụng Bảng giá đất theo quy định tại điểm b và điểm i khoản 1 Điều 159 Luật số 31/2024/QH15 thì $k_{qh} = 1,0$ lần;

2.2. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 1 Điều 160 Luật số 31/2024/QH15 thì thực hiện như sau:

a) Đối với dự án sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp thì $k_{qh} = 1,1$ lần;

b) Đối với dự án sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp:

b1) Dự án trong Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp thì $k_{qh} = 1,1$ lần;

b2) Dự án ngoài Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp:

- Hệ số sử dụng đất của dự án dưới 4 lần thì $k_{qh} = 1,0$ lần;

- Hệ số sử dụng đất của dự án từ 4 lần đến dưới 6 lần thì $k_{qh} = 1,05$ lần;
- Hệ số sử dụng đất của dự án từ 6 lần đến dưới 8 lần thì $k_{qh} = 1,1$ lần;
- Hệ số sử dụng đất của dự án từ 8 lần đến dưới 10 lần thì $k_{qh} = 1,15$ lần;
- Hệ số sử dụng đất của dự án từ 10 lần trở lên thì $k_{qh} = 1,2$ lần.

3. Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (gọi tắt là k khác, ký hiệu là k_k) được quy định như sau:

3.1. Đối với đất nông nghiệp thì $k_k = 1,0$ lần;

3.2. Đối với đất phi nông nghiệp:

a) Trường hợp dự án quy định tại tiết b2 điểm b mục 2.2 khoản 2 Điều này thì $k_k = 1,1$ lần đối với địa bàn phường và $k_k = 1,0$ lần đối với địa bàn xã.

b) Đối với các trường hợp khác thì $k_k = 1$.

4. Nguyên tắc và các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất:

a) Nguyên tắc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất: Bảng giá đất nhân ($\times$) với hệ số điều chỉnh giá đất.

b) Trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 (*trừ trường hợp khu đất, thửa đất dự án quy định tại điểm c khoản này*); điểm e khoản 1 Điều 160 và khoản 3 Điều 111 của Luật số 31/2024/QH15 thì hệ số điều chỉnh giá đất được xác định là $K = k_{bd} \times k_k$;

c) Đối với khu đất, thửa đất dự án thuộc trường hợp áp dụng Bảng giá đất quy định tại các điểm b, i khoản 1 Điều 159 và trường hợp xác định giá đất cụ thể quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 1 Điều 160 của Luật số 31/2024/QH15 thì hệ số điều chỉnh giá đất được xác định là $K = k_{bd} \times k_{qh} \times k_k$.

5. Hệ số sử dụng đất quy định tại tiết b2 điểm b mục 2.2 khoản 2 Điều này được xác định theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn để xác định.

Điều 4. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các hồ sơ nghĩa vụ tài chính về đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quyết định, thông báo đã ban hành.

2. Các trường hợp sau đây được tiếp tục áp dụng xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật số 31/2024/QH15 và các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành khi Quyết định này có hiệu lực thi hành:

- a) Trường hợp đã có dự thảo Chứng thư định giá đất của tổ chức tư vấn xác định giá đất;
- b) Trường hợp đã có kết luận của thanh tra, kiểm toán;
- c) Trường hợp dự án nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh chủ trương đầu tư theo hình thức phân lô bán nền.

3. Trường hợp dự án đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tiếp tục sử dụng giá đất cụ thể đã được phê duyệt hoặc giá đất cụ thể đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định để tính tiền bồi thường về đất.

4. Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thì tiếp tục sử dụng giá đất cụ thể đã được phê duyệt để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

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

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

b) Theo dõi, kiểm tra, tổng hợp tình hình thực hiện, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc xác định giá đất cụ thể đối với dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP; trường hợp dự án nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh chủ trương đầu tư theo hình thức phân lô bán nền.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc xác định giá đất cụ thể đối với dự án đầu tư trong Khu kinh tế mà có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn việc xác định dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy định để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

4. Các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

5. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc hoặc bất cập, các tổ chức, cá nhân và cơ quan có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
2. Trường hợp các văn bản được viện dẫn tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế.
3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thuộc 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 6;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB&TCTHPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐB QH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP + CV VPUBND tỉnh;
- Trung tâm PVHCC tỉnh;
- Lưu: VT, T4.

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



Nguyễn Tuấn Thanh