ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 7823 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về phê duyệt Dự án xây dựng Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các luật sửa đổi, bổ sung có liên quan;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 39602/TTr-SNNMT-KTĐ ngày 10 tháng 11 năm 2026 và ý kiến thống nhất của các thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Cơ quan chủ trì thực hiện: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

3. Mục tiêu của dự án

a) Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh bảo đảm khoa học, khách quan, công khai, minh bạch, phù hợp với tình hình biến động của thị trường bất động sản, điều kiện kinh tế - xã hội của Thành phố và quy định pháp luật hiện hành.

b) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo từng loại đất, khu vực, vị trí và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, làm cơ sở phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

c) Hoàn thành việc xây dựng, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

4. Nội dung, nhiệm vụ thực hiện

a) Điều tra, khảo sát, thu thập, tổng hợp và phân tích thông tin về giá đất thị trường, tình hình biến động giá đất, thông tin quy hoạch và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng phường, xã, đặc khu; tổng hợp, phân tích, đánh giá thông tin, dữ liệu về giá đất theo từng loại đất, khu vực, vị trí tương ứng với bảng giá đất được cơ quan có thẩm quyền quyết định.

c) Tổng hợp, hoàn thiện kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại các phường, xã, đặc khu; phân tích, đánh giá tình hình biến động giá đất, mức độ phù hợp của giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

d) Xác định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; xây dựng các mức hệ số điều chỉnh giá đất theo từng loại đất, khu vực, vị trí phù hợp với điều kiện thực tế của Thành phố và quy định tại Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

đ) Trường hợp cần thiết, thực hiện việc phân chia vùng giá trị, lựa chọn thửa đất mẫu, phân tích, so sánh thông tin giá đất và áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định để phục vụ việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất, bảo đảm phù hợp với phương pháp, căn cứ và yêu cầu xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định pháp luật.

e) Xây dựng dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và các phụ lục kèm theo; lập báo cáo thuyết minh, tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan; tổng hợp, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định.

g) Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định; hoàn thiện hồ sơ, thực hiện các thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật và trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 theo quy định.

5. Phạm vi thực hiện

Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện trên toàn địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, theo từng loại đất, khu vực, vị trí tương ứng với bảng giá đất.

Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu là cơ quan phối hợp thực hiện việc điều tra, khảo sát, thu thập, xác minh và cung cấp thông tin, dữ liệu về giá đất trên địa bàn quản lý. Kết quả điều tra, khảo sát tại các phường, xã, đặc khu là cơ sở để tổng hợp, phân tích và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố.

6. Thời điểm thu thập thông tin

Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định cụ thể thời điểm thu thập thông tin, khoảng thời gian hình thành thông tin đầu vào, phạm vi và phương pháp thu thập thông tin để tổ chức thực hiện, bảo đảm tuân thủ quy định tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

7. Cơ quan phối hợp thực hiện

Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Nội vụ, Sở Văn hóa và Thể thao, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Viện Nghiên cứu phát triển Thành phố, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố, Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố, Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh tham gia góp ý đối với dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 theo quy định.

8. Sản phẩm của dự án

a) Hồ sơ, tài liệu điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường, quy hoạch và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; kết quả tổng hợp, phân tích, đánh giá thông tin, dữ liệu phục vụ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027.

b) Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó làm rõ căn cứ, phương pháp, dữ liệu đầu vào và kết quả xác định các mức hệ số điều chỉnh giá đất.

c) Dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và các phụ lục kèm theo.

d) Báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan; hồ sơ trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và văn bản thẩm định của Hội đồng.

đ) Hồ sơ hoàn chỉnh trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 theo quy định.

e) Toàn bộ hồ sơ, tài liệu, phiếu điều tra, dữ liệu điện tử và các sản phẩm có liên quan được tổng hợp, lưu trữ, bàn giao phục vụ công tác quản lý, khai thác, sử dụng theo quy định.

9. Thời gian thực hiện

Từ tháng 11 năm 2026 đến hết tháng 12 năm 2026; bảo đảm hoàn thành việc trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2027.

10. Kinh phí thực hiện

Kinh phí thực hiện dự án được bố trí từ nguồn ngân sách nhà nước theo quy định. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự toán, quản lý, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện Dự án được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này; chịu trách nhiệm toàn diện về nội dung chuyên môn, phương pháp xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất, tính chính xác, đầy đủ, khách quan và hợp pháp của thông tin, dữ liệu sử dụng; bảo đảm chất lượng và tiến độ thực hiện.

b) Xây dựng kế hoạch triển khai chi tiết, xác định cụ thể khối lượng công việc, thời điểm thu thập thông tin, tiến độ thực hiện từng công đoạn, sản phẩm hoàn thành và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan; chủ động tổ chức thực hiện các công việc thuộc thẩm quyền, bảo đảm tiến độ trình ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027.

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp xem xét, đề xuất việc áp dụng trình tự, thủ tục rút gọn trong xây dựng, ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 50 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Điều 34 Quyết định số 21/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố, bảo đảm đúng điều kiện, thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định.

d) Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn, thực hiện các nhiệm vụ chuyên môn và quản lý kinh phí theo đúng quy định pháp luật; phối hợp với các cơ quan, đơn vị

liên quan trong quá trình điều tra, khảo sát, thu thập, tổng hợp, phân tích và xử lý thông tin, dữ liệu phục vụ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

đ) Tổ chức lấy ý kiến, tổng hợp, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện dự thảo Quyết định và hồ sơ có liên quan; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất xem xét, thẩm định; tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định theo quy định.

e) Kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, đề xuất biện pháp giải quyết theo thẩm quyền, không để ảnh hưởng đến tiến độ ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027.

2. Giao Sở Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định thành lập hoặc kiện toàn Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 9 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội; bảo đảm điều kiện tổ chức thẩm định hồ sơ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027.

b) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, hướng dẫn việc lập dự toán, bố trí, quản lý, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

3. Giao Sở Tư pháp:

Chủ trì theo chức năng, nhiệm vụ, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn việc xác định điều kiện, thẩm quyền và trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn; thực hiện thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền, bảo đảm chất lượng và tiến độ thực hiện.

4. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan, đơn vị có liên quan:

Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ động phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp thông tin, dữ liệu về quy hoạch, hệ số sử dụng đất, giá đất, các dự án đầu tư và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của thông tin, dữ liệu cung cấp.

5. Giao Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu:

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các đơn vị thực hiện điều tra, khảo sát, thu thập, xác minh thông tin, dữ liệu về giá đất trên địa bàn; cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin có liên quan; tham gia góp ý đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 theo yêu cầu, bảo đảm phù hợp tình hình thực tế tại địa phương.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Nội vụ, Văn hóa và Thể thao, Công Thương; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Khu vực II; Trưởng Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Trưởng ban Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố; Trưởng ban Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: TC, TNMT, TP;
- Thường trực Thành ủy Thành phố;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam Thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Trung tâm Thông tin điện tử;
- Phòng ĐT, KT, TH;
- Lưu: VT, (ĐT/Tg).

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

Bùi Minh Thạnh