

Số: 54/2026/NQ-HĐND

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 6 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh
mức biến động thị trường trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
KHÓA XI, NHIỆM KỲ 2026-2031, KỲ HỌP THỨ 3**

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
43/2024/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 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;*

*Xét Tờ trình số 317/TTr-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban
nhân dân thành phố về việc đề nghị ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa,
mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn thành
phố Đà Nẵng; Báo cáo thẩm tra số 159/BC-KTNS ngày 26 tháng 6 năm 2026
của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân thành phố và ý kiến thảo luận
của các vị đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;*

*Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa,
mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn thành
phố Đà Nẵng.*

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh
mức biến động thị trường trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo quy định tại
điểm a khoản 2 Điều 6 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.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
- b) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

- c) Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường

1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với các phường, xã

- a) Các phường: Hòa Cường và Hải Châu: 2,70.
- b) Các phường: Cẩm Lệ và Hòa Xuân: 3,70.
- c) Các phường: An Khê và Thanh Khê: 3,70.
- d) Phường Ngũ Hành Sơn: 4,00.
- đ) Các phường: An Hải và Sơn Trà: 4,20.
- e) Các phường: Hòa Khánh, Liên Chiểu và Hải Vân: 7,80.
- g) Các xã: Hòa Vang, Bà Nà và Hòa Tiến: 7,80.
- h) Các phường: Hội An, Hội An Đông và Hội An Tây: 3,20.

i) Các phường: Tam Kỳ, Quảng Phú, Hương Trà, Bàn Thạch, Điện Bàn Đông, An Thắng, Điện Bàn Bắc và Điện Bàn: 3,20.

k) Các phường, xã: Điện Bàn Tây, Gò Nổi, Tân Hiệp, Tam Anh, Núi Thành, Tam Xuân, Tam Hải, Chiên Đàn, Thăng Bình, Thăng Điện, Thăng An, Thăng Trường, Đồng Dương, Thăng Phú, Nam Phước, Tây Hồ, Duy Nghĩa, Phú Ninh, Duy Xuyên, Xuân Phú, Đại Lộc, Vu Gia và Hà Nha: 1,50.

l) Các xã: Tam Mỹ, Quế Sơn Trung, Quế Sơn, Đức Phú, Thu Bồn, Sông Vàng, Sông Kôn, Đông Giang, Bến Hiên, Tây Giang, Avương, Trà My, Thượng Đức, Phú Thuận, Trà Liên, Trà Tân, Trà Đốc, Tiên Phước, Thạnh Bình, Sơn Cẩm Hà, Lãnh Ngọc, Trà Giáp, Việt An và Hiệp Đức: 1,50.

m) Các xã: Hùng Sơn, Thạnh Mỹ, Bến Giằng, La Dê, Nam Giang, Đắc Pring, La Êê, Nam Trà My, Trà Leng, Trà Vân, Trà Tập, Trà Linh, Khâm Đức, Phước Năng, Phước Hiệp, Nông Sơn, Phước Chánh, Phước Thành, Quế Phước và Phước Trà: 1,50.

2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường với các phường, xã: 0,80.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 7 năm 2026.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo, tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Nghị quyết đảm bảo đúng các quy định của pháp luật. Đồng thời, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, minh bạch quy trình đánh giá, phương pháp tính toán, nguồn số liệu, phạm vi khảo sát, kết quả xác định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường.

- Chủ động rà soát, tham mưu sửa đổi bảng giá đất khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường vượt mức tối đa, mức tối thiểu theo từng khu vực được quy định tại Điều 2 Nghị quyết này.

- Thường xuyên theo dõi, đánh giá đầy đủ, chặt chẽ tác động của việc ban hành quy định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp, chi phí thực hiện dự án đầu tư và khả năng thu hút đầu tư của thành phố... Đặc biệt lưu ý việc đánh giá tác động đối với công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Trong trường hợp hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường làm phát sinh việc điều chỉnh bảng giá đất theo hướng tăng cao, cần tính toán kỹ khả năng ảnh hưởng đến tổng mức đầu tư các dự án đầu tư công, nhu cầu vốn giải phóng mặt bằng và khả năng cân đối ngân sách địa phương. Đối với các dự án trọng điểm, dự án động lực của thành phố, cần có phương án dự báo và chủ động nguồn lực đảm bảo triển khai thực hiện dự án.

- Khẩn trương rà soát, ban hành đầy đủ các hệ số điều chỉnh giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố (hệ số K2, K3 theo quy định) đồng bộ với việc xây dựng, trình Hội đồng nhân dân thành phố quyết định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường. Việc ban hành các hệ số cần được thực hiện trên cơ sở điều tra, khảo sát đầy đủ dữ liệu giá đất thị trường, phân loại và tránh trùng lặp theo từng khu vực, vị trí, tuyến đường, mục đích sử dụng đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong quá trình xây dựng bảng giá đất; bảo đảm phản ánh đúng giá trị của từng thửa đất, tránh áp dụng bình quân, cào bằng giữa các vị trí có điều kiện sinh lợi khác nhau, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, tạo sự công bằng trong thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, đồng thời góp phần nâng cao tính minh bạch, ổn định của chính sách giá đất và hạn chế phát sinh khiếu nại, khiếu kiện.

Định kỳ rà soát, cập nhật các hệ số K2, K3 khi có biến động lớn về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quy hoạch, mục đích sử dụng đất hoặc diễn biến của thị trường bất động sản...; tổ chức lấy ý kiến các cơ quan chuyên môn; hội, hiệp hội doanh nghiệp và các đối tượng chịu tác động nhằm bảo đảm tính khách quan, minh bạch, khả thi và tạo sự đồng thuận trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Tổ chức rà soát, đánh giá định kỳ hằng năm việc thực hiện Nghị quyết, trong đó, tập trung đánh giá mức độ phù hợp của các ngưỡng tối đa, tối thiểu đã được HĐND thành phố quyết định; tác động đối với ngân sách nhà nước; tác động đến nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh và thị trường bất động sản. Trường hợp khó khăn, vướng mắc phát sinh thì kịp thời báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố xem xét điều chỉnh, bổ sung kịp thời, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Tiếp tục tập trung hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu giá đất và cơ sở dữ liệu giao dịch bất động sản làm nền tảng cho việc xác định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường. Việc theo dõi biến động giá đất cần được thực hiện thường xuyên, liên tục, bảo đảm dữ liệu phản ánh đúng giá giao dịch thực tế trên thị trường, hạn chế tình trạng sử dụng các giao dịch không phổ biến, giao dịch nội bộ hoặc các giao dịch có yếu tố đầu cơ làm sai lệch kết quả xác định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng, các Ban của Hội đồng nhân dân thành phố, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này theo quy định của pháp luật.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố phối hợp giám sát việc tổ chức triển khai, thực hiện.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng khóa XI, Kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Văn phòng: Quốc hội, Chủ tịch nước, Chính phủ;
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính;
- Vụ pháp chế, Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB&TCTHPL, Bộ Tư pháp;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- Các cơ quan tham mưu giúp việc Thành ủy;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN thành phố;
- Các Ban của HĐND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Văn phòng ĐDBQH và HĐND, UBND thành phố;
- Các Sở, ngành, đoàn thể thành phố;
- Đảng ủy, HĐND, UBND, UBMTTQVN các phường, xã, đặc khu thuộc thành phố;
- Báo và PT, TH Đà Nẵng, Trung tâm THVN (VTV8), Cổng thông tin điện tử thành phố, Công báo thành phố.
- Lưu: VT, CTHĐ.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Đức Dũng

