

Số: 19 /2026/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 của Quốc hội; được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/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;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 80/TTr-SNNMT ngày 01/02/2026 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Văn bản số 38/HĐTĐBGĐ HSGĐ-STC ngày 31/12/2026 của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Văn bản số 695/STP-VBQP ngày 01/02/2026 của Sở Tư pháp.

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định nay quy định về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

Trường hợp không áp dụng được bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội thì thực hiện theo quy định tại Điều 5 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất (K) đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố trên địa bàn thành phố Hà Nội

1. Hệ số điều chỉnh giá đất (bao gồm hệ số quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ) đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất là: $K=1$ (bằng chữ: một).

2. Hệ số điều chỉnh giá đất (bao gồm hệ số quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ) đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố làm căn cứ tính tiền, thuế, phí của các trường hợp thuộc phạm vi áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 là: $K=1$ (bằng chữ: một).

3. Hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố làm căn cứ tính tiền các trường hợp thực hiện dự án đầu tư khu công nghiệp, cụm công nghiệp (quy định tại Điều 202 Luật Đất đai 2024), xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, các trường hợp khác thực hiện dự án đầu tư không có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng thuộc phạm vi áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 là:

a) Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: $K=1$ (bằng chữ: một).

b) Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch: $K=1, x$. Trong đó, x được xác định trên cơ sở hệ số sử dụng đất của Dự án quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

c) Hệ số điều chỉnh theo các yếu tố ảnh hưởng: Đối với các dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ, các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu đấu giá, khu nhà ở thương mại gần (trong phạm vi bán kính 500m) trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, thể thao, cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí, khu danh thắng (không bao gồm đền, chùa, miếu) hoặc dự án được phê duyệt quy hoạch có trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, thể thao, cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí, khu danh thắng (không bao gồm đền, chùa, miếu, mạo): $K=1,1$ (bằng chữ: một phẩy một). Đối với các trường hợp khác: $K=1$ (bằng chữ: một).

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm phối hợp các Sở, ngành và đơn vị có liên quan: rà soát, tham mưu trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét điều chỉnh Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ đảm bảo phù hợp tình hình thực tế về giá đất trên địa bàn; theo dõi, kiểm tra, tổng hợp việc thực hiện Quyết định này; chủ trì, phối hợp các Sở, ngành và đơn vị có liên quan báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo, giải quyết các khó khăn, vướng mắc (nếu có) theo quy định.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Văn phòng Đăng ký đất đai chủ trì, phối hợp với các cơ quan thuế, tài chính, xây dựng và các tổ chức, cá nhân có liên quan xác định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Quyết định này.

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.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 02 năm 2026.

2. Quy định tại Điều 1 Quyết định số 89/2025/QĐ-UBND của UBND Thành phố hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực ban hành.

3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường trên địa bàn Thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. 

Nơi nhận: 

- Như Điều 5;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp;
- Bí thư Thành ủy;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra văn bản & QLXLVPHC-Bộ Tư pháp;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&ĐDBQHHN;
- VPUB: CVP, các PCVP, các phòng CM;
- Trung tâm TTDL&CNS Thành phố;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**




Vũ Đại Thắng

PHỤ LỤC
XÁC ĐỊNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH THEO QUY HOẠCH
(Kèm theo Quyết định số 19 /2026/QĐ-UBND ngày của
Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

1. Đối với thửa đất, khu đất xây dựng thấp tầng:

Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch: $K = 1, x$. Trong đó, x được xác định theo số tuyệt đối của hệ số sử dụng đất của Dự án. Đối với dự án có hệ số sử dụng đất ≤ 2 thì $K = 1,2$.

Ví dụ: Công ty A được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện xây dựng dự án thấp tầng có hệ số sử dụng đất là 3,54 thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch $K = 1,354$.

2. Đối với thửa đất, khu đất xây dựng cao tầng:

Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch: $K = 1, x$. Trong đó, x được xác định theo số tuyệt đối của hệ số sử dụng đất của Dự án trong khoảng hệ số sử dụng đất như sau:

- Hệ số sử dụng đất của Dự án dưới 4 thì $K = 1,2$
- Hệ số sử dụng đất của Dự án từ 4 đến dưới 6 thì $K = 1,25$
- Hệ số sử dụng đất của Dự án từ 6 đến dưới 8 thì $K = 1,3$
- Hệ số sử dụng đất của Dự án từ 8 đến dưới 10 thì $K = 1,35$
- Hệ số sử dụng đất của Dự án từ 10 đến dưới 12 thì $K = 1,4$
- Hệ số sử dụng đất của Dự án từ 12 thì $K = 1,45$

Ví dụ: Công ty B được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện xây dựng dự án cao tầng có hệ số sử dụng đất là 9,15 thì hệ số điều chỉnh theo quy hoạch $K = 1,35$.

