

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

- Căn cứ khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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, quy định: “1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.”

- Căn cứ khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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, quy định: “1. Hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được phân chia thành các mức khác nhau.”

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, quy định: “2. Các trường hợp sửa đổi bảng giá đất, bao gồm:

a) Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất này cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. **Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;**”.

2. Cơ sở thực tiễn

- Căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Ủy ban nhân dân tỉnh đã trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 tại Nghị

quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 và đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 16/2026/NQ-HĐND ngày 14/5/2026.

- Căn cứ quy định của Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chủ động ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau tại Quyết định số 147/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026, làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất từ ngày 01/7/2026 theo quy định.

- Tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, quy định một trong các trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất là khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất vượt mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Từ căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn nêu trên, nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc theo dõi, đánh giá mức độ biến động của thị trường giá đất trên địa bàn tỉnh; xác định kịp thời các trường hợp phải sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo quy định, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, hạn chế tình trạng chênh lệch lớn giữa giá đất trong bảng giá đất và giá đất phổ biến trên thị trường, thì việc ban hành Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau là cần thiết và phù hợp với quy định.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

Nghị quyết này quy định về mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

a) Quá trình nghiên cứu, xây dựng Nghị quyết phải đảm bảo tuân thủ và bám sát theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau được xây dựng phù hợp với tình hình thực tiễn và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương, đảm bảo tính khả thi sau khi văn bản có hiệu lực thi hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Thực hiện Nghị quyết số 154/NQ-HĐND ngày 29/4/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Danh mục nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định chi tiết tại Luật của Quốc hội và Nghị định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan, tham mưu xây dựng dự thảo Nghị quyết tại Công văn số 6546/UBND-NC ngày 06/5/2026. Theo đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường

đã xây dựng hoàn thành dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau, trình Ủy ban nhân dân tỉnh tại Tờ trình số 719/TTr-SNNMT ngày 29/6/2026. Dự thảo Nghị quyết được tham mưu xây dựng qua các quá trình cơ bản như sau:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì tổ chức soạn thảo dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết, đăng tải hồ sơ dự thảo Nghị quyết trên Cổng thông tin điện tử tỉnh để lấy ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; đồng thời, ban hành Công văn số 5671/SNNMT-QLĐĐ ngày 03/6/2026 lấy ý kiến các sở, ban, ngành tỉnh, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Ủy ban nhân dân các xã, phường, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a khoản 25 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

2. Trên cơ sở ý kiến đóng góp của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp, hoàn chỉnh hồ sơ dự thảo Nghị quyết, gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số 6528/SNNMT-QLĐĐ ngày 19/6/2026.

3. Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 821/BC-STP ngày 24/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; qua đó, hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết và trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

4. Hồ sơ dự thảo Nghị quyết đã được các Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất thông qua, đảm bảo đủ điều kiện trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

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 đối với giá đất trên địa bàn tỉnh theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

3. Bố cục của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết có 05 Điều, gồm:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

Điều 3. Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất.

Điều 4. Hiệu lực thi hành.

Điều 5. Tổ chức thực hiện.

4. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

Quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau áp dụng đối với tất cả các loại đất tại từng khu vực, vị trí đã quy định trong Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 16/2026/NQ-HĐND, như sau:

- Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là K_{tt} (tối đa) = 2,00.
- Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là K_{tt} (tối thiểu) = 0,80.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện đảm bảo cho việc thi hành Nghị quyết

- a) Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm triển khai thực hiện Nghị quyết.
- b) Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát quá trình tổ chức thực hiện Nghị quyết.
- c) Các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện theo nội dung của Nghị quyết.

2. Dự kiến thời gian trình ban hành

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết tại Kỳ họp thứ 5 (chuyên đề) Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XI.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

(Gửi kèm theo Tờ trình này gồm:

- 1. Dự thảo Nghị quyết quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau;*
- 2. Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị quyết.*
- 3. Báo cáo tiếp thu, giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp;*

4. Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp.
5. Bản tiếp thu giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết;
6. Các văn bản khác có liên quan)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KT-NS, HĐND tỉnh;
- Các Sở: NNMT, TP;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (05) (01b), M.A341/8.

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



Lâm Văn Bi