

Số: 287/BC-BKTNS

Cà Mau, ngày 11 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO

Thẩm tra 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

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kinh tế - Ngân sách và phân công của Thường trực HĐND tỉnh về thẩm tra các văn bản trình Kỳ họp thứ 5 HĐND tỉnh khóa XI¹. Ngày 07/8/2026, Ban Kinh tế - Ngân sách chủ trì, phối hợp với các Ban HĐND tỉnh thẩm tra 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. Kết quả thẩm tra, như sau:

1. Sự cần thiết và căn cứ pháp lý ban hành Nghị quyết; phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nội dung cơ bản của Nghị quyết; ý kiến đại biểu và vấn đề còn ý kiến khác nhau

a) Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Thực hiện quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, HĐND tỉnh thông qua Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh áp dụng từ ngày 01/01/2026 tại Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 16/2026/NQ-HĐND ngày 14/5/2026.

Ngày 31/01/2026, Chính phủ ban hành Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của 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. Theo đó, tại điểm a khoản 2 Điều 6 quy định các trường hợp sửa đổi bảng giá đất “*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.*”.

Từ căn cứ pháp lý 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 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 phổ biến trên thị trường và giá đất trong bảng giá đất, Thường trực HĐND tỉnh cho chủ trương² để

¹ Công văn số 158/HĐND-TT ngày 28/7/2026.

² Nghị quyết số 154/NQ-HĐND ngày 29/4/2026.

UBND tỉnh trình HĐND 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 ***là cần thiết, phù hợp với tình hình thực tế và đúng thẩm quyền của HĐND tỉnh.***

b) Căn cứ pháp lý ban hành Nghị quyết

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15; Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 58/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15;
- 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;
- 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 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.

c) Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng và nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

- *Về 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 Cà Mau theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 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.

- *Về đối tượng áp dụng:* 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; tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất; tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

- Về nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết trình thẩm tra

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 09/12/2025 của HĐND 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 2,00.

- Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là 0,80.

d) Ý kiến đại biểu và những vấn đề còn ý kiến khác nhau

- Tại Hội nghị thẩm tra, các đại biểu đã thảo luận, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình, làm rõ thêm một số nội dung của dự thảo Nghị quyết, như sau:

+ Đối với đoạn dẫn của Điều 3, đề nghị không quy định cụ thể là Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND và Nghị quyết số 16/2026/NQ-HĐND, vì trường hợp Bảng giá đất nếu tiếp tục được sửa đổi, bổ sung thì Nghị quyết này không thể áp dụng đối với các nghị quyết sửa đổi, bổ sung 02 nghị quyết đã ban hành.

+ Khoản 1 Điều 3, đề nghị bỏ cụm từ “ K_{tt} (tối đa)”.

+ Khoản 2 Điều 3, đề nghị bỏ cụm từ “ K_{tt} (tối thiểu)”.

+ Về mức tối đa của hệ số điều chỉnh, đề nghị nghiên cứu, xem xét nâng định mức cao hơn so với đề xuất của dự thảo nghị quyết, do mức đề xuất đã tiệm cận với mức giá hiện tại trên thị trường; việc đề xuất mức thấp có thể dẫn đến phải điều chỉnh Bảng giá trong thời gian ngắn, khi giá thị trường thường xuyên thay đổi theo chiều hướng tăng.

+ Đề nghị quy định Nghị quyết có hiệu lực thi hành từ ngày 01/9/2026.

+ Ngoài ra, đại biểu còn có một số góp ý về cách trình bày thể thức, câu từ, nhằm hoàn thiện dự thảo nghị quyết.

- Ý kiến của đại diện lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường

+ Cơ quan chủ trì soạn thảo tham khảo quy định của Luật Đất đai năm 2013 là khi giá thị trường biến động tăng, giảm 20% so với giá quy định tại Bảng giá đất, sẽ thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất do HĐND tỉnh ban hành. Hiện tại UBND tỉnh đã ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026; theo đó, hệ số điều chỉnh cao nhất là 1,9 chỉ có 2 đoạn, không mang tính đại diện, hệ số điều chỉnh mang tính đại diện là khoảng 1,7. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh theo đề xuất bằng 20% so với giá quy định tại bảng giá đất sau khi nhân với hệ số điều chỉnh giá do UBND tỉnh ban hành. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

+ Các ý kiến còn lại của đại biểu, Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, tham mưu UBND tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ, nội dung dự thảo Nghị quyết, trình HĐND tỉnh tại Kỳ họp.

Các ý kiến thảo luận của đại biểu được cơ quan soạn thảo giải trình, tiếp thu, làm rõ, được đại biểu thống nhất.

2. Sự phù hợp của nội dung dự thảo Nghị quyết với chủ trương, đường lối của Đảng, tình hình, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương

Nội dung dự thảo nghị quyết phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước và tình hình, điều kiện thực tế tại địa phương.

3. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật của dự thảo Nghị quyết

a) Về tính hợp hiến: Nội dung dự thảo Nghị quyết phù hợp và không trái với

các quy định cụ thể của Hiến pháp năm 2013, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

b) Về tính hợp pháp: Nội dung dự thảo Nghị quyết phù hợp, đảm bảo tính hợp pháp theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

c) Về tính thống nhất với hệ thống pháp luật: Nội dung dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên cơ sở quy định của hệ thống văn bản pháp luật có giá trị pháp lý hiện hành³.

4. Sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

Nội dung dự thảo Nghị quyết không làm phát sinh thủ tục hành chính, không có nội dung quy định trực tiếp đến việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

5. Nguồn lực tài chính, nguồn lực đảm bảo thi hành Nghị quyết

Việc thực hiện Nghị quyết không quy định mức chi, không tạo chính sách chi ngân sách mới; không làm phát sinh nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp, không làm tăng biên chế, số lượng người làm việc hoặc vị trí việc làm. Vì vậy, các điều kiện về nguồn lực và điều kiện cho việc thi hành Nghị quyết là đảm bảo tính khả thi.

6. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo dự thảo Nghị quyết

a) Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày: Thực hiện cơ bản đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

b) Về trình tự, thủ tục soạn thảo dự thảo Nghị quyết

Trên cơ sở thống nhất lập danh mục xây dựng Nghị quyết của Thường trực HĐND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường được UBND tỉnh giao chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng dự thảo nghị quyết, đã thực hiện xây dựng dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh theo quy trình, thời gian và thủ tục quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 87/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trong quá trình xây dựng văn bản, cơ quan soạn thảo đã tổ chức lấy ý kiến, nghiên cứu, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo, xây dựng tờ trình, báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp dự thảo và các tài liệu có liên quan; đồng thời, đăng tải các tài liệu này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh theo quy định. Hồ sơ dự thảo Nghị

³ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15; Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 58/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15; 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; 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 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.

quyết được Sở Tư pháp tổ chức thẩm định đúng quy trình và có báo cáo kết quả thẩm định, đủ điều kiện trình kỳ họp⁴.

7. Quan điểm, ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh

Qua nghiên cứu hồ sơ dự thảo Nghị quyết, các tài liệu có liên quan và ý kiến thảo luận tại Hội nghị thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách nhận thấy việc UBND tỉnh trình HĐND 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 ***là cần thiết và đúng thẩm quyền của HĐND tỉnh***, nhằm cụ thể hóa quy định của pháp luật về đất đai⁵, tạo sự thống nhất quy định của hệ thống văn bản pháp luật có giá trị pháp lý hiện hành⁶.

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 là cơ sở quan trọng để cơ quan có thẩm quyền chủ động theo dõi, đánh giá mức độ biến động của giá đất trên thị trường; ***kịp thời xem xét việc sửa đổi, điều chỉnh bảng giá đất theo quy định khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu***. Qua đó, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, từng bước bảo đảm bảng giá đất phù hợp với diễn biến của thị trường và thực tế tại địa phương.

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên cơ sở quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ; đồng thời, có tham khảo thực tiễn xây dựng, áp dụng chính sách của một số địa phương. Theo hồ sơ trình, mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất đã được Hội đồng thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh xem xét, cho ý kiến thống nhất và được các sở, ngành và địa phương tham gia góp ý, cơ bản thống nhất. Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh trong quá trình tổ chức thực hiện thường xuyên rà soát, cập nhật thông tin, dữ liệu về giá đất và diễn biến thị trường, bảo đảm việc xác định, áp dụng hệ số

⁴ Hồ sơ trình thẩm tra, gồm: (1) Tờ trình số 622/TTr-UBND ngày 31/7/2026 của UBND tỉnh về 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; (2) dự thảo Nghị quyết; (3) bản so sánh thuyết minh dự thảo Nghị quyết; (4) bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết; (5) Báo cáo số 861/BC-STP ngày 24/6/2026 của Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Nghị quyết; (6) Báo cáo số 1030/BC-SNNMT ngày 29/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết; (7) Công văn số 3364/VP-KTHT ngày 30/7/2026 của Văn phòng UBND tỉnh tổng hợp ý kiến thành viên UBND tỉnh đối với dự thảo Nghị quyết; (8) Tờ trình số 719/TTr-SNNMT ngày 29/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; (9) một số văn bản khác có liên quan.

⁵ Tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định “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.***”.

⁶ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15; Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 58/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15; 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; 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 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.

điều chỉnh giá đất hằng năm phù hợp tình hình thực tế, điều kiện kinh tế - xã hội và quy định của pháp luật.

Trên cơ sở hồ sơ trình và kết quả thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách thống nhất với đề xuất của UBND tỉnh quy định ***mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất là 2,0 và mức tối thiểu là 0,8***, áp dụng đối với các loại đất theo khu vực, vị trí đã được quy định trong Bảng giá đất do HĐND tỉnh ban hành. ***Ban Kinh tế - Ngân sách nhận thấy việc quy định mức tối đa 2,0 và mức tối thiểu 0,8 là cơ sở xác định giới hạn biến động của hệ số***, tạo căn cứ để theo dõi, đánh giá diễn biến giá đất trên thị trường và kịp thời xem xét xử lý khi mức biến động thực tế vượt ngoài giới hạn theo quy định.

Sau khi Nghị quyết được HĐND tỉnh thông qua, đề nghị UBND tỉnh tổ chức triển khai và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm theo đúng thẩm quyền, quy định của pháp luật; thường xuyên theo dõi, cập nhật diễn biến thị trường, rà soát theo từng khu vực, vị trí, loại đất, bảo đảm việc xác định và áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với thực tế, công khai, minh bạch và thống nhất. Trường hợp hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu quy định tại Nghị quyết này, kịp thời chỉ đạo cơ quan chuyên môn rà soát, tham mưu xử lý và trình HĐND tỉnh xem xét theo thẩm quyền, nhất là đối với các khu vực, vị trí có biến động lớn về giá đất.

Qua thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách nhận thấy dự thảo Nghị quyết có cơ sở pháp lý, đúng thẩm quyền, phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và điều kiện thực tế của địa phương; hồ sơ, trình tự, thủ tục xây dựng Nghị quyết cơ bản bảo đảm theo quy định. Các ý kiến của Ban và các cơ quan tham gia thẩm tra đã được cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp thu, giải trình, chỉnh lý.

Ban Kinh tế - Ngân sách thống nhất với nội dung của dự thảo Nghị quyết. Kính trình đại biểu HĐND tỉnh xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Thành viên Ban KT-NS;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- LĐVP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Trang Thông tin điện tử;
- Phòng CT. HĐND;
- Lưu: VT, LT.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**



Vũ Hồng Như Yên