



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Cà Mau, ngày 19 tháng 6 năm 2026

BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH QUY ĐỊNH MỨC TỐI ĐA, MỨC TỐI THIỂU CỦA HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH MỨC BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU

NGHỊ ĐỊNH SỐ 49/2026/NĐ-CP CỦA CHÍNH PHỦ	DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT	THUYẾT MINH
Tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, quy định về các trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất: "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."	Tại Điều 1 của dự thảo Nghị quyết quy định phạm vi điều chỉnh, như sau: 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 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.	Phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị quyết định quy định nội dung tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.



NGHỊ ĐỊNH SỐ 49/2026/NĐ-CP CỦA CHÍNH PHỦ	DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT	THUYẾT MINH
Tại Điều 2 Nghị định 49/2026/NĐ-CP, quy định: 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. Đối tượng áp dụng là cơ quan nhà nước, người có liên quan. Sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.	Tại Điều 2 dự thảo Nghị quyết, quy định đối tượng áp dụng, như sau: - 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.	Dự thảo nội dung này quy định căn cứ theo quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Điều 2 Nghị định 49/2026/NĐ-CP.
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.	Tại Điều 3 của dự thảo Nghị quyết, quy định mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường.	Đối với cơ sở đề xuất quy định mức tối đa (2,00) và mức tối thiểu (0,80) của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau, đề xuất như sau: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định mức tối đa, tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, không quy định không chế mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất. Do đó tùy tình hình địa phương, Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét quyết định. Đây là một quy định mới của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP. Mức tối đa và tối thiểu này chưa có tiền lệ để tham khảo, nên trên cơ sở vận dụng chính sách pháp luật có liên quan và tham khảo một số tỉnh thành



NGHỊ ĐỊNH SỐ 49/2026/NĐ-CP CỦA CHÍNH PHỦ	DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT	THUYẾT MINH
		trên toàn quốc để đề xuất mức biến động thị trường về giá đất phù hợp. Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013, Bảng giá đất được thực hiện điều chỉnh khi giá đất có biến động (tăng hoặc giảm) 20%. Hiện nay, theo Luật đất đai năm 2024 và Nghị quyết số 254/2025/QH 15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Bảng giá đất không quy định thời hạn; khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do UBND tỉnh ban hành hàng năm và điều chỉnh khi vượt quá mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do HĐND tỉnh ban hành thì phải thực hiện việc sửa đổi mức giá trong Bảng giá đất. Theo dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau (đã được Hội đồng thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh thông qua) thì hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường thấp nhất là 1,00 và hệ số cao nhất là 2,00. Trên cơ sở thực tiễn điều hành giá đất tại địa phương, đề xuất xây dựng mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau đối với tất cả các loại đất trong

NGHỊ ĐỊNH SỐ 49/2026/NĐ-CP CỦA CHÍNH PHỦ	DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT	THUYẾT MINH
		Bảng giá đất theo khu vực, vị trí hiện hành đã được HĐND tỉnh theo mức biến động khoảng 20% so với hệ số mức biến động thị trường tại dự thảo Quyết định của UBND tỉnh. Tuy nhiên, qua tổng hợp dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất thị toàn tỉnh chỉ có 04 đoạn tuyến đường có hệ số điều chỉnh bằng 2,00 (không phổ biến), mức hệ số cao nhất liền kề là 1,70; do đó đối với mức biến động tối đa, đề xuất trên cơ sở tăng 20% so với dự thảo mức hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 cao phổ biến trên địa bàn tỉnh trên địa bàn tỉnh đã được thông qua và trình UBND tỉnh xem xét, ban hành là 1,70 (đề xuất hệ số mức tối đa là 2,00). Trường hợp khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do UBND tỉnh ban hành hàng năm và điều chỉnh khi cần thiết vượt quá mức tối đa và tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường về giá đất do HĐND tỉnh ban hành thì thực hiện việc sửa đổi mức giá trong Bảng giá đất. Từ nội dung nêu trên, Sở thực hiện xây dựng dự thảo quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Cà Mau áp dụng đối với tất cả các loại đất quy định trong bảng

NGHỊ ĐỊNH SỐ 49/2026/NĐ-CP CỦA CHÍNH PHỦ	DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT	THUYẾT MINH
		giá đất và được các Sở, ngành, UBND các xã, phường thống nhất, như sau: 1. Mức tối đa của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là K_{tt} (tối đa) = 2,00. 2. Mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là K_{tt} (tối thiểu) = 0,80.
	Tại Điều 4 của dự thảo Nghị quyết, quy định hiệu lực thi hành của Nghị quyết	Thực hiện theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.
	Tại Điều 5 của dự thảo Nghị quyết, quy định tổ chức thực hiện	Dự thảo quy định: 1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết theo quy định. 2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

