



UBND TỈNH CÀ MAU
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Cà Mau, ngày 19 tháng 6 năm 2026

**BẢN TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ VỀ 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 ĐỐI VỚI GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU**

Căn cứ theo quy định, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã gửi lấy ý kiến đóng góp của các cơ quan, đơn vị có liên quan đối với 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.

Đến nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được **26** ý kiến góp ý dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định 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, trong đó **24** ý kiến thống nhất, **02** ý kiến góp ý với nội dung dự thảo Nghị quyết.

Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan, đơn vị, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp, giải trình, tiếp thu đầy đủ các ý kiến góp ý. Kết quả cụ thể như sau:

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ, TỔ CHỨC GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Về tên gọi	Sở Tư pháp	Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh thành “ <i>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</i> ” cho phù hợp với chủ trương của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Nghị quyết số 154/NQ-HĐND.	Đã tiếp thu, chỉnh sửa.
Về căn cứ pháp lý		Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh vị trí của các “Căn cứ Luật Đất đai...” và “Căn cứ Luật Ban hành văn bản...” cho phù hợp.	Đã tiếp thu, chỉnh sửa.

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ, TỔ CHỨC GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Tại dự thảo Nghị quyết	Sở Tư pháp	Đối với nội dung “Xét Tờ trình số...”, đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cụm từ “về việc ban hành Nghị quyết...” thành “về dự thảo Nghị quyết” cho phù hợp	Đã tiếp thu, chỉnh sửa.
Tại Điều 1 dự thảo Nghị quyết		Tại Điều 1: Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh lại như sau “ <i>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</i> ” cho chặt chẽ.	Đã tiếp thu, chỉnh sửa.
Tại Điều 2 dự thảo Nghị quyết		Đề nghị cơ quan soạn thảo xác định lại đối tượng áp dụng cụ thể của Nghị quyết cho chặt chẽ	Tiếp thu chỉnh sửa như sau: “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.”

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VĂN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ, TỔ CHỨC GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Tại Điều 3 dự thảo Nghị quyết	Sở Tư pháp	Nội dung dự thảo viện dẫn “quy định trong bảng giá đất” rất chung chung, đề nghị viện dẫn rõ “tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản và tên gọi của văn bản”, để nội dung quy định dễ áp dụng thực hiện; Nội dung 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”. Trong khi khoản 3 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định “Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí”. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại vấn đề này, để tham mưu xây dựng nội dung quy định chặt chẽ, phù hợp hơn; Đồng thời, rà soát lại cơ sở tham mưu ký hiệu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là “K”. Vì, khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định “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” (trong khi đó, hệ số điều chỉnh giá đất thường được ký hiệu là K).	- Nội dung 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, để đảm bảo chặt chẽ theo quy định tại Nghị quyết 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và thống nhất cách hiểu, để áp dụng, Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Điều 3 điều chỉnh như sau: <i>“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</i>



CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ, TỔ CHỨC GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			sung bởi Nghị quyết số 16/2026/NQ-HĐND,..." - Về ký hiệu hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: Theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh, quy định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường là K_{tt}; do đó, để thống nhất nội dung giữa các văn bản QPPL, Sở điều chỉnh ký hiệu hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường tại dự thảo Nghị quyết là K_{tt} (trong đó có K_{tt} (tối đa) và K_{tt} (tối thiểu)).
	Sở Tư pháp	Tại "Nơi nhận": Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung nơi nhận "Vụ pháp chế - Bộ NN&MT"; điều chỉnh nơi nhận "Bộ Tư pháp (Cục KTVB và QLXLVPHC)" thành "Bộ Tư pháp (Cục KTVB&TCTHPL)" cho phù hợp.	Đã tiếp thu, chỉnh sửa.
	Sở Tư pháp	Đối với việc tham mưu 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, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình rõ cơ sở xây dựng nội dung quy định này để trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định	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

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ, TỔ CHỨC GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	Sở Tư pháp	Đối với Bản so sánh, thuyết minh: Đề nghị cơ quan soạn thảo thuyết minh, làm rõ căn cứ tham mưu 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.	đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau, Sở giải trình 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 khống 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.
	Thuế tỉnh	Đề nghị làm rõ 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.	Đây là một quy định mới của Nghị định số 49/20526/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 trên toàn quốc đề đề xuất mức biến động thị trường về giá đất phù hợp.

1
 0
 NG
 TRU
 CÀ

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ, TỔ CHỨC GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			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

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ, TỔ CHỨC GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			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 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 thì 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

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ, TỔ CHỨC GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			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.
	Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh	Thông nhất nội dung dự thảo, không có ý kiến góp ý.	
	Các Sở: Giáo dục và Đào tạo; Khoa học và Công nghệ; Y tế; Tài chính; Dân tộc và Tôn giáo; Xây dựng; Nội vụ; Công an tỉnh và	Thông nhất nội dung dự thảo, không có ý kiến góp ý.	

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VĂN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ, TỔ CHỨC GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	một số đơn vị trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường		
	09 xã, phường gồm: Xã Đá Bạc; xã Định Thành; xã Phong Thạnh; xã Trần Văn Thời; xã Vĩnh Lộc; phường Tân Thành; phường Hiệp Thành, xã Đông Hải; xã Ninh Quới; xã Tân Lộc, xã Phú Mỹ, xã Vĩnh Mỹ	Thống nhất nội dung dự thảo, không có ý kiến góp ý.	
	Các đơn vị còn lại	Hết thời gian lấy ý kiến, không có văn bản góp ý thì xem như thống nhất nội dung dự thảo.	

