

BÁO CÁO THUYẾT MINH

**Sửa đổi, bổ sung Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau
được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026**

PHẦN THỨ NHẤT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH CÀ MAU

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Vị trí địa lý

Theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh được Quốc hội khóa XV, Kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 12/6/2025, sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Bạc Liêu và tỉnh Cà Mau thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Cà Mau. Sau khi sắp xếp, tỉnh Cà Mau có diện tích tự nhiên là 7.942,39 km², quy mô dân số là 2.606.672 người và có 64 đơn vị hành chính cấp xã.

Theo đó, tỉnh Cà Mau sau sát nhập giáp tỉnh An Giang, thành phố Cần Thơ và Biển Đông.

2. Địa hình, địa mạo

Cà Mau là vùng đồng bằng, có nhiều sông rạch, có địa hình thấp, bằng phẳng và thường xuyên bị ngập. Độ cao bình quân 0,5 m đến 1,5m so với mặt nước biển. Hướng địa hình nghiêng dần từ Bắc xuống Nam, từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

Những vùng trũng cục bộ thuộc vùng trũng trung tâm Bán đảo Cà Mau có quan hệ địa hình lòng sông cổ. Những ô trũng U Minh, Trần Văn Thời là những vùng “trũng treo” nội địa được giới hạn bởi đê tự nhiên của hệ thống các con sông Ông Đốc, Cái Tàu, sông Trẹm và gờ đất cao ven biển Tây. Vùng trũng treo này quanh năm đọng nước và trở thành đầm lầy. Phần lớn đất đai ở Cà Mau là vùng đất trẻ do phù sa bồi lắng, tích tụ qua nhiều năm tạo thành, rất màu mỡ và thích hợp cho việc nuôi trồng thủy sản, trồng lúa, trồng rừng ngập mặn, ngập lợ...

Bờ biển phía Đông từ cửa sông Gành Hào đến vùng cửa sông Rạch Gốc bị xói lở, có nơi mỗi năm bị xói lở trên 20 m. Ngược lại, vùng bãi bồi Mũi Cà Mau hàng năm được phù sa bồi đắp từ 50 đến 80 m.

II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI QUÝ I NĂM 2026

Năm 2025 là năm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, vừa là năm cuối thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 - 2025, vừa là năm triển khai nhiều chủ trương, quyết sách mang tính cách mạng, lịch sử, nổi bật trong đó là thực hiện 03 đột phá chiến lược cùng các Nghị quyết của Trung ương. Song song đó, tập trung hoàn thành việc sắp xếp, tổ chức bộ máy, xây dựng chính quyền địa phương 2 cấp và hợp nhất tỉnh Bạc Liêu - Cà Mau, mở rộng không gian phát triển, tạo thêm nhiều nguồn lực mới.

1. Lĩnh vực kinh tế

1.1. Lĩnh vực kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của tỉnh năm 2025 ước đạt 8% so cùng kỳ (đạt mục tiêu Nghị quyết đề ra). Hoạt động sản xuất kinh doanh tăng ở cả ba khu vực kinh tế. Cơ cấu kinh tế có sự chuyển dịch tích cực, tổng giá trị sản phẩm trong tỉnh (GRDP) theo giá hiện hành ước đạt 172.033 tỷ đồng, trong đó: Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 34,86%, công nghiệp - xây dựng chiếm 24,23% và dịch vụ chiếm 36,49% trong GRDP. GRDP bình quân đầu người ước đạt 80 triệu đồng/người/năm (đạt chỉ tiêu Nghị quyết).

1.2. Sản xuất ngư, nông, lâm nghiệp

-Thủy sản

Tổng sản lượng thủy sản đạt 263.500 tấn, bằng 19,7% kế hoạch, tăng 5,8% so cùng kỳ. Trong đó: sản lượng tôm đạt 106.900 tấn, bằng 17,1% kế hoạch, tăng 14,9% so cùng kỳ

Tổng sản lượng lúa thu hoạch 1.150.646 tấn, bằng 61,5% kế hoạch, tương đương so cùng kỳ. Trong cao điểm mùa khô năm 2026, các đơn vị đã tăng cường theo dõi diễn biến thời tiết, tình hình khô hạn tại các khu vực rừng; thường xuyên xác định và thông báo cấp dự báo cháy rừng để kịp thời cảnh báo tại các khu vực có nguy cơ cháy cao.

Diện tích sản xuất diêm nghiệp vụ 2025 - 2026: 1.550 ha (trong đó: diện tích sản xuất theo phương pháp truyền thống 1.346 ha, diện tích sản xuất trải bạt 203 ha). Sản lượng thu hoạch đạt 918,9 tấn. Trong đợt mưa trái mùa diễn ra từ ngày 25/02/2026 đến ngày 27/02/2026 đã gây thiệt hại cho các hộ làm muối trên địa bàn tỉnh (tổng diện tích sản xuất bị ảnh hưởng 1.522,43/1.550,08 ha diện tích đang sản xuất)

1.3. Công thương nghiệp

Các dự án năng lượng tái tạo tiếp tục được triển khai thực hiện; đến nay, có 28 dự án điện gió đã được chấp thuận chủ trương đầu tư với tổng công suất 1.740,2 MW, trong đó: 14 dự án tổng công suất 694,2 MW đã vận hành thương mại; 05 dự án tổng công suất 442 MW đang triển khai thi công; 07 dự án tổng công suất 474 MW chưa thi công và đang thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng; 02 dự án tổng công suất 130 MW đã được phê duyệt chủ trương đầu tư và đang phát hành hồ sơ mời quan tâm. Đồng thời, Công ty Điện lực Cà Mau hiện đang quản lý 2.826 khách hàng điện mặt trời mái nhà với tổng công suất trên 295 MWp.

Chỉ số sản xuất công nghiệp tăng 8,7% so cùng kỳ. Các sản phẩm công nghiệp chủ yếu: Sản lượng tôm chế biến đạt 88.169 tấn, bằng 21,2% kế hoạch, tăng 15,7% so cùng kỳ; sản lượng điện sản xuất đạt 2.079 triệu kWh, bằng 22,8% kế hoạch, giảm 2,9% so cùng kỳ; sản lượng khí thương phẩm đạt 425 triệu m³, bằng 23,6% kế hoạch, giảm 4,7% so cùng kỳ; sản lượng LPG - Condensate đạt 28.121 tấn, bằng 19,7% kế hoạch, giảm 29% so với cùng kỳ; sản lượng phân bón đạt 300.047 tấn, bằng 25,6% kế hoạch, giảm 11,7% so cùng kỳ.

Hệ thống kinh doanh xăng dầu trên địa bàn tỉnh cơ bản đáp ứng tốt nhu cầu tiêu dùng, sản xuất. Toàn tỉnh hiện có 613 cửa hàng bán lẻ đang hoạt động, kết nối với 31 thương nhân đầu mối và phân phối. Hệ thống kho dự trữ tại chỗ đạt sức chứa 9.720 m³, cùng với khoảng 4.000 m³ kho thuê ngoài tỉnh, đảm bảo tính chủ động về nguồn hàng

Hoạt động xuất khẩu hàng hóa tăng khá, chủ yếu vẫn tập trung vào mặt hàng thủy sản và phân bón. Kim ngạch xuất khẩu đạt 605 triệu USD, bằng 21,6% kế hoạch, tăng 16,7% so cùng kỳ.

1.4. Tài chính, ngân hàng

Đến ngày 24/3/2026, thu ngân sách đạt 3.631,3 tỷ đồng, bằng 31,8% dự toán; chi ngân sách đạt 4.727,4 tỷ đồng, bằng 17,9% dự toán. Ước quý I/2026, thu ngân sách nhà nước đạt 3.810 tỷ đồng, bằng 33,4% dự toán; chi ngân sách địa phương đạt 6.017,1 tỷ đồng, bằng 22,9% dự toán.

1.5. Đầu tư xây dựng; thu hút đầu tư; phát triển doanh nghiệp, kinh tế tập thể

Tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ các công trình, dự án, nhất là các công trình, dự án trọng điểm của tỉnh; phối hợp với các bộ, ngành trung ương triển khai Dự án đầu tư tuyến cao tốc từ thành phố Cà Mau đến Đất Mũi; Cảng Hòn Khoai, đường giao thông ra đảo Hòn Khoai. Đến ngày 27/3/2026, Kế hoạch vốn đầu tư công năm 2026 đã giải ngân 1.086.657 triệu đồng, bằng 15,6% kế hoạch. Ước quý I/2026, giải ngân vốn Kế hoạch đầu tư công đạt 1.392 tỷ đồng, bằng 20% kế hoạch.

Tiếp tục triển khai thực hiện “Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai

đoạn 2021 - 2030” trên địa bàn tỉnh Cà Mau và Kế hoạch xây dựng và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 của Ủy ban nhân dân tỉnh, đến nay đã hoàn thành được 25 căn và khởi công mới 548 căn, góp phần thực hiện chỉ tiêu phát triển 600 căn nhà ở xã hội trong năm 2026.

Từ đầu năm đến nay, 450 doanh nghiệp thành lập mới, bằng 32,1% kế hoạch, tăng 40% so cùng kỳ. Tổng số doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn tỉnh ước đạt 9.865 doanh nghiệp, bằng 84,1% kế hoạch. Tỷ lệ nộp hồ sơ đăng ký doanh nghiệp bằng hình thức trực tuyến (qua mạng) đạt 100% trên tổng số hồ sơ phát sinh.

Từ đầu năm đến nay, thu hút 13 dự án đầu tư mới, với tổng vốn đăng ký đầu tư 11.379 tỷ đồng. Lũy kế đến nay có 708 dự án đầu tư đang hoạt động, với tổng vốn đăng ký 344.092,2 tỷ đồng (trong đó, có 31 dự án FDI, với tổng vốn đăng ký đầu tư 4,85 tỷ USD, tương đương 113.523 tỷ đồng).

Ngoài ra, để tạo động lực mạnh mẽ thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, tỉnh Cà Mau đã ban hành các chương trình, kế hoạch, kiện toàn các Ban Chỉ đạo để triển khai thực hiện có hiệu quả các Nghị quyết của Bộ Chính trị.

1.6. Công tác quản lý tài nguyên; bảo vệ môi trường; phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu

Ủy ban nhân dân tỉnh đã phê duyệt Quyết định điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đến nay, đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch tỉnh theo quy định.

Công tác quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện theo quy định. Triển khai đầy đủ, kịp thời các chủ trương, chỉ đạo, hướng dẫn của trung ương liên quan đến lĩnh vực đất đai, môi trường. Tiếp tục rà soát các văn bản quy phạm pháp luật thi hành Luật Đất đai và các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai để kiến nghị, đề xuất. Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất được quan tâm chỉ đạo thực hiện đúng quy định; vướng mắc về bồi thường, giải phóng mặt bằng từng bước được tháo gỡ, đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư.

Quản lý khai thác, sử dụng tài nguyên nước của cơ quan, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân bảo đảm đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả; cấp phép tài nguyên nước được triển khai thực hiện theo quy định. Công tác bảo vệ môi trường cơ bản tạo được sự chuyển biến trong nhận thức và hành động của toàn xã hội. Công tác khắc phục, xử lý và cải thiện chất lượng môi trường từng bước được đẩy mạnh. Tập trung xử lý các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng.

2. Lĩnh vực văn hoá - xã hội

2.1. Giáo dục

Tiếp tục triển khai thực hiện nhiệm vụ năm học 2025 - 2026 theo kế hoạch. Tổ chức thành công Kỳ thi học sinh giỏi quốc gia và Kỳ thi chọn học sinh giỏi THPT cấp tỉnh năm học 2025 - 2026. Toàn tỉnh có 631/730 trường

công lập đạt chuẩn quốc gia, đạt 86,4%, có 03/25 trường ngoài công lập đạt chuẩn quốc gia, đạt 12%.

Các hoạt động quản lý nhà nước về tiêu chuẩn đo lường chất lượng tiếp tục được duy trì. Công tác quản lý nhà nước bảo đảm an toàn thông tin dữ liệu, an ninh bưu chính, thông tin liên lạc đảm bảo triển khai thực hiện thông suốt.

2.2. Y tế

Công tác bảo vệ, chăm sóc, nâng cao sức khỏe cho Nhân dân luôn được quan tâm; chất lượng khám bệnh, chữa bệnh tại các tuyến được nâng lên, cơ bản đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của người dân. Các cơ sở khám chữa bệnh đã khám và điều trị lũy kế 1.523.053 lượt người, giảm 10,9% so cùng kỳ; số lượt khám chữa bệnh bằng BHYT đạt 1.066.137, bằng 77% số lượt khám; số ca tử vong tại cơ sở y tế 69 ca (cùng kỳ 102 ca).

2.3. Văn hóa, Thể thao và Du lịch, An sinh xã hội

Tổ chức tuyên truyền công tác bầu cử đại biểu Quốc hội khoá XVI; bầu cử Hội đồng nhân dân các cấp, nhiệm kỳ 2026 - 2030 và một số sự kiện quan trọng của địa phương. Du lịch duy trì đà tăng trưởng ổn định, lũy kế quý I/2026, đón 2.387.298 lượt khách, đạt 27,8% kế hoạch, giảm 0,8% so cùng kỳ (trong đó, khách quốc tế đạt 37.625 lượt); tổng doanh thu du lịch đạt 2.356,6 tỷ đồng, bằng 24,7% kế hoạch, tăng 2,7% so cùng kỳ.

Công tác giải quyết việc làm tiếp tục được triển khai đồng bộ, đúng quy định; ban hành Kế hoạch thực hiện Chương trình hỗ trợ phát triển thị trường lao động trên địa bàn tỉnh năm 2026. Lũy kế đến nay, đã giải quyết việc làm 9.242/59.000 người, bằng 15,7% kế hoạch (trong đó: trong tỉnh 3.548 người, ngoài tỉnh 5.451 người, lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng 243 người).

3. Quốc phòng, An ninh, Nội chính

Tình hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn tỉnh ổn định. Tổ chức tuần tra, kiểm soát quản lý chặt chẽ người, phương tiện ra, vào hoạt động trên khu vực biên giới biên, bảo vệ vững chắc chủ quyền an ninh biên giới vùng biển. Thực hiện công tác tuyển chọn, gọi công dân nhập ngũ năm 2026, kết quả giao nhận quân đạt 2.348/2.348 công dân, đạt 100% chỉ tiêu.

Công tác giữ gìn an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội được tăng cường. Công tác tuần tra, kiểm soát và xử lý vi phạm an toàn giao thông được thực hiện thường xuyên; lũy kế xảy ra 31 vụ tai nạn giao thông, làm chết 18 người, bị thương 18 người (giảm 24 vụ, giảm 13 người chết, giảm 13 người bị thương so cùng kỳ).

Công tác thanh tra và phòng, chống tham nhũng được triển khai theo đúng chương trình, kế hoạch đề ra; công tác tiếp công dân, xử lý đơn thư, giải quyết khiếu nại, tố cáo được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Công tác chuẩn bị và tổ chức bầu cử đại biểu Quốc hội khóa XVI và đại biểu Hội đồng nhân dân các cấp nhiệm kỳ 2026 - 2031 trên địa bàn tỉnh được các cấp các ngành triển khai khẩn trương, thực hiện đầy đủ các bước, nghiêm túc theo quy trình, đúng quy định.

Công tác rà soát, xử lý các văn bản quy phạm pháp luật còn hiệu lực pháp luật do tỉnh Bạc Liêu và tỉnh Cà Mau ban hành trước khi hợp nhất thành tỉnh Cà Mau đang được thực hiện khẩn trương.

Công tác dân tộc, tôn giáo được quan tâm thực hiện đầy đủ và kịp thời. Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi trên địa bàn tỉnh được triển khai tích cực.

4. Đánh giá chung

4.1. Những kết quả đạt được

Tổng sản lượng thủy sản đạt 263.500 tấn, bằng 19,7% kế hoạch, tăng 5,8% so cùng kỳ. Trong đó: sản lượng tôm đạt 106.900 tấn, bằng 17,1% kế hoạch, tăng 14,9% so cùng kỳ.

Tổng sản lượng lúa thu hoạch 1.150.646 tấn, bằng 61,5% kế hoạch, tương đương so cùng kỳ. Trong cao điểm mùa khô năm 2026, các đơn vị đã tăng cường theo dõi diễn biến thời tiết, tình hình khô hạn tại các khu vực rừng; thường xuyên xác định và thông báo cấp dự báo cháy rừng để kịp thời cảnh báo tại các khu vực có nguy cơ cháy cao.

Diện tích sản xuất diêm nghiệp vụ 2025 - 2026: 1.550 ha (trong đó: diện tích sản xuất theo phương pháp truyền thống 1.346 ha, diện tích sản xuất trái bặt 203 ha). Sản lượng thu hoạch đạt 918,9 tấn. Trong đợt mưa trái mùa diễn ra từ ngày 25/02/2026 đến ngày 27/02/2026 đã gây thiệt hại cho các hộ làm muối trên địa bàn tỉnh (tổng diện tích sản xuất bị ảnh hưởng 1.522,43/1.550,08 ha diện tích đang sản xuất).

Tình hình cung cầu các mặt hàng thiết yếu được đảm bảo, hàng hóa phong phú, đa dạng về mẫu mã, đảm bảo chất lượng, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng và phục vụ sản xuất kinh doanh cho người dân. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 37.699 tỷ đồng, bằng 15,9% kế hoạch, tăng 13,2% so cùng kỳ.

Đến ngày 24/3/2026, thu ngân sách đạt 3.631,3 tỷ đồng, bằng 31,8% dự toán; chi ngân sách đạt 4.727,4 tỷ đồng, bằng 17,9% dự toán. Ước quý I/2026, thu ngân sách nhà nước đạt 3.810 tỷ đồng, bằng 33,4% dự toán; chi ngân sách địa phương đạt 6.017,1 tỷ đồng, bằng 22,9% dự toán.

Tình hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn tỉnh ổn định. Tổ chức tuần tra, kiểm soát quản lý chặt chẽ người, phương tiện ra, vào hoạt động trên khu vực biên giới biển, bảo vệ vững chắc chủ quyền an ninh biên giới vùng biển. Thực hiện công tác tuyển chọn, gọi công dân nhập ngũ năm 2026, kết quả giao nhận quân đạt 2.348/2.348 công dân, đạt 100% chỉ tiêu.

4.2. Những hạn chế, khó khăn

Thời tiết diễn biến phức tạp, dịch bệnh trên vật nuôi và biến động của thị trường quốc tế đã ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và tiến độ thực hiện một số nhiệm vụ. Hệ thống pháp luật trên một số lĩnh vực như đất đai, đầu tư, giải phóng mặt bằng còn chưa đồng bộ, thường xuyên thay đổi; công tác quy hoạch ở một số nơi còn chồng chéo, phát sinh khiếu nại, tranh chấp, làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án.

Công tác cải cách hành chính và chuyển đổi số còn một số hạn chế; tình trạng hồ sơ thủ tục hành chính còn tồn đọng, giải quyết trễ hạn vẫn xảy ra; hạ tầng kỹ thuật, phần mềm chuyên ngành chưa đáp ứng yêu cầu, ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý công việc. Một số địa phương còn lúng túng trong tổ chức thực hiện quy trình, thủ tục mới; nguồn nhân lực ở một số lĩnh vực còn thiếu, nhất là nhân lực chuyên môn và đơn vị tư vấn.

Công tác phối hợp giữa một số sở, ngành và địa phương trong xử lý công việc có lúc chưa chặt chẽ, còn tình trạng đùn đẩy, né tránh trách nhiệm; việc theo dõi, đôn đốc thực hiện nhiệm vụ có nơi chưa thường xuyên, thiếu quyết liệt, dẫn đến một số nhiệm vụ chậm tiến độ. Chất lượng tham mưu ở một số lĩnh vực chưa cao, chưa kịp thời, chưa sát thực tiễn; công tác dự báo, nắm tình hình có lúc còn hạn chế, ảnh hưởng đến hiệu quả chỉ đạo, điều hành chung.

Tình hình thực hiện chính quyền địa 2 cấp:

Trụ sở cấp xã quy mô nhỏ nên nhiều địa phương phải sử dụng cùng lúc 2-3 trụ sở cách xa nhau, gây khó khăn cho công tác lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành. Diện tích Trung tâm phục vụ hành chính công xã còn chật hẹp, ảnh hưởng đến chất lượng phục vụ người dân. Công tác chỉnh lý, số hóa hồ sơ, tài liệu chưa hoàn tất, việc bố trí cơ sở vật chất để lưu trữ hồ sơ tại cấp xã còn khó khăn; trang thiết bị một số nơi vẫn chưa đáp ứng yêu cầu, chất lượng máy móc, thiết bị chưa bảo đảm.

PHẦN THỨ HAI

MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU, CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI THỰC HIỆN VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT LẦN ĐẦU TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU ĐƯỢC ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày

09 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh làm căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại điểm d và điểm đ Điều 159 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, đến nay khi Bảng giá đất được áp dụng gặp một vài bất cập về tên đoạn đường, tuyến đường và cũng như giá trên bảng giá đất khiến công tác xác định nghĩa vụ tài chính và quản lý đất đai tại các địa phương còn gặp khó khăn. Vì vậy, việc sửa đổi, bổ sung nhằm các mục đích sau:

Rà soát những nội dung chưa phù hợp, còn sai sót, cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung tại các vị trí, tuyến đường để thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 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 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.

2. Yêu cầu

Việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01/01/2026 (gọi tắt là Bảng giá đất) phải đảm bảo chất lượng, bám sát và tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành, phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Căn cứ pháp lý

Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Nghị quyết 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Nghị định 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;

2. Cơ sở pháp lý

Căn cứ Nghị Quyết số 153/NQ-HĐND ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Về việc xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 003/2025/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Cà Mau;

Căn cứ Công văn số 5885/UBND-NNXD ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai thực hiện chủ trương xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất.

III. SỰ CẦN THIẾT

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh, trình Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Tuy nhiên, qua thời gian áp dụng có một số các khu vực, đường phố; các khu tái định cư và khu dân cư đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng nhưng chưa có trong Bảng giá hiện hành.

Mặc khác, tại một số đoạn, tuyến đường đã có trong Bảng giá đất chưa phù hợp, còn sai sót, cần phải rà soát điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tế của địa phương.

Từ những nội dung nêu trên, việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01/01/2026 là rất cần thiết và phù hợp với quy định tại khoản 2 và khoản 3 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 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.

IV. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

Sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01/01/2026 được thực hiện trên phạm vi toàn tỉnh.

PHẦN THỨ BA
TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP, PHÂN TÍCH
GIÁ ĐẤT TẠI MỘT SỐ ĐOẠN, TUYẾN ĐƯỜNG
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU

I. CÔNG TÁC TỔ CHỨC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT GIÁ ĐẤT

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Căn cứ Công văn số 1111/UBND-NNXD ngày 23/01/2026 của UBND tỉnh về việc sửa đổi Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01/01/2026, sở Nông nghiệp và Môi trường đã phối hợp với UBND các xã, phường thực hiện công tác điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại một số đoạn, tuyến đường trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

II. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP THÔNG TIN

1. Số lượng điểm theo thực tế điều tra

Kết quả điều tra, khảo sát thu thập thông tin tại các xã, phường thuộc tỉnh Cà Mau, với tổng số đoạn, tuyến đường được điều tra là 265 điểm cụ thể:

Bảng 01. Kết quả tổng hợp số lượng điểm điều tra và số lượng đoạn, tuyến đường có biến động so với bảng giá đất lần đầu

STT	Tên đơn vị hành chính	Tổng số	Trong đó:				
			Sửa đổi tên và giới hạn	Sửa đổi giá	Bổ sung bảng giá	Bổ sung bảng giá	để xuất bản
I	Đất ở đô thị	37	18	5	5	5	4
1	Phường An Xuyên	4	4				
2	Phường Tân Thành	13	5	2	2	2	2
3	Phường Hòa Thành	6	3		1	1	1
4	Phường Lý Văn Lâm	6	1	3	1	1	

STT	Tên đơn vị hành chính	Tổng số	Trong đó:				
			Sửa đổi tên và giới hạn	Sửa đổi giá	Bổ sung bảng giá	Bổ sung bảng giá	đề xuất bỏ
5	Phường Giá Rai	4	2		1	1	
6	Phường Láng Tròn	4	3				1
II	Đất ở nông thôn	228	100	6	50	61	11
1	Xã Tân Thuận	1	1				
2	Xã Tạ An Khương	2	2				
3	Xã Sông Đốc	30	8	2	14	3	3
4	Xã Trần Văn Thời	1			1		
5	Xã Đá Bạc	2	2				
6	Xã Đất Mới	7	4	1		1	1
7	xã Năm Căn	19	1		18		
8	Xã Khánh An	2	2				
9	Xã Khánh Bình	3	2		1		
10	Xã Cái Đôi Vàm	3	3				
11	Xã Nguyễn Việt Khái	13	3		4	3	3
12	xã Phú Tân	1			1		
13	xã Trần Phán	1	1				
14	Xã Thới Bình	1			1		
15	Xã Cái Nước	3	1			1	1
16	Xã Tân Hưng	2				1	1
17	Xã Long Điền	12	11	1			
18	xã Vĩnh Mỹ	10	7		3		
19	xã Phong Hiệp	2	2				
20	xã Phước Long	8	3	2	3		
21	xã Vĩnh Phước	6	2			2	2

STT	Tên đơn vị hành chính	Tổng số	Trong đó:				
			Sửa đổi tên và giới hạn	Sửa đổi giá	Bổ sung bảng giá	Bổ sung bảng giá	đề xuất bỏ
22	xã Châu Thới	10	7		3		
23	Xã Hồng Dân	22	22				
24	Xã Ninh Quới	7	7				
25	Xã Vĩnh Lộc	9	9				
26	Xã An Trạch	51			1	50	
	Công (I+II)	265	118	11	55	66	15

III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH KẾT QUẢ ĐIỀU TRA

Bảng giá đất Cà Mau có hiệu lực từ 01 tháng 01 năm 2026, đến nay gặp phải một vài bất cập trong quá trình áp dụng như: thay đổi tên tuyến đường, đoạn đường do sắp xếp lại tên các ấp; tên tuyến đường, đoạn đường có sự thay đổi, các tuyến đường mới được bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa có trong bảng giá đất, giá đất trên bảng giá đất chưa phù hợp với thực tế địa phương, các tuyến đường, đoạn đường bị trùng lặp hoặc không nằm trên địa bàn cấp xã quản lý. Về thông tin điều tra được lấy từ các nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai; sàn giao dịch bất động sản; thông tin thu thập điều tra, khảo sát. Các thông tin trên có so sánh với mức giá giao dịch chung của địa bàn trên mỗi khu vực để xác định độ tin cậy của thông tin về giá chuyển nhượng đã cung cấp phiếu điều tra.

Thửa đất điều tra được phân bố đều trên địa bàn cấp xã, đảm bảo mức tối thiểu 3 phiếu điều tra cho mỗi vị trí. Một số vị trí, khu vực không có thông tin chuyển nhượng vì vậy đơn vị đã điều tra rà soát kỹ về hiện trạng hệ thống giao thông và hạ tầng khác có liên quan có tác động đến giá đất, đồng thời điều tra giá đất chuyển nhượng tại các khu vực lân cận có điều kiện tương đồng để tham khảo và áp dụng phương pháp so sánh khi xác định các mức giá đề xuất.

PHẦN THỨ TƯ

ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT LẦN ĐẦU TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU ĐƯỢC ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026

I. ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG

1. Sửa đổi giá đất đối với 21 đoạn, tuyến đường trong Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND, cụ thể:

Phường Tân Thành 02 đoạn, tuyến;
 Phường Lý Văn Lâm 03 đoạn, tuyến;
 Xã Khánh An 02 đoạn, tuyến;
 Xã Cái Đôi Vàm 03 đoạn, tuyến;
 Xã Tân Thuận 01 đoạn, tuyến;
 Xã Khánh Bình 02 đoạn, tuyến;
 Xã Đá Bạc 02 đoạn, tuyến;
 Xã Sông Đốc 02 đoạn, tuyến;
 Xã Đất Mới 01 đoạn, tuyến đường;
 Xã Phước Long 02 đoạn, tuyến.
 Xã Long Điền 01 đoạn, tuyến.

(Chi tiết tại Phụ lục 01 Sửa đổi Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026)

2. Sửa đổi tên gọi và giới hạn đối với 108 đoạn, tuyến đường trong Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND, cụ thể:

Phường An Xuyên 04 đoạn, tuyến;
 Phường Tân Thành 05 đoạn, tuyến;
 Phường Hòa Thành 03 đoạn, tuyến;
 Phường Lý Văn Lâm 01 đoạn, tuyến;
 Phường Giá Rai 02 đoạn, tuyến;
 Phường Láng Tròn 03 đoạn, tuyến;
 Xã Tạ An Khương 02 đoạn, tuyến;
 Xã Sông Đốc 08 đoạn, tuyến;
 Xã Đất Mới 04 đoạn, tuyến;
 Xã Năm Căn 01 đoạn, tuyến;
 Xã Nguyễn Việt Khái 03 đoạn, tuyến;
 Xã Trần Phán 01 đoạn, tuyến;
 Xã Cái Nước 01 đoạn, tuyến;

Xã Long Điền 11 đoạn, tuyến;
 Xã Vĩnh Mỹ 07 đoạn, tuyến;
 Xã Phong Hiệp 02 đoạn, tuyến;
 Xã Phước Long 03 đoạn, tuyến;
 Xã Vĩnh Phước 02 đoạn, tuyến;
 Xã Châu Thới 07 đoạn, tuyến;
 Xã Hồng Dân 22 đoạn, tuyến;
 Xã Ninh Quới 07 đoạn, tuyến;
 Xã Vĩnh Lộc 09 đoạn, tuyến

(Chi tiết tại Phụ lục 02 Sửa đổi tên và giới hạn các đoạn, tuyến đường trong Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026)

3. Bổ sung 55 đoạn, tuyến đường chưa có giá đất (bao gồm các đoạn, tuyến đường trong khu tái định cư) vào Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, cụ thể:

Phường Tân Thành 02 đoạn, tuyến;
 Phường Hòa Thành 01 đoạn, tuyến;
 Phường Lý Văn Lâm 01 đoạn, tuyến;
 Phường Giá Rai 01 đoạn, tuyến;
 Xã Khánh Bình 01 đoạn, tuyến;
 Xã Sông Đốc 14 đoạn, tuyến;
 Xã Trần Văn Thời 01 đoạn, tuyến;
 Xã Năm Căn 18 đoạn, tuyến;
 Xã Thới Bình 01 đoạn, tuyến;
 Xã Phú Tân 01 đoạn, tuyến;
 Xã Nguyễn Việt Khái 04 đoạn, tuyến;
 Xã Vĩnh Mỹ 03 đoạn, tuyến;
 Xã Phước Long 03 đoạn, tuyến;
 Xã Châu Thới 03 đoạn, tuyến;
 Xã An Trạch 01 đoạn, tuyến.

(Chi tiết tại Phụ lục 03 Bổ sung Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026)

4. Hủy bỏ đối với 15 đoạn, tuyến đường trong Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025, cụ thể:

Phường Tân Thành 02 đoạn, tuyến;

Phường Hòa Thành 01 đoạn, tuyến;

Phường Láng Tròn 01 đoạn, tuyến;

Xã Sông Đốc 03 đoạn, tuyến;

Xã Đất Mới 01 đoạn, tuyến;

Xã Nguyễn Việt Khái 03 đoạn, tuyến;

Xã Tân Hưng 01 đoạn, tuyến;

Xã Cái Nước 01 đoạn, tuyến;

Xã Vĩnh Phước 02 đoạn, tuyến.

(Chi tiết tại Phụ lục 04 Hủy bỏ các đoạn, tuyến đường trong Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026)

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG GIÁ ĐẤT ĐỊNH TẠI MỘT SỐ ĐOẠN, TUYẾN ĐƯỜNG TRONG CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI, KHU DÂN CƯ, KHU THƯƠNG MẠI ĐẾN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ, VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ THU NHẬP, ĐỜI SỐNG CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

1. Tác động đến tình hình kinh tế - xã hội

- Sửa đổi, bổ sung Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 sẽ góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước từ tiền sử dụng đất khi nhà nước tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai theo quy định tại điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 159 Luật đất đai 2024.

- Sửa đổi, bổ sung Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 sẽ hạn chế việc lãng phí trong sử dụng đất đai, nâng cao ý thức và trách nhiệm của người sử dụng đất, từ đó góp phần làm tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Giá đất được quy định cơ bản phù hợp với giá thị trường phổ biến sẽ góp phần hạn chế những khiếu nại, vướng mắc của người dân trong lĩnh vực đất đai, tạo công bằng cho người dân trong việc thực hiện quyền lợi và nghĩa vụ của mình, đồng thời sẽ hạn chế được những tiêu cực trong quản lý, sử dụng đất.

2. Tác động đến môi trường đầu tư và việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai

- Sửa đổi, bổ sung Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng

từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 cơ bản phù hợp với giá phổ biến trên thị trường sẽ góp phần làm tăng tính minh bạch của các chính sách tài chính về đất đai; giúp giảm thiểu thời gian trong việc thực hiện thủ tục hành chính về xác định đơn giá giao đất, thuê đất, từ đó, tạo ra môi trường đầu tư an toàn và ổn định trên địa bàn tỉnh; Góp phần đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, thu hút các nhà đầu tư;

- Việc thực hiện Sửa đổi, bổ sung Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước từ việc thu tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất, phí, lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được bố trí vào ở tại các khu tái định cư.

- Tạo sự minh bạch trong việc thực hiện các chính sách tài chính và thủ tục hành chính về đất đai.

3. Tác động đến thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất

- Việc Sửa đổi, bổ sung Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 sẽ giúp cho hộ gia đình, cá nhân có nhiều hơn cơ hội lựa chọn nơi tái định cư phù hợp điều kiện, hoàn cảnh và khả năng kinh tế của mình khi Nhà nước thu hồi đất được bố trí vào khu tái định cư.

- Là cơ sở để hộ gia đình cá nhân thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân, giúp người dân sớm ổn định cuộc sống.

- Sửa đổi, bổ sung Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 được ban hành sẽ góp phần đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của người có đất bị thu hồi, giảm thiểu các chi phí của người có đất bị thu hồi liên quan đến việc khiếu nại, tố cáo.

PHẦN THỨ NĂM KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

- Dự thảo Sửa đổi, bổ sung Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 phải đảm bảo tuân thủ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; phù hợp với tình hình thực tế của địa phương và quy định của pháp luật hiện hành.

- Giá đất tại một số đoạn, tuyến đường trong các dự án khu đô thị mới, khu dân cư, khu thương mại là phù hợp với tình hình giá đất của địa phương.

II. KIẾN NGHỊ

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị Hội đồng thẩm định sửa đổi, bổ sung Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 xem xét, thẩm định (*Gửi kèm Dự thảo Sửa đổi, bổ sung Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026*)./.

Nơi nhận:

- TT. HĐND tỉnh (báo cáo);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Ban KTNS – HĐND tỉnh (báo cáo);
- Hội đồng TĐ sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất;
- Sở Tư pháp;
- Sở Tài chính;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Các PGĐ Sở (biết);
- Phòng Pháp chế (theo dõi);
- Chi cục QLDD;
- Văn phòng ĐKDD;
- Lưu: VT, QLDD (HC).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Handwritten signature in blue ink.

Huỳnh Thanh Dũng