

TỜ TRÌNH

Thông qua dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01/01/2026 (sau thẩm tra)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01/01/2026, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

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

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

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

Căn cứ Nghị Quyết số 254/2025/NQ15 ngày 11 tháng 12 năm 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; Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 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;

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.

2. Cơ sở thực tiễn

Ngày 09 tháng 12 năm 2025, Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua 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 tháng 01 năm 2026. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 02139/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2025 Công bố, triển khai 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. 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 đai¹.

¹ **2. Các trường hợp sửa đổi bảng giá đất, bao gồm:**

a) Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường 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 do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Khi có thay đổi địa giới đơn vị hành chính, tên khu vực, vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất mà không ảnh hưởng đến giá đất trong bảng giá đất;

c) Do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và b khoản này.

3. Các trường hợp bổ sung bảng giá đất, bao gồm:

a) Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành;

b) Bổ sung giá đất tại nơi tái định cư tại chỗ quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

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

1. Mục đích ban hành

Quy định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau, làm căn cứ thực hiện cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc ban hành Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau, trên cơ sở phù hợp tình hình thực tế tại địa phương và đúng quy định hiện hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết được thực hiện như sau:

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 5885/UBND-NNXD ngày 22 tháng 4 năm 2026 về việc triển khai thực hiện 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. Đồng thời, để chủ động trong việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức triển khai xây dựng dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau cụ thể:

- Ngày 24/02/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành Công văn số 1508/SNNMT-QLĐĐ đề nghị các sở, ban ngành cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 theo chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 1111/UBND-NNXD ngày 23/01/2026 để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét trình Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất.

- Từ ngày 30/3/2026 đến ngày 01/4/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Ban Kinh tế Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh, Sở Tài chính, UBND cấp xã và các đơn vị có liên quan thực hiện khảo sát một số khu tái định cư trên địa bàn các xã: Năm Căn, Sông Đốc và một số đoạn, tuyến đường trên địa bàn xã Cái Đôi Vàm.

- Từ ngày 02/4/2026 đến ngày 06/4/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp và hoàn thiện hồ sơ theo đề xuất của cấp xã.

- Từ ngày 07/4/2026 đến ngày 22/4/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau; Đồng thời, gửi Công văn lấy ý kiến các sở, ngành và đăng Trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường đối với dự thảo 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 quy định Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ (thời hạn đến ngày 25/4/2026).

Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan, tổ chức, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu và hoàn thiện dự thảo 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 trình Hội đồng thẩm định sửa đổi, bổ sung tại Tờ trình số 609/TTr-SNNMT ngày 28/4/2026, trình Sở Tư pháp tại Tờ trình số 4115/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2026.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh tại Công văn số 4634/HĐTĐBGĐ ngày 08/5/2026; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 605/BC-STP ngày 08/5/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định theo quy định

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

1. Bố cục

Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01/01/2026 gồm có 4 Điều

Điều 1. 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 Cà Mau về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 2. Hiệu lực thi hành.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp.

Điều 4. Tổ chức thực hiện.

2. Nội dung cơ bản

Dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01/01/2026 chủ yếu sửa đổi, bổ sung nội dung quy định khoản 2 Điều 3 và Sửa đổi, bổ sung điểm c, điểm đ khoản 2, bổ sung điểm g, h vào sau điểm e khoản 2 Điều 5 và sửa đổi bổ sung điểm a khoản 2 Điều 6 tại Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Đồng thời, Sửa đổi (điều chỉnh tăng, giảm giá đất) đối với 23 đoạn, tuyến đường (do sơ xuất trong quá trình kiểm tra, tổng hợp đề xuất giá dẫn đến giá đất áp dụng năm 2026 chưa phù hợp); Sửa đổi tên gọi và giới hạn đối với 115 đoạn, tuyến đường (do sơ xuất trong khâu kỹ thuật soạn thảo dẫn đến sai sót hoặc địa điểm nhà ông này ông nọ nay đã chuyển đi nơi khác, hoặc các địa vật đã thay đổi như bến phà, bến xe đã thay đổi, hiện trạng không còn, . . .), các nội dung này bản chất không thay đổi về giá đất); Bổ sung giá đối với 65 đoạn, tuyến đường chưa có trong Bảng giá đất (thực hiện bổ sung giá đất đối với các khu vực, vị trí, đường phố chưa có tên trong Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp

dụng từ ngày 01/01/2026 và giá đất tại khu tái định cư tại chỗ theo quy định tại chỗ theo quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị quyết 254/2025/QH15) và bãi bỏ đối với 16 đoạn, tuyến đường trong Bảng giá đất (do một số đoạn, tuyến đường áp dụng trong Bảng giá đất bị trùng và không có trên thực tế).

Sau khi sửa đổi, bổ sung, trên địa bàn tỉnh có 6.104 đoạn, tuyến đường được quy định giá trong Bảng giá đất.

Trên đây là nội dung dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01/01/2026; Ủy ban nhân dân kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Khóa XI, Kỳ họp thứ 2 (chuyên đề) xem xét thông qua./.

Xin gửi kèm theo Tờ trình này gồm:

- 1. Dự thảo Nghị quyết Hội đồng nhân dân tỉnh;*
- 2. Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;*
- 3. Báo cáo tiếp thu giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất;*
- 4. Văn bản thẩm định của Sở Tư pháp;*
- 5. Báo cáo tiếp thu, giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định;*
- 6. Và các văn bản khác có liên quan.*

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Ban KT-NS, HĐND tỉnh;
- Các Sở: NN&MT; Tài chính; Tư pháp;
- Lưu: VT Tài, TH38/5.

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



Lâm Văn Bi