

UBND TỈNH CÀ MAU  
**HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH**

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

Số: 4634 /HĐTD-STC  
V/v thông báo kết quả thẩm định sửa  
đổi, bổ sung Bảng giá đất lần đầu trên  
địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ  
ngày 01/01/2026

Cà Mau, ngày 08 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Theo nội dung đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 609/TTr-SNNMT ngày 28/4/2026 về việc thẩm định 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 (Kèm theo các hồ sơ có liên quan) và trên cơ sở báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại cuộc họp ngày 09/5/2026<sup>1</sup>, ***Hội đồng thẩm định thông báo kết quả thẩm định 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 như sau:***

**I. Căn cứ thẩm định:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024;
- 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 công tác 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 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 số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của

<sup>1</sup> Giấy mời số 126/GM-HĐTD ngày 08/5/2026 của Giám đốc Sở Tài chính (Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh Cà Mau về việc thẩm định 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.

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 định số 1646/QĐ-UBND ngày 07/5/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh Cà Mau (sau đây gọi tắt là Hội đồng thẩm định).

- Công văn số 1940/VP-UBND ngày 08/5/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về việc truyền đạt ý kiến của Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh Cà Mau về ủy quyền triệu tập cuộc họp Hội đồng thẩm định.

## **II. Hồ sơ đề nghị thẩm định của Sở Nông nghiệp và Môi trường:**

- Tờ trình số 609/TTr-SNNMT ngày 28/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc thẩm định 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;

- Báo cáo thuyết minh số 609/BC-SNNMT ngày 28/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về 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;

- Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, xây dựng Nghị quyết điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung 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.

- **Ý kiến kết luận của Hội đồng thẩm định về thành phần hồ sơ:** Qua kiểm tra, rà soát các hồ sơ nêu trên do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình và ý kiến của Thành viên Hội đồng thẩm định, về thành phần hồ sơ cơ bản đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

## **III. Nội dung thẩm định:**

1. Theo hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình, đơn vị đề nghị thẩm định 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 với các nội dung như sau:

1.1. 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 (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)*

1.2. 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 *(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).*

1.3. 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 *(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)*

1.4. 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 *(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)*

Việc thẩm định việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin,...theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 10 Chương III Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/10/2026 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 49/2026/NĐ-CP), khoản 5 Điều 161 và khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai, cụ thể như sau:

**1. Về tuân thủ nguyên tắc *(Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường; Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất; Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch; Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất; Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư)*:** Trên cơ sở nội dung Tờ trình số 609/TTr-SNNMT và Báo cáo thuyết minh số 609/BC-SNNMT ngày 28/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Hội đồng thẩm định có ý kiến thẩm định như sau:

**a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường:** Theo Báo cáo số 609/BC-SNNMT ngày 28/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, đơn vị thu thập thông tin từ nguồn như: 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 điều 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<sup>2</sup>. Bên cạnh đó, 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<sup>3</sup>. Việc Sở Nông nghiệp và Môi trường thuyết minh áp dụng phương pháp so sánh, sử dụng nguồn thông tin thu thập là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, khoản 3 Điều 10 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

Tuy nhiên, tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, quy định việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin như sau: *“1. Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, thị trấn theo Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.*

*2. Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định này được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.*

*4. Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng bảng giá đất tại địa phương.”.*

Tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), quy định việc thay thế các cụm từ tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau: *“Cụm từ “Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “Mẫu số 29 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại khoản 1 Điều 19;*

<sup>2</sup> Trang 12 Báo cáo thuyết minh số 609/BC-SNNMT ngày 28/4/2026.

<sup>3</sup> Trang 10 Báo cáo thuyết minh số 609/BC-SNNMT ngày 28/4/2026.

- *Cụm từ “từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “từ Mẫu số 30 đến Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại khoản 4 Điều 19;”.*

Tại Điều 21 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, quy định việc tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn như sau: *1. Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất quy định tại Điều 19 của Nghị định này. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.*

.....

*2. Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn thực hiện theo Mẫu số 04 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:*

*a) Đánh giá tổng quan về xã, phường, thị trấn;*

*b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;*

*c) Đề xuất mức giá của các vị trí đất tại xã, phường, thị trấn.*

*3. Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, thị trấn. Hồ sơ gồm có:*

*a) Phiếu thu thập thông tin về xã, phường, thị trấn;*

*b) Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;*

*c) Bảng thống kê giá đất tại xã, phường, thị trấn;*

*d) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn.*

Tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, quy định việc thay thế, bãi bỏ cụm từ tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau:

*“a) Cụm từ “Mẫu số 04 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “Mẫu số 32 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại khoản 2 Điều 21.*

.....

*c) Bãi bỏ cụm từ như sau: Cụm từ “thị trấn” tại ... Điều 21;”.*

Tại khoản 3 và khoản 4 Điều 22 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, quy định việc tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành như sau: *“3. Tổng*

*hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 09 đến Mẫu số 11 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.*

*4. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành*

*a) Đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;*

*b) Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành.”.*

Tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, quy định việc thay thế các cụm từ tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau: “*Thay thế cụm từ như sau: Cụm từ “từ Mẫu số 09 đến Mẫu số 11 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này” bằng cụm từ “từ Mẫu số 33 đến Mẫu số 36 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” tại khoản 3 Điều 22;*”.

Sở Nông nghiệp và Môi trường **chưa** cung cấp phiếu thu thập thông tin theo quy định khoản 4 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) và các hồ sơ, mẫu biểu khác có liên quan như: (1) Kết quả thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn thực hiện theo Mẫu số 04 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP); (2) Việc hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường. (3) Kết quả tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 09 đến Mẫu số 11 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP). (4) Kết quả phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành.

Như vậy, Hội đồng thẩm định **chưa đủ** cơ sở để đánh giá độ tin cậy, sự đúng đắn và phù hợp của thông tin về thông tin chuyển nhượng, thông tin khảo sát, thu thập, thông tin đầu vào để định giá đất, nguồn thông tin<sup>4</sup> theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường và các thông tin khác có liên quan đến giá đất sửa đổi, bổ sung. Ngoài ra, theo ý kiến của một số thành viên Hội đồng thẩm định là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường, đơn vị tư vấn kiểm tra, rà soát và điều chỉnh tăng giá đất so với giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất sửa đổi, bổ sung vào Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Do đó, Hội đồng thẩm định giao Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn kiểm tra, rà soát lại giá đất sửa đổi, bổ sung vào Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau áp dụng từ ngày 01/01/2026 phải đảm bảo theo nguyên tắc thị trường trước khi trình

4 Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

cấp có thẩm quyền quyết định ban hành và Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm trước cấp có thẩm quyền.

b) Tuân thủ đúng trình tự, thủ tục định giá đất<sup>5</sup>: Tại Báo cáo số 609/BC-SNNMT ngày 28/4/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường và đơn vị tư vấn đã thực hiện: Tổ chức xây dựng dự thảo sửa đổi, bổ sung giá đất vào Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau áp dụng từ ngày 01/01/2026, xây dựng báo cáo thuyết minh sửa đổi, bổ sung giá đất vào Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau áp dụng từ ngày 01/01/2026; đăng công khai trên cổng thông tin điện tử của tỉnh; tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau áp dụng từ ngày 01/01/2026 của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo sửa đổi, bổ sung giá đất vào Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau áp dụng từ ngày 01/01/2026; trình Hội đồng thẩm định theo quy định tại Điều 16 và Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2024/NĐ-CP).

Tuy nhiên, trong nội dung báo cáo thuyết minh nêu trên và hồ sơ kèm theo, Hội đồng thẩm định nhận thấy Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau áp dụng từ ngày 01/01/2026; Chưa tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; Chưa tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin;.....Do đó, Hội đồng thẩm định chưa đủ cơ sở xác định việc thực hiện của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Mặt khác, do thời gian thẩm định gấp, Hội đồng thẩm định đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn kiểm tra, rà soát, thực hiện đúng trình tự, thủ tục định giá đất và chịu trách nhiệm trước khi trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

c) Tuân thủ đúng phương pháp định giá đất: Tại khoản 7 và khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định các phương pháp định giá đất gồm: Phương pháp so sánh, Phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Đồng thời, tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, quy định về điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất; tại Điều 4, 5, 6, 7 Nghị định số 71/2024 quy định về trình tự, nội dung xác định giá đất theo các phương pháp định giá.

Theo Báo cáo số 609/BC-SNNMT ngày 28/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, có nội dung: *“Về thông tin điều tra, thu thập được lấy từ các nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai; sàn giao dịch bất động sản; thông tin thu thập điều*

---

<sup>5</sup> Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

*tra, khảo sát; thông tin thu thập điều tra, khảo sát (điều tra thực tế). 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, là phù hợp với quy định nêu trên.

Hội đồng thẩm định yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường cần thuyết minh cụ thể hơn nữa kết quả việc xác định giá đất sửa đổi, bổ sung vào bảng giá đất (trong đó nguyên nhân tăng, giảm, giữ nguyên giá đất, có phân tích, đánh giá kết quả thực hiện). Bên cạnh đó, qua nghiên cứu nội dung báo cáo thuyết minh và các hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, chưa có hồ sơ kèm theo (như phiếu thu thập thông tin), thông tin tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 22 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (có mẫu biểu kèm theo). Do đó, Hội đồng thẩm định chưa có cơ sở xác định nội dung báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường là có thực hiện và thực hiện đúng hay không. Ngoài ra, theo ý kiến của một số thành viên Hội đồng thẩm định là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường, đơn vị tư vấn kiểm tra, rà soát và điều chỉnh tăng giá đất so với giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất sửa đổi, bổ sung vào Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Mặt khác, thời gian thẩm định gấp, do đó Hội đồng thẩm định đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, rà soát, bổ sung vào nội dung Báo cáo đảm bảo đầy đủ, phù hợp và chịu trách nhiệm toàn bộ đối với nội dung kiểm tra, rà soát trước khi trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

d) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch: Theo Báo cáo số 609/BC-SNNMT ngày 28/4/2026, việc xây dựng 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 đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn và UBND các xã, phường thực hiện công tác điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá chuyển nhượng, thu thập từ thông tin từ Văn phòng Đăng ký đất đai; sàn giao dịch bất động sản để xác định.

Quá trình tổ chức xây dựng sửa đổi, bổ sung giá đất vào bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đã được tổ chức lấy ý kiến công khai, minh bạch, khách quan và tiếp thu giải trình

các ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, địa phương nên việc xây dựng 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 đảm bảo nguyên tắc nêu trên.

đ) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất: Hội đồng thẩm định thực hiện thẩm định trên cơ sở đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại khoản 2 Điều 16, khoản 3 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP nên đảm bảo tính độc lập giữa đơn vị tư vấn và Hội đồng thẩm định.

e) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư: Giá đất một số đoạn, tuyến đường, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất sửa đổi, bổ sung vào bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 với tỷ lệ tăng, giảm nhiều so với bảng giá đất hiện hữu<sup>6</sup> (464%, 80%, 89,9%, 150,0, -72,2%). Bên cạnh đó, theo ý kiến giải trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường thì một số tuyến, đoạn đường có hạ tầng tương đồng với đoạn, tuyến đường lân cận; để cân đối với các đoạn tuyến đường lân cận; điều chỉnh để giá phù hợp thực tế áp dụng, từ đó Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng sửa đổi, bổ sung giá đất một số đoạn, tuyến đường vào bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 với tỷ lệ tăng, giảm như trên.

Tuy nhiên, theo ý kiến của một số thành viên Hội đồng thẩm định là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường, đơn vị tư vấn kiểm tra, rà soát và điều chỉnh tăng giá đất so với giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất sửa đổi, bổ sung vào Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Do đó, Hội đồng thẩm định yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, rà soát giá đất sửa đổi, bổ sung vào bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Đồng thời, Hội đồng thẩm định đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, rà soát và chịu trách nhiệm toàn bộ đối với nội dung kiểm tra, rà soát trước khi trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

**2. Kết quả thu thập thông tin:** Theo Báo cáo số 609/BC-SNN-MT ngày 28/04/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, xác định kết quả điều tra, khảo sát thu thập thông tin tại các xã, phường, các trường hợp điều tra được phân bố

<sup>6</sup> Giá đất đường Ngô Thời Nhiệm, đoạn từ đường Mậu Thân đến hết ranh Trường tiểu học Phường 9 (trên địa bàn phường An Xuyên). Giá đất đường Quang Trung, đoạn từ đường 30/4 nối dài đến đường 3/2 (trên địa bàn phường Tân Thành). Giá đất đường Tô Hiến Thành, đoạn từ đường Mạc Đĩnh Chi đến đường Trần Hưng Đạo (trên địa bàn phường Tân Thành). Giá đất tuyến Ông Tơ, đoạn từ Kênh Xáng Cái Nhúc đến Kênh Xáng Phụng Hiệp (trên địa bàn phường Tân Thành).....

đồng đều trên địa bàn cấp xã, đảm bảo mức tối thiểu có 3 phiếu thu thập thông tin tại mỗi vị trí, khu dân cư tập trung đối với đất ở. Ngoài việc điều tra giá đất ngoài thị trường, đơn vị tư vấn đã tham khảo các giá đất cụ thể, giá đất tính tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. 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.

Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ kèm theo và nội dung báo cáo thuyết minh nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa cung cấp phiếu thu thập thông tin, điều tra, khảo sát; kết quả thu thập thông tin tại Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; chưa cung cấp thông tin tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 22 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; chưa thuyết minh cụ thể bao nhiêu đoạn, tuyến đường không có thông tin chuyển nhượng;..... Hội đồng thẩm định chưa có cơ sở xác định kết quả điều tra, khảo sát thu thập thông tin tại các xã, phường là có thực hiện hay không, và có phù hợp với quy định hay không. Do đó, Hội đồng thẩm định đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, rà soát, bổ sung vào nội dung đảm bảo đầy đủ, phù hợp và chịu trách nhiệm toàn bộ đối với nội dung kiểm tra, rà soát trước khi trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

### **3. Một số ý kiến liên quan đến dự thảo 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:**

Hội đồng thẩm định đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tư vấn, địa phương kiểm tra, rà soát và nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung một số nội dung, cụ thể như sau:

- Kiểm tra, rà soát, cập nhật, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung đường, tuyến lộ, khu vực, đoạn đường cho phù hợp, đúng với tình hình thực tế theo ý kiến của thành viên Hội đồng thẩm định.

- Kiểm tra, rà soát lại, nghiên cứu giải trình, điều chỉnh (nếu chưa phù hợp) giá đất sửa đổi, bổ sung vào bảng giá đất (theo ý kiến góp ý của thành viên Hội đồng thẩm định), đảm bảo phù hợp, thống nhất, đúng theo quy định (*gửi kèm theo Phiếu ý kiến của các Thành viên*). Đồng thời, hoàn thiện báo cáo thuyết minh đảm bảo đầy đủ, cụ thể hơn (trong đó thuyết minh cụ thể tình hình tăng, giảm, không biến động đối với giá đất sửa đổi, bổ sung vào bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026).

- Thực hiện trình tự, thủ tục xây dựng sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo đúng quy định.

- Thực hiện, kiểm tra, rà soát và chịu trách nhiệm kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin theo quy định Điều 19, Điều 21, Điều 22 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được thay thế tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai).

- Xây dựng 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 theo mẫu được quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được thay thế tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 13 15/8/2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai).

- Về nội dung dự thảo Báo cáo thuyết minh: Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo 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 so với kết quả điều tra giá đất điều tra theo quy định tại điều c khoản 2 Điều 23 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Bên cạnh đó, nội dung báo cáo thuyết minh còn chung chung, chưa cụ thể như (Bao nhiêu phiếu điều tra, chưa đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành; Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành...) chỉ nêu nội dung quy định nhưng chưa nêu quan điểm thực hiện. Do đó, yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện bổ sung, cập nhập và thuyết minh cụ thể, đầy đủ hơn.

- Nghiên cứu giải trình, tiếp thu điều chỉnh (nếu chưa phù hợp) đối với nội dung dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về 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 tháng 01 năm 2026 được các Thành viên Hội đồng thẩm định có ý kiến góp ý tại Phiếu ý kiến và cuộc họp Hội đồng.

- Gửi phiếu thu thập thông tin về cho Sở Tài chính (Tổ giúp việc) để lưu trữ.

- Điều chỉnh chính tả, câu từ, số liệu lại cho phù hợp, thống nhất.

#### **IV. Kết luận:**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng thẩm định tại Công văn số 1940/VP-UBND ngày 08/5/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về việc

truyền đạt ý kiến của Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh Cà Mau về ủy quyền triệu tập cuộc họp Hội đồng thẩm định và ý kiến góp ý của các Thành viên Hội đồng thẩm định (trong đó có 26 ý kiến thống nhất thông qua và 12 ý kiến thông qua phải chỉnh sửa, bổ sung). Còn lại 02 thành viên Hội đồng vắng họp đã gửi hồ sơ lấy ý kiến tuy nhiên chưa nhận được ý kiến phản hồi (Phiếu lấy ý kiến).

Trên cơ sở ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định và đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 609/TTr-SNNMT ngày 28/4/2026 về việc thẩm định 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 (*Kèm theo các hồ sơ có liên quan*), Hội đồng thẩm định có ý kiến kết luận như sau:

- Thống nhất nội dung 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 theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 609/TTr-SNNMT ngày 28/4/2026 (sau khi Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện bổ sung, cập nhật, điều chỉnh tên đoạn, tuyến đường, giá đất của các đoạn, tuyến đường,...tránh biến động, đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành; thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục xây dựng sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo quy định của pháp luật và các nội dung góp ý tại mục 3 nêu trên, trước khi trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định).

- Hội đồng thẩm định yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với địa phương, đơn vị tư vấn kiểm tra, rà soát, điều chỉnh, đối chiếu, hoàn thiện lại các nội dung theo ý kiến góp ý nêu trên và chịu trách nhiệm về tính đúng đắn của các thông tin, số liệu tính toán, phù hợp với quy định trước khi trình cấp thẩm quyền quyết định.

Hội đồng thẩm định thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường được biết để thực hiện (*gửi kèm theo các văn bản có liên quan*).

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Chủ tịch HĐTD (b/c);
- Các thành viên Hội đồng (để biết);
- Lưu: VT, GCS<sub>K1005</sub>

**KT CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**GIAM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH**  
**Huỳnh Công Quân**