

Số: /2025/NQ-HĐND

Cà Mau, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ 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;

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 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;

Xét Tờ trình số .../TTr-UBND ngày tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau 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; Báo cáo thẩm tra số .../BC-HĐND ngày tháng 12 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Mục 1

PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
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.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Thửa đất tiếp giáp mặt tiền là thửa đất có ít nhất 01 cạnh tiếp giáp với trục giao thông đường bộ hoặc đường thủy hoặc tiếp giáp với thửa đất có mặt tiền trong cùng chủ sử dụng đất với thửa đất tiếp giáp mặt tiền.
2. Thửa đất chưa có cơ sở hạ tầng thuận lợi về giao thông thủy, bộ là thửa đất tiếp giáp sông, kênh, rạch hoặc tiếp giáp đường đất, đường có đá cấp phối (đã có lối đi nhưng đường chưa hoàn thiện).
3. Thửa đất chưa có cơ sở hạ tầng không thuận lợi về giao thông thủy, bộ là thửa đất không tiếp giáp đường (bộ hoặc thủy).

Mục 2

QUY ĐỊNH ÁP DỤNG BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 4. Tiêu chí xác định khu vực, vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất

1. Tiêu chí chung: Thực hiện theo khoản 1 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.
2. Tiêu chí xác định khu vực, vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau được quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 tại Nghị quyết này.

Điều 5. Quy định bảng giá đất phi nông nghiệp

1. Bảng giá đất lần đầu được áp dụng trên địa bàn tỉnh Cà Mau từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, ban hành kèm theo Nghị quyết này.
2. Quy định áp dụng
 - a) Đối với đất ở

a1) Các thửa đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn được tính theo trục đường quốc lộ, đường tỉnh, đường xã, đường đô thị, đường giao thông nông thôn.

a2) Đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn đã có cơ sở hạ tầng được phân chia thành 04 vị trí như sau:

Vị trí 1 (30 mét đầu tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc ranh giới đã giải phóng mặt bằng hoặc mép đường hiện hữu) tính 100% mức giá quy định trong Bảng giá.

Vị trí 2 (từ trên 30 mét đến 60 mét) tính bằng 60% so với mức giá vị trí 1.

Vị trí 3 (từ trên 60 mét đến 90 mét) tính bằng 40% so với mức giá vị trí 1.

Vị trí 4 (từ trên 90 mét) tính bằng 20% so với mức giá vị trí 1.

Giá đất ở tại các vị trí 2, 3, 4 nếu thấp hơn giá đất ở chưa có cơ sở hạ tầng thuận lợi giao thông thì được tính bằng giá đất ở chưa có cơ sở hạ tầng thuận lợi giao thông được quy định tại bảng giá đất của các xã, phường.

Các thửa đất có mặt tiền tiếp giáp sông, kênh, rạch được tính bằng giá đất ở chưa có cơ sở hạ tầng thuận lợi giao thông (vị trí được áp dụng từ mép sông, kênh, rạch hiện hữu). Trường hợp có lộ giao thông cặp sông, kênh, rạch thì giá đất ở được tính theo giá đất ở của tuyến đường được quy định tại bảng giá đất của các xã, phường. Vị trí các thửa đất này được áp dụng như vị trí đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn được quy định tại tiết a2 điểm a khoản 2 Điều này.

a3) Đối với thửa đất tiếp giáp mặt tiền với hai tuyến đường (hoặc tiếp giáp sông, kênh, rạch) trở lên thì giá đất ở của thửa đất được xác định bằng giá đất theo tuyến đường có mức giá cao nhất nhân thêm hệ số 1,2 lần. Đối với các thửa đất liền kề có cùng chủ sử dụng của thửa đất tiếp giáp mặt tiền thì việc xác định vị trí, lợi thế được thực hiện như trường hợp tiếp giáp mặt tiền.

a4) Đối với thửa đất tiếp giáp mặt tiền nằm trên đoạn, tuyến đường mà có nhiều mức giá khác nhau, có sự chênh lệch thì việc áp dụng giá đất ở của đoạn giá cao được thực hiện theo nguyên tắc giảm dần đều, cứ 10 mét thì giảm 5% giá đất ở cho đến khi bằng mức giá quy định của đoạn giá thấp nhất, cụ thể như sau:

10 mét đầu của đoạn giá thấp liền kề với đoạn giá cao được điều chỉnh bằng 95% của đoạn giá cao;

10 mét tiếp theo được điều chỉnh bằng 90% của đoạn giá cao;

10 mét tiếp theo được điều chỉnh bằng 85% của đoạn giá cao... Theo nguyên tắc giảm dần đều, cứ 10 mét tiếp theo giảm 5% cho đến khi bằng mức giá của đoạn có giá thấp nhất.

a5) Đối với thửa đất thuộc trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại các điểm a1, a2, a3, a4 thì được tính theo giá đất ở chưa có cơ sở hạ tầng.

b) Đất phi nông nghiệp khác

b1) Giá đất thương mại, dịch vụ tính bằng 80% giá đất ở tại cùng vị trí của thửa đất đó. Trường hợp tại vị trí đất thương mại dịch vụ không có giá đất ở thì xác định theo giá đất ở của đoạn, tuyến đường lân cận gần nhất có mức giá cao nhất.

b2) Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tính bằng 60% giá đất ở tại cùng vị trí. Trường hợp tại vị trí đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không có giá đất ở thì xác định theo giá đất ở của đoạn, tuyến đường lân cận gần nhất có mức giá cao nhất.

b3) Đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp được tính bằng 60% giá đất ở tại cùng vị trí. Trường hợp tại vị trí đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp không có giá đất ở thì xác định theo giá đất ở của đoạn, tuyến đường lân cận gần nhất có mức giá cao nhất.

b4) Đối với đất khu công nghệ cao được tính bằng 60% giá đất ở tại cùng vị trí. Trường hợp tại vị trí đất khu công nghệ cao không có giá đất ở thì xác định theo giá đất ở của đoạn, tuyến đường lân cận gần nhất có mức giá cao nhất.

b5) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất tôn giáo, đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt tính bằng 80% giá đất ở tại cùng vị trí. Trường hợp tại vị trí đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất tôn giáo, đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt không có giá đất ở thì xác định theo giá đất ở của đoạn, tuyến đường lân cận gần nhất có mức giá cao nhất.

b6) Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh (bao gồm đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh trong khu vực Cảng hàng không, sân bay Cà Mau); đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh và đất phi nông nghiệp khác được tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại cùng vị trí. Trường hợp tại vị trí đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh và đất phi nông nghiệp khác không có giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì xác định theo giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của đoạn, tuyến đường lân cận gần nhất có mức giá cao nhất.

b7) Đối với đất sông, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng bằng 50% giá đất ở tại cùng vị trí. Trường hợp tại vị trí đất sông, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng không có giá đất ở thì xác định theo giá đất ở của đoạn, tuyến đường lân cận gần nhất có mức giá cao nhất.

b8) Việc phân chia vị trí đối với các thửa đất quy định tại tiết b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 điểm này thì được thực hiện như đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn quy định tại tiết a2 điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị quyết này.

Điều 6. Quy định bảng giá đất nông nghiệp

1. Khu vực đất nông nghiệp: Được phân thành 02 khu vực, cụ thể:

Khu vực 1: Gồm các phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Khu vực 2: Các xã trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

2. Vị trí đất nông nghiệp: Được phân chia thành 03 vị trí, cụ thể:

Vị trí 1: Thửa đất tiếp giáp mặt tiền (trong phạm vi 60 mét đầu tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc ranh giới đã giải phóng mặt bằng hoặc mép đường hiện hữu) tính 100% mức giá quy định tại khoản 3 Điều này;

Vị trí 2: Thửa đất tiếp giáp mặt tiền (trong phạm vi từ trên 60 mét đến 120 mét) tính bằng 80% so với mức giá vị trí 1;

Vị trí 3: Các vị trí còn lại ngoài vị trí 1 và vị trí 2, tính bằng 60% so với mức giá vị trí 1.

3. Bảng giá đất nông nghiệp

Stt	Tên loại đất	Giá đất năm 2026 (nghìn đồng/m ²)	
		Vị trí 1, khu vực 1	Vị trí 1, khu vực 2
1	Đất trồng cây lâu năm	280	130
2	Đất trồng lúa (gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại)	250	100
3	Đất trồng cây hằng năm khác và đất nuôi trồng thủy sản	250	80
4	Đất làm muối	200	80
5	Đất rừng sản xuất	200	60
6	Đất rừng đặc dụng	200	50
7	Đất rừng phòng hộ	200	45

Đối với giá đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác được tính bằng giá đất trồng cây lâu năm cùng khu vực, vị trí.

Đối với thửa đất tiếp giáp mặt tiền với hai tuyến đường (hoặc tiếp giáp sông, kênh, rạch) trở lên thì giá đất nông nghiệp của thửa đất được xác định bằng giá đất tại vị trí của thửa đất tiếp giáp nhân thêm hệ số 1,2 lần. Đối với các thửa đất liền kề có cùng chủ sử dụng của thửa đất tiếp giáp mặt tiền thì việc xác định vị trí, lợi thế được thực hiện như trường hợp tiếp giáp mặt tiền.

Điều 7. Phân vị trí và giá đất tại vị trí hẻm

1. Vị trí thửa đất tiếp giáp hẻm được xác định như đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị quyết này.

2. Loại hẻm, chiều sâu hẻm

a) Hẻm chính là hẻm tiếp giáp đường, giá đất hẻm chính được xác định theo chiều rộng đường hẻm và được chia 03 trường hợp như sau:

Chiều rộng hẻm từ 04 mét trở lên: Giá đất được xác định bằng 30% giá đất mặt tiền đường (vị trí 1);

Chiều rộng hẻm từ 2,5 mét đến dưới 04 mét: Giá đất được xác định bằng 25% giá đất mặt tiền đường (vị trí 1);

Chiều rộng hẻm dưới 2,5 mét: Giá đất được xác định bằng 20% giá đất mặt tiền đường (vị trí 1).

b) Hẻm phụ là hẻm tiếp giáp hẻm chính mà không tiếp giáp mặt tiền đường được tính bằng 80% giá đất hẻm tương ứng tại điểm a khoản 2 Điều này.

Chiều rộng các hẻm nêu trên được tính theo chiều rộng tại vị trí tiếp giáp trực tiếp của thửa đất.

c) Chiều dài (độ sâu) của hẻm

Từ sau thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đến hết mét thứ 100 tính từ mép đường hiện trạng: Giá đất tính bằng 100% giá đất của hẻm tương ứng;

Sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 300 tính từ mép đường hiện trạng: Giá đất tính bằng 90% giá đất của hẻm tương ứng;

Sau mét thứ 300 trở lên tính từ mép đường hiện trạng: Giá đất tính bằng 80% giá đất của hẻm tương ứng.

d) Kết cấu của hẻm (hạ tầng hẻm): Giá đất hẻm áp dụng cho các hẻm mà hạ tầng có đủ 03 điều kiện dưới đây thì tính bằng 100% giá đất ở trong hẻm:

Hẻm có lộ bê tông, xi măng hoặc đường nhựa.

Có hệ thống thoát nước đến từng hộ gia đình.

Có hệ thống điện đến từng hộ gia đình.

Trường hợp không có đủ 03 điều kiện trên thì:

Thiếu 01 điều kiện giá đất giảm 10%.

Thiếu 02 điều kiện giá đất giảm 20%.

Thiếu 03 điều kiện giá đất giảm 30%.

3. Giá đất ở của thửa đất tại vị trí hẻm:

Giá đất của thửa đất tại vị trí hẻm = Đơn giá đất tại vị trí hẻm x (nhân) với diện tích các vị trí của thửa đất tiếp giáp hẻm.

Đơn giá đất tại vị trí hẻm = Giá đất của loại hẻm x (nhân) hệ số chiều dài của hẻm x hệ số kết cấu của hẻm.

Giá đất ở trong hẻm xác định theo quy định nêu trên không thấp hơn giá đất ở chưa có cơ sở hạ tầng không thuận lợi về giao thông thủy, bộ tại cùng khu vực xã, phường. Đối với các thửa đất sau thửa mặt tiền mà không tiếp giáp đường hẻm (*không có đường vào*) thì được tính bằng giá đất ở chưa có cơ sở hạ tầng không thuận lợi về giao thông thủy, bộ tại cùng khu vực xã, phường.

Trong trường hợp hẻm thông ra nhiều tuyến đường theo quy định tại khoản 3 Điều này cho ra nhiều đơn giá khác nhau thì đơn giá đất ở của hẻm được xác định bởi đơn giá có mức cao hơn.

Thửa đất có một mặt tiếp giáp đường và một mặt tiếp giáp hẻm thì được xác định theo giá đất quy định tại tuyến đường tiếp giáp nhân thêm hệ số 1,1 lần.

Điều 8. Các trường hợp khác

1. Các thửa đất ở tiếp giáp với đoạn đường cặp hai bên cầu (tính từ mố cầu) chưa được quy định giá trong bảng giá đất, thì giá đất được tính bằng 50% giá đất tuyến đường liền kề có mức giá cao nhất. Đoạn đường dãi cầu được tính từ vị trí chuyển tiếp của đường ngã rẽ chân cầu đến khi chuyển sang tuyến đường mới.

2. Trong trường hợp thửa đất có nhiều cạnh tiếp giáp đường, hẻm thì cạnh tiếp giáp để xác định vị trí, giá đất phải đảm bảo quy định về chiều rộng (chiều ngang) thửa đất cụ thể:

a) Khu vực đô thị $\geq 3,5\text{m}$.

b) Khu vực nông thôn $\geq 4\text{m}$.

c) Trường hợp thửa đất có cạnh tiếp giáp với đường, hẻm dưới mức quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì lấy cạnh tiếp giáp dài nhất để xác định giá.

3. Nếu thửa đất có nhiều vị trí (tiếp giáp nhiều đường hoặc hẻm khác nhau), dẫn đến xác định giá đất khác nhau thì thống nhất xác định thửa đất theo vị trí có đơn giá cao nhất.

4. Vị trí thửa đất theo các hẻm cụt, khả năng sinh lợi kém hoặc các đoạn tuyến đường có cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ thì được tính giảm giá 30% so với đơn giá quy định cho vị trí đó.

Mục 3

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính đã tiếp nhận đầy đủ, hợp lệ trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì áp dụng theo giá đất theo quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện công bố, công khai Bảng giá đất lần đầu để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, 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.

3. Trong quá trình thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm rà soát các đoạn, tuyến đường có biến động trên thị trường so với Bảng giá đất hiện

hành thì đề xuất điều chỉnh theo quy định cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương; rà soát, đề xuất bổ sung giá đất đối với các đoạn, tuyến đường đã hoàn thiện hạ tầng nhưng chưa được quy định trong Bảng giá đất hiện hành tại từng vị trí.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau khóa ... kỳ họp thứ... thông qua ngày ... tháng 12 năm 2025.

Nơi nhận:

CHỦ TỊCH

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB & QLXDPLHC);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- TT: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (báo cáo);
- BTT. Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Các Tổ chức chính trị - xã hội cấp tỉnh;
- TT Hội đồng nhân dân tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh (đăng công báo);
- Lưu: VT.