

Số: /TTr-UBND

Cà Mau, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau

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 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, 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 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.

Tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân tỉnh cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026”.

2. Sự cần thiết

Theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Bảng giá đất được dùng để làm căn cứ:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- Tính thuế sử dụng đất;
- Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

3. Cơ sở thực tiễn

Luật Đất đai năm 2024 đã bãi bỏ khung giá đất, phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường, đây là điểm mới quan trọng so với Luật Đất đai 2013. Bên cạnh đó bảng giá đất theo Luật Đất đai 2013 được áp dụng cho 6 nội dung. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 bảng giá đất áp dụng cho 11 nội dung về giá đất.

Đồng thời, theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội khóa XV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 12/6/2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, 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; từ đó, có sự thay đổi phân vùng, tên khu dân cư, tên xã theo tên gọi mới, theo đó Bảng giá đất cũng cần có sự thay đổi về tiêu thức xác định vị trí, giá của các loại đất sao cho có sự thống nhất giữa các đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Cà Mau cũ và tỉnh Bạc Liêu cũ.

Sau khi sắp xếp, tỉnh Cà Mau có 64 đơn vị hành chính cấp xã (gồm 55 xã và 09 phường), trong đó tỉnh Cà Mau cũ có 39 đơn vị hành chính cấp xã; tỉnh Bạc Liêu cũ có 25 đơn vị hành chính cấp xã.

Từ những nội dung nêu trên thì việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc ban hành Bảng giá đất lần đầu đề công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau là cần thiết và phù hợp theo quy định hiện hành.

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, cụ thể:

- (1) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- (2) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- (3) Tính thuế sử dụng đất;
- (4) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- (5) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- (6) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- (7) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- (8) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- (9) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- (10) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- (11) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo quyết định

Xây dựng 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

Thực hiện Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của UBND tỉnh Cà Mau phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau (khu vực Cà Mau cũ) và Quyết định số 0547/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Dự án xây dựng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau (khu vực Bạc Liêu cũ), Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tư vấn,

Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức triển khai xây dựng dự thảo 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:

- Từ ngày 04/8/2025 đến ngày 15/8/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công tác điều tra, khảo sát thu thập thông tin đối với khu vực Cà Mau (cũ) và khu vực Bạc Liêu (cũ) từ ngày 28/10/2025 đến ngày 30/10/2025 phục vụ công tác xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau;

- Từ ngày 16/8/2025 đến ngày 31/8/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn tổng hợp thông tin giá chuyển nhượng cấp xã (phân tích, xử lý dữ liệu điều tra); thống kê, tổng hợp giá các loại đất đối với khu vực Cà Mau (cũ) và khu vực Bạc Liêu (cũ) từ ngày 01/11/2025 đến ngày 03/11/2025. Đồng thời, gửi Công văn lấy ý kiến các sở, ngành và đảng Cộng thông tin điện tử đối với Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau (cũ) theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2025 tại Công văn số 4204/SNNMT-QLĐĐ ngày 20/10/2025 và ý kiến đối với dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh tại Công văn số 4832/SNNMT-QLĐĐ ngày 03/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường (thời hạn đến ngày 20/11/2025 đối với khu vực Cà Mau (cũ) và đến ngày 03/12/2025 đối với khu vực Bạc Liêu (cũ)).

Ngày 17/11/2025, Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh Cà Mau có Công văn số 827/MTTQ-BBT về việc phản biện Dự thảo 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. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nghiên cứu tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung, giải trình theo ý kiến của Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh Cà Mau tại Báo cáo số 896/BC-SNNMT ngày 24/11/2025.

Từ ngày 18/11/2025 đến ngày 20/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn tổ chức thông qua kết quả xây dựng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau tại cấp xã.

Ngày 22/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường cùng đơn vị tư vấn phối hợp với Ban Kinh tế Ngân sách - HĐND tỉnh khảo sát một số đoạn, tuyến đường tại các phường Hòa Tân, Tân Thành, Bạc Liêu và Giá Rai. Ngày 27/11/2025, tiếp tục khảo sát các đoạn, tuyến đường tại các xã: Sông Đốc, Trần Văn Thời, Năm Căn, Cái Nước, Hồng Dân và Phước Long.

Trên cơ sở ý kiến của Tổ Giúp việc tại Báo cáo số 373/BC-TGV ngày 25/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn, UBND cấp xã tổ chức kiểm tra, rà soát bổ sung đầy đủ các đoạn, tuyến đường và các nội dung có liên quan theo đề nghị của Tổ Giúp việc tại Báo cáo nêu trên và có báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của Tổ giúp việc tại Báo cáo số 907/BC-SNNMT ngày

21/11/2025. Đồng thời, tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị về dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về ban hành Bảng giá lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Căn cứ ý kiến của Hội đồng thẩm định tại Công văn số 5829/HĐTĐ-STC ngày 26/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn và UBND cấp xã đã tiếp thu, giải trình tại Báo cáo số 918/BC-SNNMT ngày 26/11/2025 và chỉnh sửa, hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về ban hành Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Căn cứ Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 168-TB/TU ngày 27/11/2025 chấp thuận chủ trương xây dựng Nghị quyết Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau. Căn cứ ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 1092/BC-STP ngày 28/11/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn và UBND cấp xã đã tiếp thu, giải trình tại Báo cáo số 936/BC-SNNMT ngày 28/11/2025 và chỉnh sửa, hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về ban hành Bảng giá lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thực hiện Báo cáo số 189/BC-HĐND ngày 30/11/2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh Thẩm tra dự thảo Nghị quyết Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

IV. THẨM QUYỀN QUY ĐỊNH TIÊU CHÍ CỤ THỂ ĐỂ XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT, SỐ LƯỢNG VỊ TRÍ ĐẤT TRONG BẢNG GIÁ ĐẤT

Tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2024/NĐ-CP ngày 15/8/2024 của Chính phủ) quy định: “2. *Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. ...*”

Căn cứ theo quy định nêu trên thì thẩm quyền quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất là Hội đồng nhân dân tỉnh.

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

1. Bố cục

Nghị quyết 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, gồm 03 Mục, 11 Điều:

Mục 1. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

Điều 5. Quy định bảng giá đất phi nông nghiệp

Điều 6. Quy định bảng giá đất nông nghiệp

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

Điều 8. Các trường hợp khác

Mục 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp

Điều 11. Tổ chức thực hiện

2. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

2.1. Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cà Mau quy định cụ thể tiêu chí để xác định vị trí, phạm vi đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

2.2. Ban hành bảng giá đất ở:

Sau khi tiếp thu, chỉnh sửa theo ý kiến góp ý Ban kinh tế ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện dự thảo Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Cà Mau để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 (*Chi tiết tại 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 dự thảo Nghị quyết*).

2.3. Ban hành bảng giá đất nông nghiệp gồm các loại đất: Đất trồng cây lâu năm, đất trồng lúa (*gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại*), đất trồng cây hằng năm khác và đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng và đất rừng phòng hộ, đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác.

2.4. Quy định áp dụng.

2.5. Vị trí và giá đất tại vị trí hẻm.

2.6. Các trường hợp khác.

3. Về nguồn nhân lực để triển khai thực hiện Nghị quyết

Nghị quyết được Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất thông qua, Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức công bố, công khai theo đúng quy định.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Khóa X, Kỳ họp cuối năm 2025 xem xét, quyết định. Tờ trình này thay thế Tờ trình số 0430/TTr-UBND ngày 30/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh (*gửi kèm dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh, báo cáo thẩm định và các hồ sơ có liên quan theo quy định*)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở NN-MT (*liên hệ với Văn phòng ĐDBQH&HĐND tỉnh để cung cấp tài liệu kèm theo*);
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Tư pháp;
- Lưu: VT, Ta (TTr03), KP121/12.

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

Lâm Văn Bi