



/2025/NQ-HĐND

DỰ THẢO

Cần Thơ, ngày tháng năm 2025

NGHỊ QUYẾT

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 trên địa bàn thành phố Cần Thơ

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 84/2025/QH15 và Luật số 93/2025/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.../.../2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc đề nghị ban hành Nghị quyết về Bảng giá đất trên địa bàn thành phố; Báo cáo thẩm tra số.../BC-HĐND ngày .../.../2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân thành phố và ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết 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 trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này 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 trên địa bàn thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 11 Điều 1 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.

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 bảng giá đất; thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể;

2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;

3. Người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Tiêu chí xác định vị trí đất

1. Tiêu chí xác định vị trí đất nông nghiệp

- a) Năng suất, cây trồng, vật nuôi;
- b) Khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

2. Tiêu chí xác định vị trí đất phi nông nghiệp

- a) Điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;
- b) Các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh;
- c) Khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực (đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn).

Điều 4. Số lượng vị trí đất đối với nhóm đất nông nghiệp

Đối với nhóm đất nông nghiệp được xác định gồm 02 (hai) vị trí sau đây:

1. Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp mặt tiền đường, đoạn đường, phố, hẻm và trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư có tên trong bảng giá đất, chiều sâu trong 50 mét đầu tính từ mép ngoài cùng của phần đất dành cho đường giao thông trở vào (trường hợp hành lang an toàn giao thông đã được Nhà nước thu hồi đất thì tính từ mép ngoài cùng của hành lang an toàn giao thông trở vào).

2. Vị trí 2 (vị trí còn lại): Áp dụng đối với các thửa đất không xác định được vị trí 1 tại khoản 1 Điều này.

Điều 5. Số lượng vị trí đất đối với đất ở

Đối với đất ở được xác định gồm 04 (bốn) vị trí sau đây:

1. Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp mặt tiền đường, đoạn đường, phố, hẻm và trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư có tên trong bảng giá đất, chiều sâu trong 20 mét đầu tính từ mép ngoài cùng của phần đất dành cho đường giao thông trở vào (trường hợp hành lang an toàn giao thông đã được Nhà nước thu hồi đất thì tính từ mép ngoài cùng của hành lang an toàn giao thông trở vào).

2. Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp mặt tiền đường, đoạn đường, phố, hẻm và trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư không có tên trong bảng giá đất, có độ rộng mặt đường từ 3,0 mét trở lên và kết nối với trục đường giao thông gần nhất đã có giá đất tại vị trí 1 tại khoản 1

Điều này, chiều sâu trong 20 mét đầu tiên tính từ mép ngoài cùng của phần đất dành cho đường giao thông trở vào (trường hợp hành lang an toàn giao thông đã được Nhà nước thu hồi đất thì tính từ mép ngoài cùng của hành lang an toàn giao thông trở vào).

3. Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp mặt tiền đường, đoạn đường, phố, hẻm và trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư không có tên trong bảng giá đất, có độ rộng mặt đường dưới 3,0 mét và kết nối với trục đường giao thông gần nhất đã có giá đất tại vị trí 1 tại khoản 1 hoặc vị trí 2 tại khoản 2 Điều này, chiều sâu trong 20 mét đầu tiên tính từ mép ngoài cùng của phần đất dành cho đường giao thông trở vào (trường hợp hành lang an toàn giao thông đã được Nhà nước thu hồi đất thì tính từ mép ngoài cùng của hành lang an toàn giao thông trở vào).

4. Vị trí 4 (vị trí còn lại): Áp dụng đối với các thửa đất không xác định được vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3 tại khoản 1, 2, 3 Điều này.

Điều 6. Số lượng vị trí đất đối với nhóm đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Số lượng vị trí đất đối với nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm 04 (bốn) vị trí sau đây:

1. Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp mặt tiền đường, đoạn đường, phố, hẻm và trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư có tên trong bảng giá đất, chiều sâu trong 50 mét đầu tiên tính từ mép ngoài cùng của phần đất dành cho đường giao thông trở vào (trường hợp hành lang an toàn giao thông đã được Nhà nước thu hồi đất thì tính từ mép ngoài cùng của hành lang an toàn giao thông trở vào).

2. Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp mặt tiền đường, đoạn đường, phố, hẻm và trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư không có tên trong bảng giá đất, có độ rộng mặt đường từ 3,0 mét trở lên và kết nối với trục đường giao thông gần nhất đã có giá đất tại vị trí 1 tại khoản 1 Điều này, chiều sâu trong 50 mét đầu tiên tính từ mép ngoài cùng của phần đất dành cho đường giao thông trở vào (trường hợp hành lang an toàn giao thông đã được Nhà nước thu hồi đất thì tính từ mép ngoài cùng của hành lang an toàn giao thông trở vào).

3. Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp mặt tiền đường, đoạn đường, phố, hẻm và trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư không có tên trong bảng giá đất, có độ rộng mặt đường dưới 3,0 mét và kết nối với trục đường giao thông gần nhất đã có giá đất tại vị trí 1 tại khoản 1 hoặc vị trí 2 tại khoản 2 Điều này, chiều sâu trong 50 mét đầu tiên tính từ mép ngoài cùng của phần đất dành cho đường giao thông trở vào (trường hợp hành lang an toàn giao thông đã được Nhà nước thu hồi đất thì tính từ mép ngoài cùng của hành lang an toàn giao thông trở vào).

4. Vị trí 4 (Vị trí còn lại): Áp dụng đối với các thửa đất không xác định được vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3 tại khoản 1, 2, 3 Điều này.

Điều 7. Quy định về tăng hoặc giảm mức giá đối với một số vị trí thửa đất cụ thể

1. Đối với thửa đất tiếp giáp từ hai mặt tiền đường, đoạn đường, phố, hẻm trở lên được quy định trong bảng giá đất thì mức giá đất cao hơn 20% so với các thửa đất có một cạnh thửa tiếp giáp liền kề trên cùng tuyến đường, đoạn đường, phố, hẻm đó.

2. Đối với thửa đất đối diện hoặc liền kề cùng phía với công viên, quảng trường, trung tâm thương mại mức giá tăng 10% so với vị trí liền kề.

3. Đối với thửa đất đối diện hoặc liền kề với khu xử lý rác thải, bãi trung chuyển rác, nghĩa trang, nghĩa địa mức giá giảm 10% so với vị trí liền kề.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Hội đồng nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức thực hiện Nghị quyết này theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được pháp luật quy định.

2. Hội đồng nhân dân thành phố giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và thay thế Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ 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.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ khóa X, Kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng 12 năm 2025./.

CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB và QLXLVPHC);
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Đoàn đại biểu Quốc hội TP. Cần Thơ;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- UBND thành phố;
- UBND TP. Cần Thơ;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Sở, ban, ngành, đoàn thể thành phố;
- Thường trực HĐND, UBND xã, phường;
- TT. Điều hành đô thị thông minh;
- Công báo, TT LTLS thành phố;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Cần Thơ;
- Lưu: VT.