

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố dự thảo Nghị quyết Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ, với các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Căn cứ chính trị, pháp lý

- Tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định:

"3. Ủy ban nhân dân cấp 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. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo."

- Tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 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 quy định:

"3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết."

- Tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định:

"5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai."

- Tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung 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 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. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém

thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

- Tại điểm a khoản 2 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung trình Hội đồng nhân dân ban hành bảng giá đất;”

- Tại Nghị quyết số 226/NQ-TT ngày 28 tháng 10 năm 2025, Thường trực Hội đồng nhân dân ban hành Danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định chi tiết các luật của Quốc hội, nghị định của Chính phủ và thông tư của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ; trong đó có Nghị quyết Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

- Từ các cơ sở nêu trên, việc Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ để công bố và áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 là có căn cứ pháp lý và đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

2. Cơ sở thực tiễn

- Theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh đã sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của thành phố Cần Thơ, tỉnh Sóc Trăng và tỉnh Hậu Giang thành thành phố mới có tên gọi là thành phố Cần Thơ.

- Bảng giá đất hiện hành của các địa phương¹ được ban hành, sửa đổi, bổ sung trong những giai đoạn khác nhau và được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai số 31/2024/QH15; sẽ hết hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

- Do vậy, việc Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết Bảng giá đất để công bố và áp dụng thống nhất trên địa bàn thành phố từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 là yêu cầu cấp thiết, đảm bảo đồng bộ của hệ thống pháp luật, phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương và đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai.

¹ Thành phố Cần Thơ (cũ), tỉnh Hậu Giang (cũ) và tỉnh Sóc Trăng (cũ).

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

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

Nhằm triển khai thực hiện quy định của pháp luật, giải quyết các vấn đề thực tiễn đặt ra trong quá trình sắp xếp đơn vị hành chính thành phố Cần Thơ và xây dựng mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, thực hiện đồng bộ với quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, đảm bảo đồng bộ, tổng thể trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đáp ứng yêu cầu quản trị địa phương, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo nghị quyết

- Phù hợp chủ trương, đường lối, chính sách đổi mới của Đảng và Nhà nước; bảo đảm tính phù hợp, thống nhất với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật hiện hành về đất đai.

- Nội dung quy định đảm bảo khả thi, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

- Khắc phục những tồn tại của Bảng giá đất hiện hành và đảm bảo công bằng giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội và điều kiện thực tế của thành phố.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Việc xây dựng văn bản trên được Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố thống nhất tại Nghị quyết số 226/NQ-TT ngày 28 tháng 10 năm 2025; cơ quan được giao soạn thảo đã tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan; gửi đăng tải hồ sơ dự thảo trên Cổng Thông tin điện tử thành phố; tổng hợp ý kiến góp ý; hoàn chỉnh hồ sơ gửi Sở Tư pháp thẩm định, bảo đảm trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ được sử dụng làm căn cứ áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 109, khoản 3 Điều 111, khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Điều 5, Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 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.

b) Đối tượng áp dụng

- 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.

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

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

2. Bố cục của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết gồm 04 Chương, 10 Điều, cụ thể như sau:

- Chương I. Quy định chung (gồm 02 Điều).

+ Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

+ Điều 2. Đối tượng áp dụng.

- Chương II. Xác định vị trí đất trong Bảng giá đất (gồm 03 Điều).

+ Điều 3. Đối với nhóm đất nông nghiệp

+ Điều 4. Đối với nhóm đất ở

+ Điều 5. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

- Chương III. Bảng giá các loại đất (gồm 03 Điều).

+ Điều 6. Bảng giá các loại đất

+ Điều 7. Giá các loại đất khác

+ Điều 8. Xác định giá đất trường hợp đặc biệt

- Chương IV. Tổ chức thực hiện (02 Điều)

+ Điều 9. Tổ chức thực hiện

+ Điều 10. Hiệu lực thi hành

3. Nội dung cơ bản

a) Xác định vị trí đất trong Bảng giá đất đối với đất nông nghiệp (Điều 3 dự thảo Nghị quyết):

- 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), giá đất được xác định bằng 1,1 lần so với giá đất nông nghiệp trong cùng địa giới hành chính cấp xã.

- Vị trí 2 (vị trí còn lại): Áp dụng đối với các thửa đất không xác định được vị trí 1, giá đất được xác định bằng với giá đất nông nghiệp trong cùng địa giới hành chính cấp xã.

b) Xác định vị trí đất trong Bảng giá đất đối với đất ở (Điều 4 dự thảo Nghị quyết)

- 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), giá đất bằng 100% giá đất của đoạn đường đó.

Khi chiều sâu thửa đất lớn hơn 20 mét thì giá đất được xác định như sau:

+ Phần diện tích của chiều sâu thửa đất từ trên 20 mét đến 50 mét thì giá đất được xác định bằng 80% giá đất có chiều sâu trong 20 mét đầu, nhưng không thấp hơn giá đất vị trí còn lại.

+ Phần diện tích thửa đất từ trên 50 mét thì giá đất tính bằng 40% giá đất có chiều sâu trong 20 mét đầu, nhưng không thấp hơn giá đất vị trí còn lại.

- 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, 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), giá đất được tính bằng 40% giá đất chiều sâu trong 20 mét đầu của vị trí 1, nhưng không thấp hơn giá đất vị trí còn lại.

Khi chiều sâu thửa đất lớn hơn 20 mét thì giá đất được xác định theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị quyết.

- 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, 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 hoặc vị trí 2, 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), giá đất được tính bằng 30% giá đất chiều sâu trong 20 mét đầu của vị trí 1 hoặc vị trí 2.

Khi chiều sâu thửa đất lớn hơn 20 mét thì giá đất được xác định theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị quyết.

- 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, giá đất được tính cho toàn bộ diện tích thửa đất và xác định cụ thể theo đơn vị hành chính cấp xã sau đây:

+ Thuộc địa bàn các phường Ninh Kiều, Cái Khế, Tân An, An Bình: Giá đất là 3.000.000 đồng/m².

+ Thuộc địa bàn các phường Thới An Đông, Bình Thủy, Long Tuyền, Cái Răng, Hưng Phú: Giá đất là 2.500.000 đồng/m².

+ Thuộc địa bàn các phường Ô Môn, Phước Thới, Thới Long, Trung Nhứt, Thuận Hưng, Thốt Nốt, Tân Lộc: Giá đất là 2.000.000 đồng/m².

+ Thuộc địa bàn các xã Phong Điền, Nhơn Ái, Thới Lai, Đông Thuận, Trường Xuân, Trường Thành, Cờ Đỏ, Đông Hiệp, Trung Hưng, Vĩnh Thạnh, Vĩnh Trinh, Thạnh An, Trường Long, Thạnh Phú, Thới Hưng, Thạnh Quới: Giá đất là 1.000.000 đồng/m².

+ Thuộc địa bàn các phường Phú Lợi, Sóc Trăng, Mỹ Xuyên, Vĩnh Phước, Vĩnh Châu, Khánh Hòa, Ngã Năm, Mỹ Quới, Vị Thanh, Vị Tân, Long Bình, Long Mỹ, Long Phú 1, Đại Thành, Ngã Bảy và xã: Châu Thành, Tân Hòa: Giá đất là 600.000 đồng/m².

+ Thuộc địa bàn các xã Hòa Tú, Gia Hòa, Nhu Gia, Ngọc Tó, Trường Khánh, Đại Ngãi, Tân Thạnh, Long Phú, Nhơn Mỹ, An Lạc Thôn, Kế Sách, Thới An Hội, Đại Hải, Phú Tâm, An Ninh, Thuận Hòa, Hồ Đắc Kiện, Mỹ Tú, Long Hưng, Mỹ Hương, Tân Long, Phú Lộc, Vĩnh Lợi, Lâm Tân, Thạnh Thới An, Tài Văn, Liêu Tú, Lịch Hội Thượng, Trần Đề, An Thạnh, Cù Lao Dung, Phong Năm, Mỹ Phước, Lai Hòa, Vĩnh Hải, Hòa Lự, Vị Thủy, Vĩnh Thuận Đông, Vị Thanh 1, Vĩnh Tường, Vĩnh Viễn, Xà Phiên, Lương Tâm, Thạnh Xuân, Trường Long Tây, Đông Phước, Phú Hữu, Tân Bình, Hòa An, Phương Bình, Tân Phước Hưng, Hiệp Hưng, Phụng Hiệp, Thạnh Hòa: Giá đất là 500.000 đồng/m².

c) Xác định vị trí đất trong Bảng giá đất đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (Điều 5 dự thảo Nghị quyết)

- 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 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), giá đất bằng 100% giá đất của đoạn đường đó.

Đối với phần diện tích thửa đất từ sau 50 mét đầu, giá đất được tính bằng 40% giá đất trong 50m đầu của thửa đất đó, nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí còn lại.

- 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, 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), giá đất

được tính bằng 40% giá đất chiều sâu trong 20 mét đầu của vị trí 1, nhưng không thấp hơn giá đất vị trí còn lại.

Đối với phần diện tích thửa đất từ sau 50 mét đầu, giá đất được tính bằng 40% giá đất trong 50m đầu của thửa đất đó, nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí còn lại.

- 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 hoặc vị trí 2, 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), giá đất được tính bằng 30% giá đất chiều sâu trong 20 mét đầu của vị trí 1 hoặc vị trí 2.

Đối với phần diện tích thửa đất từ sau 50 mét đầu, giá đất được tính bằng 40% giá đất trong 50m đầu của thửa đất đó, nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí còn lại.

- 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, giá đất được tính cho toàn bộ diện tích thửa đất và xác định cụ thể theo đơn vị hành chính cấp xã sau đây:

+ Thuộc địa bàn các phường Ninh Kiều, Cái Khế, Tân An, An Bình: Giá đất thương mại, dịch vụ 2.400.000 đồng/m²; giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 2.100.000 đồng/m².

+ Thuộc địa bàn các phường Thới An Đông, Bình Thủy, Long Tuyền, Cái Răng, Hưng Phú: Giá đất thương mại, dịch vụ 2.000.000 đồng/m²; giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 1.750.000 đồng/m².

+ Thuộc địa bàn các phường Ô Môn, Phước Thới, Thới Long, Trung Nhứt, Thuận Hưng, Thốt Nốt, Tân Lộc: Giá đất thương mại, dịch vụ 1.600.000 đồng/m²; giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 1.400.000 đồng/m².

+ Thuộc địa bàn các xã Phong Điền, Nhơn Ái, Thới Lai, Đông Thuận, Trường Xuân, Trường Thành, Cờ Đỏ, Đông Hiệp, Trung Hưng, Vĩnh Thạnh, Vĩnh Trinh, Thạnh An, Trường Long, Thạnh Phú, Thới Hưng, Thạnh Quới: Giá đất thương mại, dịch vụ 1.200.000 đồng/m²; giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 1.050.000 đồng/m².

+ Thuộc địa bàn các phường Phú Lợi, Sóc Trăng, Mỹ Xuyên, Vĩnh Phước, Vĩnh Châu, Khánh Hòa, Ngã Năm, Mỹ Quới, Vị Thanh, Vị Tân, Long Bình, Long Mỹ, Long Phú 1, Đại Thành, Ngã Bảy và xã Châu Thành, Tân Hòa: Giá đất thương mại, dịch vụ 480.000 đồng/m², giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 420.000 đồng/m².

+ Thuộc địa bàn các xã Hòa Tú, Gia Hòa, Nhu Gia, Ngọc Tố, Trường Khánh, Đại Ngãi, Tân Thạnh, Long Phú, Nhơn Mỹ, An Lạc Thôn, Kế Sách, Thới An Hội, Đại Hải, Phú Tâm, An Ninh, Thuận Hòa, Hồ Đắc Kiện, Mỹ Tú, Long Hưng, Mỹ Hương, Tân Long, Phú Lộc, Vĩnh Lợi, Lâm Tân, Thạnh Thới An, Tài Văn, Liêu Tú, Lịch Hội Thượng, Trần Đề, An Thạnh, Cù Lao Dung, Phong Năm, Mỹ Phước, Lai Hòa, Vĩnh Hải, Hòa Lự, Vị Thủy, Vĩnh Thuận Đông, Vị Thanh 1, Vĩnh Tường, Vĩnh Viễn, Xà Phiên, Lương Tâm, Thạnh Xuân, Trường Long Tây, Đông Phước, Phú Hữu, Tân Bình, Hòa An, Phương Bình, Tân Phước Hưng, Hiệp Hưng, Phụng Hiệp, Thạnh Hòa: Giá đất thương mại, dịch vụ 400.000 đồng/m², giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 350.000 đồng/m².

d) Quy định giá các loại đất khác (Điều 7 dự thảo Nghị quyết)

- Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng thì giá đất được xác định bằng 80% giá đất rừng sản xuất cùng vị trí tại Phụ lục I.

- Đối với đất chăn nuôi tập trung thì giá đất được xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí tại Phụ lục II.

- Đối với đất nông nghiệp khác thì giá đất được xác định bằng giá đất trồng cây hằng năm cùng vị trí tại Phụ lục.

- Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn thì giá đất được xác định bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí tại Phụ lục VIII. Trường hợp sử dụng không thời hạn (lâu dài) thì áp dụng giá đất ở cùng vị trí tại Phụ lục IV và Phụ lục V;

- Đối với đất trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh sử dụng có thời hạn thì áp dụng giá đất theo giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí tại Phụ lục VIII. Trường hợp sử dụng không thời hạn (lâu dài) thì áp dụng giá đất ở cùng vị trí tại Phụ lục IV và Phụ lục V.

- Đối với đất tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt thì giá đất được xác định bằng giá đất ở cùng vị trí tại Phụ lục IV và Phụ lục V.

- Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch và đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản giá đất được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp nuôi trồng thủy sản thì giá đất được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí tại Phụ lục VIII, trường hợp tách riêng diện tích của từng loại đất thì xác định giá của từng loại đất.

- Đối với đất chưa sử dụng, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì căn cứ giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để xác định mức giá đất.

đ) Xác định giá đất trường hợp đặc biệt (Điều 8 dự thảo Nghị quyết)

- Các thửa đất tiếp giáp từ 02 mặt tiền đường được quy định trong Bảng giá đất trở lên thì giá đất tăng thêm 10% so với các thửa đất cùng vị trí có 01 mặt tiền đường, với vị trí đất được xác định tương ứng với từng nhóm đất theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 dự thảo Nghị quyết, đảm bảo giá trị thửa đất cao nhất.

- Trường hợp một chủ sử dụng đất có nhiều thửa đất liền kề nhau hoặc khu đất thực hiện dự án (bao gồm trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt) thì các thửa đất liền kề nhau hoặc khu đất thực hiện dự án đó được xác định như một thửa đất và vị trí đất được xác định tương ứng với từng nhóm đất theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 dự thảo Nghị quyết.

- Đối với thửa đất không tiếp giáp với đường, đoạn đường, phố, hẻm hoặc không trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư nhưng người sử dụng đất vẫn khai thác, sử dụng thuận lợi như thửa đất tiếp giáp với đường, đoạn đường, phố, hẻm hoặc trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư có tên trong Bảng giá đất thì giá đất được xác định như sau:

+ Vị trí đất được xác định như thửa đất tiếp giáp với đường, đoạn đường, phố, hẻm hoặc trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 dự thảo Nghị quyết.

+ Giá đất của từng vị trí đất nêu tại điểm a khoản này được tính bằng 80% giá đất của thửa đất tiếp giáp với đường, đoạn đường, phố, hẻm hoặc trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư có tên trong Bảng giá đất có cùng vị trí đất.

- Các thửa đất đối diện hoặc tiếp giáp liền kề cùng phía với công viên, chợ, trung tâm thương mại thì giá đất tăng thêm 10% tính theo giá đất cùng loại liền kề cùng vị trí.

- Các thửa đất tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải, bãi trung chuyển rác thì giá đất giảm 10% tính theo giá đất cùng loại liền kề cùng vị trí.

- Đối với một khu đất của dự án được tách thành nhiều thửa đất do nằm trên địa bàn từ 02 xã, phường trở lên hoặc được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo tiến độ thì giá đất của cả khu đất được xác định như cách xác định giá đất của 01 thửa đất theo các quy định trên. Trường hợp khu đất của dự án được tách thành các thửa đất theo quy hoạch thì giá đất của dự án được xác định theo giá đất của từng thửa đất.

- Trường hợp thửa đất ở thuộc khu đô thị, khu dân cư nông thôn và khu tái định cư đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có tên trong Bảng giá đất thì giá đất của toàn thửa đất được xác định bằng giá đất vị trí 1 trong 20 mét đầu.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

1. Nguồn lực

a) Nguồn kinh phí: Kinh phí thực hiện do ngân sách nhà nước đảm bảo theo phân cấp ngân sách hiện hành và các nguồn thu hợp pháp khác theo quy định pháp luật.

b) Nguồn nhân lực

Nhân lực để thi hành Nghị quyết, gồm: Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai cấp thành phố, cấp xã; đơn vị tư vấn xây dựng Bảng giá đất; Hội đồng thẩm định Bảng giá đất; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Điều kiện đảm bảo thi hành

Ủy ban nhân dân thành phố căn cứ nhiệm vụ, quyền hạn triển khai thực hiện Nghị quyết theo quy định pháp luật.

3. Thời gian dự kiến trình ban hành

Trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại kỳ họp chuyên đề (thứ Tám) năm 2025.

Trên đây là Tờ trình về Nghị quyết Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ, Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

(Đính kèm dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố và hồ sơ, tài liệu có liên quan). *TL*

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Thành ủy (để b/c);
- TT. HĐND thành phố;
- BTV Đảng ủy UBND thành phố (để b/c);
- Ban kinh tế - Ngân sách HĐND thành phố;
- Thành viên UBND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Các Sở: NN&MT, TC, TP, XD;
- VP. UBND thành phố (2H, 3AB);
- Lưu: VT *lu*

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



Man
Trần Chí Hùng