TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hà Nội ban hành bảng giá đất mới từ 2026: Thay đổi lớn trong phân vị trí và hệ số K

20:41 26/11/2025

Chiều 26/11, tại Kỳ họp thứ 28, HĐND TP Hà Nội đã thông qua Nghị quyết về Bảng giá đất lần đầu, áp dụng từ ngày 1/1/2026. Đây là căn cứ quan trọng để thành phố triển khai các chính sách tài chính đất đai theo quy định của Luật Đất đai 2024, đồng thời thu hẹp khoảng cách giữa bảng giá và giá giao dịch thực tế trên thị trường.

Nghị quyết xác định 4 vị trí đất trong bảng giá theo tiêu chí của Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Cụ thể, vị trí 1 áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp đường, phố hoặc ngõ có tên trong bảng giá. Vị trí 2 là thửa đất giáp với ngõ, ngách, hẻm có mặt cắt tối thiểu từ 3,5m trở lên. Vị trí 3 áp dụng khi thửa đất giáp ngõ rộng từ 2–3,5m. Vị trí 4 dành cho thửa đất giáp ngõ có mặt cắt dưới 2m.

Ngoài ra, Nghị quyết cũng quy định chi tiết tiêu chí xác định vị trí đất trong các trường hợp đặc biệt. Với những thửa đất có nhiều mặt tiếp giáp đường, giá được điều chỉnh theo hệ số K. Chẳng hạn, thửa đất có bốn mặt giáp đường trong bảng giá được nhân hệ số 1,3; có ba mặt giáp đường nhân 1,25; hai mặt giao cắt giáp đường nhân 1,2; hai mặt giáp nhưng không giao cắt nhân 1,18. Trường hợp có một mặt giáp đường và một mặt giáp ngõ từ 3,5m trở lên, hệ số áp dụng là 1,15; nếu ngõ rộng 2–3,5m thì nhân 1,1.



Ảnh minh hoạ

HĐND TP cũng thông qua bảng giá đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư đã được xác định ranh giới theo quy hoạch. Giá đất nông nghiệp tại đây được quy định cao hơn nhưng không vượt quá 50% mức giá nông nghiệp tương ứng. Đối với đất chưa sử dụng, việc định giá để bồi thường sẽ căn cứ theo loại đất liền kề có giá cao nhất; khi được phép đưa vào sử dụng, giá đất sẽ dựa trên mục đích sử dụng và quy định tại bảng giá đất mới.

Trong báo cáo thẩm tra, Ban Kinh tế – Ngân sách đề nghị UBND TP làm rõ cơ sở pháp lý và thực tiễn của các tiêu chí phân vị trí và hệ số K. UBND TP cho biết việc xác định bốn vị trí đất dựa trên khảo sát thực tế về mức chênh lệch giá trị giữa các thửa đất khác nhau, đồng thời kế thừa hệ thống tiêu chí đã được áp dụng qua nhiều thời kỳ để đảm bảo tính thống nhất.

Thành phố nhấn mạnh, bảng giá đất mới được xây dựng theo nguyên tắc thị trường, đáp ứng yêu cầu thực tiễn và hướng tới thu hẹp khoảng cách giữa bảng giá và giá chuyển nhượng phổ biến. Điều này góp phần minh bạch hóa thị trường, tạo cơ sở đồng bộ cho chính sách tài chính đất đai và hỗ trợ thu hút đầu tư phát triển kinh tế – xã hội, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và nhà đầu tư trên địa bàn Thủ đô.

Phương Thảo *(t/h)*