

TPHCM ban hành bảng giá đất lần đầu áp dụng từ năm 2026

19:37 26/12/2025

Việc ban hành bảng giá đất lần đầu là bước đi quan trọng nhằm thống nhất quản lý đất đai, khắc phục bất cập từ các bảng giá đất riêng lẻ trước đây.



Kỳ họp thứ 7, HĐND TPHCM Khóa X khai mạc tại Trung tâm hành chính chính trị Bà Rịa - Vũng Tàu

Chiều 26/12, tại Kỳ họp thứ 7 (kỳ họp chuyên đề), HĐND TPHCM khóa X, nhiệm kỳ 2021-2026 đã thông qua nhiều nghị quyết quan trọng. Trong đó, đáng chú ý là Nghị quyết ban hành quy định bảng giá đất lần đầu áp dụng trên địa bàn TPHCM, chính thức có hiệu lực từ ngày 1/1/2026.

Theo HĐND TPHCM, việc ban hành bảng giá đất lần đầu có ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm cụ thể hóa Luật Đất đai năm 2024 và Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn,

vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Nghị quyết cũng đáp ứng yêu cầu quy định về tiêu chí xác định vị trí đất và số lượng vị trí đất trong bảng giá theo Nghị định 226/2025.

Một trong những cơ sở quan trọng để xây dựng bảng giá đất lần này xuất phát từ yêu cầu thực tiễn trong quản lý đất đai, nhất là trong bối cảnh TPHCM đã hoàn tất việc sáp nhập với tỉnh Bình Dương và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trước đây, mỗi địa phương áp dụng một bảng giá đất riêng, được sử dụng đến hết ngày 31-12-2025. Việc ban hành bảng giá đất thống nhất cho toàn thành phố mới được kỳ vọng sẽ bảo đảm tính xuyên suốt, đồng bộ trong quản lý nhà nước về đất đai, khắc phục tình trạng chồng chéo, thiếu nhất quán giữa các địa bàn.

Theo tờ trình của UBND TPHCM, bảng giá đất lần đầu mở rộng phạm vi áp dụng lên 12 trường hợp theo quy định của Luật Đất đai 2024. Bên cạnh đó, căn cứ Nghị quyết 254/2025/QH15, phạm vi áp dụng tiếp tục được mở rộng thêm 3 trường hợp quan trọng, gồm: Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước và làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

Về phương án giá, TPHCM được chia thành các khu vực theo địa giới hành chính trước sáp nhập nhằm bảo đảm tính kế thừa, phù hợp với đặc điểm phát triển và mặt bằng giá từng địa bàn. Cụ thể, đối với đất ở, khu vực I (TPHCM cũ) có mức giá cao nhất 687,2 triệu đồng/m² tại các tuyến đường Đồng Khởi, Nguyễn Huệ, Lê Lợi - bằng với mức giá hiện hành theo Quyết định 79/2024 của UBND TPHCM. Giá thấp nhất ở khu vực này là 2,3 triệu đồng/m² tại khu dân cư Thiêng Liêng.



Bảng giá đất lần đầu áp dụng trên địa bàn TPHCM được kỳ vọng sẽ bảo đảm tính xuyên suốt, đồng bộ trong quản lý nhà nước về đất đai.

Khu vực II (tỉnh Bình Dương cũ), giá đất ở cao nhất 89,6 triệu đồng/m² tại các tuyến đường Yersin và Bạch Đằng; giá thấp nhất 1,3 triệu đồng/m² tại các tuyến đường ĐH.722, Minh Tân – Long Hòa.

Khu vực III (tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũ), giá đất ở cao nhất gần 150 triệu đồng/m² tại đường Thùy Vân; giá thấp nhất hơn 1,8 triệu đồng/m² tại các tuyến đường giao thông còn lại do xã quản lý, có chiều rộng từ 4 m đến dưới 6 m.

Đối với đất thương mại - dịch vụ, khu vực I có giá cao nhất 563,6 triệu đồng/m² tại các tuyến Đồng Khởi, Nguyễn Huệ, Lê Lợi; giá thấp nhất 1,6 triệu đồng/m². Khu vực II, giá cao nhất 53,8 triệu đồng/m²; thấp nhất 0,5 triệu đồng/m². Khu vực III, giá cao nhất hơn 89 triệu đồng/m² tại đường Thùy Vân; thấp nhất hơn 0,7 triệu đồng/m².

Giá đất sản xuất – kinh doanh tại khu vực I cao nhất hơn 481 triệu đồng/m²; khu vực II cao nhất 44,8 triệu đồng/m²; khu vực III cao nhất gần 75 triệu đồng/m². Mức giá thấp nhất tại các khu vực dao động từ hơn 0,44 đến 1,9 triệu đồng/m².

Đối với đất nông nghiệp, bảng giá chia thành 4 khu vực. Giá đất trồng cây hằng năm tại khu vực I cao nhất 1,2 triệu đồng/m² và thấp nhất 770.000 đồng/m²; khu vực II cao nhất 1 triệu đồng/m²; khu vực III cao nhất 700.000 đồng/m²; khu vực IV cao nhất 480.000 đồng/m². Giá đất trồng cây lâu năm cũng được xác định theo từng khu vực, với mức cao nhất 1,44 triệu đồng/m² tại khu vực I và

thấp nhất 370.000 đồng/m² tại khu vực IV.

Việc ban hành bảng giá đất lần đầu áp dụng cho toàn TPHCM được kỳ vọng sẽ tạo nền tảng pháp lý quan trọng cho công tác quản lý đất đai, nâng cao tính minh bạch, công bằng và hiệu quả, đồng thời góp phần ổn định thị trường bất động sản và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội bền vững của thành phố trong giai đoạn mới.

Hoàng Phương (t/h)