

Từ 1/1: Nhiều chính sách mới về đất đai, bất động sản chính thức có hiệu lực

17:24 01/01/2026

Từ ngày 1/1, hàng loạt quy định mới liên quan đến đất đai và bất động sản chính thức được áp dụng, đáng chú ý là việc triển khai bảng giá đất lần đầu theo Luật Đất đai 2024, giảm tiền chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở, bổ sung các trường hợp Nhà nước thu hồi đất và kéo dài thời gian miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp thêm 5 năm.

Áp dụng bảng giá đất lần đầu theo Luật Đất đai 2024

Theo quy định mới, từ ngày 1/1, các địa phương chính thức áp dụng hệ thống bảng giá đất lần đầu được xây dựng theo Luật Đất đai 2024, thay thế bảng giá ban hành theo Luật Đất đai 2013 (đã được gia hạn áp dụng đến hết ngày 31/12/2025).

Bảng giá đất lần đầu được xây dựng theo loại đất, vị trí, khu vực, tiệm cận nguyên tắc thị trường và có thể được điều chỉnh, bổ sung khi cần thiết. Việc áp dụng bảng giá mới được kỳ vọng sẽ góp phần nâng cao tính minh bạch trong quản lý đất đai, hạn chế tình trạng chênh lệch “hai giá” tồn tại trong nhiều năm qua.



Nhiều chính sách mới tác động thị trường bất động sản từ đầu năm

Từ cuối năm trước, nhiều địa phương đã công bố bảng giá đất mới với xu hướng điều chỉnh tăng ở một số khu vực như Hà Nội, TP HCM, Hải Phòng, Quảng Ninh, Thanh Hóa. Tại Hà Nội, giá đất ở biến động mạnh tại một số xã ngoại thành như Đông Anh, Hoài Đức, Đan Phượng, An Khánh, với mức tăng dao động từ 24-26%. Tại TP HCM, bảng giá đất lần đầu áp dụng từ đầu năm sau ghi nhận mức tăng ở hầu hết các khu vực, song không đồng đều, trong đó khu vực Bình Dương cũ có nơi tăng gấp 8 lần so với mức hiện hành.

Theo đánh giá của các chuyên gia, việc xây dựng bảng giá đất tiệm cận giá thị trường giúp tăng thu ngân sách, hỗ trợ công tác giải phóng mặt bằng và tạo sự minh bạch cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, mức điều chỉnh tăng mạnh tại một số khu vực cũng làm gia tăng chi phí tài chính liên quan đến đất đai, bao gồm tiền sử dụng đất, lệ phí và thuế chuyển nhượng, tác động trực tiếp đến doanh nghiệp phát triển dự án và người mua nhà.

Ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARIS), cho rằng chi phí đầu tư tăng sẽ kéo theo giá thành sản phẩm tiếp tục đi lên, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nhà ở và tính thanh khoản của thị trường. Theo ông, việc xây dựng bảng giá đất cần hướng tới mục tiêu tạo môi trường đầu tư thuận lợi, kiểm soát biến động giá và thúc đẩy sản xuất, kinh doanh.

Cùng với việc áp dụng bảng giá đất mới, Nghị quyết về một số cơ chế tháo gỡ khó khăn trong thực hiện Luật Đất đai mới cho phép giảm tiền sử dụng đất khi

chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở, áp dụng từ đầu năm 2026.

Theo đó, hộ gia đình, cá nhân chuyển đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức giao đất ở tại địa phương chỉ phải nộp 30% phần chênh lệch giữa giá đất ở và giá đất nông nghiệp. Với phần diện tích vượt hạn mức nhưng không quá một lần hạn mức, mức nộp là 50% phần chênh lệch. Trường hợp vượt trên một lần hạn mức, người sử dụng đất phải nộp toàn bộ phần chênh lệch như quy định hiện hành.

Chính sách này được đánh giá là hỗ trợ thiết thực cho các hộ gia đình có nhu cầu tách thửa, xây dựng nhà ở. Theo ông Phạm Thanh Tuấn, chuyên gia pháp lý bất động sản, việc gắn mức ưu đãi tiền sử dụng đất với hạn mức giao đất ở tại địa phương giúp bảo vệ đúng đối tượng cần được hỗ trợ, đồng thời hạn chế tình trạng gom đất nông nghiệp để chuyển mục đích hàng loạt nhằm hưởng chênh lệch.

Tuy nhiên, ông Tuấn cũng lưu ý quy định giảm tiền chuyển đổi chỉ áp dụng một lần cho hộ gia đình, cá nhân trên một thửa đất và gắn với hạn mức giao đất ở. Do đó, với những hộ gia đình có nhiều con, nhu cầu chia tách đất để ổn định chỗ ở lâu dài vẫn có thể gặp khó khăn do số lần được hưởng ưu đãi bị giới hạn.

Bổ sung các trường hợp Nhà nước thu hồi đất

Từ ngày 1/1, Quốc hội chính thức bổ sung thêm 3 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội. Thứ nhất là thu hồi đất để thực hiện dự án khu thương mại tự do hoặc trong trung tâm tài chính quốc tế.

Thứ hai là trường hợp chủ đầu tư đã đàm phán, thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và hơn 75% số người có đất trong phạm vi dự án. Trong trường hợp này, HĐND cấp tỉnh sẽ xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

Thứ ba là trường hợp Nhà nước thu hồi đất để tạo quỹ đất thanh toán theo hợp đồng BT, cho thuê đất hoặc để doanh nghiệp tiếp tục sản xuất, kinh doanh.

Theo ông Phạm Thanh Tuấn, các quy định mới sẽ giúp tăng tính khả thi cho những dự án thương mại quy mô lớn, vốn gặp nhiều khó khăn trong quá trình thỏa thuận với người dân. Đồng thời, chính sách này cũng góp phần tháo gỡ vướng mắc cho các dự án theo mô hình xây dựng - chuyển giao (BT) và hỗ trợ doanh nghiệp trong việc bố trí lại quỹ đất khi Nhà nước thu hồi. Tuy nhiên, để đảm bảo hiệu quả, cần tăng cường minh bạch trong quản lý đất đai và kiểm soát chặt chẽ nguy cơ lạm dụng chính sách.

Một điểm mới đáng chú ý khác là Nghị quyết kéo dài thời gian miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp chính thức có hiệu lực từ ngày 1/1. Theo đó, hộ gia đình, cá nhân và tổ chức trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp sẽ tiếp tục được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đến hết năm 2030, tức thêm 5 năm so với quy định trước.

Trường hợp Nhà nước giao đất nhưng tổ chức, cá nhân không trực tiếp sử dụng mà cho đơn vị khác thuê lại để sản xuất nông nghiệp thì phải nộp 100% thuế sử dụng đất nông nghiệp trong thời gian Nhà nước chưa thu hồi đất.

Theo Bộ Tài chính, việc kéo dài thời gian miễn thuế nhằm khuyến khích tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp, nông thôn theo hướng hiện đại hóa, đồng thời bảo đảm an ninh lương thực và nâng cao năng lực cạnh tranh của nông nghiệp Việt Nam trong bối cảnh hội nhập sâu rộng.

Thiên Trường