

Từ năm 2026, áp dụng bảng giá đất mới hằng năm: Phí sử dụng đất, lệ phí trước bạ... có thể tăng mạnh

15:24 31/07/2025

Từ ngày 1/1/2026, tất cả các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương sẽ chính thức áp dụng bảng giá đất mới, được điều chỉnh định kỳ hàng năm thay vì mỗi 5 năm như quy định hiện hành. Đây là nội dung quan trọng của Luật Đất đai 2024 vừa được Quốc hội thông qua, với mục tiêu đưa giá đất tiệm cận hơn với giá thị trường, tăng tính minh bạch và hiệu quả trong quản lý, sử dụng đất đai.

Việc thay đổi chu kỳ cập nhật bảng giá đất sẽ kéo theo sự gia tăng đáng kể của nhiều nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai. Người dân và doanh nghiệp sẽ phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có), lệ phí trước bạ khi đăng ký cấp sổ đỏ lần đầu với mức cao hơn so với hiện tại. Trong đó, tiền sử dụng đất là khoản có thể tăng mạnh nhất vì phụ thuộc trực tiếp vào bảng giá đất.

Khác với Luật Đất đai 2013, bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 sẽ có phạm vi áp dụng rộng hơn. Bên cạnh việc dùng để tính tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, bảng giá mới còn được sử dụng để tính tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm trong các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật.



Ảnh minh họa

Ngoài ra, bảng giá đất sẽ được dùng làm căn cứ để tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định các khoản lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai. Các trường hợp xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai, tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi cá nhân hoặc tổ chức gây thiệt hại cũng sẽ dựa trên bảng giá này. Đồng thời, đây cũng là căn cứ để tính tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất không qua đấu giá hoặc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước.

Việc cập nhật bảng giá đất hàng năm được kỳ vọng sẽ phản ánh chính xác hơn các biến động của thị trường bất động sản, thu hẹp khoảng cách giữa giá đất Nhà nước và giá thực tế. Tuy nhiên, điều này cũng đồng nghĩa với việc các chi phí liên quan đến đất có thể biến động mạnh, đặc biệt ở những khu vực phát triển nóng, có tốc độ đô thị hóa cao.

Hiện nay, các địa phương đang khẩn trương chuẩn bị dữ liệu, khung chính sách và hệ thống định giá đất để đảm bảo triển khai đúng tiến độ từ đầu năm 2026, theo yêu cầu của Luật Đất đai mới.

Phương Thảo (t/h)