

Số: 52/2025/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng
từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét Tờ trình số 414/TTr-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc đề nghị ban hành Nghị quyết quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội; Báo cáo thẩm tra số 173/BC-BKTNS ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Ban kinh tế - ngân sách Hội đồng nhân dân Thành phố; Báo cáo giải trình số 499/BC-UBND; ý kiến thảo luận và kết quả biểu quyết của các đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Tiêu chí xác định vị trí thửa đất (khu đất) trong bảng giá đất

1. Tiêu chí chung: Thực hiện theo Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính Phủ.

2. Tiêu chí cụ thể xác định vị trí đất phi nông nghiệp.

a) Tiêu chí xác định vị trí thửa đất (khu đất).

- Vị trí 1 (VT1): áp dụng đối với thửa đất (khu đất) có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với đường, phố, ngõ có tên trong bảng giá đất (sau đây gọi chung là đường có tên trong Bảng giá đất) ban hành kèm theo Nghị quyết này.

- Vị trí 2 (VT2): áp dụng đối với thửa đất (khu đất) có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ (không có tên trong Bảng giá đất), ngách, hẻm, lối đi có mặt cắt nhỏ nhất tính từ chỉ giới hè đường hiện trạng có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất (khu đất) tiếp giáp với ngõ ngách, hẻm, lối đi từ 3,5m trở lên.

- Vị trí 3 (VT3): áp dụng đối với thửa đất (khu đất) có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi (không có tên trong Bảng giá đất) có mặt cắt nhỏ nhất tính từ chỉ giới hè đường hiện trạng có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất (khu đất) tiếp giáp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi từ 2m đến dưới 3,5m.

- Vị trí 4 (VT4): áp dụng đối với thửa đất (khu đất) có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi (không có tên trong Bảng giá đất), có mặt cắt nhỏ nhất tính từ chỉ giới hè đường hiện trạng có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất (khu đất) tiếp giáp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi dưới 2m.

b) Tiêu chí xác định vị trí thửa đất (khu đất) đối với các trường hợp đặc biệt:

- Đối với thửa đất (khu đất) có các cạnh (mặt) tiếp giáp từ hai đường, phố, ngõ trở lên thì giá đất được nhân hệ số như sau:

+ Thửa đất (khu đất) có ít nhất 4 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất thì được nhân hệ số $K = 1,3$ của đường, phố, ngõ có giá đất cao nhất.

+ Thửa đất (khu đất) có 3 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố, ngõ có tên

trong Bảng giá đất thì được nhân hệ số $K = 1,25$ của đường, phố, ngõ có giá đất cao nhất.

+ Thửa đất (khu đất) có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất thì được nhân hệ số $K = 1,2$ của đường, phố, ngõ có giá đất cao nhất.

+ Thửa đất (khu đất) có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất và có một cạnh (mặt) khác tiếp giáp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi (có mặt cắt nhỏ nhất từ 3,5 m trở lên tính từ chỉ giới hè đường hiện trạng có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi) thì được nhân hệ số $K = 1,15$ của đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất.

+ Thửa đất (khu đất) có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất và có một cạnh (mặt) khác tiếp giáp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi (có mặt cắt nhỏ nhất từ 2 m đến dưới 3,5 m tính từ chỉ giới hè đường hiện trạng có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi) thì được nhân hệ số $K = 1,1$ của đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất.

+ Thửa đất (khu đất) có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất và có một cạnh (mặt) khác tiếp giáp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi (có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2 m tính từ chỉ giới hè đường hiện trạng có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi) thì được nhân hệ số $K = 1,05$ của đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất.

- Đối với thửa đất (khu đất) tại vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4 từ Phụ lục số 01 đến Phụ lục số 12 (không bao gồm các thửa đất (khu đất) thuộc địa giới hành chính các xã Đoài Phương, Phúc Lộc, Phúc Thọ, Hát Môn) thuộc các khu dân cư cũ (không nằm trong dự án đầu tư xây dựng: khu đô thị mới, khu đầu giá, khu tái định cư, khu nhà ở, điểm công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc khu công nghiệp) nếu có khoảng cách theo đường hiện trạng từ mốc giới đầu tiên của thửa đất đến đường có tên trong bảng giá $\geq 200m$ thì giá đất được giảm trừ như sau:

- + Khoảng cách từ 200m đến dưới 300m: giảm 5% so với giá đất quy định.
- + Khoảng cách từ 300m đến dưới 400m: giảm 10% so với giá đất quy định.
- + Khoảng cách từ 400m đến dưới 500m: giảm 15% so với giá đất quy định.
- + Khoảng cách từ 500 m trở lên: giảm 20% so với giá đất quy định.

- Đối với thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4 tại Phụ lục số 12 (chỉ áp dụng đối với các thửa đất (khu đất) thuộc địa giới hành chính các xã Đoài Phương, Phúc Lộc, Phúc Thọ, Hát Môn) đến Phụ lục số 17 thuộc các khu dân cư cũ (không nằm trong dự án đầu tư xây dựng: khu đô thị mới, khu đầu giá, khu tái định cư, khu nhà ở, điểm công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc khu công

nghiệp) nếu có khoảng cách theo đường hiện trạng từ mốc giới đầu tiên của thửa đất (khu đất) đến đường có tên trong Bảng giá đất $\geq 200\text{m}$ thì giá đất được xác định như sau:

- + Khoảng cách từ 200m đến dưới 300m: giảm 5% so với giá đất quy định.
- + Khoảng cách từ 300m đến dưới 400m: giảm 10% so với giá đất quy định.
- + Khoảng cách từ 400m đến dưới 500m: giảm 15% so với giá đất quy định.
- + Khoảng cách từ 500m trở lên được áp dụng giá đất khu dân cư nông thôn.

- Đối với thửa đất (khu đất) có vị trí tiếp giáp với đường gom giao thông (không có tên tại Bảng giá đất) và không có cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố giao thông chính (có tên trong Bảng giá đất) thì giá đất được xác định theo vị trí 2 của đường giao thông chính có tên tại Bảng giá đất.

- Đối với các thửa đất (khu đất) của một chủ sử dụng tại các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 có đường nối thông với nhiều đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường, phố, ngõ gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất bằng nhau thì áp dụng theo đường, phố, ngõ có mức giá cao nhất.

- Đối với thửa đất (khu đất) không nằm trong dự án đầu tư xây dựng: khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư, khu nhà ở, điểm công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc khu công nghiệp mà có cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi có chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi $> 100\text{ m}$ được chia lớp để tính giá đất như sau:

+ Lớp 1: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi đến dưới 100 m tính bằng 100% giá đất quy định.

+ Lớp 2: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi từ 100 m đến dưới 200 m, giảm 10% so với giá đất của lớp 1.

+ Lớp 3: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi từ 200 m đến dưới 300 m giảm 20% so với giá đất của lớp 1.

+ Lớp 4: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi từ 300 m trở lên giảm 30% so với giá đất của lớp 1.

Trường hợp thửa đất (khu đất) có nhiều mặt tiếp giáp với nhiều đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi thì việc chia lớp được tính theo mặt cắt đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi có giá đất cao nhất.

- Trường hợp thửa đất (khu đất) có hình thể đặc thù, bị che khuất (không bao gồm các trường hợp nằm trong dự án đầu tư xây dựng: khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư, khu nhà ở, điểm công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc khu công nghiệp) có mặt (cạnh) tiếp giáp với đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi thì phần diện tích tiếp giáp với đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi tính từ mặt tiền đến hết chiều sâu của thửa đất được tính giá đất theo đúng vị trí, mục

đích quy định tại các tiết a, b, c, d, đ điểm 2.2 Khoản 2 Điều 3 và Điều 4 Nghị quyết này; phần diện tích còn lại giá đất được áp dụng hệ số K như sau:

- + Thửa đất (khu đất) có vị trí 1: $K = 0,9$ của giá đất theo quy định.
- + Thửa đất (khu đất) có vị trí 2: $K = 0,8$ của giá đất theo quy định.
- + Thửa đất (khu đất) có vị trí 3, vị trí 4: $K = 0,7$ của giá đất theo quy định.

- Đối với các thửa đất có vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 3: Giá đất của thửa đất sau khi áp dụng hệ số K và chia lớp tại các tiết đ, e điểm 2.2 Khoản 2 Điều này không thấp hơn giá đất vị trí liền kề của đường, phố, ngõ, ngách, hẻm, lối đi áp dụng để chia lớp và giá đất theo vị trí của các đường, phố, ngõ tiếp giáp còn lại; trường hợp thấp hơn thì áp dụng theo giá đất vị trí liền kề cao nhất.

- Trường hợp thửa đất (khu đất) giáp ranh giữa các khu vực trong Bảng giá đất thì giá đất được xác định theo vị trí của khu vực có mức giá cao nhất; nguyên tắc xác định vị trí và giá đất các trường hợp này tuân thủ quy định tại các tiết a, b, c, d, đ, e, g điểm 2.2 Khoản 2 Điều 3 và Điều 4 Nghị quyết định này.

- Giá đất tại các tuyến đường, phố chưa có tên trong Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết này được xác định theo các nguyên tắc tại Khoản 1, 2 Điều này và tương ứng với mức giá đất của đường, phố có tên tương đương gần nhất.

3. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

4. Các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại các khu dân cư nông thôn để sử dụng vào mục đích: đầu tư sản xuất kinh doanh, điểm công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư, khu nhà ở thì căn cứ vào đường hiện trạng để áp dụng giá đất theo 4 vị trí của đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất và không được áp dụng giá đất khu dân cư nông thôn.

Điều 4. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất phi nông nghiệp được quy định tại Phụ lục số 01 đến Phụ lục số 17 kèm theo Nghị quyết này.

a) Đất ở trong bảng giá đất áp dụng đối với nhóm đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và điểm i Khoản 4 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Đất thương mại, dịch vụ trong bảng giá đất áp dụng đối với nhóm đất quy định tại các điểm b, d Khoản 5 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

c) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ trong bảng giá đất áp dụng đối với nhóm đất quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, k Khoản 4; các điểm a, c, Khoản 5 và các Khoản 6, 7, 8, 9, 10 tại

Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Bảng giá đất nông nghiệp được quy định tại Phụ lục số 18 kèm theo Nghị quyết này.

a) Đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm trong bảng giá đất áp dụng đối với nhóm đất quy định tại Khoản 1 và Khoản 7 Điều 4 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Đất trồng cây lâu năm trong bảng giá đất áp dụng đối với nhóm đất quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

c) Đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung trong bảng giá đất áp dụng đối với nhóm đất quy định tại Khoản 4 và Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

d) Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất trong bảng giá đất áp dụng đối với nhóm đất quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

đ) Bảng giá đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư xã, phường và khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (trường hợp chưa có quy hoạch được phê duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng khu dân cư) được xác định giá cao hơn, nhưng không vượt quá 50% giá đất nông nghiệp tương ứng.

e) Việc xác định khu vực đồng bằng, trung du, miền núi được xác định theo địa giới hành chính các xã, phường, thị trấn trước khi sắp xếp lại các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

3. Giá đất chưa sử dụng

Khi cần có giá để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đối với loại đất chưa sử dụng thì căn cứ vào giá của loại đất liền kề có mức giá cao nhất (trường hợp liền kề với hai loại đất khác nhau trở lên) để xác định giá đất. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng được quy định tại Nghị quyết này để xác định mức giá cụ thể.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố; Ủy ban nhân dân các xã, phường thuộc thành phố Hà Nội tổ chức triển khai Nghị quyết này.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố; các Ban Hội đồng nhân dân Thành phố; các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố, các đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố phối hợp tuyên truyền, tham gia giám sát thực hiện Nghị quyết này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.
2. Các quy định của Thành phố trước đây về giá đất được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.
3. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khoá XVI, Kỳ họp thứ 28 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2025./

Nơi nhận:

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ủy ban Công tác đại biểu;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: NN&MT, Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- TT HĐND, UBND, UBMTTQ Thành phố;
- Đoàn ĐBQH Thành phố;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- VP Thành ủy, các Ban Đảng Thành ủy;
- Các Ban của HĐND TP;
- VP Đoàn ĐBQH&HĐND, VP UBND TP;
- Các sở, ban, ngành thuộc Thành phố;
- Thuế thành phố HN, Kho bạc NN khu vực I;
- TT HĐND, UBND các xã, phường thuộc TP;
- Trang TTĐT của Đoàn ĐBQH&HĐND TP;
- Trung tâm TT, DL và CNS TP;
- Lưu: VT.



Phùng Thị Hồng Hà