

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

DỰ THẢO BÁO CÁO THUYẾT MINH

**Về việc xây dựng bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến
ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội**

I. CĂN CỨ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ về việc quy định về giá đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;
- Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;
- Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 1770/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Dự án xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Hợp đồng tư vấn số HD2500114289_2507211525 ngày 22/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Thương mại VIC về việc Tư vấn xây dựng bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Các văn bản thông tin cung cấp của UBND các phường – xã trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Các văn bản cung cấp thông tin giao dịch, chuyển nhượng bất động sản của các Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội;

- Văn bản số 3895/QHKT-TH ngày 14/8/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội về việc cung cấp thông tin thực hiện xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 3550/SVHTT-QLDSVH ngày 18/8/2025 của Sở Văn hóa và Thể thao thành phố Hà Nội về việc cung cấp thông tin tên đường phố thực hiện xây dựng bảng giá đất.

- Văn bản số 11150/STC-QLG ngày 12/9/2025 của Sở Tài chính thành phố Hà Nội về việc phối hợp cung cấp thông tin thực hiện xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 17199/HAN-QLĐ ngày 19/9/2025 của Thuế thành phố Hà Nội về việc phối hợp cung cấp thông tin thực hiện xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Thương mại VIC (Sau đây gọi là Tổ chức tư vấn xác định giá đất) báo cáo kết quả như sau:

II. NỘI DUNG CƠ SỞ THỰC TIỄN PHẢI XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

Ngày 20/12/2024, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng

giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội do Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 1/8/2024 yêu cầu điều chỉnh bảng giá đất hàng năm, thay vì chu kỳ 5 năm như trước, và bảng giá cũ chỉ còn hiệu lực đến hết ngày 31/12/2025. Đây là một bước tiến quan trọng, thể hiện sự chủ động của chính quyền địa phương trong việc triển khai khung pháp lý mới.

Tuy nhiên, mặc dù Quyết định 71/2024/QĐ-UBND đã phù hợp với Luật Đất đai 2024, thì trong năm 2025, địa phương vẫn cần phải tổ chức xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng chính thức từ ngày 01/01/2026. Việc này không chỉ xuất phát từ yêu cầu pháp lý mà còn đến từ đòi hỏi thực tiễn, đặc biệt liên quan đến sự tham gia, phối hợp trách nhiệm của chính quyền hai cấp: UBND cấp tỉnh/thành phố và UBND cấp huyện/quận/thị xã trong quá trình quản lý đất đai.

1. Cơ sở pháp lý và bối cảnh

Luật Đất đai 2024 (có hiệu lực từ 01/8/2024) quy định: “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.” Cho nên, Quyết định 71/2024/QĐ-UBND ban hành bảng giá đất có hiệu lực kể từ ngày 20/12/2024 đến hết ngày 31/12/2025 được coi như giai đoạn chuyển tiếp. Và từ năm 2026 trở đi, tất cả địa phương phải xây dựng bảng giá đất lần đầu theo quy định đầy đủ của Luật 2024, làm cơ sở pháp lý cho giai đoạn ổn định mới.

Ngoài ra, luật mới phân quyền, phân cấp của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về Quyết định bảng giá đất lần đầu, quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

2. Lý do cần thiết phải xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026

a. Bảo đảm sự thống nhất và đồng bộ với Luật Đất đai 2024

Quyết định 71/2024/QĐ-UBND tuy đã dựa trên các nguyên tắc của Luật Đất đai 2024, nhưng vẫn trong giai đoạn đầu áp dụng, còn nhiều nội dung mới chưa có đủ cơ sở dữ liệu, kinh nghiệm và sự tham gia toàn diện từ chính quyền hai cấp. Việc xây dựng bảng giá đất lần đầu trong năm 2025 nhằm hoàn thiện, đồng bộ và chuẩn hóa theo quy trình đầy đủ của Luật 2024.

b. Đảm bảo tính thực tiễn, sát giá thị trường

Trong năm 2025, thị trường bất động sản có thể biến động mạnh sau khi Luật Đất đai 2024 chính thức đi vào cuộc sống. Các yếu tố như thay đổi chính sách, nhu cầu đầu tư, quá trình đô thị hóa, phát triển hạ tầng... đều tác động đến giá đất. Do đó, cần thiết xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, nhằm phản ánh sát thực tế và tránh độ trễ chính sách.

c. Phù hợp với việc sắp xếp lại các đơn vị hành chính

Việc sắp xếp, sáp nhập các đơn vị hành chính ở Hà Nội bỏ đơn vị hành chính cấp huyện thay vào đó, sẽ chỉ còn đơn vị hành chính cấp tỉnh và cấp cơ sở (xã, phường), bỏ đi cấp trung gian là quận, huyện đặt ra yêu cầu cấp thiết phải xây dựng và ban hành bảng giá đất phù hợp với địa giới hành chính, ranh giới các xã, phường, vị trí địa lý, hạ tầng kết nối, mật độ dân cư... Nếu tiếp tục áp dụng bảng giá đất cũ, sẽ dẫn đến tình trạng không thống nhất, gây khó khăn trong quản lý nhà nước và thực hiện chính sách tài chính về đất đai.

c. Vai trò, trách nhiệm của chính quyền hai cấp

Cấp phường, xã có lợi thế gần dân, nắm rõ tình hình thực tế về đất đai, giao dịch, biến động thị trường tại địa bàn. Chính quyền cấp phường, xã sẽ là lực lượng chủ chốt trong công tác điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất, phản ánh đúng thực trạng. Đây là nguồn dữ liệu quan trọng để xây dựng bảng giá đất sát thực tiễn.

Cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổng hợp, phân tích, điều chỉnh và ban hành bảng giá đất trên địa bàn. UBND thành phố là cơ quan công bố chính thức bảng giá đất, nhưng để bảo đảm khách quan và minh bạch, cần có sự tham gia đầy đủ từ cấp phường, xã.

Chính sự phối hợp hai cấp này sẽ giúp bảng giá đất lần đầu theo Luật 2024 bảo đảm cả tính pháp lý, tính khoa học và tính thực tiễn.

d. Hạn chế khi chỉ áp dụng Quyết định 71/2024/QĐ-UBND

Quyết định 71/2024/QĐ-UBND là cần thiết cho năm 2025, nhưng nếu kéo dài sang 2026 mà không có bảng giá đất mới sẽ dẫn đến:

Giá đất trong bảng có thể lạc hậu, không còn phù hợp với biến động thị trường.

Chính quyền cấp phường, xã chưa phát huy đầy đủ vai trò theo Luật mới, ảnh hưởng đến tính chính xác của dữ liệu.

Nguy cơ phát sinh khiếu kiện, bức xúc xã hội khi bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng không sát giá trị thực tế.

Giảm hiệu quả thu ngân sách, thất thoát nguồn lực từ đất đai.

e. Đáp ứng yêu cầu minh bạch, cải cách hành chính và chuyển đổi số

Luật Đất đai 2024 nhấn mạnh việc ứng dụng công nghệ, cơ sở dữ liệu đất đai, bản đồ số trong công tác định giá đất. Xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 là cơ hội để thành phố hoàn thiện hệ thống dữ liệu số, công khai bảng giá đất trực tuyến, giúp người dân và doanh nghiệp dễ dàng tra cứu. Đây cũng là yêu cầu để chính quyền hai cấp phối hợp trong việc cập nhật, đồng bộ dữ liệu.

II. ĐÁNH GIÁ VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

1. Điều kiện tự nhiên và vị trí địa lý

Hà Nội nằm ở trung tâm đồng bằng sông Hồng, tiếp giáp nhiều tỉnh có vị trí chiến lược như Phú Thọ, Thái Nguyên, Bắc Ninh, Hưng Yên và Ninh Bình. Thành phố có diện tích tự nhiên khoảng 3.359,82 km², trong đó đất nông nghiệp chiếm hơn một nửa, đất đô thị và đất xây dựng phi nông nghiệp ngày càng tăng nhanh. Địa hình nhìn chung bằng phẳng, xen kẽ một số khu đồi núi ở phía Tây, Tây Bắc, Tây Nam của thành phố như các xã: Trung Giã, Kim Anh, Ba Vì, Yên Xuân, Hương Sơn.... Hệ thống sông ngòi dày đặc, đặc biệt là sông Hồng, sông Đáy, sông Đuống vừa có giá trị cảnh quan, vừa tạo điều kiện giao thông thủy và phát triển đô thị sinh thái.

Khí hậu Hà Nội thuộc vùng nhiệt đới gió mùa, bốn mùa rõ rệt, thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và du lịch. Tuy nhiên, sự thay đổi khí hậu gần đây, cùng nguy cơ ngập úng đô thị, đã tạo áp lực lên công tác quy hoạch và phát triển hạ tầng kỹ thuật. Quỹ đất ở khu vực trung tâm hạn chế, nhu cầu sử dụng ngày càng tăng, dẫn đến giá đất luôn ở mức cao so với các địa phương khác.

Thủy văn Thành phố Hà Nội chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy văn sông Hồng và sông Đà, hai con sông lớn của miền Bắc. Ngoài ra Hà Nội còn có rất nhiều sông ngòi, ao, hồ như sông Nhuệ, sông Đáy, sông Tô Lịch, sông Lừ, sông Sét, sông Bùi, sông Đuống, sông Cà Lồ, v.v... và hệ thống hồ, ao chằng chịt. Hệ thống sông ngòi, bên cạnh những nguồn lực rất lớn mang đến cho Thành phố đó là sự phát triển của giao thông thủy, cung cấp nước và phù sa cho nông nghiệp, tiêu, thoát nước và cải thiện vi khí hậu cho Thành phố.

2. Đặc điểm kinh tế

2.1. Tình hình thực hiện các cân đối lớn về kinh tế

- Thu, chi ngân sách: Thu ngân sách nhà nước (NSNN) lũy kế đến 02/9/2025 đạt 473,4 nghìn tỷ đồng, hoàn thành 92,1% dự toán, tăng 36,3% so với cùng kỳ,

gồm thu nội địa 448,4 nghìn tỷ đồng (tăng 37,0%), thu xuất nhập khẩu 23,1 nghìn tỷ đồng (tăng 34,3%), thu dầu thô 1,8 nghìn tỷ đồng (bằng 63,7%), thu tiền sử dụng đất 79,6 nghìn tỷ đồng (tăng 327,3%). Chi ngân sách địa phương 81,1 nghìn tỷ đồng, đạt 48,9% dự toán, tăng 33,8%, gồm chi đầu tư phát triển 35,7 nghìn tỷ đồng (tăng 33,7%), chi thường xuyên 45,4 nghìn tỷ đồng (tăng 33,8%).

- Tín dụng ngân hàng: Tổng nguồn vốn huy động đạt 6.590 nghìn tỷ đồng, tăng 8,75% so với 31/12/2024; dư nợ 5.307 nghìn tỷ đồng, tăng 17,79%.

- Đầu tư nước ngoài: Tháng 8 thu hút 52,81 triệu USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI); lũy kế 08 tháng đạt 3,82 tỷ USD, tăng 167%, với 257 dự án mới (282,27 triệu USD), 106 dự án tăng vốn (3,20 tỷ USD), 284 lượt góp vốn (336,26 triệu USD).

- Xuất, nhập khẩu: Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa lũy kế 8 tháng đạt 13,8 tỷ USD, tăng 10,3%, trong đó: Khu vực kinh tế trong nước 7,8 tỷ USD, tăng 5,5%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 6,1 tỷ USD, tăng 17,1%. Kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt 30,5 tỷ USD, tăng 13,5%, trong đó: Khu vực kinh tế trong nước 24,9 tỷ USD, tăng 11,1%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 5,6 tỷ USD, tăng 25,5%.

2.2. Tình hình hoạt động các ngành, lĩnh vực

- Công nghiệp: Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tháng 8/2025 tăng 1,0% so với tháng 7/2025, tăng 8,2% so với tháng 8/2024 (cùng kỳ tăng 6,8%). Lũy kế 08 tháng năm 2025, chỉ số IIP tăng 6,5% (cùng kỳ tăng 5,4%).

- Thương mại - Dịch vụ: Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tháng 8 đạt 81,6 nghìn tỷ đồng, tăng 13,4%; lũy kế 08 tháng đạt 615,7 nghìn tỷ đồng, tăng 12,6% (cùng kỳ tăng 10,5%). Doanh thu vận tải, bưu chính tháng 8 đạt 21,5 nghìn tỷ đồng, tăng 16,1%; 08 tháng đạt 167,4 nghìn tỷ đồng, tăng 16,3%.

- Du lịch: Tháng 8 đón 695 nghìn lượt khách, tăng 33,3% (khách quốc tế 455 nghìn lượt, tăng 29,7%); Công suất sử dụng phòng Bình quân khối khách sạn đạt 59,0%, tăng 02 điểm phần trăm so với cùng kỳ. Lũy kế 08 tháng đạt 4,890 triệu lượt, tăng 21,4%, doanh thu 85,8 nghìn tỷ đồng, tăng 17,1%.

- Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản diễn ra ổn định ; Chăn nuôi gia súc, gia cầm không có dịch bệnh lớn xảy ra.

- Doanh nghiệp: Tháng 8 năm 2025 có 3.173 doanh nghiệp thành lập mới với số vốn 53,1 nghìn tỷ đồng (tăng 33,0% về số lượng doanh nghiệp và tăng 98,0% vốn đăng ký so với cùng kỳ năm trước). Lũy kế 8 tháng có 21.935 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới (tăng 6,0%) với số vốn 239,9 nghìn tỷ đồng (tăng 26,0%); 4.240 doanh nghiệp giải thể (tăng 40,0%); 22.811 doanh nghiệp tạm ngừng hoạt

động (tăng 18,0%); 5.922 doanh nghiệp đang làm thủ tục giải thể (tăng 57,0%); 7.458 doanh nghiệp hoạt động trở lại (tăng 4,0%). Lũy kế tổng số doanh nghiệp đăng ký trên địa bàn thành phố Hà Nội là 222.119 doanh nghiệp.

3. Các lĩnh vực văn hóa, xã hội tiếp tục được quan tâm

- Văn hóa: Nhiều hoạt động văn hóa - xã hội được tổ chức quy mô để chào mừng kỷ niệm 80 năm Cách mạng Tháng Tám thành công và Quốc khánh 02/9 như: Sắc đỏ Ba Đình; Triển lãm 80 năm hành trình Độc lập - Tự do - Hạnh phúc diễn ra tại Trung tâm hội chợ triển lãm quốc gia; Chương trình nghệ thuật “Hà Nội - từ mùa thu lịch sử năm 1945”;... Đặc biệt, sáng ngày 02/9/2025, tại Quảng trường Ba Đình lịch sử, Lễ diễu binh, diễu hành kỷ niệm 80 năm Cách mạng tháng Tám và Quốc khánh 2/9 đã diễn ra trọng thể, trang nghiêm, rực rỡ, thấm đẫm niềm tự hào dân tộc với sự tham dự của các đồng chí lãnh đạo Đảng, Nhà nước, các ban, bộ, ngành, các vị khách quốc tế và khoảng 30.000 đại biểu, quần chúng nhân dân. Sự kiện còn có sự tham gia của các đoàn diễu binh nước ngoài đến từ Trung Quốc, Nga, Lào và Campuchia. Đây là dấu ấn ngoại giao đặc biệt, khẳng định vị thế và uy tín quốc tế ngày càng cao của Việt Nam.

- Giáo dục: Thành phố đã cơ bản hoàn thành xong công tác thi tốt nghiệp Trung học phổ thông năm 2025 và tuyển sinh năm học 2025 - 2026; Xây dựng hướng dẫn nhiệm vụ năm học mới 2025 - 2026 các cấp học theo mô hình chính quyền địa phương 2 cấp. Tính chung 7 tháng năm 2025, các cơ sở có hoạt động giáo dục nghề nghiệp trên địa bàn Thành phố đã tuyển sinh được 120,4 nghìn lượt người (trong đó 6,9 nghìn người trình độ cao đẳng; hơn 4 nghìn người trình độ trung cấp; 109,4 nghìn người trình độ sơ cấp và dưới 3 tháng), đạt 50,2% kế hoạch tuyển sinh năm 2025 và giảm 9,4% so với cùng kỳ năm trước.

Đến nay, Tỷ lệ trường công lập đạt chuẩn quốc gia toàn Thành phố đạt 76,8% (1.746/2.272). Cụ thể: Mầm non đạt 79,2% (644/813); Tiểu học đạt 75,5% (545/724); THCS đạt 80,9% (494/613); THPT đạt 51,6% (63/122).

- An sinh xã hội: Ngày 01/9/2025, Thành phố tổ chức gặp mặt, tri ân Mẹ Việt Nam Anh hùng, người có công với cách mạng nhân dịp 80 năm Cách mạng Tháng Tám thành công và Quốc khánh 02/9. Chi 2.245 tỷ đồng ưu đãi người có công, điều dưỡng 2.579 lượt, kinh phí 15,5 tỷ đồng. Giải quyết 799 hồ sơ chính sách tháng 7. Tạo việc làm tháng 8 cho 15.123 lao động; 8 tháng đạt 159.859 lao động, đạt 94,59% kế hoạch. Bảo hiểm y tế phủ 95,5%, BHXH bắt buộc 47,5%, BHXH tự nguyện 3,5%, BHTN 45,0%; Tỷ lệ bao phủ BHYT đạt 95,5% dân số. Thu BHXH, BHYT, BHTN tháng 8 đạt 50,4 nghìn tỷ đồng, tăng 17,23%.

- Y tế: 08 tháng đầu năm 2025, toàn Thành phố ghi nhận 2.186 trường hợp

mắc COVID-19, số ca mắc tăng so với cùng kỳ năm 2024 (1.144 ca). Thành phố đã chỉ đạo thực hiện giám sát chặt chẽ tình hình dịch bệnh trên địa bàn, tăng cường triển khai các biện pháp phòng, chống dịch tại cộng đồng.

4. Công tác sắp xếp đơn vị hành chính

Thành phố đã thông qua một số mô hình mới: sắp xếp, tổ chức lại các cơ sở y tế cấp huyện thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp; kiện toàn mô hình tổ chức hoạt động của Trung tâm Phục vụ hành chính công thành phố Hà Nội; chuyển giao Trung tâm giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên thuộc UBND quận, huyện, thị xã về Sở Giáo dục và Đào tạo quản lý; thành lập Trung tâm dịch vụ nông nghiệp Hà Nội trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường trên cơ sở tổ chức lại Trung tâm Dịch vụ nông nghiệp trực thuộc huyện, thị xã; Đề án tự chủ thực hiện nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức bộ máy của các đơn vị sự nghiệp công lập.

Thành phố thực hiện giải quyết chế độ, chính sách đối với cán bộ, công chức, viên chức và người lao động theo Nghị định số 178/2024/NĐ-CP và Nghị định số 67/NĐ-CP trong thực hiện sắp xếp tổ chức bộ máy:

Kết quả giải quyết trong kỳ báo cáo như sau: (1) Đối với khối xã, phường: 46 trường hợp nghỉ (đợt 7) với tổng kinh phí trên 48,4 tỷ đồng. (2) Đối với khối Sở, ban, ngành: 97 trường hợp nghỉ (đợt 8) với tổng kinh phí trên 102,3 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Thành phố tiếp tục thẩm định các hồ sơ đề nghị nghỉ tinh giản biên chế, hưởng chế độ chính sách theo đúng quy định.

Lũy kế từ đầu năm đến nay: UBND Thành phố đã phê duyệt danh sách và kinh phí chi trả chính sách, chế độ đối với công chức, viên chức, người lao động trong thực hiện sắp xếp tổ chức bộ máy theo Nghị định số 178/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 67/2025/NĐ-CP ngày 15/3/2025 của Chính phủ 08 đợt với tổng số 774 trường hợp; Tổng số kinh phí thực hiện: hơn 795,4 tỷ đồng.

Thành phố sẽ tiếp tục hoàn thiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, tổ chức lại cơ sở y tế, giáo dục nghề nghiệp; đảm bảo an ninh cho 221 sự kiện lớn; giảm 16,2% vụ phạm tội trật tự xã hội; tăng cường phòng chống tai nạn giao thông, phòng chống cháy nổ...

5. Dân số và đô thị hóa

Theo số liệu thống kê dân số Bình quân được cập nhật của Tổng cục Thống kê thì dân số Thành phố Hà Nội năm 2024 là khoảng 8,5 triệu người và dự báo đạt 9 triệu người vào cuối năm 2025.

Được biết, dân số Thành phố Hà Nội là đông thứ hai của cả nước và có mật độ dân số cao thứ hai trong 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Với mật độ

dân số là 2.398 người/km², cao gấp 8,2 lần so với mật độ dân số cả nước.

Quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng, nhiều xã thuộc các huyện ngoại thành cũ như xã Đông Anh, Phúc Thịnh, Gia Lâm, Bát Tràng, Thanh Trì, Ngọc Hồi, Hoài Đức, Sơn Đồng, Ô Diên đang trong quá trình đô thị hóa. Sự gia tăng dân số cơ học từ dòng người nhập cư, lao động ngoại tỉnh và nhu cầu học tập, làm việc tại Thủ đô đã tạo áp lực rất lớn cho quỹ đất đô thị, khiến giá đất tăng mạnh ở các khu vực có dự án hạ tầng, tuyến đường mới.

6. Hạ tầng kỹ thuật và xã hội

Trong hai năm 2024 – 2025, Hà Nội tập trung đầu tư hàng loạt công trình hạ tầng trọng điểm: đường Vành đai 4 vùng Thủ đô, các tuyến metro số 2A, số 3, cải tạo nhiều nút giao lớn, mở rộng các tuyến đường trục Tây Thăng Long, Nguyễn Trãi, Trần Phú – Hà Đông... Hạ tầng giao thông kết nối mạnh mẽ với các tỉnh lân cận, đồng thời nâng cao giá trị sử dụng đất tại các khu vực dự án đi qua. Bên cạnh đó, hạ tầng xã hội như bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại, khu công nghiệp - công nghệ cao phát triển đồng bộ cũng là yếu tố đẩy giá đất gia tăng, nhất là ở các khu vực phía Tây và phía Bắc Hà Nội.

7. Thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản Hà Nội năm 2024 phục hồi sau giai đoạn trầm lắng 2022-2023, nhờ chính sách tín dụng linh hoạt hơn và niềm tin của nhà đầu tư trở lại. Năm 2025, thị trường tiếp tục sôi động với nhiều dự án lớn được triển khai, đặc biệt là nhà ở xã hội, khu đô thị mới, khu công nghiệp và thương mại dịch vụ. Xu hướng đầu tư vào đất nền ven tại các khu vực vùng ven ngoại thành, đất khu vực có quy hoạch lên quận (trước đây), đất gần các tuyến vành đai... có dấu hiệu tăng nóng trở lại, do thông tin quy hoạch, nâng cấp đơn vị hành chính và xu hướng dịch chuyển dân cư, tạo nên sự phân hóa mạnh giữa các khu vực. Thị trường bất động sản Hà Nội cũng đang chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ ở phân khúc chung cư, với lượng giao dịch và giá bán tăng cao, đặc biệt là các sản phẩm cao cấp.

8. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai

a. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Năm 2024, Hà Nội đã hoàn thiện Quy hoạch Thủ đô thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ và điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 tại quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ, với tầm nhìn và mục tiêu:

“- Tầm nhìn đến năm 2065: Thủ đô Hà Nội “Văn hiến - Văn minh - Hiện

đại”; là trung tâm, động lực thúc đẩy phát triển vùng đồng bằng sông Hồng, vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và cả nước; là thành phố kết nối toàn cầu, có mức sống và chất lượng cuộc sống cao; kinh tế, văn hóa, xã hội phát triển toàn diện, đặc sắc và hài hòa; tiêu biểu cho cả nước; có trình độ phát triển ngang tầm thủ đô các nước phát triển trong khu vực và trên thế giới.

- Mục tiêu đến năm 2030: Đô thị hiện đại, trung tâm hỗ trợ thúc đẩy liên kết vùng, trung tâm dịch vụ tổng hợp của cả nước, điểm đến kinh tế, văn hóa hấp dẫn của quốc tế.

- Mục tiêu đến năm 2045: Thủ đô văn hóa, đô thị thông minh, sinh thái, trung tâm tài chính, dịch vụ, khoa học công nghệ và đào tạo nguồn nhân lực, trung tâm tổ chức các sự kiện chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học công nghệ của châu Á và quốc tế. Thành phố xanh và sinh thái với sông Hồng là biểu tượng phát triển.”

Đây là cơ sở quan trọng để quản lý, phân bổ đất đai hợp lý, phát triển đô thị theo hướng bền vững. Đến năm 2025, các kế hoạch sử dụng đất cấp huyện cũng được rà soát, điều chỉnh, công khai minh bạch, giúp thị trường có định hướng rõ ràng. Việc siết chặt tình trạng phân lô, bán nền tràn lan và tăng cường quản lý xây dựng đã góp phần ổn định thị trường đất đai.

b. Quản lý giá đất

Ngày 20/12/2024, thành phố Hà Nội ban hành bảng giá đất theo quyết định số 71/2024/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại quyết định số 20/2023/ QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội theo quy định của Luật Đất đai 2024. Theo đó, bảng giá đất đã tiệm cận hơn với giá thị trường, cập nhật biến động thường xuyên, làm cơ sở tính thuế, phí, tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất... Đây là bước tiến quan trọng, vừa tạo công bằng, vừa hạn chế tình trạng chênh lệch quá lớn giữa giá Nhà nước và giá thị trường vốn gây nhiều tranh chấp.

c. Tình hình sử dụng đất

Tình hình sử dụng đất ở thành phố Hà Nội hiện nay phản ánh rõ đặc trưng của một đô thị trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa của cả nước, với tốc độ đô thị hóa nhanh và nhu cầu đất đai ngày càng gia tăng. Tổng diện tích tự nhiên của Hà Nội khoảng 3.359,82 km², trong đó đất nông nghiệp vẫn chiếm tỷ lệ cao, đang có xu

hướng giảm dần do chuyển đổi sang đất ở, đất xây dựng hạ tầng và đất thương mại dịch vụ diễn ra nhanh, đặc biệt ở các khu vực chuẩn bị đô thị hóa.

Các khu vực nội thành, đặc biệt là trong vành đai 1 và vành đai 2, quỹ đất ở rất hạn hẹp, mật độ xây dựng cao, chủ yếu tập trung cho nhà ở, công trình công cộng, văn phòng và các cơ sở dịch vụ. Ở các phường ven đô, trong vành đai 3, đất ở xen kẽ đất nông nghiệp vẫn còn, song cũng đang được chuyển đổi mạnh mẽ để phục vụ các dự án khu đô thị mới, khu công nghiệp và hệ thống hạ tầng giao thông.

Ngoài khu vực trung tâm, đất ở nông thôn tại các huyện ngoại thành cũ như Đông Anh, Gia Lâm, Thanh Trì, Hoài Đức, Quốc Oai... đang được điều chỉnh theo hướng quy hoạch thành các khu đô thị vệ tinh, gắn với mục tiêu giảm tải cho nội đô.

Việc thu hồi, giải phóng mặt bằng để triển khai dự án trọng điểm gặp nhiều khó khăn do vướng mắc về chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Nhiều dự án chậm tiến độ, bỏ hoang, sử dụng sai mục đích làm lãng phí quỹ đất. Thành phố đang tăng cường thanh tra, kiểm tra, kiên quyết thu hồi các dự án chậm triển khai, nhằm đưa đất vào sử dụng hiệu quả hơn.

Nhìn chung, việc sử dụng đất tại Hà Nội đang chịu áp lực lớn từ gia tăng dân số, phát triển công nghiệp – dịch vụ và nhu cầu hạ tầng. Chính quyền thành phố đang tập trung triển khai các quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, nhằm cân đối giữa phát triển đô thị hiện đại, văn minh, bảo tồn không gian xanh, văn hóa – lịch sử và bảo đảm sinh kế cho khu vực nông thôn.

III. NỘI DUNG, PHẠM VI CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT

1. Nội dung của Bảng giá đất

Căn cứ Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và tình hình điều tra khảo sát trên địa bàn Thành phố, Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất bảng giá đất quy định cụ thể các loại đất: Giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; Giá đất trồng cây lâu năm; Giá đất rừng sản xuất; Giá đất nuôi trồng thủy sản; Giá đất ở; Giá đất thương mại, dịch vụ; Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Giá các loại đất trong khu công nghệ cao...

2. Phạm vi áp dụng của Bảng giá đất

Theo quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024:

“Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ

gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

c) Tính thuế sử dụng đất;

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.”

IV. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA CÁC LOẠI ĐẤT TRONG BẢNG GIÁ ĐẤT

- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ về việc quy định về giá đất;

- Căn cứ Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

“1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật

độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;

d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.”

V. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, KHẢO SÁT, THU THẬP THÔNG TIN PHỤC VỤ VIỆC XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT.

Ngày 25/7/2025, Tổ chức tư vấn xác định giá đất có công văn số 986/CV-VIC gửi UBND Thành phố Hà Nội, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Văn hóa và Thể thao, Cục thuế thành phố, UBND các phường, xã, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội và Chi nhánh trực thuộc văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội về việc Triển khai xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Ngày 30/7/2025 Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Thương mại VIC có công văn số 1011/CV-VIC₍₁₎ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội và các Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai về việc triển khai công tác điều tra, khảo sát, thu thập thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất phục vụ việc xây dựng bảng giá đất thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/1/2026 đến ngày 31/12/2026.

1. Nguồn dữ liệu thông tin của UBND các phường - xã

Tính đến thời điểm hiện tại, tổ chức tư vấn xác định giá đất đã nhận được 125/126 thông tin từ UBND các phường – xã đã cung cấp hầu hết đầy đủ các nội dung sau:

- Danh sách các tuyến đường, phố trên địa bàn.
- Bản đồ giao thông theo địa giới hành chính của xã, phường.
- Các kết quả trúng đấu giá, giá đất phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn trong khoảng thời gian 2 năm (từ tháng 7/2023 đến tháng 7/2025).
- Các khó khăn vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện các Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, số 20/2023/QĐUBND ngày 07/9/2023 và số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND Thành phố và đề xuất nội dung mới để xây dựng bảng giá đất công bố và áp dụng lần đầu.

2. Nguồn dữ liệu thông tin từ các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

Đến thời điểm hiện tại, tổ chức tư vấn xác định giá đất đã nhận được 26/28 văn bản cung cấp thông tin của các Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai:

- Công văn số 8408/CNKV ngày 10/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa;
- Công văn số 8293/VPĐKĐĐ-CNHBĐT ngày 10/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Hai Bà Trưng;
- Công văn số 1490/CNQHM ngày 17/9/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Hoàng Mai;
- Công văn số 1198/VPĐKĐĐTX ngày 25/08/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Thanh Xuân;
- Công văn số 1042/CNQCG ngày 12/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Cầu Giấy;
- Công văn số 1510/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 15/08/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Tây Hồ;
- Công văn số 3614/VPĐKĐĐHN-CNBTL ngày 26/08/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Bắc Từ Liêm;
- Công văn số 12590/CNLB ngày 17/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Long Biên;
- Công văn số 1707/PCC-HĐO ngày 11/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Hà Đông;
- Công văn số 17364/VPĐKĐĐHNHTT ngày 17/09/2025 của Văn phòng

Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Thanh Trì;

- Công văn số 321/VPĐKĐĐHN-CNTT ngày 27/08/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Thường Tín;

- Công văn số 4492/VPĐKĐĐHN-CNTT ngày 27/08/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Phú Xuyên;

- Công văn số 450/CNHTO ngày 20/08/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Thanh Oai;

- Công văn số 3201/VPĐKĐĐHN-CNUH ngày 15/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Ứng Hòa;

- Công văn số 61/CNMĐ ngày 10/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Mỹ Đức;

- Công văn số 4463/CNHCM ngày 29/08/2025 của Văn Phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Chương Mỹ;

- Công văn số 539/CNHBV ngày 04/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Ba Vì;

- Công văn số 2556/CNHPT ngày 03/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Phúc Thọ;

- Công văn số 4179/CNQO ngày 17/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Quốc Oai;

- Công văn số 4323/CNHHD-ĐKĐĐ ngày 28/08/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Hoài Đức;

- Công văn số 4853/CNHĐP ngày 28/08/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Đan Phượng;

- Công văn số 5663/VPĐKĐĐGL ngày 18/08/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Gia Lâm;

- Công văn số 1800/CNHĐA ngày 13/08/2025 của Văn Phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Đông Anh;

- Công văn số 15776/VPĐKĐĐHN-CNTT ngày 24/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Mê Linh;

- Công văn số 1928/VPĐKĐĐHN-CNTT ngày 09/09/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội - Chi nhánh Sóc Sơn.

Theo kế hoạch, số thông tin chuyển nhượng dự kiến thu thập tại 28 Văn phòng đăng ký đất đai là 28.400 thông tin. Tuy nhiên, qua quá trình phối hợp và hỗ trợ của các Văn phòng đăng ký, đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập được là 29.199

thông tin, cao hơn 799 thông tin so với dự kiến, trong đó:

- Thông tin chuyển nhượng đất phi nông nghiệp: 27.043 thông tin;
- Thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp: 2.156 thông tin.

3. Nguồn dữ liệu thông tin từ Sở Quy hoạch kiến trúc

Đơn vị tư vấn xác định giá đất đã nhận được văn bản số 3895/QHKT-TH ngày 14/8/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội về việc cung cấp thông tin thực hiện xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Đến nay, Tổ chức tư vấn xác định giá đất đã nhận được 64 phê duyệt của UBND Thành phố về quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch phân khu chức năng để tham khảo.

4. Nguồn dữ liệu thông tin từ Sở Văn hóa và Thể thao

Đơn vị tư vấn xác định giá đất đã nhận được văn bản số 3550/SVHTT-QLDSVH ngày 18/8/2025 của Sở Văn hóa và Thể thao thành phố Hà Nội về việc cung cấp thông tin tên đường phố thực hiện xây dựng bảng giá đất.

Đơn vị tư vấn cũng đã nhận được Nghị quyết số 26/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc đặt tên, đổi tên, điều chỉnh độ dài một số đường, phố và công trình công cộng trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2025.

5. Nguồn dữ liệu thông tin từ Sở Tài chính

Đơn vị tư vấn đã nhận được văn bản số 11150/STC-QLG ngày 12/9/2025 của Sở tài chính thành phố Hà Nội về việc phối hợp cung cấp thông tin thực hiện xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

6. Nguồn dữ liệu thông tin từ Cục Thuế thành phố Hà Nội

Đơn vị tư vấn đã nhận được văn bản số 17199/HAN-QLĐ ngày 19/9/2025 của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc phối hợp cung cấp thông tin thực hiện xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

VI. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THỰC HIỆN.

VI.1. NGUYÊN TẮC XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc theo Điều 158 Luật đất đai 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, như sau:

- “a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;*
 - b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;*
 - c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;*
 - d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;*
 - đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.*
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.”*

VI.2. TRÌNH TỰ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

Tổ chức thực hiện định giá đất xây dựng bảng giá đất tiến hành xây dựng bảng giá đất theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 như sau:

- “a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;*
- b) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; xác định loại đất, tổng số thửa đất, số thửa đất của mỗi loại đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;*
- c) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí;*
- d) Tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; thiết lập vùng giá trị; lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn; lập bảng tỷ lệ so sánh đối với việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;*
- đ) Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.”*

VI.3. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Phương pháp định giá đất bao gồm:

- Phương pháp so sánh.

- Phương pháp thu nhập.
- Phương pháp thặng dư.
- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

VI.4. PHÂN CHIA KHU VỰC BẰNG GIÁ VÀ NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ ĐẤT

1. Phân chia khu vực bằng giá đất

Nội dung chính của việc phân chia khu vực bằng giá nhằm nhóm các đơn vị hành chính có điều kiện phát triển tương đối giống nhau về vị trí địa lý, mức độ đô thị hóa, hạ tầng kỹ thuật - xã hội, mật độ dân cư và hoạt động sản xuất, kinh doanh. Qua đó, các khu vực được xác định vừa đảm bảo tính đồng bộ, vừa phản ánh được sự khác biệt giữa các vùng trung tâm, ven đô và ngoại thành. Trên cơ sở đó, giúp việc tra cứu, so sánh, áp dụng mức giá của các tuyến đường trở nên thuận lợi và thống nhất.

Để phân chia khu vực bằng giá đất, Tổ chức tư vấn xác định giá dựa trên các nguyên tắc sau:

(1) Bảo đảm sự tương đồng về các nội dung (như dân số, kinh tế, hạ tầng kỹ thuật, văn hóa xã hội, quản lý hành chính...) tương đối giữa các phường, xã trong cùng một khu vực để giá đất phản ánh đúng mặt bằng chung;

(2) Phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, định hướng không gian đô thị và nông thôn của thành phố, điều kiện tự nhiên, cơ sở hạ tầng – giao thông;

(3) Hạn chế tối đa sự chênh lệch quá lớn về giá đất giữa các khu vực liền kề;

(4) Tuân thủ định hướng quy hoạch chung xây dựng Thủ đô.

(5) Đảm bảo tính ổn định, thống nhất và lâu dài nhưng vẫn linh hoạt điều chỉnh trong trường hợp có thay đổi về hành chính hoặc biến động lớn về kinh tế - xã hội.

(6) Nhằm tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp và cơ quan quản lý trong quá trình tra cứu và áp dụng.

Dựa trên các nguyên tắc trên, tổ chức tư vấn xác định giá đề xuất đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ 126 phường xã của thành phố Hà Nội thành 17 khu vực như sau:

STT	Phân khu	Ranh giới	Các Phường - Xã	Nguyên tắc phân khu
1	Khu vực 1 (Trung tâm nội thành)	Các phường trong vành đai 1	Gồm 9 phường: Tây Hồ, Ngọc Hà, Ba Đình, Giảng Võ, Ô Chợ Dừa, Hoàn Kiếm, Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Cửa Nam, Hai Bà Trưng	- Nhóm khu vực trung tâm thành phố: Kinh tế - xã hội, hạ tầng, văn hóa xã hội tốt nhất; - Quy hoạch: Định hướng phát triển theo nguyên tắc bảo tồn di sản, hiện đại hóa đô thị, và nâng cao chất lượng không gian sống, tập trung vào cải thiện hạ tầng giao thông, phát triển du lịch, dịch vụ
2	Khu vực 2	Các phường trong vành đai 2 (bên hữu sông Hồng)	Gồm 6 phường: Hồng Hà, Vĩnh Tuy, Bạch Mai, Kim Liên, Đống Đa, Láng	- Nhóm khu vực cận trung tâm: Kinh tế - xã hội, văn hóa cao; - Quy hoạch: Định hướng tập trung vào tái cấu trúc đô thị (Nhà tập thể cũ), nâng cấp hiện đại hóa hạ tầng công cộng: đường sá, trường học, bệnh viện
3	Khu vực 3	Các phường từ vành đai 2 - Vành đai 3 (bên hữu sông Hồng)	Gồm 13 phường: Phú Thượng, Xuân Đình, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Yên Hòa, Thanh Xuân, Khương Đình, Phương Liệt, Định Công, Tương Mai, Hoàng Mai, Vĩnh Hưng, Lĩnh Nam	- Nhóm khu vực đang phát triển: Kinh tế - xã hội, văn hóa tương đối cao; - Quy hoạch: Định hướng nâng cấp thành khu vực phát triển mạnh về kinh tế; Triển khai mạnh về xây dựng và mở rộng hạ tầng (đường sá, khu đô thị vệ tinh, khu nhà ở) kết nối với khu vực lân cận nhằm giảm ùn tắc giao thông
4	Khu vực 4	Các phường ngoài vành đai 3 (bên hữu sông Hồng phía Bắc đến Đại lộ Thăng Long - trừ phường Chương Mỹ, phường Sơn Tây, phường Tùng Thiện)	Gồm 6 phường: Thượng Cát, Đông Ngạc, Tây Tựu, Phú Diễn, Xuân Phương, Từ Liêm	- Nhóm khu vực vùng ven: Kinh tế - xã hội, văn hóa: Tầm trung; - Quy hoạch: Định hướng đô thị phát triển bền vững, hiện đại, có hạ tầng đồng bộ với các khu đô thị mới, công viên cây xanh và kết nối giao thông thuận lợi;
5	Khu vực 5	Các phường ngoài vành đai 3 (bên hữu sông Hồng phía Đông đến Đại lộ Thăng Long - trừ phường Chương Mỹ, phường Sơn Tây, phường Tùng Thiện)	Gồm 10 phường: Tây Mỗ, Đại Mỗ, Dương Nội, Hà Đông, Thanh Liệt, Hoàng Liệt, Yên Sở, Kiến Hưng, Yên Nghĩa, Phú Lương	- Nhóm khu vực vùng ven: Kinh tế - xã hội, văn hóa: Tầm trung; - Quy hoạch: Định hướng trọng tâm bao gồm phát triển giao thông, các khu đô thị mới, công trình công cộng và các khu thương mại, dịch vụ;

STT	Phân khu	Ranh giới	Các Phường - Xã	Nguyên tắc phân khu
6	Khu vực 6	Các phường nằm trong ranh giới sông Hồng - sông Đuống - Vành đai 3	Gồm 4 phường: Bồ Đề, Long Biên, Vĩnh Hưng, Phúc Lợi	- Khu vực đô thị phía Đông Hà Nội: Kinh tế - xã hội, văn hóa: Tương đối cao; - Quy hoạch: Chuyển đổi từ công nghiệp sang đô thị (Các KCN Đại Từ, KCN Sài Đồng B...); Hướng tới trở thành trung tâm đô thị mới của Hà Nội, kết nối khu vực hành lang xanh giữa sông Hồng và sông Đuống. - Đầu tư mạnh vào hệ thống hạ tầng giao thông, bao gồm các tuyến đường cao tốc và cầu bắc qua sông Hồng, kết nối thuận tiện với trung tâm thành phố;
7	Khu vực 7	Các xã nằm trong ranh giới sông Hồng - sông Đuống - sông Ngũ Huyện Khê - Cao tốc Hà Nội, Thái Nguyên - Quốc Lộ 2A và ĐT16	Gồm 9 xã: Tiến Thắng, Yên Lãng, Quang Minh, Mê Linh, Phúc Thịnh, Thụ Lâm, Đông Anh, Vĩnh Thanh, Thiên Lộc	- Khu vực đồng bằng phía Bắc: Kinh tế - xã hội, văn hóa ở mức Bình quân; - Quy hoạch: Phát triển khu đô thị vệ tinh, đẩy mạnh phát triển các khu công nghiệp hiện có; kết hợp phát triển các vùng nông nghiệp sinh thái; Đẩy mạnh phát triển hạ tầng;
8	Khu vực 8	Các xã nằm trong ranh giới sông Hồng - sông Đuống - sông Ngũ Huyện Khê - vành đai 3 - cao tốc Hà Nội, Thái Nguyên	Gồm 4 xã: Phù Đổng, Thuận An, Gia Lâm, Bát Tràng	- Khu vực đồng bằng phía Đông sông Hồng: Kinh tế - xã hội, văn hóa ở mức Bình quân; - Quy hoạch: Xây dựng các khu đô thị mới tăng mật độ đô thị hóa và hình thành các khu dân cư tập trung; Phát triển các khu công nghiệp và dịch vụ ở phía Nam (gần sông Đuống), kết hợp nông nghiệp sinh thái và du lịch ở các khu vực phía Bắc và Đông; Xây dựng các tuyến đường và cầu quan trọng để kết nối với trung tâm Hà Nội và các tỉnh lân cận;
9	Khu vực 9	Các xã nằm trong ranh giới sông Hồng - sông Đáy - DT70A - Đường Lê Trọng Tấn	Gồm 7 xã: Liên Minh, Ô Diên, Đan Phượng, Hoài Đức, Dương Hòa, Đông Sơn, An Khánh	- Khu vực ven đô thị: Kinh tế - xã hội ở mức Bình quân; - Quy hoạch: Phát triển khu đô thị kết hợp mô hình nông thôn xanh; chuyển đổi kinh tế từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ;

STT	Phân khu	Ranh giới	Các Phường - Xã	Nguyên tắc phân khu
10	Khu vực 10	Các xã giáp các phường thuộc khu vực 4, nằm trong khoảng ranh giới DT73, Đ429, QL21B, và sông Hồng,	Gồm 12 xã: Đại Thanh, Thanh Trì, Ngọc Hồi, Nam Phù, Bình Minh, Tam Hưng, Thường Tín, Hồng Vân, Thanh Oai, Dân Hòa, Thượng Phúc, Chương Dương	- Khu vực ven đô thị: Kinh tế - xã hội ở mức Bình quân; - Quy hoạch: Phát triển khu đô thị; chuyển đổi kinh tế từ nông nghiệp thuần túy sang nông nghiệp sinh thái, công nghiệp, dịch vụ;
11	Khu vực 11	Các xã giáp khu vực 10, nằm trong khoảng ranh giới DT73, D429, QL21B, DT428 và sông Hồng,	Gồm 4 xã: Phương Dục, Phú Xuyên, Chuyên Mỹ, Đại Xuyên	- Khu vực xã ngoại thành: Kinh tế - xã hội ở mức thấp hơn; - Quy hoạch: Phát triển khu đô thị, công nghiệp, làng nghề
12	Khu vực 12	Các xã giáp khu vực 9, nằm trong khoảng ranh giới, D420, DT87 và sông Hồng,	Gồm 6 phường, xã: phường Sơn Tây, phường Tùng Thiện, xã Đoài Phương, xã Phúc Lộc, xã Phúc Thọ, xã Hát Môn	- Khu vực xã ngoại thành: Kinh tế - xã hội ở mức Bình quân; - Quy hoạch: Phát triển đô thị vệ tinh kết hợp du lịch nghỉ dưỡng và văn hóa;
13	Khu vực 13	Các xã giáp khu vực 12 nằm ngoài khoảng ranh giới DT87	Gồm 8 xã Minh Châu, Quảng Oai, Vật Lại, Cổ Đô, Bát Bạt, Suối Hai, Yên Bài, Ba Vì	- Khu vực xã miền trung du, miền núi: Kinh tế - xã hội ở mức thấp; - Quy hoạch phát triển du lịch, nông nghiệp, hạ tầng xã hội;
14	Khu vực 14	Các xã giáp khu vực 9, 12 nằm trong khoảng ranh giới sông Đáy, QL6	Gồm 9 xã Thạch Thất, Hoà Lạc, Tây Phương, Yên Xuân, Phú Cát, Kiều Phú, Hưng Đạo, Quốc Oai, Hạ Bằng	- Khu vực xã Đồng Bằng, trung du, miền núi: Kinh tế - xã hội ở mức Bình quân; - Quy hoạch định hướng phát triển thành Trung tâm đô thị khoa học, giáo dục, công nghệ, dịch vụ và các phân khu chức năng rõ ràng
15	Khu vực 15	Các xã giáp khu vực 5, 14, nằm trong khoảng ranh giới DT429	Gồm 6 xã Chương Mỹ, Quảng Bị, Hoà Phú, Xuân Mai, Phú Nghĩa, Trần Phú	- Khu vực xã Đồng Bằng, trung du, miền núi: Kinh tế - xã hội ở mức thấp; Nằm trong vùng trũng nên thường xuyên vỡ đê, ngập lụt; - Quy hoạch định hướng phát triển đa ngành, đô thị sinh thái – công nghiệp – dịch vụ phía Tây Nam

STT	Phân khu	Ranh giới	Các Phường - Xã	Nguyên tắc phân khu
16	Khu vực 16	Các xã giáp với khu 10, 11, 15, ranh giới Hòa Bình, Hà Nam	Gồm 8 xã Phúc Sơn, Ứng Thiên, Ứng Hoà, Mỹ Đức, Vân Đình, Hồng Sơn, Hoà Xá, Hương Sơn.	- Khu vực xã Đồng Bằng, trung du, miền núi: Kinh tế - xã hội ở mức thấp; - Quy hoạch định hướng phát triển nông nghiệp sạch, công nghiệp - làng nghề truyền thống;
17	Khu vực 17	Các xã nằm ngoài QL2A, ĐT16 (phía Bắc Hà Nội)	Gồm 5 xã Sóc Sơn, Nội Bài, Trung Giã, Đa Phúc, Kim Anh	- Khu vực xã Đồng Bằng, trung du, miền núi: Kinh tế - xã hội ở mức thấp; - Quy hoạch định hướng: Phát triển một trung tâm đô thị vệ tinh, phát triển mạnh mẽ thương mại, du lịch, logistic, công nghiệp và nông nghiệp sinh thái

2. Nguyên tắc xác định vị trí đất

Căn cứ vào khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ, vị trí đất được xác định theo nguyên tắc như sau:

- Vị trí 1 tiếp giáp đường, phố, ngõ có tên trong bảng giá đất (sau đây gọi tắt là đường (phố)) có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo.

- Các vị trí 2, 3 và 4 theo thứ tự khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn vị trí 1.

VI.5. CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH KHÁC CỦA DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT SO VỚI BẢNG GIÁ ĐẤT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 30/2019/QĐ-UBND NGÀY 31/12/2019, SỐ 20/2023/QĐ-UBND NGÀY 07/09/2023 VÀ SỐ 71/2024/QĐ-UBND NGÀY 20/12/2024

- Các tuyến đường (phố) tương đồng về điều kiện sinh lời, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất... đưa về cùng mức giá.

- Bổ cục lại Bảng giá đất để thuận tiện hơn trong quá trình tra cứu giá đất

- Bổ sung vào Bảng giá dự kiến một số tuyến đường, phố có điều kiện hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh, đồng bộ, đường đã được đặt tên;

- Điều chỉnh tách đoạn đối với các tuyến đường, phố có khả năng sinh lời và điều kiện cơ sở hạ tầng, kỹ thuật khác nhau.

- Điều chỉnh gộp đoạn đối với các tuyến đường, phố có cùng khả năng sinh lời và điều kiện cơ sở hạ tầng, kỹ thuật.

- Điều chỉnh giá đất nông nghiệp theo khu vực.

VI.6. NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

PHẦN I: ĐẤT Ở

1. Lựa chọn phương pháp xây dựng bảng giá

Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ các văn bản bản cung cấp thông tin giao dịch, chuyển nhượng đất ở của 28 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai;

Căn cứ các văn bản cung cấp thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất của UBND các phường, xã trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Các thửa đất trong các văn bản trên có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá, vì vậy đủ cơ sở áp dụng phương pháp so sánh.

→ Do đó, có cơ sở để lựa chọn Phương pháp so sánh là phương pháp để xác định giá cho các vị trí của đường (phố) có tên trong bảng giá.

Theo luật Đất đai 2024:

“b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.”

Vì vậy không áp dụng được phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư cho việc xác định giá đất ở, chỉ có thể sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất cho đất ở trong trường hợp không áp dụng được phương pháp so sánh

Theo Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27/6/2024 về việc quy định về giá đất:

“4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.”

Theo thông tin chuyển nhượng được cung cấp từ các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Đơn vị tổ chức tư vấn thẩm định giá đất thống kê tỷ lệ tăng của đất ở theo từng khu vực như sau:

S TT	Phân khu	Ranh giới	Tỷ lệ (giá đất thị trường / giá đất trong bảng giá đất)	Tổng số phiếu điều tra	Tổng số phiếu sử dụng được
1	Khu vực 1	Các phường trong vành đai 1	113%	1.471	731
2	Khu vực 2	Các phường trong vành đai 2 (bên hữu sông Hồng)	116%	982	630
3	Khu vực 3	Các phường từ vành đai 2 - Vành đai 3 (bên hữu sông Hồng)	113%	2.030	939
4	Khu vực 4	Các phường ngoài vành đai 3 (bên hữu sông Hồng (trừ phường Chương Mỹ, phường Sơn Tây, phường Tùng Thiện)	100%	4.518	2.376
5	Khu vực 5				
6	Khu vực 6	Các phường nằm trong ranh giới sông Hồng - sông Đuống - Vành đai 3	78%	907	163
7	Khu vực 7	Các xã nằm trong ranh giới sông Hồng - sông Đuống - vành đai 3 và QL2A, ĐT16	114%	3.582	756
8	Khu vực 8				
9	Khu vực 9	Các xã nằm trong ranh giới sông Hồng - sông Đáy - DT70A - Đường Lê Trọng Tấn	109%	1.275	548
10	Khu vực 10	Các xã giáp các phường thuộc khu vực 4, nằm trong khoảng ranh giới DT73, Đ429, QL21B, và sông Hồng,	127%	2.472	1.117
11	Khu vực 11	Các xã giáp khu vực 8, nằm trong khoảng ranh giới DT73, D429, QL21B, DT428 và sông Hồng,	96%	396	131
12	Khu vực 12	Các xã giáp khu vực 7, nằm trong khoảng ranh giới, D420, DT87 và sông Hồng,	98%	2.101	1.179
13	Khu vực 13	Các xã giáp khu vực 10, nằm ngoài khoảng ranh giới DT87	135%	997	813
14	Khu vực 14	Các xã giáp khu vực 10, 11, nằm trong khoảng ranh giới sông Đáy, QL6	123%	922	329
15	Khu vực 15	Các xã giáp khu vực 12, 4, 8, nằm trong khoảng ranh giới DT429	91%	1.582	770
16	Khu vực 16	Các xã giáp với khu vực 13, 8, 9, ranh giới Hòa Bình, Hà Nam	68%	1.777	452
17	Khu vực 17	Các xã nằm ngoài QL2A, ĐT16 (phía Bắc Hà Nội)	64%	1.599	393

Qua bảng trên nhận thấy có những khu vực không có tăng giá so với bảng giá đất 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024. Thực tế hiện nay, việc kê khai giá chuyển nhượng đất ở thấp hơn thực tế khi làm thủ tục chuyển nhượng vẫn còn tồn

tại khá phổ biến. Việc này tạo ra sự sai lệch trong dữ liệu giá đất, khiến thông tin thị trường bất động sản thiếu minh bạch. Khi giá giao dịch chính thức được ghi nhận thấp hơn thực tế, cơ quan quản lý khó xác định đúng mặt bằng giá, dẫn đến tình trạng bảng giá đất và chính sách tài chính đất đai không phản ánh đúng thị trường. Vì vậy không có cơ sở sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng xây dựng giá đất ở trong Bảng giá đất.

→ ***Do đó, Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất lựa chọn Phương pháp so sánh là phương pháp để xác định giá đất ở cho các vị trí của đường (phố) có tên trong bảng giá.***

2. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất:

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ về việc quy định về giá đất;

Căn cứ Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá như sau:

(1). Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

- Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của Dự án);

- Giá đất theo Bảng giá đất của Thành phố: (theo vị trí của khu đất, thửa đất).

(2). Điều kiện về giao thông

- Loại đường: kết cấu đường nhựa;

- Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của thửa đất.

(3). Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

(4). Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

(5). Các yếu tố liên quan đến quy hoạch, xây dựng;

(6). Hiện trạng môi trường an ninh;

Các yếu tố (2), (6) Các TSSS và TSTĐG đều được lựa chọn tương đồng với TSTĐG, cùng khu vực, cùng điều kiện cấp thoát nước, cấp điện nên không đánh giá yếu tố này

Các yếu tố (4), (5), do xác định giá theo vị trí của các tuyến đường (phố) có tên trong bảng giá (chưa đủ điều kiện xác định giá đến thửa đất chuẩn) nên không đánh giá mức độ ảnh hưởng đến giá đất.

(7). Thời hạn sử dụng đất: Các TSSS và TSTDG đều là đất ở, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài nên không đánh giá mức độ ảnh hưởng đến giá đất.

(8). Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Các TSSS và TSTDG nằm trên địa bàn thành phố Hà Nội tương đồng về truyền thống văn hóa và phong tục tập quán nên không đánh giá mức độ ảnh hưởng đến giá đất.

3. Lựa chọn tài sản so sánh, phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các TSSS và ước tính giá của các vị trí từng tuyến đường (phố) có tên trong bảng giá

Căn cứ Điều 4 và Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ về việc quy định về giá đất;

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai:

“Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;”.”

Và

““3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;”.”

Căn cứ các văn bản bản cung cấp thông tin giao dịch, chuyển nhượng đất ở của 28 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai;

Căn cứ các văn bản cung cấp thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất của UBND các phường, xã trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất lựa chọn các giao dịch làm tài sản so sánh cho từng nhóm đường có tính tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cho từng khu vực theo Phụ lục 3 kèm theo.

Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các TSSS và ước tính giá của các vị trí từng tuyến đường (phố) có tên trong bảng giá Chi tiết theo Phụ lục 4 kèm theo.

4. Kết quả xây dựng Bảng giá đất

Trên cơ sở các thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai, UBND các phường, xã, các Sở ban ngành cung cấp; Qua thu thập, phân tích thông tin giá đất cụ thể dự án đã được UBND các cấp phê duyệt, giá chuyển nhượng bất động sản, giá cho thuê mặt bằng tại các khu vực. Tham khảo các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan. Sử dụng các phương pháp định giá trong tính toán giá đất, Tổ chức tư vấn xác định giá thông báo kết quả dự thảo Bảng giá đất ở như sau:

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất ở theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất ở đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
1	Khu vực 1	Đường cao nhất	Bà Triệu, Đinh Tiên Hoàng, Hai Bà Trưng, Hàng Đào, Hàng Khay, Hàng Ngang, Lê Thái Tổ, Lý Thường Kiệt, Nhà Thờ, Trần Hưng Đạo	695.304	312.887	226.913	194.497	702.257	316.016	229.183	196.442	2%
		Đường thấp nhất	Đồng Cỏ	81.250	45.500	35.650	31.775	82.063	45.955	45.955	45.955	
		Bình quân		252.768	125.507	94.672	82.737	255.331	126.743	95.703	83.646	
2	Khu vực 2	Đường cao nhất	Láng Hạ	313.950	156.975	118.300	103.513	318.973	159.487	120.193	105.169	2%
		Đường thấp nhất	Lĩnh Nam, Tân Khai	67.735	39.286	30.415	27.247	68.819	43.733	33.734	30.145	
		Bình quân		149.097	79.574	60.980	53.948	150.167	80.179	61.440	54.358	
3	Khu vực 3	Đường cao nhất	Nguyễn Trãi	240.120	120.060	90.480	79.170	243.962	121.981	91.928	80.437	2%
		Đường thấp nhất	Đường đê Sông Hồng (Đoạn đường ngoài đê) đoạn từ giáp phường Yên Sở đến Trạm bơm Yên Sở, Đường gom chân đê Sông Hồng	44.640	28.123	22.133	20.045	45.086	28.553	22.602	20.547	
		Bình quân		95.780	53.509	42.687	38.017	96.530	53.988	41.577	38.422	
4	Khu vực 4	Đường cao nhất	Phạm Hùng	138.880	73.606	55.866	49.370	147.056	77.940	60.316	53.302	2%
		Đường thấp nhất	Châu Đài, Đồng Ba	30.206	20.842	16.672	15.259	30.539	21.072	16.855	15.427	
		Bình quân		66.976	39.527	31.473	28.070	65.367	38.649	31.752	28.343	

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất ở theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất ở đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
5	Khu vực 5	Đường cao nhất	Khuất Duy Tiến	147.030	79.396	61.707	54.695	148.794	80.349	62.448	55.352	2%
		Đường thấp nhất	Chùa Tổng	20.138	14.499	11.840	10.885	20.380	14.673	11.982	11.016	
		Bình quân		59.073	35.638	29.310	26.321	57.252	34.578	29.587	26.513	
6	Khu vực 6	Đường cao nhất	Hồng Tiến , Nguyễn Thế Rục , Nguyễn Văn Cừ	125.860	67.964	51.806	45.919	127.748	68.984	52.583	46.607	2%
		Đường thấp nhất	Bát Khối (Ngoài đê), Dương Bá Trạc , Hạ Trại, Hoa Động, Xuân Đỗ, Xuân Khôi	32.085	21.818	17.409	15.908	32.566	22.145	17.670	16.147	
		Bình quân		63.976	37.941	30.083	26.658	64.152	38.035	30.263	26.809	
7	Khu vực 7	Đường cao nhất	- Đoạn từ giao cắt ngã ba đường dẫn vào chùa Tiên Cảnh đến ngã ba giao cắt đường Đào Duy Tùng, Đường Cao Lỗ (đoạn từ ngã tư giao cắt Quốc lộ 3 đến hết bệnh viện đa khoa Đông Anh)	46.023	29.455	23.567	21.385	57.529	36.818	29.459	26.731	25%
		Đường thấp nhất	Đoạn từ cầu xóm 4 xã Yên Lãng đến giáp Công Tọa thuộc xã Yên Lãng	4.070	3.337	2.732	2.543	5.088	4.172	3.416	3.178	
		Bình quân		15.862	11.587	9.440	8.694	17.768	12.954	10.597	9.758	

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất ở theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất ở đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
8	Khu vực 8	Đường cao nhất	- Đường Hà Huy Tập	68.145	38.843	30.492	27.027	85.181	48.553	38.115	33.784	24%
		Đường thấp nhất	Tuyến đường Kim Lan - Văn Đức (Ngã tư giao cắt đường 179 với đường liên xã Văn Đức - Kim Lan đến hết địa phận thôn Trung Quan)	10.150	6.293	5.005	4.524	12.688	7.866	6.256	5.655	
		Bình quân		35.214	22.681	17.196	15.546	38.862	25.189	19.393	17.545	
9	Khu vực 9	Đường cao nhất	Đường quốc lộ 32 (Đường Vạn Xuân): Đoạn từ giáp phường Xuân Phương đến ngã ba đường vào khu đô thị Kim Chung Di Trạch	53.360	32.550	25.806	23.276	64.701	40.052	29.639	26.733	26%
		Đường thấp nhất	Các tuyến đường giao thông liên xã ngoài các tuyến đường nêu trên thuộc các xã Thọ An, Thọ Xuân, Trung Châu	7.656	6.048	5.009	4.646	9.098	7.187	5.767	5.349	
		Bình quân		26.896	18.186	11.388	10.412	30.456	20.602	12.645	11.554	
10	Khu vực 10	Đường cao nhất	Đường Ngọc Hồi (Từ cầu qua sông Tô Lịch đến ngã ba giao cắt với đường Cổ Diềm) phía đối diện đường tàu	73.370	41.821	32.700	29.222	90.979	51.858	40.548	36.235	25%

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất ở theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất ở đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
		Đường thấp nhất	Đường Văn Phú, Tiền Phong, Nguyễn Trãi: Đoạn qua xã Nguyễn Trãi cũ (từ giáp cầu Xém đến UBND xã Thượng Phúc mới)	6.655	5.324	4.235	3.933	8.252	6.602	5.251	4.876	
		Bình quân		24.203	16.595	13.214	12.042	27.144	18.657	14.885	13.563	
11	Khu vực 11	Đường cao nhất	Quốc lộ 1A Đoạn từ giáp địa phận xã Chương Dương tại ga Chợ Tía đến ngã ba giao cắt với đường dân qua cầu chui cao tốc: Phía đối diện đường tàu	20.240	14.370	11.224	10.304	23.478	16.670	13.020	11.953	17%
		Đường thấp nhất	Đường nối từ đê sông Lương đến hết nghĩa trang Hoà Khê (xã Đại Xuyên)	2.723	2.232	1.782	1.658	3.158	2.590	2.067	1.924	
		Bình quân		6.969	5.456	4.327	4.010	7.551	5.912	4.688	4.345	
12	Khu vực 12	Đường cao nhất	Phạm Ngũ Lão, Phùng Khắc Khoan: Đoạn từ Ngã tư bưu điện đến số nhà 76 (vườn hoa chéo)	52.814	34.857	21.606	16.804	56.511	37.297	23.118	17.981	16%
		Đường thấp nhất	Đường đê sông Hồng qua xã Phúc Lộc: Ngoài đê	5.500	4.400	3.500	3.250	8.054	6.443	4.697	4.362	
		Bình quân		18.885	12.878	8.206	6.900	20.312	13.777	8.716	7.349	

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất ở theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất ở đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
13	Khu vực 13	Đường cao nhất	Quốc lộ 32: Đoạn từ ngã tư giao với đường ĐT 412 đến hết địa phận xã Quảng Oai	14.231	10.673	8.409	7.763	17.767	13.234	9.181	8.475	20%
		Đường thấp nhất	Đường tỉnh lộ 414C: Từ giáp xã Suối Hai đến điểm số 1 Đê sông Đà thuộc đại phận xã Bất Bạt	3.696	3.031	2.419	2.251	4.506	3.695	2.642	2.458	
		Bình quân		6.217	5.279	4.191	3.887	6.926	5.880	4.405	4.092	
14	Khu vực 14	Đường cao nhất	Đại lộ Thăng Long: đoạn từ Cầu Sông Đáy đến Cầu vượt Sải Sơn	20.570	14.605	11.407	10.472	24.351	17.046	13.283	12.176	18%
		Đường thấp nhất	Đoạn giáp đường 446 đến cầu Đá Mài	3.080	2.526	2.016	1.876	3.542	2.904	2.318	2.157	
		Bình quân		8.382	7.205	4.456	4.116	11.350	9.040	6.715	6.197	
15	Khu vực 15	Đường cao nhất	Đường Biên Giang : Đoạn từ Cầu Mai Lĩnh đến hết đường Biên Giang (giáp đường Chúc Sơn)	36.363	24.363	19.390	17.689	42.654	28.578	22.744	20.749	18%
		Đường thấp nhất	Đường liên xã đoạn từ chợ Rồng đi đến làng Thượng Phúc (lối rẽ vào nghĩa trang thôn Thượng Phúc), Tuyến Cầu Hạ Dục, xã Hòa Phú đi A31 xã Trần Phú: Đoạn từ Trụ sở UBND xã Trần Phú đến A31	4.312	3.493	2.783	2.587	5.058	4.097	3.265	3.035	

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất ở theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất ở đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
		Bình quân		13.810	10.706	8.448	7.765	14.092	10.890	8.604	7.903	
16	Khu vực 16	Đường cao nhất	Quốc lộ 21B: Đoạn từ sân vận động xã Vân Đình đến đầu cầu Vân Đình, xã Vân Đình	22.138	15.496	12.075	11.069	26.454	18.518	14.430	13.227	20%
		Đường thấp nhất	Đường đê đáy: Đoạn đường ngoài đê: Đoạn ngã ba rẽ vào thôn Vĩnh Xương (Chùa Vân Hương) đến hết địa phận thôn Đăng Hạ, xã Phúc Sơn;	3.575	2.896	2.308	2.145	4.338	3.557	2.839	2.202	
		Bình quân		7.179	5.880	4.661	4.358	7.306	5.933	4.702	4.360	
17	Khu vực 17	Đường cao nhất	- Đường Quốc lộ 3 qua địa phận xã Sóc Sơn mới (điểm đầu tại ngã 4 xã Sóc Sơn mới đến địa phận thôn Phù Mã, xã Sóc Sơn mới), Đường Ngô Chi Lan	25.300	17.457	13.570	12.420	30.360	20.948	16.284	14.904	20%
		Đường thấp nhất	Đường từ ngã ba chợ Chấu - Đô Tân đi xã Thành Công mới, Thái Nguyên, Đường từ ngã ba Đô Lương - Đồng Mai đi xã Thành Công, Thái Nguyên	3.850	3.300	2.500	2.000	4.620	3.960	3.000	2.400	
		Bình quân		11.882	9.467	7.450	6.859	12.993	10.325	8.125	7.481	

Chi tiết dự thảo Bảng giá đất tại Phụ lục 5 kèm theo

PHẦN II: ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

1. Lựa chọn phương pháp xây dựng bảng giá

Kết quả thu thập thông tin đất thương mại dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại các Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội thu thập được cụ thể như sau:

- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Hà Đông phát sinh 250 chuyển nhượng đất thương mại dịch vụ.
- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Mê Linh: 8 chuyển nhượng;
- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Hoài Đức, Đan Phượng: 117 chuyển nhượng;
- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Thường Tín: 3 chuyển nhượng;
- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Thạch Thất: 4 chuyển nhượng;
- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Chương Mỹ: 4 chuyển nhượng;
- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Ứng Hòa: 2 chuyển nhượng.

Sau khi thu thập, đơn vị tư vấn đánh giá như sau: Trong tổng số thông tin thu thập đất thương mại dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ chủ yếu nằm tập trung ở khu vực Hà Đông, Hoài Đức. Các thông tin đất thương mại dịch vụ thuộc khu vực Hà Đông, Hoài Đức có thời hạn sử dụng đất là lâu dài. Do đó, không tương đồng về thời hạn sử dụng đất đối với loại đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ được quy định tại bảng giá đất có thời hạn không quá 70 năm.

Thông tin chuyển nhượng đất thương mại dịch vụ có thời hạn không quá 70 năm gần như rất ít nên không thể áp dụng phương pháp so sánh để tính toán giá đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ để tính toán giá đất.

Mặt khác, đơn vị tư vấn có thu thập được thông tin thuê mặt bằng để kinh doanh, sản xuất từ nguồn thông tin của Cục thuế Hà Nội, đồng thời có khảo sát thêm giá thuê mặt bằng từ các hộ kinh doanh, cá nhân có thể sử dụng để tính toán thu nhập, chi phí của thửa đất cần định giá.

Theo khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024:

“b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;”

→ Do đó, Tổ định giá đề xuất lựa chọn Phương pháp thu nhập để xác định giá đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ.

2. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập

* Khái niệm: Theo Mục b, Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 *“b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;”*

* Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập theo Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ:

“2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất.

Trường hợp chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin đối với các chi phí nêu trên ghi trong báo cáo tài chính; trường hợp báo cáo tài chính không thể hiện rõ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thì khảo sát chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường.

...

3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Thu nhập ròng bình} & & \text{Thu nhập bình} & & \text{Chi phí bình quân} \\ \text{quân năm} & = & \text{quân năm} & - & \text{năm} \end{array}$$

Trong đó:

a) Thu nhập bình quân năm là bình quân cộng thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này trong thời gian 01 năm. Đối với trường hợp thu nhập được xác định từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của 03 thửa đất thì giá cho thuê đất, cho thuê

mặt bằng để tính thu nhập bình quân năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 4 của Nghị định này;

b) Chi phí bình quân năm là bình quân cộng chi phí quy định tại khoản 2 Điều này trong thời gian 01 năm.

4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

Tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai:

“3. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 5 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 như sau:

“a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để so sánh theo phương pháp so sánh.

...

b) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 như sau:

“a) Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí xây dựng, đầu tư phát triển thương hiệu, đầu tư

công trình hạ tầng, thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, đảm bảo an ninh, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất và các khoản chi phí khác do Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp với dự án và tình hình thực tế tại địa phương.”

3. Kết quả xây dựng Bảng giá đất

Trên cơ sở thu thập 30 thông tin thuê mặt bằng tại các khu vực theo địa bàn cũ, cụ thể: quận Hai Bà Trưng, Ba Đình, Đống Đa, Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm và áp dụng phương pháp thu nhập tính toán trên 1 đơn vị diện tích mặt bằng, kết quả như sau:

S T T	NỘI DUNG	Địa chỉ cơ sở nhà đất									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Nhà số 190 Lò Đức, quận Hai Bà Trung	Nhà 32 Đại Cồ Việt, quận Hai Bà Trung	Nhà số 161 phố Mai Hắc Đế, quận Hai Bà Trung	Số 131, phố Kim Mã, quận Ba Đình	Số 111 phố Núi Trúc, quận Ba Đình	Số 393 phố Kim Mã, quận Ba Đình	Số 95 phố Kim Mã, quận Ba Đình	Số 36 phố Láng Hạ, quận Đống Đa	16 phố Văn Cao, quận Ba Đình	Số 377, phố Đội Cấn, quận Ba Đình
1	Diện tích cho thuê (m2)	25	175	32,8	50,0	20,0	50,0	50,0	20,0	31,0	36,0
2	Thu nhập bình quân/năm (đồng)	96.000.000	360.000.000	204.000.000	360.000.000	120.000.000	360.000.000	360.000.000	180.000.000	211.999.992	234.444.432
3	Chi phí bình quân/năm (đồng)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Thu nhập ròng bình quân năm (đồng)	96.000.000	360.000.000	204.000.000	360.000.000	120.000.000	360.000.000	360.000.000	180.000.000	211.999.992	234.444.432
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%
6	Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn (70 năm)	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%
7	Giá trị quyền sử dụng của thửa đất căn định giá + Giá trị công trình xây dựng trên đất (đồng)	1.709.985.731	6.412.446.490	3.633.719.678	6.412.446.490	2.137.482.163	6.412.446.490	6.412.446.490	3.206.223.245	3.776.218.346	4.176.006.598

S T T	NỘI DUNG	Địa chỉ cơ sở nhà đất									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Nhà số 190 Lò Đức, quận Hai Bà Trung	Nhà 32 Đại Cồ Việt, quận Hai Bà Trung	Nhà số 161 phố Mai Hắc Đế, quận Hai Bà Trung	Số 131, phố Kim Mã, quận Ba Đình	Số 111 phố Núi Trúc, quận Ba Đình	Số 393 phố Kim Mã, quận Ba Đình	Số 95 phố Kim Mã, quận Ba Đình	Số 36 phố Láng Hạ, quận Đống Đa	16 phố Văn Cao, quận Ba Đình	Số 377, phố Đội Cấn, quận Ba Đình
8	Giá trị công trình xây dựng (đồng)	123.379.200	863.654.400	161.873.510	246.758.400	98.703.360	246.758.400	246.758.400	98.703.360	152.990.208	177.666.048
-	Diện tích xây dựng (m2)	25	175	33	50	20	50	50	20	31	36
-	Suất vốn đầu tư	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000
-	Hệ số vùng	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952
9	Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá	1.586.606.531	5.548.792.090	3.471.846.168	6.165.688.090	2.038.778.803	6.165.688.090	6.165.688.090	3.107.519.885	3.623.228.138	3.998.340.550
10	Diện tích mặt bằng khoảng (m2)	25	175	33	50	20	50	50	20	31	36
11	Giá đất sau tính toán (đồng/m2)	63.464.261	31.707.383	105.848.969	123.313.762	101.938.940	123.313.762	123.313.762	155.375.994	116.878.327	111.065.015
12	Giá đất UBND theo QĐ 71/2024/QĐ- UBND	67.860.000	70.200.000	99.567.000	97.718.000	72.072.000	97.718.000	97.718.000	106.470.000	92.290.000	70.574.000
13	Tỷ lệ giá đất/giá đất UBND	0,94	0,45	1,06	1,26	1,41	1,26	1,26	1,46	1,27	1,57

S T T	NỘI DUNG	Địa chỉ cơ sở nhà đất									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		Số 213 phố Đội Cấn, quận Ba Đình	Số 189, phố Đội Cấn, quận Ba Đình	Số 996, đường La Thành, Quận Ba Đình	Số 303, phố Kim Mã, quận Ba Đình	Số 439, phố Kim Mã, quận Ba Đình	Số 44, phố Đào Tấn, quận Ba Đình	Số 34 Nguyễn Văn Ngọc, quận Ba Đình	Số 1078 La Thành, quận Ba Đình	Số 112 phố Linh Lang, quận Ba Đình	Số 1048 đường La Thành, quận Ba Đình
1	Diện tích cho thuê (m2)	31,0	17,0	30,0	50,0	50,0	50,0	40,0	50,0	50,0	20,0
2	Thu nhập bình quân/năm (đồng)	213.261.636	106.699.992	120.000.000	360.000.000	360.000.000	240.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000	60.000.000
3	Chi phí bình quân/năm (đồng)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Thu nhập ròng bình quân năm (đồng)	213.261.636	106.699.992	120.000.000	360.000.000	360.000.000	240.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000	60.000.000
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%
6	Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn (70 năm)	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%
7	Giá trị quyền sử dụng của thửa đất căn định giá + Giá trị công trình xây dựng trên đất (đồng)	3.798.691.193	1.900.577.748	2.137.482.163	6.412.446.490	6.412.446.490	4.274.964.327	2.137.482.163	2.137.482.163	2.137.482.163	1.068.741.082

S T T	NỘI DUNG	Địa chỉ cơ sở nhà đất									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		Số 213 phố Đội Cấn, quận Ba Đình	Số 189, phố Đội Cấn, quận Ba Đình	Số 996, đường La Thành, Quận Ba Đình	Số 303, phố Kim Mã, quận Ba Đình	Số 439, phố Kim Mã, quận Ba Đình	Số 44, phố Đào Tấn, quận Ba Đình	Số 34 Nguyễn Văn Ngọc, quận Ba Đình	Số 1078 La Thành, quận Ba Đình	Số 112 phố Linh Lang, quận Ba Đình	Số 1048 đường La Thành, quận Ba Đình
8	Giá trị công trình xây dựng (đồng)	152.990.208	83.897.856	148.055.040	246.758.400	246.758.400	246.758.400	197.406.720	246.758.400	246.758.400	98.703.360
-	Diện tích xây dựng (m2)	31	17	30	50	50	50	40	50	50	20
-	Suất vốn đầu tư	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000
-	Hệ số vùng	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952
9	Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá	3.645.700.985	1.816.679.892	1.989.427.123	6.165.688.090	6.165.688.090	4.028.205.927	1.940.075.443	1.890.723.763	1.890.723.763	970.037.722
10	Diện tích mặt bằng khoảng (m2)	31	17	30	50	50	50	40	50	50	20
11	Giá đất sau tính toán (đồng/m2)	117.603.258	106.863.523	66.314.237	123.313.762	123.313.762	80.564.119	48.501.886	37.814.475	37.814.475	48.501.886
12	Giá đất UBND theo QĐ 71/2024/QĐ- UBND	70.574.000	70.574.000	57.857.000	97.718.000	97.718.000	81.432.000	44.402.000	57.857.000	53.820.000	57.857.000
13	Tỷ lệ giá đất/giá đất UBND	1,67	1,51	1,15	1,26	1,26	0,99	1,09	0,65	0,70	0,84

S T T	NỘI DUNG	Địa chỉ cơ sở nhà đất									
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
		Số 882 đường Láng, quận Đống Đa	Số 820 đường Láng, quận Đống Đa	Số 310 đường Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm	Số 86 Mai Dịch, quận Cầu Giấy	Số 386 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm	Số 384 đường Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm	Số 276 đường Hoàng Công Chát, quận Bắc Từ Liêm	Số 288 đường Hoàng Công Chát, quận Bắc Từ Liêm	Số 464 đường Hoàng Công Chát, quận Bắc Từ Liêm	số nhà 49 đường Đức Diễn, quận Bắc Từ Liêm
1	Diện tích cho thuê (m2)	24,0	144,0	105,0	86,0	67,0	105,0	94,0	86,0	123,0	121,0
2	Thu nhập bình quân/năm (đồng)	81.312.000	335.232.000	133.333.332	249.333.336	130.000.002	273.333.324	146.666.664	72.000.000	113.333.328	240.000.000
3	Chi phí bình quân/năm (đồng)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Thu nhập ròng bình quân năm (đồng)	81.312.000	335.232.000	133.333.332	249.333.336	130.000.002	273.333.324	146.666.664	72.000.000	113.333.328	240.000.000
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%
6	Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn (70 năm)	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%	5,61%
7	Giá trị quyền sử dụng của thửa đất căn định giá + Giá trị công trình xây dựng trên đất (đồng)	1.448.357.914	5.971.270.172	2.374.980.158	4.441.212.987	2.315.605.713	4.868.709.206	2.612.478.152	1.282.489.298	2.018.733.059	4.274.964.327

S T T	NỘI DUNG	Địa chỉ cơ sở nhà đất									
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
		Số 882 đường Láng, quận Đống Đa	Số 820 đường Láng, quận Đống Đa	Số 310 đường Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm	Số 86 Mai Dịch, quận Cầu Giấy	Số 386 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm	Số 384 đường Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm	Số 276 đường Hoàng Công Chất, quận Bắc Từ Liêm	Số 288 đường Hoàng Công Chất, quận Bắc Từ Liêm	Số 464 đường Hoàng Công Chất, quận Bắc Từ Liêm	số nhà 49 đường Đức Diễn, quận Bắc Từ Liêm
8	Giá trị công trình xây dựng (đồng)	118.444.032	710.664.192	518.192.640	424.424.448	330.656.256	518.192.640	463.905.792	424.424.448	607.025.664	597.155.328
-	Diện tích xây dựng (m2)	24	144	105	86	67	105	94	86	123	121
-	Suất vốn đầu tư	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000	5.184.000
-	Hệ số vùng	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952	0,952
9	Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá	1.329.913.882	5.260.605.980	1.856.787.518	4.016.788.539	1.984.949.457	4.350.516.566	2.148.572.360	858.064.850	1.411.707.395	3.677.808.999
10	Diện tích mặt bằng khoảng (m2)	24	144	105	86	67	105	94	86	123	121
11	Giá đất sau tính toán (đồng/m2)	55.413.078	36.531.986	17.683.691	46.706.843	29.626.111	41.433.491	22.857.153	9.977.498	11.477.296	30.395.116
12	Giá đất UBND theo QĐ 71/2024/QĐ- UBND	57.857.000	57.857.000	36.823.000	29.512.000	36.823.000	36.823.000	29.661.000	29.661.000	29.661.000	13.918.000
13	Tỷ lệ giá đất/giá đất UBND	0,96	0,63	0,48	1,58	0,80	1,13	0,77	0,34	0,39	2,18

Tỷ lệ hệ số (giá đất tính toán/giá đất theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND của UBND thành phố) dao động từ 0,34 lần đến 2,18 lần; Hệ số bình quân là **1,08 lần**.

Trong thời gian gần đây, giá thuê nhà mặt phố để kinh doanh tại nhiều khu vực, đặc biệt là các đô thị lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, đang có xu hướng giảm đáng kể. Nguyên nhân chủ yếu đến từ sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng và bối cảnh kinh tế chung. Sau giai đoạn tăng trưởng nóng, nhiều chủ nhà phải điều chỉnh giá thuê do sức mua suy giảm, lượng khách hàng giảm, và chi phí vận hành kinh doanh ngày càng cao khiến doanh nghiệp, hộ cá thể thu hẹp quy mô hoặc chuyển sang kinh doanh trực tuyến.

Bên cạnh đó, nhiều tuyến phố trước đây từng là “điểm vàng” về thương mại nay không còn duy trì được lưu lượng khách như trước. Việc xuất hiện các trung tâm thương mại, siêu thị mini, và các nền tảng bán hàng online đã khiến nhu cầu thuê mặt bằng trực tiếp giảm mạnh. Chủ nhà buộc phải hạ giá thuê từ 10% đến 30%, thậm chí có nơi giảm tới 50% để giữ khách hoặc thu hút người thuê mới.

Do đó, Đơn vị tư vấn xác định giá đất đề xuất mức tăng giá đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ như sau:

- Từ khu vực 1 đến khu vực 6: mức tăng bình quân 3% (tương đương CPI bình quân 9 tháng đầu năm) so với mức giá đất tại Quyết định 71/2024/QĐ-UBND của UBND thành phố;

- Từ khu vực 6 đến khu vực 17: mức tăng bình quân 8% so với mức giá đất tại Quyết định 71/2024/QĐ-UBND của UBND thành phố;

Kết quả dự thảo bảng giá đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ như sau:

3.1. Kết quả dự thảo bảng giá đất thương mại dịch vụ: (Phụ lục 5 kèm theo)

Các đường có giá đất thương mại dịch vụ cao nhất trong từng khu vực như sau:

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất TMDV theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất TMDV đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
1	Khu vực 1	Đường cao nhất	Bà Triệu, Đinh Tiên Hoàng, Hai Bà Trưng, Hàng Đào, Hàng Khay, Hàng Ngang, Lê Thái Tổ, Lý Thường Kiệt, Nhà Thờ, Trần Hưng Đạo	244.296	109.933	76.953	65.960	258.954	116.529	81.570	69.918	8%
		Đường thấp nhất	Đồng Cỏ	26.350	14.756	11.408	10.168	27.931	15.641	15.641	15.641	
		Bình quân	Bình quân	86.078	42.723	32.086	28.040	89.285	44.301	33.275	29.082	
2	Khu vực 2	Đường cao nhất	Láng Hạ	106.470	53.235	40.222	35.194	113.923	56.961	43.038	37.658	8%
		Đường thấp nhất	Lĩnh Nam, Tân Khai	21.675	12.572	10.199	8.784	25.857	14.738	11.393	10.181	
		Bình quân		50.477	26.937	20.676	18.285	52.188	27.854	21.378	18.911	
3	Khu vực 3	Đường cao nhất	Nguyễn Trãi	81.431	40.716	30.763	26.918	87.132	43.566	32.917	28.802	8%
		Đường thấp nhất	Đường đê Sông Hồng (Đoạn đường ngoài đê) đoạn từ giáp phường Yên Sở đến Trạm bơm Yên Sở, Đường gom chân đê Sông Hồng	14.285	9.656	8.160	7.013	15.156	10.245	8.658	7.440	
		Bình quân		31.042	17.354	13.776	12.258	32.290	18.060	13.883	12.749	

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất TMDV theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất TMDV đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
4	Khu vực 4	Đường cao nhất	Phạm Hùng	44.442	23.554	17.916	15.832	51.393	27.752	21.357	18.930	8%
		Đường thấp nhất	Châu Đài, Đồng Ba	9.666	6.670	5.347	4.893	10.323	7.123	5.710	5.226	
		Bình quân		21.447	12.735	10.131	8.968	21.432	12.753	8.599	7.633	
5	Khu vực 5	Đường cao nhất	Khuất Duy Tiến	47.683	25.749	19.746	17.502	49.972	26.985	20.694	18.343	8%
		Đường thấp nhất	Chùa Tổng	6.612	4.628	3.086	2.777	6.929	4.850	3.234	2.910	
		Bình quân		19.168	12.498	9.668	8.587	19.052	12.470	10.055	8.924	
6	Khu vực 6	Đường cao nhất	Hồng Tiến , Nguyễn Thế Rục , Nguyễn Văn Cừ	40.275	21.749	16.614	14.726	43.699	23.597	18.026	15.977	8%
		Đường thấp nhất	Bát Khôi (Ngoài đê), Dương Bá Trạc , Hạ Trại, Hoa Động, Xuân Đỗ, Xuân Khôi	10.267	6.982	5.583	5.102	11.089	7.540	6.029	5.510	
		Bình quân		20.473	12.142	9.647	8.549	21.141	12.547	9.989	8.854	
7	Khu vực 7	Đường cao nhất	- Đoạn từ giao cắt ngã ba đường dẫn vào chùa Tiên Cảnh đến ngã ba giao cắt đường Đào Duy Tùng, Đường Cao Lỗ (đoạn từ ngã tư giao cắt Quốc lộ 3 đến hết bệnh viện đa khoa Đông Anh)	14.904	9.912	8.346	7.512	16.096	10.705	9.014	8.113	8%

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất TMDV theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất TMDV đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
		Đường thấp nhất	Đoạn từ cầu xóm 4 xã Yên Lãng đến giáp Công Tọa thuộc xã Yên Lãng	1.478	1.184	931	865	1.582	1.266	996	926	
		Bình quân		6.055	4.457	3.440	3.162	6.040	4.446	3.258	2.994	
8	Khu vực 8	Đường cao nhất	- Đường Hà Huy Tập	21.773	13.880	11.176	9.906	23.515	14.991	12.071	10.699	8%
		Đường thấp nhất	Tuyến đường Kim Lan - Văn Đức (Ngã tư giao cắt đường 179 với đường liên xã Văn Đức - Kim Lan đến hết địa phận thôn Trung Quan)	4.071	3.120	2.279	1.900	4.396	3.370	2.461	2.052	
		Bình quân		11.435	9.004	5.534	4.664	11.251	8.777	5.154	4.360	
9	Khu vực 9	Đường cao nhất	Quốc lộ 32 (Đường Vạn Xuân): Từ giáp xã Hoài Đức đến ngã ba Tượng đài	19.127	11.859	6.783	5.712	20.657	12.808	7.326	6.169	8%
		Đường thấp nhất	Các tuyến đường giao thông liên xã ngoài các tuyến đường nêu trên thuộc các xã Thọ An, Thọ Xuân, Trung Châu	2.417	2.236	1.834	1.709	2.611	2.415	1.981	1.846	
		Bình quân		8.846	6.392	3.595	3.104	9.198	6.649	3.745	3.234	

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất TMDV theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất TMDV đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
10	Khu vực 10	Đường cao nhất	Đường Ngọc Hồi (Từ cầu qua sông Tô Lịch đến ngã ba giao cắt với đường Cổ Điền) phía đối diện đường tàu	23.846	15.202	12.241	10.850	23.870	15.218	12.253	10.861	10%
		Đường thấp nhất	Đường Văn Phú, Tiền Phong, Nguyễn Trãi: Đoạn qua xã Nguyễn Trãi cũ (từ giáp cầu Xém đến UBND xã Thượng Phúc mới)	1.811	1.468	1.211	1.135	1.813	1.469	1.212	1.137	
		Bình quân		7.921	5.625	4.439	3.855	8.215	5.901	4.714	4.097	
11	Khu vực 11	Đường cao nhất	Quốc lộ 1A Đoạn từ giáp địa phận xã Chương Dương tại ga Chợ Tía đến ngã ba giao cắt với đường dẫn qua cầu chui cao tốc: Phía đối diện đường tàu	7.121	5.727	4.590	4.225	7.548	6.070	4.865	4.478	8%
		Đường thấp nhất	Đường nối từ đê sông Lương đến hết nghĩa tràng Hoà Khê (xã Đại Xuyên)	1.041	935	772	724	1.104	991	819	767	
		Bình quân		2.778	2.225	1.764	1.633	2.883	2.311	1.834	1.700	

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất TMDV theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất TMDV đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
12	Khu vực 12	Đường cao nhất	Phạm Ngũ Lão, Phụng Khắc Khoan: Đoạn từ Ngã tư bưu điện đến số nhà 76 (vườn hoa chéo)	20.972	13.841	7.789	6.816	22.650	14.948	8.412	7.361	8%
		Đường thấp nhất	Đường Quốc lộ 21 đi Trung đoàn 916: Từ ngõ đi vào khu cầu 10 đến giáp Trung đoàn 916	1.876	1.550	1.260	1.190	2.026	1.674	1.361	1.285	
		Bình quân		6.120	4.208	2.682	2.380	6.306	4.336	2.764	2.452	
13	Khu vực 13	Đường cao nhất	Quốc lộ 32: Đoạn từ ngã tư giao với đường ĐT 412 đến hết địa phận xã Quảng Oai	5.680	4.300	2.712	2.486	6.134	4.644	2.929	2.685	8%
		Đường thấp nhất	Đường tỉnh lộ 414C: Từ giáp xã Suối Hai đến điểm số 1 Đê sông Đà thuộc đại phận xã Bát Bạt	1.077	903	686	654	1.163	975	741	706	
		Bình quân		2.048	1.767	1.273	1.213	2.078	1.787	1.287	1.226	
14	Khu vực 14	Đường cao nhất	Đại lộ Thăng Long: đoạn từ Cầu Sông Đáy đến Cầu vượt Sài Sơn	7.503	5.478	4.390	4.041	9.078	6.472	4.895	4.287	8%
		Đường thấp nhất	Đoạn giáp đường 446 đến cầu Đá Mài	790	712	587	550	814	733	604	567	
		Bình quân		3.735	2.887	1.608	1.502	4.386	3.299	2.383	2.185	

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất TMDV theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất TMDV đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
15	Khu vực 15	Đường cao nhất	Đường Biên Giang : Đoạn từ Cầu Mai Lĩnh đến hết đường Biên Giang (giáp đường Chúc Sơn)	11.636	7.796	6.218	5.673	11.985	8.030	6.405	5.843	8%
		Đường thấp nhất	Đường liên xã đoạn từ chợ Ròng đi đến làng Thượng Phúc (lối rẽ vào nghĩa trang thôn Thượng Phúc), Tuyến Cầu Hạ Dục, xã Hòa Phú đi A31 xã Trần Phú: Đoạn từ Trụ sở UBND xã Trần Phú đến A31	1.661	1.328	1.079	1.002	1.710	1.368	1.111	1.032	
		Bình quân		5.104	3.980	3.042	2.732	4.904	3.696	2.859	2.572	
16	Khu vực 16	Đường cao nhất	Quốc lộ 21B: Đoạn từ giáp xã Ứng Thiên đến sân vận động xã Vân Đình	8.250	6.021	4.826	4.442	8.687	6.340	5.082	4.678	8%
		Đường thấp nhất	Đường đê đáy: Đoạn đường ngoài đê: Đoạn ngã ba rẽ vào thôn Vĩnh Xương (Chùa Vân Hương) đến hết địa phận thôn Đẳng Hạ, xã Phúc Sơn	1.051	946	781	732	1.125	1.012	834	783	
		Bình quân		2.340	1.987	1.596	1.475	2.194	1.762	1.415	1.309	

S TT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất TMDV theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất TMDV đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
17	Khu vực 17	Đường cao nhất	- Đường Quốc lộ 3 qua địa phận xã Sóc Sơn mới (điểm đầu tại ngã 4 xã Sóc Sơn mới đến địa phận thôn Phù Mã, xã Sóc Sơn mới), Đường Ngô Chi Lan	9.232	6.463	4.286	3.428	9.970	6.980	4.629	3.702	8%
		Đường thấp nhất	Đường từ ngã ba chợ Chầu - Đô Tân đi xã Thành Công mới, Thái Nguyên, Đường từ ngã ba Đô Lương - Đồng Mai đi xã Thành Công, Thái Nguyên	1.215	1.042	806	645	1.312	1.125	870	696	
		Bình quân		4.605	3.629	2.571	2.071	4.605	3.619	2.575	2.077	

**3.2. Kết quả dự thảo bảng giá đất Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ:
(Phụ lục 5 kèm theo)**

Các đường có giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ cao nhất trong từng khu vực như sau:

STT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất SXKD theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất SXKD đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
1	Khu vực 1	Đường cao nhất	Bà Triệu, Đinh Tiên Hoàng, Hai Bà Trưng, Hàng Đào, Hàng Khay, Hàng Ngang, Lê Thái Tổ, Lý Thường Kiệt, Nhà Thờ, Trần Hưng Đạo	94.281	42.428	29.117	24.959	99.938	44.973	30.864	26.456	8%
		Đường thấp nhất	Xuân La	18.246	11.632	9.677	8.578	19.341	12.330	12.330	12.330	
		Trung bình	Trung bình	50.288	24.426	18.301	15.677	52.220	25.411	19.064	16.313	
2	Khu vực 2	Đường cao nhất	Láng Hạ	66.066	31.743	24.363	20.378	70.691	33.965	26.069	21.804	8%
		Đường thấp nhất	Lĩnh Nam, Tân Khai	14.295	10.006	8.340	7.183	16.615	11.215	9.227	8.192	
		Trung bình		32.494	17.993	13.933	12.205	33.668	18.631	14.420	12.636	
3	Khu vực 3	Đường cao nhất	Nguyễn Trãi	50.530	24.278	18.634	15.586	54.067	25.978	19.938	16.677	8%
		Đường thấp nhất	Đường đê Sông Hồng (Đoạn đường ngoài đê) đoạn từ giáp phường Yên Sở đến Trạm bơm Yên Sở, Đường gom chân đê Sông Hồng	9.562	6.789	5.802	4.987	10.040	7.129	6.092	5.236	
		Trung bình		20.791	12.639	10.492	9.343	21.591	13.078	10.890	9.697	

STT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất SXKD theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất SXKD đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
4	Khu vực 4	Đường cao nhất	Phạm Hùng	31.058	17.243	13.404	11.880	33.819	18.987	14.844	13.156	8%
		Đường thấp nhất	Châu Đài, Đồng Ba	6.656	4.592	3.408	3.029	7.088	4.890	3.629	3.226	
		Trung bình		14.699	9.622	7.835	6.900	14.726	9.628	6.648	5.856	
5	Khu vực 5	Đường cao nhất	Khuất Duy Tiến	32.207	18.059	14.309	12.755	34.365	19.269	15.267	13.610	8%
		Đường thấp nhất	Chùa Tổng	4.198	2.939	2.050	1.845	4.479	3.136	2.187	1.969	
		Trung bình		12.830	8.692	7.569	6.640	12.823	8.675	7.834	6.881	
6	Khu vực 6	Đường cao nhất	Hồng Tiến , Nguyễn Thế Rục , Nguyễn Văn Cừ	27.729	15.862	12.410	11.042	30.225	17.290	13.527	12.036	8%
		Đường thấp nhất	Bát Khôi (Ngoài đê), Dương Bá Trạc , Hạ Trại, Hoa Động, Xuân Đỗ, Xuân Khôi	7.148	5.004	3.776	3.253	7.791	5.454	4.115	3.546	
		Trung bình		13.867	9.224	7.616	6.659	14.466	9.483	7.855	6.867	
7	Khu vực 7	Đường cao nhất	- Đoạn từ giao cắt ngã ba đường dẫn vào chùa Tiên Cảnh đến ngã ba giao cắt đường Đào Duy Tùng, Đường Cao Lỗ (đoạn từ ngã tư giao cắt Quốc lộ 3 đến hết bệnh viện đa khoa Đông Anh)	9.216	6.129	5.400	4.860	9.953	6.619	5.832	5.249	9%

STT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất SXKD theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất SXKD đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
		Đường thấp nhất	Đoạn từ cầu xóm 4 xã Yên Lãng đến giáp Công Tọa thuộc xã Yên Lãng	952	762	588	546	1.019	815	629	584	
		Trung bình		3.828	2.820	2.284	2.100	3.824	2.818	2.165	1.992	
8	Khu vực 8	Đường cao nhất	- Đường Hà Huy Tập	14.746	9.400	7.920	7.020	15.925	10.152	8.554	7.582	9%
		Đường thấp nhất	Tuyến đường Kim Lan - Văn Đức (Ngã tư giao cắt đường 179 với đường liên xã Văn Đức - Kim Lan đến hết địa phận thôn Trung Quan)	2.585	1.982	1.514	1.262	2.791	2.140	1.636	1.363	
		Trung bình		7.279	5.245	3.610	3.057	7.001	5.043	3.292	2.792	
9	Khu vực 9	Đường cao nhất	Quốc lộ 32 (Đường Vạn Xuân): Từ giáp xã Hoài Đức đến ngã ba Tượng đài	11.827	7.333	4.389	3.696	12.773	7.920	4.740	3.992	8%
		Đường thấp nhất	Các tuyến đường giao thông liên xã ngoài các tuyến đường nêu trên thuộc các xã Thọ An, Thọ Xuân, Trung Châu	1.563	1.445	1.241	1.156	1.688	1.561	1.341	1.249	
		Trung bình		5.573	4.030	2.388	2.060	5.794	4.191	2.486	2.146	

STT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất SXKD theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất SXKD đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
10	Khu vực 10	Đường cao nhất	Đường Ngọc Hồi (Từ cầu qua sông Tô Lịch đến ngã ba giao cắt với đường Cổ Điện) phía đối diện đường tàu	14.746	9.400	7.920	7.020	14.760	9.410	7.928	7.027	12%
		Đường thấp nhất	Đường Văn Phú, Tiền Phong, Nguyễn Trãi: Đoạn qua xã Nguyễn Trãi cũ (từ giáp cầu Xém đến UBND xã Thượng Phúc mới)	1.225	993	847	794	1.226	993	848	795	
		Trung bình		5.135	3.643	2.919	2.535	5.359	3.841	3.140	2.734	
11	Khu vực 11	Đường cao nhất	Quốc lộ 1A Đoạn từ giáp địa phận xã Chương Dương tại ga Chợ Tía đến ngã ba giao cắt với đường dẫn qua cầu chui cao tốc: Phía đối diện đường tàu	4.608	3.705	3.070	2.826	4.930	3.964	3.284	3.024	9%
		Đường thấp nhất	Đường nối từ đê sông Lương đến hết nghĩa trang Hoà Khê (xã Đại Xuyên)	704	633	540	506	753	677	578	542	
		Trung bình		1.827	1.465	1.201	1.112	1.903	1.526	1.253	1.162	
12	Khu vực 12	Đường cao nhất	Phạm Ngũ Lão, Phùng Khắc Khoan: Đoạn từ Ngã tư bưu điện đến số nhà 76 (vườn hoa chéo)	13.569	8.955	5.210	4.559	14.655	9.671	5.627	4.924	8%

STT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất SXKD theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất SXKD đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
		Đường thấp nhất	Tỉnh lộ 413 (tỉnh lộ 88 cũ): Từ ngã ba Vị Thủy đến hết địa phận phường Tùng Thiện, Tỉnh lộ 414 (tỉnh lộ 87B) thuộc địa bàn xã Xuân Sơn cũ	1.298	1.086	914	864	1.402	1.173	987	933	
		Trung bình		3.984	2.743	1.811	1.606	4.106	2.827	1.866	1.662	
13	Khu vực 13	Đường cao nhất	Quốc lộ 32: Đoạn từ ngã tư giao với đường ĐT 412 đến hết địa phận xã Quảng Oai	3.675	2.783	1.814	1.663	3.969	3.005	1.960	1.796	8%
		Đường thấp nhất	Đường tỉnh lộ 414C: Từ giáp xã Suối Hai đến điểm số 1 Đê sông Đà thuộc đại phận xã Bất Bạt	716	600	472	449	774	648	509	485	
		Trung bình		1.347	1.164	868	827	1.366	1.177	877	836	
14	Khu vực 14	Đường cao nhất	Đại lộ Thăng Long: đoạn từ Cầu Sông Đáy đến Cầu vượt Sài Sơn	5.075	3.705	3.070	2.826	5.817	4.148	3.242	2.883	9%
		Đường thấp nhất	Đoạn giáp đường 446 đến cầu Đá Mài	525	473	403	378	536	482	411	386	
		Trung bình		2.498	1.911	1.100	1.028	2.943	2.203	1.645	1.509	

STT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất SXKD theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất SXKD đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
15	Khu vực 15	Đường cao nhất	Đường Biên Giang : Đoạn từ Cầu Mai Lĩnh đến hết đường Biên Giang (giáp đường Chúc Sơn)	8.247	5.690	4.223	3.754	8.593	5.929	4.401	3.911	8%
		Đường thấp nhất	Đường liên xã đoạn từ chợ Ròng đi đến làng Thượng Phúc (lối rẽ vào nghĩa trang thôn Thượng Phúc), Tuyến Cầu Hạ Dục, xã Hòa Phú đi A31 xã Trần Phú: Đoạn từ Trụ sở UBND xã Trần Phú đến A31	1.104	883	742	689	1.150	920	773	718	
		Trung bình		3.392	2.643	2.064	1.848	3.262	2.453	1.937	1.736	
16	Khu vực 16	Đường cao nhất	Quốc lộ 21B: Đoạn từ giáp xã Ứng Thiên đến sân vận động xã Vân Đình	5.338	3.896	3.228	2.972	5.631	4.110	3.405	3.135	8%
		Đường thấp nhất	Đường đê đáy: Đoạn đường ngoài đê: Đoạn ngã ba rẽ vào thôn Vĩnh Xương (Chùa Vân Hương) đến hết địa phận thôn Đẳng Hạ, xã Phúc Sơn	783	704	601	563	838	754	643	603	
		Trung bình		1.558	1.324	1.101	1.021	1.462	1.176	977	906	

STT	Khu vực	Đường cao nhất, đường thấp nhất	Tên đường	Giá đất SXKD theo Quyết định 71/2024/QĐ-UBND				Giá đất SXKD đề xuất				Mức tăng bình quân khu vực
				VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	
17	Khu vực 17	Đường cao nhất	- Đường Quốc lộ 3 qua địa phận xã Sóc Sơn mới (điểm đầu tại ngã 4 xã Sóc Sơn mới đến địa phận thôn Phù Mã, xã Sóc Sơn mới), Đường Ngô Chi Lan	5.973	4.181	2.867	2.293	6.450	4.516	3.096	2.477	8%
		Đường thấp nhất	Đường từ ngã ba chợ Chầu - Đô Tân đi xã Thành Công mới, Thái Nguyên, Đường từ ngã ba Đô Lương - Đồng Mai đi xã Thành Công, Thái Nguyên	1.015	870	696	557	1.096	940	752	601	
		Trung bình		3.063	2.411	1.766	1.419	3.063	2.405	1.764	1.416	

PHẦN III: PHẦN ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1. Lựa chọn phương pháp xây dựng bảng giá

Căn cứ các văn bản bản cung cấp thông tin giao dịch, chuyển nhượng bất động sản của các Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai;

Căn cứ Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Giá đất nông nghiệp có biên độ dao động lớn vì việc chuyển nhượng mang nhiều mục đích khác (*chờ chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chờ bồi thường...*) chứ không phải đơn thuần là sản xuất nông nghiệp nên việc áp dụng phương pháp so sánh khó chính xác.

Mặt khác do không đủ các thông tin về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất (năng suất cây trồng, vật nuôi, khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, thời hạn sử dụng đất...)

→ Tổ chức tư vấn xác định giá đất không đủ cơ sở để áp dụng phương pháp so sánh.

Căn cứ điểm d khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024:

“b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;”

Căn cứ vào Mục 3, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025:

“Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.”

Do số liệu cung cấp của Chi cục thống kê không có số liệu đến từng phường, xã mà chỉ có số liệu trên toàn quận Thành phố, mặt khác tại Quyết định số 09/2023/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành định mức kinh tế kỹ thuật khuyến nông trên địa bàn thành phố Hà Nội không có số công lao động phổ thông cho sản xuất nông nghiệp từng loại cây trồng.

→ Tổ chức tư vấn xác định giá đất không đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thu nhập.

Căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai 2024: “d) *Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;*”

→ **Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất đề xuất áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.**

2. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Theo Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27/6/2024 về việc quy định về giá đất:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực.

Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.

3. Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:

a) Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực;

b) Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường;

c) Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

5. Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá}} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

3. Kết quả xây dựng Bảng giá đất

Kết quả thu thập thông tin đất nông nghiệp tại các Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai như sau:

STT	Phân khu	Các Phường - Xã	Tỷ lệ bình quân so với bảng giá 71/2025/QĐ-UBND
1	Khu vực 1	Các phường Tây Hồ, Ngọc Hà, Ba Đình, Giảng Võ, Ô Chợ Dừa, Hoàn Kiếm, Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Cửa Nam, Hai Bà Trưng	
2	Khu vực 2	Các phường Hồng Hà, Vĩnh Tuy, Bạch Mai, Kim Liên, Đống Đa, Láng	
3	Khu vực 3	Các phường Phú Thượng, Xuân Đình, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Yên Hòa, Thanh Xuân, Khương Đình, Phương Liệt, Định Công, Tương Mai, Hoàng Mai, Vĩnh Hưng, Lĩnh Nam	321%
4	Khu vực 4	Các phường Thượng Cát, Đông Ngạc, Tây Tựu, Phú Diễn, Xuân Phương, Từ Liêm, Tây Mỗ, Đại Mỗ, Dương Nội, Hà Đông, Thanh Liệt, Hoàng Liệt, Yên Sở, Kiến Hưng, Yên Nghĩa, Phú Lương	552%
5	Khu vực 5	Các phường Bồ Đề, Long Biên, Vĩnh Hưng, Phúc Lợi	605%
6	Khu vực 6	Các xã Tiến Thắng, Yên Lãng, Quang Minh, Mê Linh, Phúc Thịnh, Thụ Lâm, Đông Anh, Vĩnh Thanh, Thiên Lộc, Phù Đồng, Thuận An, Gia Lâm, Bát Tràng	308%
7	Khu vực 7	Các xã Liên Minh, Ô Diên, Đan Phượng, Hoài Đức, Dương Hòa, Đông Sơn, An Khánh	537%
8	Khu vực 8	Các xã Đại Thanh, Thanh Trì, Ngọc Hồi, Nam Phú, Bình Minh, Tam Hưng, Thường Tín, Hồng Vân, Thanh Oai, Dân Hòa, Thượng Phúc, Chương Dương	196%
9	Khu vực 9	Các xã Phụng Dực, Phú Xuyên, Chuyên Mỹ, Đại Xuyên	140%
10	Khu vực 10	Phường Sơn Tây, phường Tùng Thiện, xã Đoài Phương, xã Phúc Lộc, xã Phúc Thọ, xã Hát Môn	146%
11	Khu vực 11	Các xã Minh Châu, Quảng Oai, Vật Lại, Cổ Đô, Bất Bạt, Suối Hai, Yên Bài, Ba Vì	221%
12	Khu vực 12	Các xã Thạch Thất, Hoà Lạc, Tây Phương, Yên Xuân, Phú Cát, Kiêu Phú, Hưng Đạo, Quốc Oai, Hạ Bằng	369%
13	Khu vực 13	Các xã Chương Mỹ, Quảng Bị, Hoà Phú, Xuân Mai, Phú Nghĩa, Trần Phú	311%
14	Khu vực 14	Các xã Phúc Sơn, Ứng Thiên, Ứng Hoà, Mỹ Đức, Vân Đình, Hồng Sơn, Hoà Xá, Hương Sơn, Vân Đình, Ứng Hoà, Phúc Sơn	124%
15	Khu vực 15	Các xã Sóc Sơn, Nội Bài, Trung Giã, Đa Phúc, Kim Anh	258%
	THẤP NHẤT		124%
	BÌNH QUÂN		314%
	CAO NHẤT		605%

Trên cơ sở thu thập thông tin từ 28 chi nhánh Văn phòng đăng ký Hà Nội: Tỷ lệ hệ số (*giá đất bình quân tính toán/giá đất theo bảng giá đất hiện hành*) dao động từ 1,24 lần đến 6,05 lần. Mặt khác, trên địa bàn thành phố Hà Nội đang thực hiện các dự án hạ tầng, giao thông cần thu hồi lượng lớn quỹ đất nông nghiệp việc tăng giá đất nông nghiệp quá cao gây gánh nặng lớn cho Ngân sách, góp phần tăng giá bất động sản làm ảnh hưởng đến việc quản lý thị trường bất động sản của Nhà nước.

Căn cứ kết quả phân tích trên Tổ chức tư vấn đề xuất như sau:

+ Đối với địa bàn các phường thuộc khu vực 1 đến khu vực 6 (các quận trước khi sáp nhập): Thông tin điều tra khảo sát được có số lượng ít (118 thông tin) nên không đủ cơ sở để đánh giá thị trường đất nông nghiệp. Đề xuất giữ nguyên mức giá đất nông nghiệp theo bảng giá đất hiện hành tương đương 290.000 đồng/m².

+ Đối với các khu vực (Bao gồm một phần khu vực 7, khu vực 9, một phần khu vực 10, khu vực 11 đến khu vực 17): mức tăng giá đất nông nghiệp theo **mức thấp nhất của các khu vực (khu vực 16) có mức tăng 24%**.

+ Đối với một phần khu vực 7 còn lại, khu vực 8 và một phần khu vực 10 còn lại là địa bàn các xã thuộc các huyện Hoài Đức, Đan Phượng, Đông Anh, Gia Lâm, Thanh Trì trước khi sáp nhập: có kế hoạch lên quận trong năm 2025. Do có điều kiện kinh tế, cơ sở hạ tầng tốt hơn các khu vực còn lại. Đề xuất, giá đất nông nghiệp bằng mức giá nông nghiệp khu vực 9 (huyện Hoài Đức, Đan Phượng trước khi sáp nhập).

Dự thảo Bảng giá đất nông nghiệp như sau:

Stt	Phân khu	Các Phường - Xã	Khu vực	Loại đất			
				Đất trồng lúa, cây hàng năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất nuôi trồng thủy sản	Giá đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất
1	Khu vực 1	Các phường Tây Hồ, Ngọc Hà, Ba Đình, Giảng Võ, Ô Chợ Dừa, Hoàn Kiếm, Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Cửa Nam, Hai Bà Trưng	Đồng bằng	290.000	290.000	290.000	
2	Khu vực 2	Các phường Hồng Hà, Vĩnh Tuy, Bạch Mai, Kim Liên, Đống Đa, Láng					

Stt	Phân khu	Các Phường - Xã	Khu vực	Loại đất			
				Đất trồng lúa, cây hàng năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất nuôi trồng thủy sản	Giá đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất
3	Khu vực 3	Các phường Phú Thượng, Xuân Đình, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Yên Hòa, Thanh Xuân, Khương Đình, Phương Liệt, Định Công, Tương Mai, Hoàng Mai, Vĩnh Hưng, Lĩnh Nam					
4	Khu vực 4	Các phường Thượng Cát, Đông Ngạc, Tây Tựu, Phú Diễn, Xuân Phương, Từ Liêm					
5	Khu vực 5	Các phường Tây Mỗ, Đại Mỗ, Dương Nội, Hà Đông, Thanh Liệt, Hoàng Liệt, Yên Sở, Kiến Hưng, Yên Nghĩa, Phú Lương					
6	Khu vực 6	Các phường Bồ Đề, Long Biên, Vĩnh Hưng, Phúc Lợi					
7	Khu vực 7	Các xã Tiến Thắng, Yên Lãng, Quang Minh, Mê Linh	Đồng bằng	192.000	226.000	192.000	86.000
		Các xã Phúc Thịnh, Thụ Lâm, Đông Anh, Vĩnh Thanh, Thiên Lộc	Đồng bằng	231.000	270.000	231.000	
8	Khu vực 8	Các xã Phù Đổng, Thuận An, Gia Lâm, Bát Tràng		231.000	270.000	231.000	
9	Khu vực 9	Các xã Liên Minh, Ô Diên, Đan Phượng, Hoài Đức, Dương Hòa, Đông Sơn, An Khánh	Đồng bằng	231.000	270.000	231.000	
10	Khu vực 10	Các xã Bình Minh, Tam Hưng, Thường Tín, Hồng Vân, Thanh Oai, Dân Hòa, Thượng Phúc, Chương Dương	Đồng bằng	192.000	226.000	192.000	
		Các xã Đại Thanh, Thanh Trì, Ngọc Hồi, Nam Phù	Đồng bằng	231.000	270.000	231.000	
11	Khu vực 11	Các xã Phượng Dực, Phú Xuyên, Chuyên Mỹ, Đại Xuyên	Đồng bằng	192.000	226.000	192.000	
12	Khu vực 12	Phường Sơn Tây, phường Tùng Thiện, xã Đoài Phương, xã Phúc Lộc, xã Phúc Thọ, xã Hát Môn	Đồng bằng	192.000	226.000	192.000	86.000
			Trung du	150.000	140.000	120.000	64.000

Stt	Phân khu	Các Phường - Xã	Khu vực	Loại đất			
				Đất trồng lúa, cây hàng năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất nuôi trồng thủy sản	Giá đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất
13	Khu vực 13	Các xã Minh Châu, Quảng Oai, Vật Lại, Cổ Đô, Bất Bạt, Suối Hai, Yên Bài, Ba Vì	Đồng bằng	154.000	180.000	154.000	68.000
			Trung du	120.000	112.000	120.000	55.000
			Miền núi	81.000	78.000	51.000	43.000
14	Khu vực 14	Các xã Thạch Thất, Hoà Lạc, Tây Phương, Yên Xuân, Phú Cát, Kiêu Phú, Hưng Đạo, Quốc Oai, Hạ Bằng	Đồng bằng	192.000	226.000	192.000	86.000
			Trung du	150.000	140.000	120.000	64.000
			Miền núi	102.000	97.000	62.000	51.000
15	Khu vực 15	Các xã Chương Mỹ, Quảng Bị, Hoà Phú, Xuân Mai, Phú Nghĩa, Trần Phú	Đồng bằng	192.000	226.000	192.000	86.000
16	Khu vực 16	Các xã Ứng Thiên, Vân Đình, Hoà Xá, Ứng Hoà,	Đồng bằng	192.000	226.000	192.000	
		Các xã Phúc Sơn, Mỹ Đức, Hồng Sơn, Hương Sơn	Đồng bằng	154.000	180.000	154.000	68.000
			Miền núi	81.000	78.000	51.000	43.000
17	Khu vực 17	Các xã Sóc Sơn, Nội Bài, Trung Giã, Đa Phúc, Kim Anh	Đồng bằng	154.000	180.000	154.000	68.000
			Trung du	150.000	112.000	150.000	55.000

VII. SỬA ĐỔI, ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ NỘI DUNG TRONG QUY ĐỊNH BAN HÀNH KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 30/QĐ-UBND NGÀY 31/12/2019, SỐ 20/2023/QĐ-UBND NGÀY 07/9/2023 VÀ 71/2024/QĐ-UBND NGÀY 20/12/2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI (Chi tiết tại Dự thảo Bảng giá kèm theo)

STT	QUYẾT ĐỊNH 30/2019 + 20/2023 + 71/2024 CỦA UBND TP HÀ NỘI +	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ GIẢI
1	Điều 1. 1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 và các trường hợp áp dụng Bảng giá đất theo quy định Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024	Sửa đổi Điều 1 Quyết định số 71/2024: 1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 theo quy định Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024	- Bỏ cụm từ “và các trường hợp áp dụng Bảng giá đất” - Lý do: Căn cứ Khoản 1 Điều 159 đã quy định rõ các trường hợp Bảng giá

STT	QUYẾT ĐỊNH 30/2019 + 20/2023 + 71/2024 CỦA UBND TP HÀ NỘI +	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ GIẢI
			đất được áp dụng
2	Điều 3. Nguyên tắc xác định vị trí đất và giá đất 1. Nguyên tắc chung Căn cứ vào khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ, vị trí đất được xác định theo nguyên tắc như sau: - Vị trí 1 tiếp giáp đường, phố, ngõ có tên trong bảng giá đất (sau đây gọi tắt là đường (phố)) có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo. - Các vị trí 2, 3 và 4 theo thứ tự khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn vị trí 1.	Điều 3. Nguyên tắc xác định vị trí đất và giá đất 1. Nguyên tắc chung: Căn cứ Khoản 1, Điều 20, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP	Lý do: Nguyên tắc xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất đã được quy định cụ thể tại Khoản 1, Điều 20, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP
3	2. Nguyên tắc xác định vị trí và giá đất phi nông nghiệp 2.1. Nguyên tắc xác định vị trí đất: - Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với đường (phố) có tên trong bảng giá ban hành kèm theo Quyết định này;	2. Nguyên tắc xác định vị trí và giá đất phi nông nghiệp 2.1. Nguyên tắc xác định vị trí đất: - Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với đường (phố, ngõ) có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định này;	Bổ sung cụm từ : “ngõ” do Bảng giá đất đã quy định giá đất cụ thể của một số ngõ có tên trên địa bàn
4	b. Đối với thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4 của Phụ lục số 01 đến Phụ lục số 12; mục I - Phụ lục số 13 đến Phụ lục số 30; mục II - Phụ lục số 15, 16, 18, 19, 27, 28 thuộc các khu dân cư cũ (Không nằm trong khu đô thị mới, khu đầu giá, khu tái định cư, 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 (phố) có tên trong bảng giá ≥ 200m thì giá đất được giảm trừ như sau: - Khoảng cách từ 200 m đến 300 m: giảm 5% so với giá đất quy định. - Khoảng cách từ 300 m đến 400 m: giảm 10% so với giá đất quy định. - Khoảng cách từ 400 m đến 500 m: 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 01 đến số 10 thuộc các khu dân cư cũ (Không nằm trong khu đô thị mới, khu đầu giá, khu tái định cư, khu nhà ở, 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 (phố) có tên trong bảng giá ≥ 200m thì giá đất được giảm trừ như sau: - Khoảng cách từ 200 m đến 300 m: giảm 5% so với giá đất quy định. - Khoảng cách từ 300 m đến 400 m: giảm 10% so với giá đất quy định. - Khoảng cách từ 400 m đến 500 m: giảm 15% so với giá đất quy định. - Khoảng cách từ 500 m trở lên:	1. Sửa đổi câu " tại phụ lục số 01 đến Phụ lục số 12; mục I - Phụ lục số 13 đến Phụ lục số 30; mục II - Phụ lục số 15, 16, 18, 19, 27, 28 " thành "tại Phụ lục số 01 đến số 10" - Lý do: Bổ cục lại bảng giá 2. Bổ sung cụm từ “Khu nhà ở”

STT	QUYẾT ĐỊNH 30/2019 + 20/2023 + 71/2024 CỦA UBND TP HÀ NỘI +	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ GIẢI
		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 11 đến số 15 thuộc các khu dân cư cũ (Không nằm trong khu đô thị mới, khu đầu giá, khu tái định cư, khu nhà ở, 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 ≥ 200 m thì giá đất được xác định như sau: - Khoảng cách từ 200 m đến 300 m: giảm 5% so với giá đất quy định. - Khoảng cách từ 300 m đến 400 m: giảm 10% so với giá đất quy định. - Khoảng cách từ 400 m đến 500 m: giảm 15% so với giá đất quy định. - Khoảng cách từ 500 m trở lên được áp dụng giá đất khu dân cư nông thôn quy định tại mục IV - Phụ lục số 11 đến số 15”	
5	c) Đối với thửa đất của một chủ sử dụng tại các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 có ngõ nối thông trực tiếp với nhiều đường (phố) được quy định trong bảng giá đất thì giá đất được xác định theo vị trí của đường (phố) có giá cao nhất (Có tính đến yếu tố giảm trừ tại Điểm b nếu có);	c) Đối với thửa đất tại các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 có ngõ nối thông trực tiếp với nhiều đường (phố) được quy định trong bảng giá đất thì giá đất được xác định theo vị trí của đường (phố) có giá cao nhất (Có tính đến yếu tố giảm trừ tại Điểm b nếu có);	Bỏ cụm từ “của một chủ sử dụng”
6	d. Đối với thửa đất (không nằm trong khu, cụm công nghiệp) có cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố, ngõ có chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ > 100 m được chia lớp để tính giá đất như sau: - Lớp 1: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ đến 100 m tính bằng 100% giá đất quy định. - Lớp 2: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ từ trên 100 m đến 200 m, giảm 10% so với giá đất của lớp 1. - Lớp 3: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ từ trên 200 m đến 300 m giảm 20% so với giá đất của lớp 1. - Lớp 4: Tính từ chỉ giới hè đường,	Đối với thửa đất (Không nằm cụm công nghiệp, khu công nghiệp) có cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố, ngõ có chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ > 100 m được chia lớp để tính giá đất như sau: - Lớp 1: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ đến 100 m tính bằng 100% giá đất quy định. - Lớp 2: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ từ trên 100 m đến 200 m, giảm 10% so với giá đất của lớp 1. - Lớp 3: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ từ trên 200 m đến 300 m giảm 20% so với giá	1. Bỏ nội dung: “Giá đất sau khi giảm trừ không thấp hơn giá đất vị trí liền kề của đường, phố, ngõ áp dụng để chia lớp và giá đất theo vị trí của các đường, phố, ngõ tiếp giáp còn lại (trường hợp thấp hơn áp dụng theo giá đất vị trí liền kề cao nhất)” - Lý do: đã được làm rõ tại mục e

STT	QUYẾT ĐỊNH 30/2019 + 20/2023 + 71/2024 CỦA UBND TP HÀ NỘI +	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ GIẢI
	phố, ngõ từ trên 300 m giảm 30% so với giá đất của lớp 1. Trường hợp thửa đất có nhiều mặt tiếp giáp với nhiều đường, phố, ngõ: Việc chia lớp được tính theo mặt cắt đường, phố, ngõ có giá đất cao nhất. Giá đất sau khi giảm trừ không thấp hơn giá đất vị trí liền kề của đường, phố, ngõ áp dụng để chia lớp và giá đất theo vị trí của các đường, phố, ngõ tiếp giáp còn lại (trường hợp thấp hơn áp dụng theo giá đất vị trí liền kề cao nhất)	đất của lớp 1. - Lớp 4: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ từ trên 300 m giảm 30% so với giá đất của lớp 1. Trường hợp thửa đất có nhiều mặt tiếp giáp với nhiều đường, phố, ngõ: Việc chia lớp được tính theo mặt cắt đường, phố, ngõ có giá đất cao nhất	
7	đ) Trường hợp thửa đất của một chủ sử dụng đất có hình thể đặc thù, bị che khuất (hình L, hình T...) có mặt (cạnh) tiếp giáp với đường, phố, ngõ thì phần diện tích tiếp giáp với đường, phố, ngõ 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 Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 Chương II của quy định 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.	đ) Trường hợp thửa đất có hình thể đặc thù, bị che khuất (hình L, hình T...) có mặt (cạnh) tiếp giáp với đường, phố, ngõ thì phần diện tích tiếp giáp với đường, phố, ngõ 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 Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 Chương II của quy định 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.	Bỏ cụm từ “của một chủ sử dụng”
8	e) Đối với các thửa đất có vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 3: Giá đất bình quân của cả thửa đất sau khi áp dụng hệ số K hoặc chia lớp tại Điểm d, đ không được thấp hơn giá đất của vị trí thấp hơn liền kề với đường, phố, ngõ tiếp giáp của thửa đất; trường hợp thấp hơn thì lấy theo giá đất của vị trí thấp hơn liền kề.	e) Đối với các thửa đất có vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 3: Giá đất bình quân của cả thửa đất sau khi áp dụng hệ số K hoặc chia lớp tại Điểm d, đ không thấp hơn giá đất vị trí liền kề của đường, phố, ngõ áp dụng để chia lớp và giá đất theo vị trí của các đường, phố, ngõ tiếp giáp còn lại (trường hợp thấp hơn áp dụng theo giá đất vị trí liền kề cao nhất).	
9	g) Trường hợp các thửa đất thuộc địa giới hành chính các xã, nằm xen kẽ với các thửa đất tại các trục đường giao thông thuộc địa giới hành chính thị trấn, vùng giáp ranh quận nội thành; hoặc trên cùng một	g) Trường hợp các thửa đất giáp ranh thì giá đất được xác định theo vị trí có mức giá cao nhất; nguyên tắc xác định vị trí và giá đất các trường hợp này tuân thủ các quy định tại các Điểm nêu	- Bỏ cụm từ " thuộc địa giới hành chính các xã, nằm xen kẽ với các thửa đất tại các trục đường giao thông thuộc địa giới hành chính thị trấn,

STT	QUYẾT ĐỊNH 30/2019 + 20/2023 + 71/2024 CỦA UBND TP HÀ NỘI +	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ GIẢI
	đoạn đường giao thông bên này là địa giới hành chính xã, bên kia là địa giới hành chính thị trấn, vùng giáp ranh quận nội thành thì xác định giá theo vị trí có mức giá cao nhất; nguyên tắc xác định vị trí và giá đất các trường hợp này tuân thủ các quy định tại các Điểm nêu trên và Điều 6 Chương II của quy định này.	trên và Chương II của quy định này.	<i>vùng giáp ranh quận nội thành; hoặc trên cùng một đoạn đường giao thông bên này là địa giới hành chính xã, bên kia là địa giới hành chính thị trấn, vùng giáp ranh quận nội thành thì</i> - Lý do: chia lại đơn vị hành chính 2 cấp
10	h) Giá đất tại các tuyến đường (phố) mới chưa có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo quy định 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 trong khu vực.	h) Giá đất tại các tuyến đường (phố) chưa có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo quy định 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 trong khu vực.	Bỏ cụm từ “mới”
11	2. Giá đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt (trường hợp chưa có quy hoạch được xét 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 quy định tại Phụ lục số 32 và Phụ lục phân loại xã.	2. Giá đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư xã, phường , khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt (trường hợp chưa có quy hoạch được xét 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 quy định tại Phụ lục số 16 và Phụ lục phân loại xã.	
12	Điều 6. Giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (gồm khu vực giáp ranh đô thị, khu vực ven trục đường giao thông chính và các xã nông thôn) 3. Giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được quy định theo từng xã tại mục IV - Phụ lục số 13, 14, 15, 21, 23, 24, 25, 26, 30 áp dụng cho khu vực dân cư thuộc địa bàn các xã nằm ngoài phạm vi 200m của các tuyến đường phố có tên quy định tại mục	Bỏ	- Lý do: Đã làm rõ tại mục d

STT	QUYẾT ĐỊNH 30/2019 + 20/2023 + 71/2024 CỦA UBND TP HÀ NỘI +	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ GIẢI
	III - Phụ lục số 14 đến Phụ lục số 30. Đối với thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 của mục III - Phụ lục số 14 đến Phụ lục số 30 được xác định như sau: - Trong phạm vi tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đất đến 200 m được xác định theo nguyên tắc 04 vị trí quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 3; - Ngoài 200 m tính từ chỉ giới hè, đường (phố) có tên trong bảng giá được áp dụng giá đất khu dân cư nông thôn quy định tại mục IV - Phụ lục số 13, 14, 15, 21, 23, 24, 25, 26, 30.		
13	6. Các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại các khu dân cư nông thôn: sản xuất kinh doanh, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư đã được kết nối với đường có tên trong Bảng giá thì căn cứ vào đường hiện trạng để áp dụng giá đất theo 4 vị trí của đường, phố gần nhất có tên trong Bảng giá và không được áp dụng giá đất khu dân cư nông thôn quy định tại mục IV - Phụ lục số 13, 14, 15, 21, 23, 24, 25, 26, 30”.	6. Các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại các khu dân cư nông thôn: sản xuất kinh doanh, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư, khu nhà ở đã được kết nối với đường có tên trong Bảng giá thì căn cứ vào đường hiện trạng để áp dụng giá đất theo 4 vị trí của đường, phố có tên trong Bảng giá và không được áp dụng giá đất khu dân cư nông thôn quy định tại mục IV - Phụ lục số 11 đến số 15”.	- Bổ sung: “Khu nhà ở” - Bổ cụm từ “gần nhất” vì đã được quy định tại mục c.
14	Điều 7. Giá đất tại các khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư, khu công nghệ cao (đã xây dựng đường giao thông) 1. Trường hợp thửa đất không nằm trong ranh giới khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư nhưng ở vị trí tiếp giáp hoặc có đường, ngõ nối thông gần hơn với đường, phố của khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư thì được xác định theo giá đất của đường, phố trong khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư; trường hợp thửa đất đó nằm ở vị trí 2, 3, 4 thì xác định theo đường (phố) trong khu vực có mức giá tương đương có quy định giá đất các vị trí.	Bãi bỏ	- Lý do: Đã được quy định rõ tại mục c và g

VIII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT ĐẾN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ, VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ THU NHẬP, ĐỜI SỐNG CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT:

Bảng giá đất là công cụ quan trọng của Nhà nước nhằm xác định giá trị quyền sử dụng đất, làm căn cứ cho nhiều hoạt động quản lý, điều tiết và khai thác nguồn lực đất đai. Giá đất không chỉ phản ánh giá trị kinh tế mà còn có tác động trực tiếp đến xã hội, môi trường đầu tư, chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của các chủ thể sử dụng đất. Luật Đất đai 2024 có nhiều đổi mới, yêu cầu phù hợp, tiệm cận giá thị trường. Việc điều chỉnh bảng giá đất sẽ có những tác động sâu rộng, vừa mang lại lợi ích, vừa đặt ra thách thức đối với nền kinh tế, môi trường đầu tư, tài chính công và đời sống xã hội.

1. Tác động đến tình hình kinh tế - xã hội

Bảng giá đất ảnh hưởng trực tiếp đến cơ cấu phát triển kinh tế. Giá đất tăng hợp lý sẽ thúc đẩy sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, hạn chế tình trạng bỏ hoang, lãng phí tài nguyên đất. Khi bảng giá đất phản ánh đúng giá trị thực, các địa phương sẽ có nguồn thu ổn định từ thuế, phí, góp phần tăng thu ngân sách Nhà nước, từ đó tạo nguồn lực để đầu tư trở lại cho hạ tầng, phúc lợi xã hội, y tế, giáo dục.

Bảng giá đất tác động đến phân bố dân cư và phát triển đô thị. Giá đất cao ở trung tâm sẽ khuyến khích dịch chuyển dân cư ra các khu vực ven đô, ngoại thành, góp phần giảm mật độ dân số, giảm áp lực lên hạ tầng đô thị lõi. Ngược lại, nếu giá đất không được định giá sát thị trường, sẽ gây tình trạng đầu cơ, tích trữ đất, tạo bong bóng bất động sản, ảnh hưởng tiêu cực đến sự ổn định xã hội.

Giá đất còn có ý nghĩa quan trọng trong bảo đảm công bằng xã hội. Một bảng giá đất hợp lý sẽ hạn chế tình trạng chênh lệch quá lớn giữa các khu vực, giữa nông thôn và thành thị, từ đó góp phần điều tiết sự phát triển đồng đều, giảm bất bình đẳng trong tiếp cận đất đai.

2. Tác động đến môi trường đầu tư và kinh doanh

Bảng giá đất là một trong những yếu tố then chốt ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Tạo sự minh bạch và ổn định: Khi bảng giá đất được xây dựng sát giá thị trường, công khai, minh bạch, sẽ giúp nhà đầu tư dễ dàng dự toán chi phí, hoạch

định phương án kinh doanh, từ đó nâng cao niềm tin và thu hút vốn đầu tư.

Giảm chi phí đầu vào: Giá đất hợp lý giúp doanh nghiệp tính toán chi phí thuê đất, sử dụng đất rõ ràng hơn, tránh tình trạng chi phí bất ngờ hoặc chênh lệch lớn giữa giá thị trường và giá Nhà nước. Điều này đặc biệt quan trọng trong thu hút đầu tư FDI, khi các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đến tính ổn định, minh bạch của chính sách đất đai.

Thúc đẩy phát triển bất động sản: Giá đất phù hợp cũng giúp thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, giảm thiểu tình trạng “sốt đất ảo”, qua đó góp phần tạo môi trường đầu tư bền vững.

Tuy nhiên, nếu bảng giá đất được điều chỉnh tăng quá cao mà chưa đồng bộ với các chính sách hỗ trợ khác (như ưu đãi thuế, hạ tầng kỹ thuật), có thể làm tăng chi phí sản xuất kinh doanh, giảm sức cạnh tranh của doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp vừa và nhỏ.

3. Tác động đến việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai

Bảng giá đất là căn cứ để tính các nghĩa vụ tài chính về đất đai như: thuê sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Tăng thu ngân sách Nhà nước: Khi bảng giá đất tiệm cận giá thị trường, nguồn thu từ đất đai sẽ được nâng lên đáng kể, giảm thất thoát ngân sách, đặc biệt trong bối cảnh đất đai là nguồn lực quan trọng để phát triển kinh tế.

Thúc đẩy quản lý tài chính công minh bạch: Bảng giá đất hợp lý hạn chế tình trạng “hai giá” – tức giá đất Nhà nước và giá thị trường quá chênh lệch, gây thất thu thuế và tạo cơ hội cho tham nhũng, trục lợi.

Công cụ điều tiết thị trường: Thông qua chính sách thuế và phí dựa trên bảng giá đất, Nhà nước có thể điều tiết hoạt động sử dụng đất, hạn chế đầu cơ, khuyến khích phát triển những ngành nghề ưu tiên hoặc định hướng quy hoạch lâu dài.

Mặt khác, khi giá đất được điều chỉnh tăng lên, nghĩa vụ tài chính cũng tăng, có thể tạo áp lực cho người dân và doanh nghiệp. Vì vậy, cần có cơ chế hỗ trợ đối với các nhóm yếu thế, hộ nghèo, doanh nghiệp nhỏ để tránh gây gánh nặng quá mức.

4. Tác động đến thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất

Bảng giá đất ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi và nghĩa vụ của các chủ thể

sử dụng đất:

Đối với hộ gia đình, cá nhân: Giá đất cao làm tăng giá trị tài sản của người dân, nhất là ở khu vực đô thị, từ đó cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng khi thế chấp đất đai. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án, việc bồi thường dựa trên bảng giá đất sát thực tế sẽ bảo đảm quyền lợi của người dân, giúp họ ổn định cuộc sống sau tái định cư. Tuy nhiên, nghĩa vụ tài chính về đất đai cũng sẽ tăng, ví dụ như khi thực hiện chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất. Điều này có thể gây khó khăn cho một số nhóm dân cư thu nhập thấp.

Đối với tổ chức, doanh nghiệp: Bảng giá đất ảnh hưởng đến chi phí thuê đất, tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí. Nếu giá đất ổn định, minh bạch, doanh nghiệp sẽ yên tâm mở rộng sản xuất kinh doanh, từ đó tạo việc làm và tăng thu nhập cho người lao động. Ngược lại, nếu giá đất biến động mạnh, không phù hợp với khả năng chi trả, doanh nghiệp có thể thu hẹp quy mô, làm giảm cơ hội việc làm và thu nhập của xã hội.

5. Tác động gián tiếp đến phát triển bền vững

Ngoài các khía cạnh kinh tế - xã hội, bảng giá đất còn có tác động gián tiếp đến phát triển bền vững:

Bảo vệ môi trường: Giá đất cao ở khu vực đô thị khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hạn chế chuyển đổi đất nông nghiệp bừa bãi, góp phần bảo vệ quỹ đất và cân bằng sinh thái.

Phát triển hạ tầng đồng bộ: Nguồn thu từ đất đai được sử dụng để đầu tư hạ tầng giao thông, y tế, giáo dục, cải thiện môi trường sống của người dân.

Tăng tính cạnh tranh quốc gia: Một chính sách giá đất minh bạch, ổn định sẽ nâng cao uy tín của Việt Nam trong mắt các nhà đầu tư quốc tế, góp phần thúc đẩy hội nhập và phát triển bền vững.

Kết luận

Bảng giá đất không chỉ là công cụ quản lý hành chính đơn thuần mà còn là nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống kinh tế - xã hội. Nó quyết định sự công bằng trong phân bổ nguồn lực đất đai, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, thu hút vốn, điều tiết thị trường bất động sản, đồng thời tác động trực tiếp đến đời sống, thu nhập của từng hộ gia đình, cá nhân và tổ chức.

Do đó, việc xây dựng bảng giá đất cần đảm bảo sát giá thị trường, minh bạch, công bằng, ổn định và linh hoạt, đồng thời kết hợp với các chính sách an sinh xã

hội, hỗ trợ đối tượng yếu thế để hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân. Chỉ khi đó, bảng giá đất mới thực sự phát huy vai trò là công cụ quan trọng trong quản lý đất đai, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

Trên đây là báo cáo kết quả và đề xuất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Thương mại VIC xây dựng bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội. Kính trình Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội xem xét.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội;
- Lưu: VT.



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Truyền

PHỤ LỤC 1: MẪU SỐ 28 - BÁO CÁO KẾT QUẢ BAN HÀNH BẢNG GIÁ ĐẤT

PHỤ LỤC 2:

- MẪU SỐ 35
- MẪU SỐ 36
- MẪU SỐ 37
- MẪU SỐ 38
- MẪU SỐ 39

PHỤ LỤC 3: DANH SÁCH TÀI SẢN SO SÁNH CHO ĐẤT Ở

PHỤ LỤC 4: BẢNG ĐIỀU CHỈNH GIÁ CỦA CÁC THỪA ĐẤT SO SÁNH, XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CÁC VỊ TRÍ CỦA CÁC ĐƯỜNG (PHỐ) CÓ TÊN TRONG BẢNG GIÁ

PHỤ LỤC 5: DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT