



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

CẬP NHẬT PHÁP LUẬT

Số 03 | Tháng 8 Năm 2025

Những thay đổi quan trọng về
giá đất theo Nghị định
226/2025/NĐ-CP



www.gvlawyers.com.vn

Nghị định 226/2025/NĐ-CP (“**Nghị định 226/2025**”) có hiệu lực từ ngày 15/8/2025, đã mang đến những thay đổi đáng kể trong các quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Đáng chú ý nhất là việc **chính thức bãi bỏ khung giá đất**, hướng tới việc áp dụng bảng giá đất thống nhất trên toàn quốc.

Nghị định này dự kiến sẽ tạo ra một khung pháp lý minh bạch hơn, phản ánh sát giá trị thị trường của quyền sử dụng đất, góp phần hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.



Các Thay Đổi Chính Và Tác Động

1. **Bãi bỏ Khung giá đất, áp dụng Bảng giá đất thống nhất**

- **Thay đổi cốt lõi:** Trước đây, Luật Đất đai năm 2013 quy định khung giá đất là giá do Chính phủ quy định, ban hành định kỳ 5 năm một lần làm cơ sở để Ủy ban nhân dân (UBND) các tỉnh, thành phố căn cứ xây dựng và công bố, áp dụng bảng giá đất ở từng địa phương. Đến Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024) đã bãi bỏ quy định về khung giá đất và thay vào đó là áp dụng bảng giá đất hằng năm theo khu vực, vị trí do UBND cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân quyết định bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026, sau đó sẽ được điều chỉnh, áp dụng từ ngày 01/01 của năm tiếp theo, và đến nay (ngày 15/8/2025) thì quy định về khung giá đất mới được chính thức bị bãi bỏ theo quy định tại Điều 9 của Nghị định 226/2025 bãi bỏ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP của

Chính phủ quy định về khung giá đất. Kể từ ngày 15/8/2025, quy định về khung giá đất chính thức bị bãi bỏ.

- **Điểm mới:** Thay vì khung giá đất do Chính phủ ban hành định kỳ 5 năm, **Luật Đất đai năm 2024** (có hiệu lực từ 01/8/2024) quy định áp dụng bảng giá đất hàng năm do UBND cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân quyết định. Bảng giá đất này sẽ được xây dựng dựa trên dữ liệu thị trường, đảm bảo bám sát với biến động thực tế.

2. **Mở rộng cơ sở xác định giá đất công trình sự nghiệp và đất công cộng**

- **Quy định cũ:** Trước đây, khi bảng giá đất không có giá đất cùng mục đích sử dụng, việc xác định giá đất cho các công trình sự nghiệp và công cộng không có mục đích kinh doanh phải dựa vào giá đất ở tại khu vực lân cận.

- **Thay đổi theo Nghị định 226/2025:** Nay, ngoài việc căn cứ vào giá đất ở, các loại đất này **cũng có thể được xác định giá dựa trên giá đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận**. Riêng với đất công trình sự nghiệp, có thể căn cứ vào giá đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận.

3. Linh hoạt hơn trong việc điều chỉnh giá đất

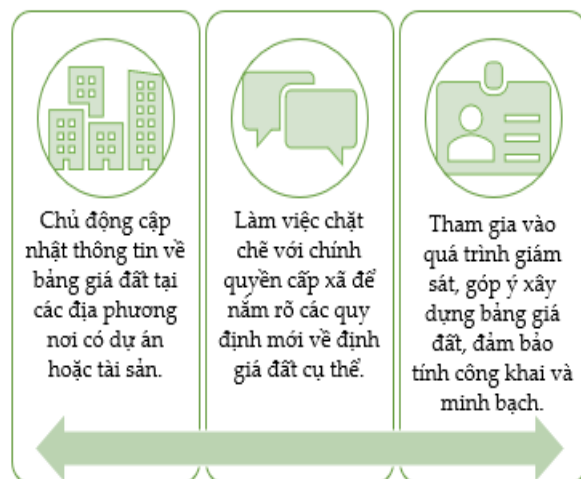
- **Điểm mới:** Trước đây, Điều 20.2 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP chỉ quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được phép **xác định mức giá đất cao hơn** (tăng) đối với nhóm đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư để xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất. **Tuy nhiên**, theo quy định tại Điều 1.11 của Nghị định 226/2025, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có thể **tăng hoặc giảm mức giá đất** đối với các nhóm đất có khả năng sinh lợi cao (như đất thương mại, dịch vụ, sản xuất phi nông nghiệp) tùy theo thực tế.
- **Bổ sung quan trọng:** Nghị định 226/2025 cũng bổ sung "đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở" vào nhóm các thửa đất có yếu tố thuận

lợi hoặc kém thuận lợi để điều chỉnh giá.

4. Phân cấp cho UBND cấp xã trong việc xây dựng Bảng giá đất

- **Quy định cũ:** Trước đây, nhiệm vụ này do UBND cấp huyện thực hiện.
- **Thay đổi theo Nghị định 226/2025:** Theo chủ trương phân cấp, **UBND cấp xã** sẽ thực hiện việc xây dựng bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể theo chỉ đạo của UBND cấp tỉnh.

Như vậy, việc bãi bỏ khung giá đất và tiến tới việc áp dụng bảng giá đất thống nhất trên cả nước, được xây dựng dựa trên dữ liệu thực tiễn và cập nhật thường xuyên được kỳ vọng sẽ tạo ra nền tảng pháp lý minh bạch hơn, phản ánh đúng giá trị quyền sử dụng đất, góp phần minh bạch hóa thị trường bất động sản, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp. Để tận dụng hiệu quả chính sách mới, các doanh nghiệp và nhà đầu tư cần:





GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

info@gvlawyers.com.vn

Văn phòng Hồ Chí Minh

Tầng 8, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai,
Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh,
Việt Nam, Tel: +84 (28) 3622 3555

Văn phòng Hà Nội

Tầng 10A, Tòa nhà CDC,
25 Lê Đại Hành,
Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội,
Việt Nam, Tel: +84 (24) 3208 3555

Nội dung của Cập nhật pháp luật này không phải là tư vấn pháp lý và cũng không thể hiện ý kiến của chúng tôi hoặc của bất cứ luật sư hay chuyên gia tư vấn nào của chúng tôi. Bản tin này cung cấp các thông tin chung và những thông tin này có thể chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời tại thời điểm được đọc. Nội dung này cũng không nhằm sử dụng như phân hỗ trợ thêm cho các ý kiến tư vấn và quan điểm pháp lý của chúng tôi. Vui lòng tìm kiếm các ý kiến tư vấn pháp lý hoặc tư vấn chuyên nghiệp khác phù hợp với những vấn đề mà bạn gặp phải. Chúng tôi, GV Lawyers, tuyên bố rõ ràng là sẽ không chịu trách nhiệm về những hành động hoặc không hành động dựa trên bất kỳ hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin cập nhật này.

www.gvlawyers.com.vn

