**11 TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG BẢNG GIÁ ĐẤT THEO QUY ĐỊNH LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2023**

Theo khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024, từ ngày 01/01/2026, bảng giá đất sẽ được áp dụng đối với các trường hợp sau:

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 hằng 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.

Như vậy, kể từ ngày 01/01/2026, bảng giá đất sẽ được áp dụng khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất, tiền thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng đất, tiền lệ phí quản lý và sử dụng đất, tiền xử phạt hoặc bồi thường khi vi phạm hoặc để tính giá khởi điểm khi đấu giá quyền sử dụng đất.

***Kể từ ngày 01/01/2026, bảng giá đất sẽ được ban hành hằng năm***

Theo khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, từ ngày 01/01/2026, bảng giá đất sẽ được ban hành theo từng năm, thay vì xây dựng bảng giá đất 05 năm/lần theo Luật Đất đai 2013.

Bảng giá đất sẽ được xây dựng tùy theo từng khu vực hoặc vị trí. Với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu về giá đất thì xây dựng bảng giá chuẩn cho từng thửa đất.

Theo đó, UBND cấp tỉnh sẽ là cơ quan thực hiện xây dựng bảng giá đất, sau đó trình lên Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để quyết định bảng giá đất lần đầu. Hàng năm, UBND tỉnh phải có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân tỉnh để ban hành bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01 của năm tiếp theo.

Như vậy, việc xây dựng bảng giá đất hàng năm sẽ là tiền đề để bảo đảm bám sát diễn biến thực tế thị trường và mở rộng phạm vi áp dụng bảng giá đất, đồng thời tháo gỡ các bất cập, đặc biệt là hiện tượng hai giá khi thực hiện chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, đây sẽ là cơ sở để doanh nghiệp thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện nghĩa vụ [tài chính](http://baodautu.vn/tai-chinh-bao-hiem-d6/) đối với Nhà nước, tính toán chi phí chính xác và hiệu quả./.