

QUY ĐỊNH

Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số /2025/NQ-HĐND ngày tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất và ban hành Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai; người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc sử dụng đất.

b) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Giá đất tại Quy định này làm căn cứ để áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 và các trường hợp khác theo quy định pháp luật có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Hành lang bảo vệ an toàn công trình gồm: Gồm hành lang an toàn đường bộ, hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa; hành lang an toàn đối với cầu, cống.

2. Hành lang an toàn đường bộ (sau đây gọi là hành lang lộ giới): Là dải đất dọc hai bên đất của đường bộ, tính từ mép ngoài đất của đường bộ ra hai bên để bảo đảm an toàn giao thông đường bộ.

3. Hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa: Được xác định từ mép luồng trở ra mỗi phía và theo cấp kỹ thuật đường thủy nội địa.

4. Đất liền kề: Là khu đất liền nhau, tiếp nối với khu đất đã được xác định.

5. Vùng lân cận gần nhất: Là khu đất có khoảng cách gần nhất so với khu đất đã được xác định.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ TIÊU CHÍ CỤ THỂ ĐỂ XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT, SỐ LƯỢNG VỊ TRÍ ĐẤT

Điều 4. Quy định tiêu chí xác định vị trí, số lượng vị trí, bảng giá đất từng loại đất nông nghiệp

1. Tiêu chí xác định vị trí

a) Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất về điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

b) Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

2. Số lượng vị trí

a) Đối với các xã, phường chia thành tối đa làm 03 (ba) vị trí

Vị trí 1 là vị trí tính từ hành lang lộ giới, thủy giới hoặc ranh giới đã giải phóng mặt bằng hoặc mép đường, mép kênh, sông hiện hữu đến 150 mét.

Vị trí 2 là vị trí tính từ sau 150 mét đến 300 mét.

Vị trí 3 là vị trí còn lại.

b) Đối với các đặc khu chia làm 02 (hai) vị trí.

Vị trí 1 là vị trí tính từ hành lang lộ giới, thủy giới hoặc ranh giới đã giải phóng mặt bằng hoặc mép đường, mép kênh, sông hiện hữu đến 90 mét.

Vị trí 2 là vị trí còn lại.

Điều 5. Quy định tiêu chí, số lượng vị trí, bảng giá các loại đất phi nông nghiệp

1. Tiêu chí xác định vị trí

Vị trí đất được xác định gắn với từng đoạn, tuyến đường và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện như sau:

a) Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất.

b) Các vị trí còn lại là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

2. Số lượng vị trí

a) Đất ở tại nông thôn (các xã, đặc khu, trừ đặc khu Phú Quốc)

Vị trí 1 tính từ hành lang lộ giới vào đến 30 mét, được tính bằng 100% giá đất được quy định trong bảng giá đất.

Vị trí 2 tính từ sau 30 mét đến 60 mét đối với đất ở cùng thửa vị trí 1; tính từ đường nhánh đến 30 mét đối với đất ở của đường nhánh có bề rộng lớn hơn hoặc bằng 2,0 mét, được tính bằng 70% giá đất tại vị trí 1.

Vị trí 3 tính từ sau 60 mét đến 90 mét đối với đất ở cùng thửa vị trí 1; tính từ sau 30 mét đến 60 mét đối với đất ở cùng thửa vị trí 2 của đường nhánh có bề rộng lớn hơn hoặc bằng 2,0 mét, được tính bằng 70% giá đất tại vị trí 2.

Vị trí 4 tính từ sau 90 mét đến hết vị trí đất ở đối với đất ở cùng thửa vị trí 1; tính từ sau 60 mét đến 90 mét đối với đất ở cùng thửa vị trí 3 của đường nhánh có bề rộng lớn hơn hoặc bằng 2,0 mét và đất ở còn lại, được tính bằng 70% giá đất tại vị trí 3.

b) Đất ở tại đô thị (các phường và đặc khu Phú Quốc)

Vị trí 1 tính từ hành lang lộ giới đến 20 mét, được tính bằng 100% giá đất được quy định trong bảng giá đất.

Vị trí 2 tính từ sau 20 mét đến 40 mét đối với đất ở cùng thửa vị trí 1, được tính bằng 70% giá đất tại vị trí 1.

Vị trí 3 tính từ sau 40 mét đến 60 mét đối với đất ở cùng thửa vị trí 1; tính từ hẻm đến 20 mét đối với đất ở của hẻm chính thuộc đường phố chính có mặt hẻm hiện hữu lớn hơn hoặc bằng 3,0 mét, được tính bằng 70% giá đất tại vị trí 2.

Vị trí 4 tính từ sau 60 mét đến 80 mét đối với đất ở cùng thửa vị trí 1; tính từ sau 20 mét đến 40 mét đối với đất cùng thửa vị trí 3 của hẻm lớn hơn hoặc bằng 3,0 mét; tính từ hẻm đến 20 mét đối với đất ở của hẻm chính thuộc đường phố chính có mặt hẻm hiện hữu từ 2,0 mét đến nhỏ hơn 3,0 mét và các thửa đất ở còn lại, được tính bằng 70% giá đất tại vị trí 3.

Điều 6. Quy định về vị trí, giới hạn mỗi vị trí, mức giá đất các vị trí đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Đối với dự án tiếp giáp các bãi biển trên địa bàn đặc khu Phú Quốc (trừ Bãi Trường):

Vị trí 1 tính từ hành lang bãi biển đến 400 mét.

Vị trí 2 tính từ sau 400 mét đến 800 mét.

Vị trí 3 tính từ sau 800 mét đến hết giới hạn quy hoạch dự án.

2. Đối với dự án tại Bãi Trường, đặc khu Phú Quốc:

Vị trí 1 tính từ hành lang bãi biển đến 350 mét.

Vị trí 2 tính từ sau 350 mét đến 700 mét.

Vị trí 3 tính từ sau 700 mét đến đường Cửa Lấp - An Thới.

3. Đối với dự án tiếp giáp các tuyến đường và các bãi biển áp dụng chung cho toàn tỉnh (trừ các bãi biển ở đặc khu Phú Quốc):

Vị trí 1 tính từ hành lang lộ giới hoặc hành lang bãi biển đến 50 mét.

Vị trí 2 tính từ sau 50 mét đến 100 mét.

Vị trí 3 tính từ sau 100 mét đến hết giới hạn quy hoạch dự án.

4. Đối với các dự án tiếp giáp các tuyến đường nhánh của tuyến đường chính mà tuyến đường nhánh đó chưa có tên trong bảng giá đất thì xác định vị trí 2, 3 của tuyến đường chính. Trong đó:

Vị trí 2 tính từ hành lang lộ giới của đường nhánh được đầu nối với đường chính có tên trong bảng giá đất mà thửa đất, khu đất đó tiếp giáp vào đến 50 mét.

Vị trí 3 tính từ sau 50 mét đến hết giới hạn quy hoạch của dự án.

5. Trường hợp thửa đất, khu đất bị điều chỉnh bởi các mức giá khác nhau của các tuyến đường, bãi biển khác nhau thì giới hạn vị trí đất được xác định theo vị trí có mức giá đất cao nhất, nếu giới hạn vị trí giao nhau thì giới hạn vị trí được xác định theo vị trí có mức giá đất cao hơn tại vị trí giao nhau đó.

Điều 7. Quy định xử lý một số trường hợp cụ thể

1. Đối với thửa đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình: Giá đất được tính bằng giá đất liền kề có cùng mục đích sử dụng hoặc giá đất có cùng mục đích sử dụng tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề). Đối với đất hành lang bãi biển giá đất được tính bằng giá đất phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

2. Đối với thửa đất tiếp giáp mặt tiền nhiều tuyến đường hoặc thửa đất vừa tiếp giáp mặt tiền đường vừa tiếp giáp với bãi biển: Giá đất được xác định theo tuyến đường (hoặc bãi biển) có giá trị thửa đất cao nhất; trường hợp có tuyến đường song song với tuyến đường (hoặc bãi biển) có giá cao nhất, giá đất được xác định cho từng vị trí theo quy định cho cả 2 tuyến đường (hoặc tuyến đường và bãi biển), nếu vị trí giao nhau thì chọn mức giá cao hơn tại vị trí giao nhau đó.

3. Đối với thửa đất có cùng địa chỉ với mặt tiền đường, hẻm hiện hữu nhưng bị ngăn cách bởi kênh, rạch, mương cặp đường, hẻm do nhà nước quản lý thì giá đất tính bằng 70% giá đất tiếp giáp mặt tiền đường, hẻm không bị ngăn cách bởi kênh, rạch, mương của đường, hẻm hiện hữu đó.

4. Đối với các đường dân sinh dọc theo chiều dài hai bên cầu:

a) Đối với các đường có bề rộng hiện hữu từ 3,5 mét trở lên, giá đất tính bằng 80% vị trí 1 đường chính liền kề với đường dân sinh.

b) Đối với các đường có bề rộng hiện hữu dưới 3,5 mét, giá đất tính bằng 70% vị trí 1 đường chính liền kề với đường dân sinh.

5. Đối với các thửa đất tiếp giáp với đường, hẻm, sông, kênh, rạch, mương thì xác định bề rộng của đường, hẻm, sông, kênh, rạch, mương để tính giá đất theo bề rộng mặt đường, hẻm, sông, kênh, mương hiện hữu tại vị trí thửa đất tiếp giáp.

6. Trường hợp thửa đất bị điều chỉnh bởi các mức giá khác nhau thì giá đất được xác định cho mức giá cao nhất.

7. Đối với những thửa đất không tiếp giáp với tuyến đường thì việc xác định vị trí như sau:

a) Nếu cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp tuyến đường thì vị trí được xác định như vị trí của thửa đất tiếp giáp tuyến đường.

b) Nếu không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp tuyến đường thì việc xác định vị trí như sau: Trường hợp có thể hiện lối đi, kể cả lối đi nhờ thì vị trí được xác định như vị trí thửa đất tiếp giáp đường nhánh hoặc hẻm chính thuộc đường phố chính; trường hợp không có thể hiện lối đi, kể cả lối đi nhờ thì vị trí đất được xác định là vị trí cuối cùng của loại đất tương ứng; trường hợp thửa đất không có lối đi, kể cả lối đi nhờ mà hợp thửa với thửa đất tiếp giáp tuyến đường thì vị trí đất được xác định như vị trí của thửa đất tiếp giáp tuyến đường và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (kể cả các thủ tục đăng ký, biến động quyền sử dụng đất khác có phát sinh tăng nghĩa vụ tài chính).

c) Đối với đất xây dựng các công trình mang tính đặc thù nếu không tiếp giáp với đường nhánh hoặc hẻm chính thuộc đường phố chính được tính là vị trí cuối cùng.

Chương III

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 8. Bảng giá đất quy định cụ thể giá các loại đất

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây

a) Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác.

b) Đất trồng cây lâu năm.

c) Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.

d) Đất nuôi trồng thủy sản.

đ) Đất chăn nuôi tập trung.

e) Đất làm muối.

g) Đất nông nghiệp khác.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây

a) Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan.

c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác.

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.

e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng.

g) Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo); đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tín ngưỡng).

h) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt.

i) Đất có mặt nước chuyên dùng.

k) Đất phi nông nghiệp khác.

Điều 9. Ban hành Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 (chi tiết tại Phụ lục kèm theo).

1. Bảng giá các loại đất nông nghiệp

a) Bảng giá đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác); đất nuôi trồng thủy sản; đất rừng sản xuất.

b) Bảng giá đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng tính bằng giá đất rừng sản xuất cùng vị trí hoặc giá đất rừng sản xuất tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất trồng cây lâu năm cùng vị trí); đối với đặc khu Phú Quốc, đặc khu Kiên Hải, đặc khu Thổ Châu tính bằng giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí hoặc giá đất trồng cây lâu năm tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất trồng cây lâu năm cùng vị trí).

c) Bảng giá đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác thì giá đất bằng với giá đất nông nghiệp cùng vị trí (liền kề) có giá cao nhất quy định trong bảng giá đất hoặc giá đất nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

2. Bảng giá các loại đất phi nông nghiệp

a) Bảng giá đất ở (bao gồm đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị).

b) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (bao gồm cả đất thương mại, dịch vụ) được sử dụng ổn định lâu dài: Giá đất tính bằng giá đất ở cùng vị trí (liền kề) hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề).

c) Đất thương mại, dịch vụ có thời hạn thì giá đất bằng 70% giá đất ở cùng vị trí (liền kề) hoặc vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề).

d) Giá đất sản xuất phi nông nghiệp có thời hạn, đất chợ bằng 60% giá đất ở cùng vị trí (liền kề) hoặc vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề).

đ) Giá đất khu công nghiệp (được xác định cho một vị trí) cụ thể từng khu công nghiệp.

e) Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác bằng giá đất ở cùng vị trí (liền kề) hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề).

g) Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng; đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo); đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tín ngưỡng); Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt; đất có mặt nước chuyên dùng và đất phi nông nghiệp khác bằng 60% giá đất ở cùng vị trí (liền kề) hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề).

h) Đất mặt nước chuyên dùng: Sử dụng vào mục đích nào thì giá đất được xác định theo mục đích sử dụng đó tại cùng vị trí (liền kề) hoặc giá đất tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không giá đất cùng mục đích sử dụng liền kề); trường hợp sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp nuôi trồng thủy sản: giá đất được xác định trên diện tích từng loại đất cụ thể. Trường hợp không xác định được diện tích từng loại thì tính theo loại đất sử dụng chính có giá đất cao nhất trong bảng giá đất.

Điều 10. Đất chưa sử dụng

Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì căn cứ phương pháp định giá đất và giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để xác định mức giá.

Điều 11. Thời hạn sử dụng đất đối với các loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, 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.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với những dự án đã có quyết định thu hồi đất trước ngày Quy định này có hiệu lực thì giá đất tính hỗ trợ được áp dụng theo quy định tại thời điểm quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành.

2. Đối với trường hợp giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì giá đất được áp dụng theo quy định tại thời điểm Quyết định giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có hiệu lực thi hành.