

**Y BAN NHÂN DÂN  
T NH AN GIANG**

**C NG HÒA XÃ H ICH NGH A VI T NAM  
c l p - T do - H nh phúc**

S : 57/2009/Q -UBND

Long Xuyên, ngày 21 tháng 12 n m 2009

**QUY T NH**

**V/v ban hành quy nh B ng giá các lo i t trên à bàn t nh An Giang**

**Y BAN NHÂN DÂN T NH AN GIANG**

C n c Lu t T ch c H i ng nhân dân và y ban nhân dân ngày 26 tháng 11 n m 2003;

C n c Lu t Ban hành V n b n quy ph m pháp lu t c a H i ng nhân dân, y ban nhân dân ngày 03 tháng 12 n m 2004;

C n c Lu t t ai ngày 26 tháng 11 n m 2003;

C n c Ngh nh s 188/2004/N -CP ngày 16 tháng 11 n m 2004 c a Chính ph v ph ng pháp xác nh giá t và khung giá các lo i t;

C n c Ngh nh s 123/2007/N -CP ngày 27 tháng 7 n m 2007 c a Chính ph v s a i, b sung m t s i u c a Ngh nh s 188/2004/N -CP ngày 16 tháng 11 n m 2004 c a Chính ph v ph ng pháp xác nh giá t và khung giá các lo i t;

C n c Ngh quy t s 23/2009/NQ-H ND ngày 10 tháng 12 n m 2009 c a H i ng nhân dân t nh v vi c s a i, b sung giá các lo i t trên à bàn t nh An Giang n m 2010;

Theo ngh c a Giám c S Tài nguyên và Môi tr ng,

**QUY T NH:**

**i u 1.** Ban hành kèm theo Quy t nh này “Quy nh B ng giá các lo i t trên à bàn t nh An Giang”.

**i u 2.** Quy t nh này có hi u l c thi hành sau m i ngày k t ngày ký và bãi b Quy t nh s 46/2008/Q -UBND ngày 19 tháng 12 n m 2008 c a y ban nhân dân t nh v vi c ban hành quy nh B ng giá các lo i t trên à bàn t nh An Giang.

**i u 3.** Chánh V n phòng y ban nhân dân t nh, Th tr ng các S , Ban ngành c p t nh, Ch t ch y ban nhân dân các huy n, th xã, thành ph , các t ch c và cá nhân có tham gia vào quan h s đ ng t ch u trách nhi m thi hành Quy t nh này./.

**TM. Y BAN NHÂN DÂN T NH  
KT. CH T CH  
PHÓ CH T CH**

**N i nh n:**

- B Tài chính, B Tài nguyên và Môi tr ng (b/c);
- Website Chính ph , C c Ki m tra VB (B T pháp);
- TT. TU, H ND, UBND, UB MTTQ t nh;
- Các S , Ban ngành c p t nh;
- UBND các huy n, th xã và thành ph ;
- Lãnh o VP. UBND t nh;
- L u: VT, P. TH, KT, XDCB, NC, TT. Công báo.

( ã ký)

**V ng Bình Th nh**

**Y BAN NHÂN DÂN  
T NH AN GIANG**

**C NG HÒA XÃ H I CH NGH A VI T NAM  
c l p - T do - H nh phúc**

## **QUY NH**

**B ng giá các lo i t trên à bàn t nh An Giang**  
(Ban hành kèm theo Quy t nh s 57/2009/Q -UBND  
ngày 21 tháng 12 n m 2009 c à y ban nhân dân t nh An Giang)

## **Ch ng I QUY NH CHUNG**

### **Đ i u 1. Ph m vi áp d ng**

1. Giá t c y ban nhân dân t nh quy nh theo Quy t nh này s d ng làm c n c :

a) Tính thu i v i v i c s d ng t và chuy n quy n s d ng t theo quy nh c a pháp lu t;

b) Tính ti n s d ng t và ti n thuê t khi giao t, cho thuê t không thông qua u giá quy n s d ng t ho c u th u đ án có s d ng t cho các tr ng h p quy nh t i i u 34 và i u 35 c a Lu t t ai n m 2003;

c) Tính giá tr quy n s d ng t khi giao t không thu ti n s d ng t cho các t ch c, cá nhân trong các tr ng h p quy nh t i i u 33 c a Lu t t ai n m 2003;

d) Tính giá tr quy n s d ng t thu l phí tr c b theo quy nh c a pháp lu t;

e) Tính giá tr quy n s d ng t b i th ng khi Nhà n c thu h i t s d ng vào m c ích qu c phòng, an ninh, l i ích qu c gia, l i ích công c ng và phát tri n kinh t quy nh t i i u 39 và i u 40 c a Lu t t ai n m 2003;

f) Tính ti n b i th ng i v i ng i có hành vi vi ph m pháp lu t v t ai mà gây thi t h i cho Nhà n c theo quy nh c a pháp lu t.

2. Tr ng h p Nhà n c giao t, cho thuê t theo hình th c u giá quy n s d ng t ho c u th u đ án có s d ng t, thì m c giá trúng u giá quy n s d ng t ho c trúng u th u đ án có s d ng t không c th p h n m c giá theo quy nh c a y ban nhân dân t nh.

3. i v i các xã, ph ng, th tr n có thay i à gi i hành chính (k c vi c thay i tên) theo Ngh quy t s 40/NQ-CP ngày 24 tháng 8 n m 2009 c a Chính ph v i c i u ch nh à gi i hành chính xã thu c huy n Tân Châu, huy n An Phú, huy n Phú Tân; thành l p th xã Tân Châu, thành l p các ph ng thu c th xã Tân Châu, t nh An Giang (g i t t là Ngh quy t s 40/NQ-CP) thì s d ng à gi i hành chính tr c khi thay i theo Ngh quy t s 40/NQ-CP xác nh giá các lo i t.

4. Quy định này không áp dụng với:

a) Các thửa đất nông nghiệp đã được kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 31 tháng 12 năm 2009 trừ trường hợp khác.

b) Trường hợp người có quyền sử dụng đất tự thu mua và giá trị khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn vào doanh nghiệp sử dụng đất.

### **Điều 2. Các loại đất nông nghiệp**

1. Đất nông nghiệp gồm các loại đất:

a) Đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất trồng các cây trồng khác, đất trồng cây hàng năm khác).

b) Đất trồng cây lâu năm.

c) Đất nuôi trồng thủy sản.

d) Đất rừng sản xuất.

2. Đất phi nông nghiệp gồm các loại đất:

a) Đất: đất đô thị, đất nông thôn, đất ven đô.

Đất ven đô là khu vực tiếp giáp giữa đất đô thị và đất nông thôn trong cùng một huyện, thị xã và thành phố (giới hạn là huyện). Phạm vi đất ven đô do Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định, giới hạn đất đai gắn liền vào trong 100 mét. Luật đất đai năm 2003 và khung giá đất của Chính phủ không có giá đất ven đô thị. Nhưng xét tình hình thực tế của địa phương, cần thì thị trấn có giá đất vùng ven đô thị không có sự cách biệt quá lớn giữa giá đất đô thị và đất nông thôn liên kết.

b) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: đất xây dựng các khu công nghiệp; đất xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh; đất xây dựng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất và tiêu thụ sản phẩm.

c) Đất dùng cho các mục đích: xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sản xuất; an ninh, quốc phòng; các cơ sở tôn giáo; đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ; nghĩa trang, nghĩa địa; đất xây dựng vào mục đích công cộng; đất phi nông nghiệp khác.

d) Đất chưa sử dụng (đất hoang, đất đồi núi, núi đá không có cây rừng).

## **Chương II** **CÁC NỘI DUNG XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

### **Điều 3. Đất nông nghiệp**

Việc định giá đất nông nghiệp thực hiện căn cứ vào vị trí đất theo bảng giá đất như sau:

1. Giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản được phân tích và 3 vị trí. Đất ở vị trí 1 có giá cao nhất. Vị trí 2 xác định theo bảng giá đất theo từng huyện, thị xã và thành phố.

2. Giá trị sản xuất: phân thành 1 vị trí.

3. Giá trị trong mặt sản xuất hợp tác:

a) Vị trí tại vùng, ao trong cùng thửa đất có nhà nông không công nhận là đất thì giá trị tính bằng 2 lần giá trị nông cây lâu năm của vị trí 1 nông không cao hơn giá trị liên kết.

b) Vị trí nông nghiệp trong phạm vi giới hạn đô thị của thành phố, thị xã, thị trấn tính bằng vị trí của vị trí 1.

c) Vị trí nông nghiệp tiếp giáp quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, đường giao thông nông thôn, giao thông thủy (sông Tìn, sông Hư, kênh cấp I, cấp II) xác định như sau:

- Giới hạn tiếp giáp trong phạm vi 150 mét tính từ chân lạch, hồ, sông, kênh, hồ xác định là vị trí 1;

- Giới hạn tiếp giáp từ 151 mét đến 450 mét xác định là vị trí 2;

- Các khu vực còn lại tính bằng giá trị của vị trí 3.

#### **Điều 4. Đất nông thôn**

Vị trí giá trị nông thôn được chia thành các vào phân loại xã và vị trí theo bảng giá trị như sau:

1. Đất nông thôn tại trung tâm xã (khu vực nông thôn nằm ngoài trung tâm xã), trung tâm hành chính xã xác định giá trị theo từng chức năng trung tâm hành chính xã.

2. Mặt lộ có 2 mặt giá trị ngang vị trí 2:

a) Vị trí 1: các dãy nhà tiếp giáp mặt tiền tính bằng 100%.

b) Vị trí 2: các dãy nhà phía trong tính bằng 60% của vị trí 1.

c) Trường hợp thửa đất cùng thửa đất có chiều sâu trên 50 mét, thì 50 mét đầu tính bằng 100% giá trị vị trí 1, diện tích còn lại (chiều sâu trên 50 mét) tính bằng 60% của vị trí 1.

3. Giới hạn phạm vi bán kính tiếp giáp vị trí trung tâm xã, các trung tâm xã nông thôn nằm ngoài trung tâm xã, trung tâm hành chính xã là 100 mét. Trường hợp thửa đất phân chia trong bảng giá trị.

#### **Điều 5. Đất đô thị**

Đô thị được phân theo loại ngành và vị trí như giá. Loại ngành được chia vào khu vực sinh hoạt chung cho sinh hoạt, sản xuất kinh doanh dịch vụ, có khu vực sinh hoạt, khu vực trung tâm đô thị, thương mại dịch vụ. Mặt lộ ngành phân thành ngành; mặt ngành hoặc ngành phân thành 04 vị trí (được chia vào vị trí tiếp giáp mặt tiền ngành hay phía trong của ngành).

1. Phân loại ngành: thành phố Long Xuyên và thị xã Châu được phân thành 04 loại ngành; các huyện được phân thành 03 loại ngành. Ngành loại I có giá trị cao nhất trong nội thành, nội thị.

2. Phân ngành: được chia thành khu vực sinh hoạt, ngành được phân nhau có mức giá khác nhau.

3. Phân loại vị trí: mặt đường phố hoặc công viên phân tích 04 vị trí:

a) Thành phố Long Xuyên và thị xã Châu Đức:

- Vị trí 1: dãy nhà phía trước, tiếp giáp mặt tiền đường phố, có giá cao nhất.

- Vị trí 2: dãy nhà phía sau hoặc trong hẻm đường phố có chiều rộng từ 3 mét trở lên, diện tích sinh hoạt thuận lợi, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh (nhà mặt đường lát nhựa hoặc lát xi-măng, hệ thống cấp thoát nước tự động hoàn chỉnh), giá trị bằng 60% của vị trí 1.

- Vị trí 3: trong hẻm đường phố có chiều rộng dưới 3 mét, diện tích sinh hoạt kém hơn vị trí 2, giá trị bằng 40% của vị trí 1.

- Vị trí 4: trong hẻm đường phố hoặc vị trí 2 hoặc vị trí 3, có diện tích sinh hoạt kém, giá trị bằng 20% của vị trí 1.

Trước các hạng mục sẽ xác định giá trị thực trong bảng giá trị.

b) Các trường hợp:

- Vị trí 1: dãy nhà phía trước, tiếp giáp mặt tiền đường phố, có giá cao nhất.

- Vị trí 2: dãy nhà phía sau hoặc trong hẻm đường phố có chiều rộng từ 2,5 mét trở lên, diện tích sinh hoạt thuận lợi, giá trị bằng 60% của vị trí 1.

- Vị trí 3: trong hẻm đường phố có chiều rộng dưới 2,5 mét, diện tích sinh hoạt kém hơn vị trí 2, giá trị bằng 40% của vị trí 1.

- Vị trí 4: trong hẻm đường phố hoặc vị trí 2 hoặc vị trí 3, có diện tích sinh hoạt kém, giá trị bằng 20% của vị trí 1.

### **Điều 6. Đất ven ô nhiễm, đất giao thông**

1. Đất phân theo 2 vị trí, gồm vị trí 1 và vị trí 2. Giá trị tính bằng giá bình quân giá trị ô nhiễm và đất nông thôn liên kết.

a) Vị trí 1: các dãy nhà tiếp giáp mặt tiền tính bằng 100%.

b) Vị trí 2: các dãy nhà phía sau hoặc trong hẻm đường phố giao thông tính bằng 60% của vị trí 1.

2. Trường hợp thửa đất cùng thửa đất có chiều sâu trên 50 mét, thì 50 mét đầu tính bằng 100% giá trị vị trí 1, diện tích còn lại (chiều sâu trên 50 mét) tính bằng 60% của vị trí 1.

### **Điều 7. Đất sản xuất, kinh doanh**

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh thị trường, ven ô nhiễm, nông thôn: bằng 70% giá trị liên kết.

2. Đất chuyên dùng làm nguyên liệu sản xuất gốm sứ, gạch ngói: bằng giá trị nông nghiệp liên kết.

### **Điều 8. Giá các loại đất phi nông nghiệp khác (đất chuyên dùng) và đất chuyên dùng**

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất dựng vào mục đích quĩ phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng (bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng, đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ); đất phi

nông nghiệp khác (bao gồm xây dựng nhàboat, nhàboat, nhàtrồng bày tác phẩm nghệ thuật, sáng tác văn hóa nghệ thuật). Giá tính bằng giá liên kết.

2. Đầu tư xây dựng vào các mục đích công nghệ theo quy định của khoản 5 Điều 6 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ và các loại thuế phi nông nghiệp khác (bao gồm thuế cho các công trình xây dựng khác cá nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với: thuế làm nhà, lán, trại cho người lao động; thuế đối tượng xây dựng nhà phố và mục đích trồng trọt, các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; thuế xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc gia cầm; pháp luật cho phép; thuế xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; thuế xây dựng nhà kho, nhà chứa gia đình, cá nhân chứa nông sản, thực phẩm, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp). Giá tính bằng 70% giá liên kết.

3. Đầu tư sông, ngòi, kênh, rạch suối và mặt nước chuyên dùng xây dựng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì giá tính bằng giá trị trồng cây hàng năm và thuế nuôi trồng thủy sản liên kết; xây dựng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc xây dựng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì giá tính bằng giá trị phi nông nghiệp liên kết.

4. Đầu tư làm nghĩa trang, nghĩa địa và các loại chôn cất xác nhằm mục đích xây dựng (bao gồm墓碑, sđng, núi chôn cất sđng, núi đá không có rừng cây) thì giá tính bằng giá trị liên kết.

### **Điều 9. Thuế khu vực giáp ranh, thuế giáp**

1. Xác định phạm vi giáp ranh:

a) Đầu tư nông nghiệp tại các khu vực giáp ranh xác định thuế phân địa giới hành chính giữa các huyện, thị xã và thành phố vào sâu địa phận mỗi huyện là 500 mét.

b) Đầu tư phi nông nghiệp nông thôn tại khu vực giáp ranh xác định thuế phân địa giới hành chính giữa các huyện vào sâu địa phận mỗi huyện là 300 mét.

c) Đầu tư phi nông nghiệp đô thị thuộc cùng một loại đô thị theo quy định hiện hành thì khu vực giáp ranh xác định thuế phân địa giới hành chính giữa các huyện vào sâu địa phận mỗi huyện là 200 mét.

d) Trường hợp khu vực giữa các huyện bằng cách bờ sông, hồ, kênh có chiều rộng từ 100 mét trở xuống thì khu vực giáp ranh xác định bờ sông, bờ hồ, bờ kênh của mỗi bên vào sâu địa phận mỗi huyện như quy định hiện hành, mỗi bên và mỗi bên không quá 100 mét này. Nếu chiều rộng của sông, hồ, kênh trên 100 mét thì không xác định giáp ranh.

e) Đầu tư nông thôn tại giáp quốc lộ, phạm vi thuế giáp thị trấn là 100 mét kể từ chân lộ địa giới hiện hành; đầu tư nông thôn tại giáp thị trấn, nông thôn xã địa giới hiện hành là 50 mét kể từ chân lộ địa giới hiện hành.

2. Trường hợp phân vùng giáp ranh tính giá trị vùng giáp ranh mà đơn vị thuế cùng một thửa sđng có 2 mục giá khác nhau thì toàn bộ thửa đất đó tính theo giá trị có mục giá cao nhất.

3. Giá trị khu vực giáp ranh bằng giá bình quân của các loại liên kết.

### **Điều 10. X lý m t s tr ng h p c b i t i v i t ô th và ven ô th**

1. Tr ng h p th a t ô th cùng m t h s d ng có chi u sâu trên 25 mét: thì 25 mét u tính b ng 100% giá t v trí 1, di n tích t còn l i (chi u sâu trên 25 mét) tính b ng 60% giá t v trí 1.

2. t n m ngay giao l (t i p giáp 2 m t t i n tr lên): thì tính theo giá t c a ng ph có giá cao nh t và nhân 1,2.

3. Tr ng h p cùng trên m t tr c ng c chia thành các o n có m c giá khác nhau thì giá t t i v trí t i p giáp gi a 2 o n giáp ranh (trên a bàn huy n) c tính giá nh sau:

a) i v i t ô th giáp ranh gi a 2 o n ng có m c giá khác nhau; t ô th giáp ranh v i t ven ô th c tính giá bình quân c a o n giáp ranh trong ph m vi 50 mét.

b) i v i t ven ô th ho c t ô th giáp ranh v i t nông thôn c tính giá bình quân c a 2 o n giáp ranh trong ph m vi 100 mét.

4. Tr ng h p t m t t i n ng là t ô th , phía sau là t ven ô ho c m t t i n là t ven ô th , phía sau là t nông thôn thì không áp d ng cách tính giá t giáp ranh.

5. i v i th a t có v trí không n m m t t i n ng mà ph i qua con m ng l thì giá t b ng 80% giá t n m ngay m t t i n ng.

6. i v i các ng dân sinh hai bên hông c u:

a) Thành ph Long Xuyên và th xã Châu c:

- i v i các ng có chi u r ng t 3 mét tr lên, i u ki n sinh ho t thu n l i, c s h t ng t ng i hoàn ch nh, giá t b ng 60% c a v trí 1.

- i v i các ng có chi u r ng d i 3 mét, i u ki n sinh ho t kém, c s h t ng ch a hoàn ch nh, giá t b ng 40% c a v trí 1.

b) Các huy n:

- i v i các ng có chi u r ng t 2,5 mét tr lên, i u ki n sinh ho t thu n l i, giá t b ng 60% c a v trí 1.

- i v i các ng có chi u r ng d i 2,5 mét, i u ki n sinh ho t kém, giá t b ng 40% c a v trí 1.

## **Ch ng III B NG GIÁ CÁC LO I T**

### **Điều 11. B ng giá các lo i t**

1. B ng giá các lo i t c ban hành kèm theo Quy t nh cùng v i b n Quy nh này.

2. B ng giá các lo i t c xác nh theo a bàn: huy n, th xã và thành ph i v i t ng lo i t, g m:

- a) t ô th , ven ô th .
- b) t nông thôn.
- c) t nông nghiệp.

### **đ u 12. đ u ch nh giá các lo i t**

1. y ban nhân dân t nh c n c vào các quy nh hi n hành đ u ch nh l i giá t t i khu v c có thay đ i cho phù h p trong các tr ng h p sau:

- a) Khi c p có th m quy n đ u ch nh quy ho ch, k ho ch s d ng t, thay đ i m c ích s d ng t, lo i ô th , lo i ng ph và v trí t.
- b) Khung giá t c a Chính ph có đ u ch nh.

2. đ i v i tr ng h p Nhà n c giao t có thu ti n s d ng t không thông qua hình th c đ u giá quy n s d ng t ho c đ u th u đ án có s d ng t, Nhà n c thu h i t và tr ng h p doanh nghiệp nhà n c ti n hành c ph n hóa l a ch n hình th c giao t mà giá t trong Quy nh này ch a sát v i giá chuy n nh ng quy n s d ng t th c t trên th tr ng trong đ u ki n bình th ng thì y ban nhân dân t nh c n c vào giá chuy n nh ng quy n s d ng t th c t trên th tr ng t i a ph ng quy t nh m c giá c th cho phù h p không b gi i h n b i các quy nh t i kho n 5 đ u 1 Ngh nh s 123/2007/N -CP ngày 27 tháng 7 n m 2007 c a Chính ph .

## **Ch ng IV T CH C TH C HI N**

### **đ u 13. T ch c th c hi n**

1. S Tài nguyên và Môi tr ng, S Tài chính theo ch c n ng và nhi m v c a n v có trách nhi m h ng đ n thi hành, ki m tra vi c t ch c th c hi n Quy nh này và gi i quy t các tr ng h p v ng m c phát sinh v giá t theo th m quy n; t ch c m ng l i th ng kê giá t, đ u tra và theo dõi bi n ng giá t trên a bàn toàn t nh; t ch c b i đ ng nghiệp v nh giá t.

2. Các S , ngành theo ch c n ng có trách nhi m ch o và t ch c ki m tra, thanh tra vi c th c hi n giá t theo Quy nh này./.

**TM. Y BAN NHÂN DÂN T NH  
KT. CH T CH  
PHÓ CH T CH**

( ã ký)

**V ng Bình Th nh**