

QUY ĐỊNH

**Tiêu chí vị trí đối với từng loại đất và Bảng giá
các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai**
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số: 23/2025/NQ-HĐND)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định tiêu chí vị trí đối với từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 (sau đây gọi là Bảng giá đất) trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định Bảng giá đất.

2. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Phân khu vực

1. Đô thị bao gồm các phường trên địa bàn tỉnh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập theo Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Gia Lai năm 2025.

2. Nông thôn bao gồm các xã trên địa bàn tỉnh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập theo Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Gia Lai năm 2025.

Điều 4. Phân loại đất

Căn cứ Quy định tại Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai, phân thành 3 loại đất, gồm:

- Đất nông nghiệp;
- Đất phi nông nghiệp;
- Đất chưa sử dụng.

Điều 5. Tiêu chí xác định khu vực, vị trí đối với từng loại đất được quy định trong Bảng giá các loại đất

1. Bảng giá đất nông nghiệp

a) Vị trí 1: Các thửa đất/khu đất tiếp giáp với đường/tuyến đường có tên trong bảng giá đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Vị trí 2: Các thửa đất/khu đất không tiếp giáp với đường/tuyến đường có tên trong bảng giá đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị và nằm trong phạm vi 1000m tính từ tìm đường có tên trong Bảng giá đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

c) Vị trí 3: Các thửa đất/khu đất còn lại (không thuộc vị trí 1 và vị trí 2).

2. Bảng giá đất phi nông nghiệp

2.1. Bảng giá đất ở tại nông thôn

Đối với thửa đất tiếp giáp các đường/đoạn đường/tuyến đường đã có tên trong Bảng giá đất thì áp dụng giá đất theo đường/đoạn đường/tuyến đường đó. Ngoài ra, đất ở tại nông thôn của mỗi xã được xác định thành 03 khu vực, trong mỗi khu vực được xác định thành 03 vị trí.

a) Phân loại khu vực:

a1) Khu vực 1: Các thửa đất/khu đất thuộc làng, thôn, buôn có đặt trụ sở Ủy ban nhân dân xã mới, Ủy ban nhân dân xã cũ hoặc các trung tâm thương mại - dịch vụ - du lịch, bệnh viện, trường học (cơ sở giáo dục), chợ (tổ chức tại một địa điểm theo quy hoạch, kế hoạch phát triển của địa phương) trong bán kính 200m.

a2) Khu vực 2: Các thửa đất/khu đất thuộc làng, thôn, buôn mà làng, thôn, buôn đó có ranh giới hành chính giáp ranh với làng, thôn, buôn có đặt trụ sở Ủy ban nhân dân xã mới, Ủy ban nhân dân xã cũ (trừ các đường/đoạn đường/tuyến đường đã có tên trong Bảng giá đất ở tại nông thôn và không thuộc Khu vực 1).

a3) Khu vực 3: Các thửa đất/khu đất thuộc làng, thôn, buôn còn lại (trừ các đường/đoạn đường/tuyến đường đã có tên trong Bảng giá đất ở tại nông thôn và không thuộc Khu vực 1, Khu vực 2).

b) Phân loại vị trí:

b1) Vị trí 1: Các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có độ rộng nền đường (theo hiện trạng) từ 4m trở lên;

b2) Vị trí 2: Các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có độ rộng nền đường (theo hiện trạng) từ 2m đến dưới 4m;

b3) Vị trí 3: Các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông còn lại hoặc không tiếp giáp với đường giao thông (không thuộc vị trí 1, vị trí 2).

2.2. Bảng giá đất ở tại đô thị

a) Phân loại vị trí:

a1) Vị trí 1: Các thửa/khu đất có vị trí tiếp giáp mặt tiền đường/tuyến đường phố có tên trong Bảng giá đất ở tại đô thị;

a2) Vị trí 2: Các thửa/khu đất có vị trí tiếp giáp hẻm loại 1 có kích thước từ 6m trở lên, gồm:

Vị trí 2.1: Hẻm loại 1 có kích thước từ 6m trở lên và có khoảng cách tính từ tim đường của vị trí 1 đến dưới 150m.

Vị trí 2.2: Hẻm loại 1 có kích thước từ 6m trở lên, tiếp giáp vị trí 2.1 tính từ mét 150m đến cuối hẻm (gồm cả các hẻm rẽ nhánh);

a3) Vị trí 3: Các thửa/khu đất có vị trí tiếp giáp hẻm loại 2 có kích thước từ 3,5m đến dưới 6m, gồm:

Vị trí 3.1: Hẻm loại 2 có kích thước từ 3,5m đến dưới 6m và có khoảng cách tính từ tim đường của vị trí 1 đến dưới 150m

Vị trí 3.2: Hẻm loại 2 có kích thước từ 3,5m đến dưới 6m, tiếp giáp vị trí 3.1 tính từ mét 150 đến cuối hẻm (gồm cả các hẻm rẽ nhánh);

a4) Vị trí 4: Các thửa/khu đất có vị trí tiếp giáp hẻm loại 3 có kích thước dưới 3,5m, gồm:

Vị trí 4.1: Hẻm loại 3 có kích thước dưới 3,5m và có khoảng cách tính từ tim đường của vị trí 1 đến dưới 150m;

Vị trí 4.2: Hẻm loại 3 có kích thước dưới 3,5m, tiếp giáp vị trí 4.1 tính từ mét 150 đến cuối hẻm (gồm cả các hẻm rẽ nhánh);

b) Cách xác định loại hẻm:

b1) Hẻm là lối đi lại chưa có tên theo các đường/tuyến đường tại Bảng giá đất ở tại đô thị. Hẻm được bắt đầu từ vị trí tiếp giáp với đường/tuyến đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) đã có tên trong Bảng giá đất ở tại đô thị đến cuối hẻm.

b2) Phân loại hẻm:

Hẻm loại 1 có kích thước từ 6m trở lên;

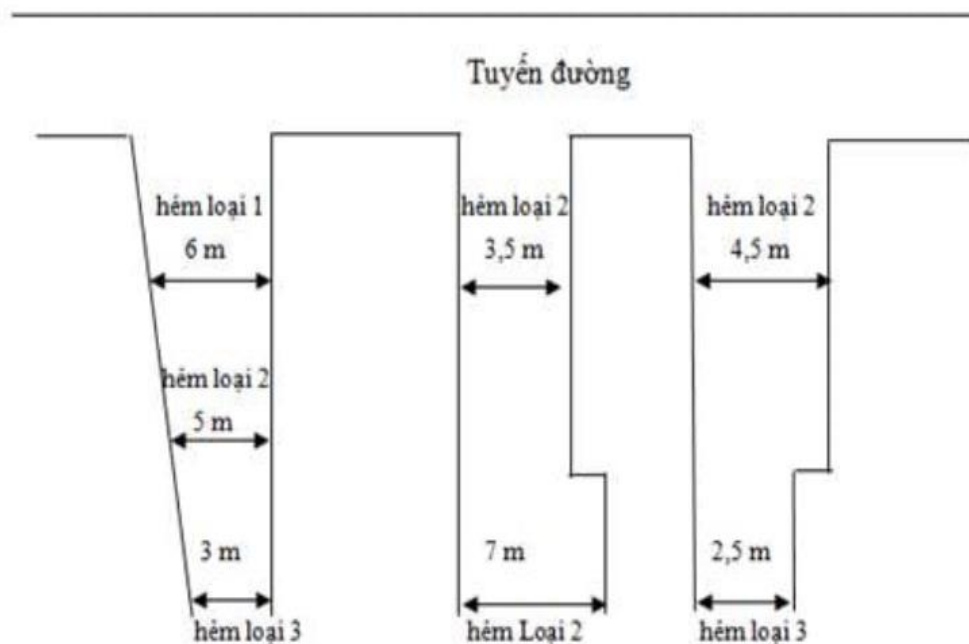
Hẻm loại 2 có kích thước từ 3,5m đến dưới 6m;

Hẻm loại 3 có kích thước dưới 3,5m;

b3) Xác định loại hẻm:

Việc xác định loại hẻm căn cứ vào kích thước chiều rộng theo hiện trạng của hẻm để vào thửa đất/khu đất;

Các trường hợp hẻm có kích thước chiều rộng thay đổi thì xác định như hình minh họa sau:



2.3. Bảng giá đất thương mại dịch vụ

a) Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn: áp dụng tiêu chí phân loại vị trí đất tương tự đất ở tại nông thôn.

b) Đất thương mại dịch vụ tại đô thị: áp dụng tiêu chí phân loại vị trí đất tương tự đất ở tại đô thị.

2.4. Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

a) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn: áp dụng tiêu chí phân loại vị trí đất tương tự đất ở tại nông thôn.

b) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị: áp dụng tiêu chí phân loại vị trí đất tương tự đất ở tại đô thị.

Điều 6. Bảng giá các loại đất

1. Bảng giá các loại đất quy định bảng giá đối với các loại đất như sau:

a) Bảng giá đất nông nghiệp:

a1) Bảng giá số 1: Bảng giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác).

a2) Bảng giá số 2: Bảng giá đất trồng cây lâu năm.

a3) Bảng giá số 3: Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản.

a4) Bảng giá số 4: Bảng giá đất rừng sản xuất.

a5) Bảng giá số 5: Giá đất làm muối

b) Bảng giá đất phi nông nghiệp:

- b1) Bảng giá số 6: Bảng giá đất ở tại nông thôn.
- b2) Bảng giá số 7: Bảng giá đất ở tại đô thị.
- b3) Bảng giá số 8: Bảng giá đất thương mại, dịch vụ (tại đô thị và nông thôn).
- b4) Bảng giá số 9: Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (tại đô thị và nông thôn).
- b5) Bảng giá số 10: Bảng giá đất Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp
- b6) Bảng giá số 11: Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.

(Kèm theo Phụ lục Bảng giá các loại đất)

2. Giá đất đối với một số loại đất khác trong Bảng giá đất được quy định như sau:

a) Đối với giá đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: Được tính bằng 80% giá đất rừng sản xuất theo các vị trí tương ứng đã quy định trong Bảng giá đất.

b) Đối với giá đất chăn nuôi tập trung; giá đất nông nghiệp khác được tính bằng giá đất nông nghiệp của thửa đất nhân 1,2 lần; trường hợp tại vị trí khu đất không có giá đất nông nghiệp của thửa đất thì áp dụng giá đất nông nghiệp của thửa đất liền kề hoặc khu vực lân cận được quy định trong Bảng giá đất nhân 1,2 lần.

Đối với khu đất dự án có nhiều loại đất, vị trí đất nông nghiệp khác nhau thì giá đất nông nghiệp khác được tính trên cơ sở đơn giá đất bình quân số học của các mức giá đất nông nghiệp nhân 1,2 lần.

Đối với khu đất dự án không có giá đất nông nghiệp nhưng tiếp giáp với nhiều thửa đất nông nghiệp có mức giá khác nhau thì giá đất nông nghiệp khác tính bằng cách bình quân số học của các mức giá đất nông nghiệp nhân 1,2 lần.

c) Đối với giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

c1) Sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản được áp dụng giá đất nuôi trồng thủy sản ứng với từng vị trí đất đã quy định tại Bảng giá đất.

c2) Sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản được tính bằng 20% giá loại đất phi nông nghiệp liền kề cùng loại đất, nhưng mức giá tối thiểu không thấp hơn giá đất nuôi trồng thủy sản ứng với từng vị trí đất quy định tại Bảng giá đất.

d) Đối với giá đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất xây dựng sử dụng vào các mục đích công cộng (kể cả có mục đích kinh doanh hay không có mục đích kinh doanh) được tính bằng 40% giá đất ở của vị trí thửa đất đó hoặc liền kề hoặc liền kề khu vực.

Riêng đối với đất cây xanh, sân bãi, hành lang, đường nội bộ thuộc các dự án lĩnh vực y tế, giáo dục thì giá đất tính bằng 5% giá đất phi nông nghiệp của đất xây dựng công trình tại khoản này.

đ) Đối với giá đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt được tính bằng 40% giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

e) Đối với giá 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) được tính bằng 50% giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

g) Đối với giá đất phi nông nghiệp khác được tính bằng 40% giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

h) Đối với 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 cho phù hợp.

3. Quy định cách xác định giá đất đối với các trường hợp cụ thể như sau:

3.1. Đất ở tại nông thôn: Đối với các thửa đất/khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông quy định giá đất trong Bảng giá đất như sau:

a) Thửa đất/khu đất tại vị trí góc, tiếp giáp với 2 mặt tiền đường giao thông (có tên đường) trở lên thì áp dụng giá đất tại đường giao thông có mức giá cao nhất nhân với hệ số 1,2;

b) Thửa đất/khu đất tiếp giáp với 2 đường giao thông có tên đường (phía trước và phía sau) thì áp dụng giá đất đường giao thông có giá đất cao hơn.

c) Trường hợp thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường giao thông có phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần diện tích thửa đất khác thì phần diện tích đất bị che khuất được tính bằng 70% giá đất mặt tiền của thửa đất đó.

Trường hợp người sử dụng đất mở rộng thửa đất về phía sau (kể cả tổ chức và cá nhân) theo quy định của pháp luật về đất đai thì phần diện tích đất đó được tính bằng 70% giá đất của thửa đất mặt tiền (trừ trường hợp thửa đất mở rộng có đường giao thông đi vào).

3.2. Đất ở tại đô thị

a) Đối với các thửa đất/khu đất có vị trí đặc biệt được xác định như sau:

a1) Thửa đất/khu đất tại vị trí góc, tiếp giáp với 2 mặt tiền đường giao thông trở lên thì áp dụng giá đất tại đường giao thông có mức giá cao nhất nhân với hệ số 1,2;

a2) Thửa đất/khu đất tại vị trí góc, tiếp giáp với 1 mặt tiền đường giao thông và hẻm rộng từ 3,5m trở lên thì áp dụng giá đất tại đường giao thông có mức giá cao nhất nhân với hệ số 1,1;

a3) Thửa đất/khu đất tiếp giáp với 2 đường giao thông (phía trước và phía sau) thì áp dụng giá đất đường giao thông có giá đất cao hơn;

a4) Trường hợp thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường giao thông có phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần diện tích thửa đất khác thì phần diện tích đất bị che khuất được tính bằng 70% giá đất mặt tiền của thửa đất đó.

Trường hợp người sử dụng đất mở rộng thửa đất về phía sau (kể cả tổ chức và cá nhân) theo quy định của pháp luật về đất đai thì phần diện tích đất đó được tính bằng 70% giá đất của thửa đất mặt tiền (trừ trường hợp thửa đất mở rộng có đường giao thông đi vào).

b) Đối với đường hẻm:

Vị trí và giá đất của thửa đất/khu đất tiếp giáp với hẻm được xác định như sau:

b1) Hẻm chỉ thông ra 01 tuyến đường thì vị trí và giá đất được xác định theo tuyến đường đó;

b2) Hẻm thông ra 02 hay nhiều tuyến đường thì vị trí và giá đất được xác định theo tuyến đường có khoảng cách gần nhất;

b3) Trường hợp lô, thửa đất thuộc hẻm thông ra nhiều tuyến đường và có khoảng cách đến các tuyến đường bằng nhau thì vị trí và giá đất được xác định theo tuyến đường có giá đất cao nhất.

4. 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./.