

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: *04* /2020/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày *18* tháng *02* năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 05 năm
giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 giữa Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 07 tháng 02 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh về thông qua bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Theo Thông báo số 4394/TB-HĐTĐ ngày 03/12/2019 của Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất của tỉnh về kết quả thẩm định bảng giá các loại đất năm 2020 ổn định 5 năm 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 714/TTr-STNMT-GĐBTTĐC ngày 04/12/2019 về việc ban hành Bảng giá các loại đất năm 2020 ổn định 05 năm 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; Tờ trình số *41* /TTr-STNMT-CCQLĐĐ-GĐBTTĐC ngày *14* tháng *02* năm *2020* về việc ban hành quy định về bảng đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bản Quy định giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024 và thay thế các Quyết định sau:

- Quyết định số 30/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành quy định giá các loại đất năm 2015 ổn định 05 năm 2015-2019;

- Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 08/9/2015 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại bản quy định kèm theo Quyết định số 30/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành quy định giá các loại đất năm 2015 ổn định 05 năm 2015-2019;

- Quyết định số 25/2018/QĐ-UBND ngày 17/7/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định giá các loại đất năm 2015 ổn định 5 năm 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa kèm theo Quyết định số 30/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các ngành, đoàn thể, đơn vị thuộc tỉnh và Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UB Thường vụ Quốc Hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Vụ pháp chế-Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ pháp chế-Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp-Cục Kiểm tra văn bản;
- Ban Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND Tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Sở Tư pháp (thực hiện kiểm tra văn bản QPPL);
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Đài Phát thanh – Truyền hình KH;
- Báo Khánh Hòa;
- Lưu: VT, CVNCTH (100).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Hữu Hoàng

QUY ĐỊNH

**Bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024
trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số QĐ/2020/QĐ-UBND
ngày 18 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định Bảng giá đất đối với các loại đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa định kỳ 05 năm một lần.

2. Bảng giá đất này được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 114 Luật đất đai; Khoản 5 Điều 4 và Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

2. Người sử dụng đất trong các trường hợp tại Khoản 2 Điều 114 Luật đất đai;

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

Chương II

QUY ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ, LOẠI ĐƯỜNG

Điều 3. Phân loại xã và đô thị

1. Quy định hai loại xã tại nông thôn theo địa bàn, mỗi xã có các đặc điểm cơ bản như sau:

a) Xã đồng bằng: theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, là xã có địa hình thấp, tương đối bằng phẳng và có độ cao ngang với mặt nước biển; mật độ dân số đông, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa thuận lợi hơn trung du, miền núi;

b) Xã miền núi: theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, là nơi có địa hình cao hơn xã đồng bằng, bao gồm đại bộ phận diện tích là núi cao, địa hình phức tạp; mật độ dân số thấp, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa kém thuận lợi hơn đồng bằng.

Xã miền núi được xác định theo các đặc điểm quy định tại điểm này và hướng dẫn của Ủy ban dân tộc.

Do đặc điểm địa hình, địa mạo; mật độ dân số và điều kiện kết cấu hạ tầng, sản xuất, lưu thông hàng hóa; tại Bảng giá đất của tỉnh còn quy định về thôn miền núi trong xã đồng bằng khi có tính chất và điều kiện tương đương theo quy định về xã miền núi.

c) Danh mục các xã đồng bằng, xã miền núi và thôn miền núi trong xã đồng bằng được quy định tại Phụ lục 1.

2. Đô thị: theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị;

Đô thị được phân thành 6 loại bao gồm: đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V theo quy định của pháp luật. Đối với thị trấn chưa được xếp loại đô thị thì xếp vào đô thị loại V;

Tại tỉnh Khánh Hòa, đô thị được phân thành 5 loại bao gồm: đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V theo quy định của pháp luật. Đối với xã được công nhận là đô thị loại V thì xếp vào đô thị loại V;

Tại Bảng giá đất này quy định bao gồm các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định, công nhận và xếp loại đô thị.

Điều 4. Các quy định về nhóm đất nông nghiệp

1. Nhóm đất nông nghiệp gồm các loại sau: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất làm muối và đất nông nghiệp khác.

2. Nhóm đất nông nghiệp được quy định hai (02) vị trí theo địa giới hành chính của xã đồng bằng hoặc xã miền núi, cụ thể:

+ Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất có khoảng cách tính từ mép đường (nếu đường chưa có lề) hoặc lề trong của đường quốc lộ, tỉnh lộ, hương lộ, liên xã, liên thôn trong phạm vi 200m. Trường hợp thửa đất chỉ có một phần đất nằm trong phạm vi 200m thì cả thửa đất đó được tính theo vị trí 1. Ngoài ra vị trí 1 còn áp dụng cho các trường hợp sau:

- Các thửa đất trồng cây hàng năm ngoài phạm vi 200m canh tác 02 vụ lúa/năm;
- Các thửa đất làm muối cách mép đường (nếu đường chưa có lề) hoặc lề trong của đường nội đồng không quá 100m và đường nội đồng có chiều rộng từ 6m trở lên.

+ Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất còn lại.

Điều 5. Các quy định về nhóm đất phi nông nghiệp

1. Đất phi nông nghiệp tại nông thôn

a) Đất phi nông nghiệp tại các xã (trừ các xã của thành phố Nha Trang và đất phi nông nghiệp tại nông thôn ven trục giao thông chính)

a1) Hệ số điều chỉnh đối với xã: Tùy theo điều kiện thuận lợi hay khó khăn của từng xã, gần hay xa khu vực trung tâm của các xã, phường, thị trấn (khoảng cách đến các trung tâm xã, phường, thị trấn như gần UBND cấp xã, trường học, chợ, trạm y tế...) để điều chỉnh hệ số.

a2) Phân loại khu vực: Mỗi xã được phân chia 02 khu vực theo địa giới hành chính cấp xã:

- Khu vực 1: Là khu vực nằm tại trung tâm xã, phường, thị trấn, cụm xã (gần UBND cấp xã, trường học, chợ, trạm y tế...) gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất hoặc gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn... có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất.

- Khu vực 2: Là các khu vực còn lại trên địa bàn xã có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn Khu vực 1.

a3) Phân loại vị trí trong từng khu vực: căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ, mỗi khu vực khu dân cư hiện trạng được phân thành 3 vị trí như sau:

- Vị trí 1: Vị trí có khả năng sinh lợi cao nhất, áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp các đường liên xã, đường giao thông trong xã rộng từ 6m trở lên (tính theo đường hiện trạng).

- Vị trí 2: Vị trí có khả năng sinh lợi kém vị trí 1, áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong xã rộng từ 3,5m đến dưới 6m (tính theo đường hiện trạng).

- Vị trí 3: Các vị trí còn lại.

b) Đất phi nông nghiệp các xã thuộc thành phố Nha Trang.

b1) Hệ số điều chỉnh đối với xã: Tùy theo điều kiện thuận lợi hay khó khăn của từng xã, gần hay xa khu vực trung tâm của các xã, phường, thị trấn (khoảng cách đến các trung tâm xã, phường, thị trấn như gần UBND cấp xã, trường học, chợ, trạm y tế...) để điều chỉnh hệ số.

b2) Phân loại đường: Căn cứ vào các yếu tố khả năng sinh lợi, điều kiện cơ sở hạ tầng, giá trị sử dụng, các xã thuộc thành phố Nha Trang được quy định 3 loại đường và hệ số điều chỉnh mỗi loại đường theo tiêu chí sau:

- Đường loại 1: Đường có khả năng sinh lợi cao nhất trong xã bao gồm đường liên xã, đường trục chính trong xã có cự ly cách trung tâm xã, cụm xã, khu trung tâm thương mại, khu công nghiệp, khu tái định cư, khu du lịch hoặc gần chợ trong phạm vi bán kính nhỏ hơn hoặc bằng (\leq) 500m.

- Đường loại 2: Đường có khả năng sinh lợi kém đường loại 1 bao gồm các đường, đoạn đường liên xã, đường trục chính trong xã có khoảng cách tới trung tâm trên 500m, đường thôn, đường nội bộ rộng trên 3,5m (không phải là đường cụt).

- Đường loại 3: Những đường còn lại rộng trên 2m và không phải đường cụt.

Riêng đối với các tuyến đường, một số đoạn có khả năng sinh lợi đặc biệt được áp dụng hệ số điều chỉnh trên 1.

b3) Phân loại vị trí

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa tiếp giáp trục đường giao thông.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường giao thông có chiều rộng của hẻm như sau:

+ Từ 3,5m trở lên đối với đường loại 1;

+ Từ 2m trở lên đối với đường loại 2, 3.

- Vị trí 3: Các vị trí còn lại.

c) Đất phi nông nghiệp tại nông thôn ven trục giao thông chính

c1) Phân loại đường: Gồm 3 loại đường và hệ số điều chỉnh tùy theo mức độ thuận lợi. Cụ thể:

- Đường loại 1: Đường có khả năng sinh lợi cao nhất, có mật độ dân cư đông, cơ sở hạ tầng thuận lợi;

- Đường loại 2: Đường có khả năng sinh lợi cao nhưng kém đường loại 1, mật độ dân cư khá đông, cơ sở hạ tầng tốt;

- Đường loại 3: Đường có khả năng sinh lợi kém hơn đường loại 2.

Riêng đối với các tuyến đường, một số đoạn có khả năng sinh lợi đặc biệt được áp dụng hệ số điều chỉnh trên 1.

c2) Phân loại vị trí: Gồm 3 vị trí

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông chính, giá đất theo quy định tại các phụ lục đất ven trục giao thông chính.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm (là nhánh rẽ của đường giao thông chính) có chiều rộng từ 3,5m trở lên và cách lề trong của trục giao thông chính dưới 100m. Giá đất ở vị trí 2 được tính hệ số 0,5 giá đất vị trí 1.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm (là nhánh rẽ của đường giao thông chính) có chiều rộng dưới 3,5m và cách lề trong của trục giao thông chính dưới 100m, giá đất vị trí 3 được tính hệ số 0,3 giá đất vị trí 1.

Đối với những nhánh rẽ từ ngõ hẻm của trục giao thông chính nêu trên trong cự ly 100m cũng được áp dụng giá đất tại vị trí 2 hoặc vị trí 3.

Các thửa đất ngoài các vị trí quy định trên, giá đất được tính bằng giá đất ở nông thôn cùng vùng.

c3) Riêng đối với thửa đất ven trục giao thông chính là đất ở có chiều sâu thửa đất lớn: Giá đất được xác định như sau:

- Phần diện tích đất có một mặt tiếp giáp với trục giao thông chính và chiều sâu tính từ lề trong của lộ giới đường chính vào đến 30m: áp dụng mức giá đất như qui định tại bảng giá.

- Phần diện tích tiếp theo, có chiều sâu trên 30m đến 60m: tính hệ số 0,6 so với giá đất của phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường chính.

- Phần diện tích tiếp theo, có chiều sâu trên 60m đến 100m: tính hệ số 0,4 so với giá đất của phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường chính.

- Phần diện tích tiếp theo, có chiều sâu trên 100m: tính hệ số 0,3 so với giá đất của phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường chính.

Quy định này không áp dụng đối với đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ.

c4) Tại một vị trí đất ven trục giao thông nhưng có nhiều cách xác định mức giá khác nhau thì áp dụng theo cách tính cho mức giá cao nhất.

d) Đất ở tại các khu dân cư, khu đô thị mới, bao gồm cả khu quy hoạch chỉnh trang nằm liền kề với khu dân cư, khu đô thị mới theo quy chuẩn xây dựng:

d1) Phân loại đường: Gồm 4 đường và hệ số điều chỉnh tùy theo mức độ thuận lợi. Cụ thể:

- Đường loại 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch có chiều rộng đường trên 20m.

- Đường loại 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch có chiều rộng đường từ 13m đến dưới 20m.

- Đường loại 3: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch có chiều rộng đường từ 8m đến 13m.

- Đường loại 4: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch có chiều rộng đường từ 8m đến 13m và có điều kiện hạ tầng kém hơn đường loại 3.

- Đường loại 5: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông (đường bê tông) trong khu quy hoạch có chiều rộng đường từ 8m đến dưới 10m và có điều kiện hạ tầng kém hơn đường loại 4.

d2) Phân loại vị trí:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch, giá đất theo quy định tại các phụ lục Đất ở tại các khu quy hoạch, khu dân cư, khu đô thị mới.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp với đường nội bộ trong khu quy hoạch, khu dân cư, khu đô thị mới, có chiều rộng đường từ dưới 8m đến 5m.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp với đường nội bộ trong khu quy hoạch, khu dân cư, khu đô thị mới, có chiều rộng đường từ dưới 5m đến 3m.

- Vị trí 4: Áp dụng đối với các thửa đất còn lại.

- Những thửa đất tiếp giáp 2 đường hoặc có vị trí đặc biệt thì áp dụng loại đường có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số điều chỉnh tương ứng theo quy định tại Điều 7 Quy định này.

đ) Quy định hẻm đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn:

Độ rộng của hẻm được xác định bằng mặt cắt ngang nơi hẹp nhất của khoảng cách 2 bờ tường (hoặc hai bờ rào) đối diện của đường hẻm, bao gồm cả vỉa hè, cống thoát nước có đan dẫy hai bên đường (phần mặt đường lưu thông được thuộc đất công), tính từ đầu hẻm đến thửa đất được xác định giá.

2. Đất phi nông nghiệp tại đô thị

a) Đất phi nông nghiệp tại các phường thuộc thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa và thị trấn các huyện (trừ thị trấn hai huyện miền núi là Khánh Sơn và Khánh Vĩnh):

a1) Phân loại đường phố

- Thành phố Nha Trang được chia thành 8 loại đường phố (quy định cụ thể tại Phụ lục 2.1).

- Thành phố Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa và thị trấn các huyện Cam Lâm, Diên Khánh và Vạn Ninh được chia làm 5 loại đường phố (quy định cụ thể tại các Phụ lục 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1).

Riêng đối với các tuyến đường, một số đoạn có khả năng sinh lợi đặc biệt được áp dụng hệ số điều chỉnh trên 1.

a2) Phân loại vị trí: Mỗi loại đường phố được xếp 5 vị trí như sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường phố.
- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường phố (hoặc đường nội bộ) và chiều rộng của hẻm (hoặc đường nội bộ) và chiều rộng của hẻm (hoặc đường nội bộ) từ 6m trở lên.
- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường phố (hoặc đường nội bộ) và chiều rộng của hẻm (hoặc đường nội bộ) từ 3,5m đến dưới 6m.
- Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường phố và chiều rộng của hẻm từ 2m đến dưới 3,5m.
- Vị trí 5: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường phố và chiều rộng của hẻm dưới 2m hoặc các hẻm phụ và các vị trí còn lại mà điều kiện sinh hoạt kém hơn so với vị trí 4.

* Trường hợp đặc biệt các tuyến đường hiện trạng có độ rộng đường bằng hoặc nhỏ hơn quy cách các hẻm nêu trên thì xác định vị trí hẻm theo quy định sau:

- Với đường hiện trạng rộng trên 4m đến 6m thì vị trí 2 được áp dụng đối với thửa đất giáp với hẻm có độ rộng từ 3,5m trở lên; vị trí 3 được áp dụng đối với thửa đất giáp với hẻm có độ rộng từ 2m đến dưới 3,5m và vị trí 4 được áp dụng đối với thửa đất giáp với hẻm có độ rộng dưới 2m hoặc các vị trí còn lại mà điều kiện sinh hoạt kém (không có vị trí 5).

- Với đường hiện trạng rộng trên 2m đến 4m thì vị trí 2 được áp dụng đối với thửa đất giáp với hẻm có độ rộng từ 2m trở lên và vị trí 3 được áp dụng đối với thửa đất giáp với hẻm có độ rộng dưới 2m hoặc các vị trí còn lại mà điều kiện sinh hoạt kém (không có vị trí 4, 5)

- Với đường hiện trạng rộng từ 2m trở xuống thì vị trí 2 được áp dụng đối với thửa đất giáp với các nhánh rẽ là hẻm của tuyến đường này hoặc các vị trí còn lại mà điều kiện sinh hoạt kém (không có vị trí 3, 4, 5).

b) Đất phi nông nghiệp tại nội thị thị trấn Tô Hạp huyện Khánh Sơn và thị trấn Khánh Vĩnh huyện Khánh Vĩnh

b1) Phân loại đường phố: Gồm 3 loại đường phố (quy định cụ thể tại các Phụ lục 8.1 và 9.1).

b2) Phân loại vị trí: Mỗi loại đường phố được xếp 3 vị trí như sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường phố.
- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất ở trong ngõ hẻm của đường phố và chiều rộng của hẻm như sau

+ Rộng từ 5m trở lên đối với đường loại 1

+ Rộng từ 3,5m trở lên đối với đường loại 2, loại 3

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất ở trong những ngõ hẻm còn lại không thuộc vị trí 2.

* Trường hợp đặc biệt, các tuyến đường có độ rộng đường hiện trạng dưới 5m thì vị trí 2 được áp dụng đối với thửa đất giáp với các nhánh rẽ là hẻm chính của tuyến đường này và vị trí 3 được áp dụng đối với thửa đất giáp với các hẻm phụ hoặc các vị trí còn lại khác mà điều kiện sinh hoạt kém vị trí 2.

c) Một số quy định chung đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị:

c1) Quy định đối với hẻm:

Độ rộng của hẻm được xác định bằng mặt cắt ngang nơi hẹp nhất của khoảng cách hai bờ tường (hoặc hai bờ rào) đối diện của đường hẻm, bao gồm cả vỉa hè, cống thoát nước có đan đập hoặc không có đan đập hai bên đường hẻm (phần mặt đường lưu thông được thuộc đất công), tính từ đầu hẻm đến thửa đất được xác định giá.

c2) Hệ số K mặt đường: Những thửa đất tại vị trí 1 được điều chỉnh bằng hệ số K mặt đường ($K_{mđ}$) như sau:

- Đối với những thửa đất có hệ số $K_{mđ}$ lớn hơn hoặc bằng 0,25 áp dụng mức giá đất như quy định tại Quyết định này.

- Đối với những thửa đất có hệ số $K_{mđ}$ nhỏ hơn 0,25 mức giá đất được xác định như sau :

+ Phần diện tích vị trí mặt tiền có hệ số $K_{mđ}$ bằng 0,25 áp dụng mức giá đất như quy định tại Quyết định này.

+ Phần diện tích còn lại tính hệ số 0,9 so với giá đất ở vị trí mặt tiền.

Hệ số $K_{mđ}$ được xác định như sau: $K_{mđ} = R / D$

Trong đó R: Chiều rộng mặt tiền lô đất

D: Chiều dài lô đất (hoặc chiều sâu của lô đất)

c3) Hệ số khoảng cách: Những thửa đất tại vị trí 2, 3, 4, 5 được điều chỉnh bằng hệ số khoảng cách như sau:

- Những thửa đất tại vị trí 2, 3, 4, 5 cách đường phố trên 200m, áp dụng hệ số điều chỉnh $K = 0,9$.

- Điểm mốc đầu để tính khoảng cách áp dụng hệ số trên, được tính từ mép trong vỉa hè (đối với đường có vỉa hè), hoặc mép đường (đối với đường không có vỉa hè) của đường chính.

- Đối với thửa đất mà điểm mốc cuối theo khoảng cách quy định trên nằm vào giữa chiều rộng mặt tiếp xúc hẻm thì xử lý như sau:

+ Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc hẻm nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm từ 50% trở lên so với chiều rộng mặt tiếp xúc hẻm của thửa đất, thì được áp dụng hệ số cao hơn cho cả thửa đất.

+ Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc hẻm nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm dưới 50% so với chiều rộng mặt tiếp xúc hẻm của thửa đất, thì áp dụng hệ số thấp liền kề.

c4) Đối với những thửa đất tại vị trí 2, 3, 4, 5 mà hiện trạng đường hẻm chưa được trải nhựa hoặc bê tông, được tính bằng hệ số 0,9 giá đất trong bảng giá cùng vị trí.

Chương III

MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 6. Các quy định về giá đất giáp ranh

1. Xác định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các đường phố, đoạn đường phố (trong đô thị):

- Trường hợp trên cùng một trục đường phố được chia thành các đoạn có mức giá đất khác nhau, thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 20m giáp ranh của đường phố, đoạn đường phố có giá đất thấp hơn được tính bình quân theo giá đất của hai đoạn giáp ranh đó.

- Trường hợp các đường phố giao nhau có giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 20m thuộc các đường phố có giá đất thấp hơn được nhân thêm hệ số 1,1 nhưng không vượt quá giá đất của đường phố có giá cao nhất tại nơi các đường phố giao nhau (trừ những trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 Quy định này).

Điểm mốc đầu để tính phạm vi quy định nêu trên được tính từ chỉ giới đường đỏ của đường có quy hoạch lộ giới lớn hơn.

Đối với thửa đất mà điểm mốc cuối theo khoảng cách quy định trên nằm vào giữa chiều rộng mặt tiếp xúc đường thì xử lý như sau:

- Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc đường nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm từ 50% trở lên chiều rộng mặt tiếp xúc đường của thửa đất, thì được áp dụng cách tính giá đất của loại đường thấp hơn nhân hệ số 1,1 theo quy định trên cho cả thửa đất.

- Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc đường nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm dưới 50% chiều rộng mặt tiếp xúc đường của thửa đất, thì áp dụng giá đất loại đường thấp hơn cho cả thửa đất.

2. Xác định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa đô thị và nông thôn:

a) Quy định khu vực giáp ranh:

Khu vực đất giáp ranh giữa phường với xã hoặc thị trấn với xã, được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 100m đối với các loại đất.

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận mỗi bên là 100m đối với các loại đất.

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là các sông, hồ, kênh, đò, đèo, núi có chiều rộng trên 100m thì không được xếp loại đất giáp ranh.

b) Giá đất tại khu vực giáp ranh:

Đất thuộc khu vực giáp ranh giữa phường với xã thuộc thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa và thị trấn với xã thuộc các huyện, giá đất được xác định như sau: giá thửa đất tại điểm tiếp giáp thuộc xã có mức giá thấp hơn được tính bằng mức trung bình cộng của giá đất tại hai khu vực.

3. Xác định giá đất giáp ranh tại các đoạn đường có giá khác nhau của đất phi nông nghiệp tại nông thôn ven trục giao thông chính.

Đối với trục giao thông chính của nông thôn được chia thành các đoạn có mức giá đất khác nhau, thì khu vực giáp ranh được xác định cho các thửa đất trong phạm vi 50m của đoạn có giá đất thấp hơn tính từ điểm tiếp giáp giữa hai đoạn. Giá đất tại khu vực giáp ranh được tính bằng trung bình cộng giá đất của hai đoạn tiếp giáp.

Trường hợp thửa đất thuộc đoạn đường có giá thấp nhưng chỉ có một phần nằm trong phạm vi 50m khu vực giáp ranh nêu trên thì cả thửa đất đó được áp dụng giá đất giáp ranh.

Điều 7. Một số trường hợp đặc biệt cần chú ý

1. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp tiếp giáp nhiều đường, nhiều hẻm thì quy định như sau:

- Những thửa đất tiếp giáp 2 đường (hoặc 2 hẻm) thì áp dụng loại đường (hoặc hẻm) có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1.

- Những thửa đất có một mặt giáp với đường (hoặc hẻm) và một mặt tiếp giáp với biển (hoặc giáp sông có chiều rộng trên 100m) thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất kinh doanh hay thương mại dịch vụ thì áp dụng giá đất ở của đường (hoặc hẻm) tiếp giáp và nhân với hệ số 1,1.

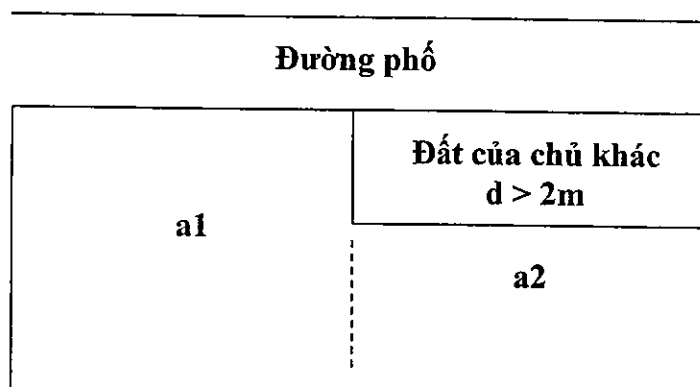
- Những thửa đất tiếp giáp 2 đường và 1 hẻm hoặc 2 hẻm, thửa đất tiếp giáp 2 hẻm và 1 đường thì áp dụng loại đường có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,15.

- Những thửa đất tiếp giáp 3 đường trở lên (hoặc 3 hẻm trở lên) thì áp dụng loại đường (hoặc hẻm) có giá đất cao nhất và nhân thêm hệ số 1,2.

2. Đối với những thửa đất tiếp giáp một mặt đường (vị trí 1) và một mặt hẻm (hoặc vị trí 2, 3, 4, 5) thì áp dụng giá đất ở vị trí 1 và nhân thêm hệ số 1,05

3. Đối với những thửa đất nằm trong hẻm thông ra hai hay nhiều đường chính thì áp dụng giá đất hẻm của đường cho kết quả tính giá cao nhất. Hoặc tại một vị trí đất nhưng có nhiều cách xác định mức giá khác nhau thì áp dụng cách tính cho mức giá cao nhất (trừ các tuyến đường đã xác định cụ thể giá đất theo vị trí và đất ven trục giao thông chính).

4. Đối với những thửa đất mặt tiền đường có một phần diện tích đất nằm khuất sau thửa đất mặt tiền của chủ sử dụng đất khác thì phần diện tích đất bị che khuất được tính bằng 0,7 mức giá đất mặt tiền cùng thửa đất đó (chỉ áp dụng với phần diện tích đất bị che khuất bởi mặt tiền, có chiều rộng bị che khuất từ 2m trở lên).



- Ghi chú:

d: Chiều rộng của phần đất bị che khuất phải từ 2m trở lên

a1: Phần diện tích đất không bị che khuất được tính theo giá mặt tiền

a2: Phần diện tích đất bị che khuất bởi phần đất mặt tiền của chủ khác được tính bằng 0,7 giá mặt tiền.

5. Đối với những thửa đất độc lập ở phía sau nhà mặt tiền phía trước:

- Có lối đi riêng rộng từ 2m trở lên tính như quy định tại khoản 4 Điều này.

- Có lối đi riêng rộng dưới 2m thì phần diện tích che khuất bởi phần đất mặt tiền của chủ khác được tính bằng giá đất vị trí 3.

6. Đối với các thửa đất giáp mặt tiền đường (đô thị hoặc nông thôn) nhưng không thể đi trực tiếp ra đường chính do một số vật cản như đường gom (có địa hình thấp hơn so với đường chính) hoặc mương nước rộng trên 1m hoặc đường rầy xe lửa

không có rào chắn hành lang đường, thì giá đất được tính bằng 90% giá đất tại vị trí 1 của trục đường đó.

7. Những thửa đất tiếp giáp với mặt đường nhưng có địa hình thấp trũng hơn mặt đường được điều chỉnh giảm theo giá đất cùng vị trí theo từng độ trũng tương ứng các tỷ lệ % quy định cho từng khu vực như sau:

Khu vực	Hệ số điều chỉnh theo độ sâu		
	Từ 0,5 m đến dưới 2m	Từ 2m đến dưới 3m	Từ 3m trở lên
Khu vực nông thôn	5%	10%	15%
Khu vực đô thị	2,5%	5%	7,5%

8. Đối với các trường hợp đặc biệt chưa có quy định trong bảng giá đất của tỉnh và không thể áp dụng theo các trường hợp tương đương đã được quy định tại bảng giá đất của tỉnh thì UBND cấp huyện báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Chương IV BẢNG GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

Điều 8. Giá đất nông nghiệp

1. Bảng giá các loại đất nông nghiệp

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐẤT	XÃ ĐỒNG BẰNG		XÃ MIỀN NÚI	
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 1	Vị trí 2
Đất trồng cây hàng năm	30.000	23.000	18.000	12.000
Đất trồng cây lâu năm	30.000	23.000	18.000	12.000
Đất nuôi trồng thủy sản	21.000	15.000	9.000	6.000
Đất rừng sản xuất	10.000	7.000	4.000	2.000
Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng	8.000	6.000	3.000	1.200
Đất làm muối	20.000	15.000		

2. Một số khu vực có vị trí đặc biệt, giá đất nông nghiệp áp dụng theo bảng giá tại Khoản 1 Điều này và nhân thêm các hệ số điều chỉnh sau:

a) Giá đất được quy định bằng 2 lần giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 cùng vùng đối với đất nông nghiệp nằm trong địa giới hành chính phường của thành phố Nha Trang.

b) Giá đất được quy định bằng 1,7 lần giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 cùng vùng đối với đất nông nghiệp nằm trong địa giới hành chính các phường của thành phố Cam Ranh, phường Ninh Hiệp (thị xã Ninh Hòa); thị trấn Diên Khánh (huyện Diên Khánh), thị trấn Vạn Giã (huyện Vạn Ninh) (trừ đất nuôi trồng thủy sản vị trí 2 và đất rừng sản xuất vị trí 2);

c) Giá đất được quy định bằng 1,6 lần giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 cùng vùng đối với đất nông nghiệp nằm trong địa giới hành chính các phường, các thị trấn còn lại của tỉnh (trừ đất nuôi trồng thủy sản vị trí 2 và đất rừng sản xuất vị trí 2);

d) Giá đất được quy định bằng 1,5 lần giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 cùng vùng đối với: đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư nông thôn; đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở; đất nuôi trồng thủy sản vị trí 2 của các khu vực đô thị tại điểm b và c Khoản 2 Điều này (trừ đất rừng sản xuất vị trí 2);

đ) Giá đất được quy định bằng 1,2 lần giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 cùng vùng đối với đất rừng sản xuất vị trí 2 trong địa giới hành chính phường, thị trấn (trừ các phường thuộc thành phố Nha Trang) và trong khu dân cư nông thôn;

e) Giá đất được quy định bằng 1,3 lần giá đất tại khoản 1 Điều này đối với các khu vực sau: đất nông nghiệp các xã thuộc thành phố Nha Trang; đất nông nghiệp vị trí 1 có một mặt tiếp giáp tuyến giao thông chính là Quốc Lộ, Tỉnh lộ, đường liên huyện (thành phố, thị xã); đất nông nghiệp tại các xã được công nhận đô thị loại V như xã Đại Lãnh (huyện Vạn Ninh), các xã Ninh Thọ, Ninh An, Ninh Sim (thị xã Ninh Hòa), xã Suối Tân (huyện Cam Lâm), các xã Diên Lạc, Diên Phước, Suối Hiệp (huyện Diên Khánh)

g) Đối với đất rừng các loại trong khu vực khu Du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh: giá đất được quy định bằng 1,5 lần giá đất tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp cùng một vị trí đất nông nghiệp, nhưng được điều chỉnh bởi các hệ số quy định tại khoản này, thì áp dụng theo hệ số điều chỉnh cao nhất.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế được cấp có thẩm quyền cho thuê đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thuộc khu vực được kết hợp với cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng để tổ chức kinh doanh dịch vụ du lịch thì UBND tỉnh sẽ quyết định mức giá đất cụ thể tùy theo điều kiện thực tế.

Điều 9. Giá đất phi nông nghiệp

1. Bảng Giá đất ở

a) Bảng giá đất ở tại đô thị: gồm có

a1) Giá đất ở tại đô thị trên địa bàn các phường thuộc thành phố Nha Trang
Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
1	27.000.000	14.400.000	12.000.000	6.000.000	2.700.000
2	18.750.000	10.080.000	8.400.000	4.500.000	2.100.000
3	13.050.000	7.200.000	6.000.000	3.000.000	1.500.000
4	9.000.000	5.400.000	4.500.000	2.250.000	1.200.000
5	6.000.000	3.600.000	3.000.000	1.500.000	1.050.000
6	3.750.000	2.250.000	1.875.000	1.050.000	900.000
7	2.250.000	1.350.000	1.125.000	900.000	825.000
8	1.500.000	1.260.000	1.050.000	825.000	750.000
Đảo	400.000				

Giá đất ở tại các đảo thuộc thành phố Nha Trang, áp dụng thống nhất một mức giá cho toàn bộ diện tích đất trên đảo, tương đương với đô thị loại III: 400.000 đồng/m².

a2) Giá đất ở tại đô thị trên địa bàn các phường thuộc thành phố Cam Ranh
Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
1	3.900.000	2.340.000	1.690.000	910.000	585.000
2	2.340.000	1.560.000	1.040.000	585.000	455.000
3	1.300.000	910.000	585.000	455.000	390.000
4	910.000	585.000	455.000	390.000	325.000
5	585.000	455.000	390.000	325.000	299.000

a3) Giá đất ở tại đô thị trên địa bàn các phường thuộc thị xã Ninh Hòa

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
1	3.900.000	2.028.000	1.690.000	780.000	390.000
2	2.340.000	1.248.000	1.040.000	520.000	260.000
3	1.300.000	780.000	650.000	325.000	234.000