

Số: 15 /2025/NQ-HĐND

Khánh Hòa, ngày 18 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Quy định về bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026
trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15
được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số
31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số
29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của
Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của
Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02
cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi
hành Luật đất đai;

Xét Tờ trình số 8497/TTr-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban
nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số 72/BC-BKTNS ngày 12 tháng 12 năm 2025
của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; tiếp thu, giải trình của Ủy
ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 9057/UBND-XDND ngày 15 tháng 12 năm
2025 và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định về Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này quy định về Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.
2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.
3. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa Khoá VII, nhiệm kỳ 2021-2026, Kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 18 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận: *maeen*

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ủy ban Công tác đại biểu của Quốc hội;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản và QLXLVPHC);
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Đảng ủy các cơ quan Đảng tỉnh;
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- Văn phòng: Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể;
- HĐND, UBND các xã, phường, đặc khu;
- TT Công báo và Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

CHỦ TỊCH



Lonah
Lâm Đông



HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

QUY ĐỊNH

Về bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026
trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

(ban hành kèm theo Nghị quyết số 15 /2025/NQ-HĐND ngày 18 tháng 12 năm 2025
của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này ban hành Bảng giá các loại đất lần đầu và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Bảng giá đất này được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại khoản 3 điều 111, khoản 1 Điều 159 Luật đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 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; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Các quy định về giá đất đối với nhóm đất nông nghiệp

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai 2024.

2. Phân loại vị trí: gồm 02 vị trí:

+ 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, các kênh chính của hồ thủy lợi trong phạm vi đến 350m. Trường hợp thửa đất chỉ có một phần đất nằm trong phạm vi 350m; 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 lúa canh tác 02 vụ/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.

Mức giá đất được quy định tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Quy định này.

Điều 4. Các quy định về giá đất đối với nhóm đất phi nông nghiệp

1. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai 2024.

2. Đất phi nông nghiệp tại nông thôn

a) Đất phi nông nghiệp tại các xã (trừ đất phi nông nghiệp tại nông thôn ven trục giao thông chính)

a1) 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, 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, cụm 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.

a2) 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 hoặc đường giao thông trong xã có chiều 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 có chiều 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 tại nông thôn ven trục giao thông chính

Trục giao thông chính là đường phục vụ giao thông chủ yếu trong một khu

vực hoặc kết nối các khu vực, vùng với nhau; gồm quốc lộ, tỉnh lộ, đại lộ, cao tốc, đường liên xã (kết nối xã với xã, hoặc xã với phường).

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 ở trên, giá đất được tính bằng giá đất ở nông thôn cùng vùng ở các khu vực, tuyến đường tại các xã chi tiết tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Quy định này.

c) 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 quy định tại bảng giá đất.

- 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.

- 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 ra mức giá cao nhất.

- Mức giá đất được quy định tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Quy định này.

d) Đất ở tại các khu quy hoạch, khu dân cư, khu đô thị mới theo quy chuẩn xây dựng: phân loại theo các vị trí sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường nội bộ trong khu quy

hoạch, khu dân cư, khu đô thị mới, có chiều rộng đường từ 5m đến dưới 8m.

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

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

- Mức giá đất được quy định tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Quy định này.

3. Đất phi nông nghiệp tại đô thị

a) 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) 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 vị trí còn lại mà điều kiện sinh hoạt kém hơn vị trí 4.

b) 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).

- Mức giá đất được quy định tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Quy định này.

4. 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, hoặc trụ điện, cây xanh) đối diện của đường hẻm, bao gồm cả vỉa hè, cống thoát nước có đan dẫy hai bên đường hẻm (phần mặt đường lưu thông được thuộc đất công), tính từ đầu hẻm đến thửa đất được xác định giá.

5. 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 Nghị quyết 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 Nghị quyết 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).

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.

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

Điều 5. 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 hoặc 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 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, đê, 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 hoặc giữa xã với xã, giá đất được xác định như sau: giá thửa đất tại điểm tiếp giáp thuộc phường/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 6. Một số trường hợp đặc biệt

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 với hai đường (hoặc một đường và một hẻm) và một mặt 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 của đường (hoặc hẻm) tiếp giáp có giá đất ở cao hơn và nhân hệ số 1,15.

- Những thửa đất tiếp giáp với ba đường (hoặc hai đường và một hẻm) và một mặt 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 của đường (hoặc hẻm) tiếp giáp có giá đất ở cao hơn và nhân hệ số 1,2.

- 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.

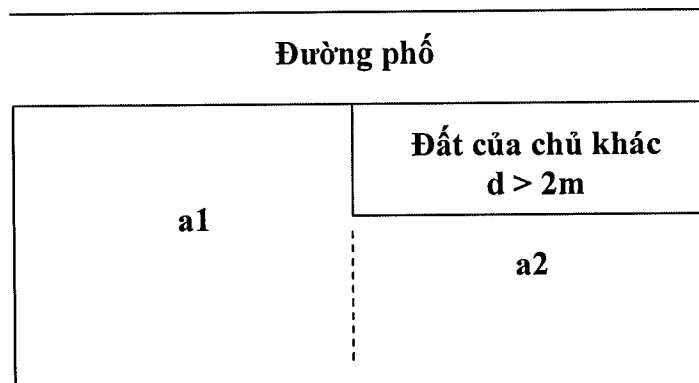
- Những thửa đất tiếp giáp 3 đường trở lên (hoặc 3 hẻm trở lên) thì áp dụng loại đường (hoặc hẻm) có giá đất cao nhất và nhân thêm hệ số 1,2.

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 (02) hay nhiều đường phố chính thì áp dụng giá đất hẻm của đường gần nhất, nếu thửa đất cách đều 2 đường phố thì xác định theo giá đất của đường phố có giá cao nhất. Hoặc tại một vị

trí đất nhưng có nhiều cách xác định mức giá khác nhau thì áp dụng giá đất của đường gần nhất (trừ các tuyến đường đã xác định 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 1m 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. Các tuyến đường chưa có tên trong các bảng giá đất thì tính bằng vị trí 2 của đường tiếp giáp đã có tên trong các bảng giá đất. Một số đường quy hoạch đã đặt tên đường nhưng hiện trạng đường chưa được trải nhựa hoặc bê tông và chiều rộng đường chưa được mở rộng đúng lộ giới theo quy hoạch đã được phê duyệt thì áp dụng vị trí 2 của đường tiếp giáp.

9. Các tuyến đường, khu vực chưa có tên trong các bảng giá đất mà đường đã có hạ tầng, có lộ giới bằng hoặc lớn hơn lộ giới theo quy hoạch của các tuyến đường tại khu vực lân cận đã có tên trong các bảng giá đất, thì áp dụng bằng giá đất của các tuyến đường tại khu vực lân cận đã được quy định tại các bảng giá đất kèm theo Nghị quyết này.

Chương III

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 7. Giá đất nông nghiệp

Đất trồng cây hàng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; giá đất vị trí 1, vị trí 2 được quy định tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Nghị quyết này.

Đối với đất chăn nuôi tập trung thì áp dụng bằng giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận đã được quy định tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Nghị quyết này.

Điều 8. Giá đất phi nông nghiệp

1. Giá đất ở tại mỗi địa bàn cấp xã, phường được quy định cụ thể cho từng vị trí theo các khu vực đô thị (phường), nông thôn (ven trục giao thông chính và các xã) tại các bảng giá đất kèm theo Nghị quyết này.

2. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

a) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ được quy định bằng 60% giá đất ở cùng vị trí tại các bảng giá đất kèm theo Nghị quyết này.

Giá đất thương mại, dịch vụ được quy định bằng 80% giá đất ở cùng vị trí tại các bảng giá đất kèm theo Nghị quyết này.

b) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp

STT	Địa bàn	Giá đất (đồng/m ²)
1	Cụm công nghiệp Đắc Lộc, phường Bắc Nha Trang	867.269
2	Cụm công nghiệp Diên Phú, xã Diên Điền	479.762
3	Cụm công nghiệp Diên Phú-VCN, xã Diên Điền	479.762
4	Khu công nghiệp Suối Dầu, xã Cam Lâm	415.86
5	Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Dầu và xã Cam Lâm	234.000
6	Cụm công nghiệp Trảng É 2, xã Suối Dầu và xã Cam Lâm	234.000
7	Khu công nghiệp Ninh Thủy, phường Đông Ninh Hòa	446.160
8	Cụm công nghiệp Sông Cầu, xã Khánh Vĩnh	200.772

- Khu công nghiệp Thành Hải và Cụm Công nghiệp Tháp Chàm:

Tên Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp	Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ(đồng/m ²)		Giá đất thương mại, dịch vụ(đồng/m ²)	
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 1	Vị trí 2
Khu công nghiệp Thành Hải	1.446.000	1.314.000	1.928.000	1.752.000
Cụm công nghiệp Tháp Chàm	1.156.000	1.052.000	1.540.000	1.400.000

- Cụm Công nghiệp Quảng Sơn:

Cụm Công nghiệp Quảng Sơn	Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ(đồng/m ²)	Giá đất thương mại, dịch vụ(đồng/m ²)
Quốc lộ 27 (từ Nhơn Sơn đi Lâm)	1.116.000	1.488.000

Cụm Công nghiệp Quảng Sơn	Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (đồng/m²)	Giá đất thương mại, dịch vụ (đồng/m²)
Sơn) - Giáp cầu Tân Mỹ - ngã ba Hòa Sơn		
Tuyến đường N2	684.000	912.000
Các tuyến đường D1, D2, D3, N1, N3	456.000	608.000

- Cảng cá Khánh Hội, Cà Ná và Mỹ Tân:

Tên Cảng	Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (đồng/m²)	Giá đất thương mại, dịch vụ (đồng/m²)
Cảng cá Khánh Hội	2.720.000	3.680.000
Cảng cá Cà Ná	2.340.000	3.120.000
Khu mở rộng cảng cá Cà Ná	3.120.000	3.900.000
Cảng Mỹ Tân	2.720.000	3.680.000

- Khu công nghiệp Phước Nam, Du Long:

TT	Tên khu công nghiệp/ Tuyến đường	Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (đồng/m²)	Giá đất thương mại, dịch vụ (đồng/m²)
I	Khu công nghiệp Phước Nam		
1	Đường số 1 rộng 42m (8m+11m+9m+11m+8m)	1.490.000	1.990.000
2	Đường số 2 rộng 27m	1.230.000	1.640.000

TT	Tên khu công nghiệp/ Tuyến đường	Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (đồng/m ²)	Giá đất thương mại, dịch vụ (đồng/m ²)
	(8m+11m+8m)		
3	Đường số 3, 5, 6, 7, 9 rộng 27m (8m+11m+8m)	1.230.000	1.640.000
4	Đường số 4 rộng 25m (8m+9m+8m)	1.180.000	1.580.000
II	Khu công nghiệp Du Long		
1	Đường số 1A rộng 45m (6m+14m+5m+14m+6m)	1.580.000	2.100.000
2	Đường số 1B rộng 45m (6m+11m+11m+11m+6m)	1.580.000	2.100.000
3	Đường số 2 rộng 52m (5m+11m+20m+11m+5m)	1.580.000	2.100.000
4	Đường số 3, 7, 8 rộng 20m (5m+10m+5m)	1.320.000	1.760.000
5	Đường số 4, 6 rộng 36m (5m+11m+4m+11m+5m)	1.440.000	1.920.000

Điều 9. Giá đất đối với các loại đất khác

1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt áp dụng bằng giá đất ở tại cùng vị trí đã được quy định tại các bảng giá đất kèm theo Nghị quyết này.

2. Đối với 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 áp dụng giá đất như sau:

- Đất công trình sự nghiệp của tổ chức chưa tự chủ tài chính (sử dụng đất ổn định lâu dài): giá đất áp dụng bằng giá đất ở cùng vị trí đã được quy định tại các bảng giá đất kèm theo Nghị quyết này;

- Đất công trình sự nghiệp của tổ chức tự chủ tài chính (sử dụng đất có thời hạn): giá đất áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng vị trí đã được quy định tại các bảng giá đất kèm theo Nghị quyết này.

3. Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác thì áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng vị trí đã được quy định tại các bảng giá đất kèm theo Nghị quyết này.

4. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng bằng giá đất nuôi trồng thủy sản cùng vị trí; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng vị trí đã được quy định tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Nghị quyết này.

5. Đối với đất khai thác khoáng sản: áp dụng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại vị trí thấp nhất trong cùng vùng (trong cùng địa bàn xã, phường).

6. Đối với các loại đất nông nghiệp khác áp dụng bằng giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận đã được quy định tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Nghị quyết này.

7. Đối với đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở thì áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng vị trí đã được quy định tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Nghị quyết này.

8. Đối với đất nghĩa trang (nghĩa địa) theo hiện trạng phù hợp với quy hoạch tại các địa phương, giá đất được quy định như sau:

Trường hợp đất nghĩa trang (nghĩa địa) có vị trí ngoài khu dân cư: tính theo giá đất nông nghiệp liền kề (nếu có nhiều loại đất nông nghiệp liền kề với giá đất khác nhau thì tính theo trung bình cộng của các mức giá đất nông nghiệp liền kề).

Trường hợp đất nghĩa trang (nghĩa địa) nằm xen kẽ trong khu dân cư: thì áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng vị trí đã được quy định tại các bảng giá đất ở từng xã, phường kèm theo Nghị quyết này.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Thời hạn giá đất trong bảng giá đất

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.

Điều 11. Quy định về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất

Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024.

Hàng năm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện theo dõi, cập nhật, tổng hợp các thông tin dữ liệu liên quan đến bảng giá đất; trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung toàn bộ bảng giá đất, thì có văn bản báo cáo gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để xây dựng dự án, tổ chức thực hiện trình thẩm định, trình phê duyệt theo trình tự quy định.

Trường hợp chỉ điều chỉnh do thay đổi địa danh tên gọi của các tuyến đường, đoạn đường, hoặc chỉ điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung vào bảng giá đất một số tuyến đường, đoạn đường do có biến động giá đất trên thị trường, do được đầu tư nâng cấp, cải tạo về hạ tầng kỹ thuật, thì căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của cùng khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự; trường hợp các khu đất, các thửa đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nhưng chưa có trong bảng giá đất 2026 để 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, tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo Phòng, ban, đơn vị có liên quan khảo sát, xây dựng phương án giá đất, kịp thời báo cáo về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, trình thẩm định, trình phê duyệt theo quy định.

Điều 12. Điều khoản thi hành

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, Thủ trưởng các Sở, ngành có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu có văn bản báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết, hoặc trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.