

QUY ĐỊNH

Giá các loại đất năm 2020 và ổn định 5 năm 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2019/QĐ-UBND
ngày tháng năm 2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định về các tiêu thức xác định giá các loại đất và bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Đối tượng áp dụng: 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; các tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại Khoản 1 Điều 2 Quy định này.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Bảng giá các loại đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng

đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

g) Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 5 Điều 4, Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về giá đất (Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ).

2. Giá đất tại Quy định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

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: 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: 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: 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 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 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 từ 0,6 đến 1,0 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 cắt).

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

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 quy hoạch, 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 thì áp dụng loại đường có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1.

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 đập 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:

Cần có bảng quy định loại đường

* Đối với đường loại 1, loại 2 và loại 3:

- 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.

* Đối với đường loại 4, loại 5

- 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 5m 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 5m.

- 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.

* Đối với đường loại 6, loại 7

- 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 3,5m 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 2m đến dưới 3,5m.
- Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường phố và chiều rộng của hẻm từ dưới 2m.

* 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 đậy 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 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 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.

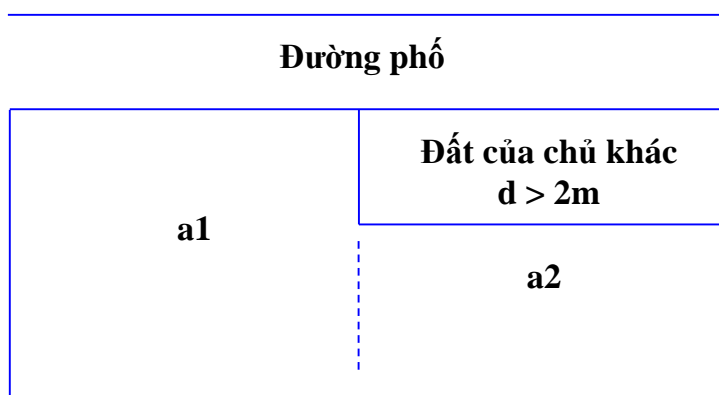
- Những thửa đất tiếp giáp 3 đường trở lên (hoặc 3 hẻm trở lên) thì áp dụng loại đường (hoặc hẻm) có giá đất cao nhất và nhân thêm hệ số 1,2.

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 GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

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. 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
4	780.000	546.000	455.000	260.000	195.000
5	520.000	312.000	260.000	195.000	156.000

a4) Giá đất ở tại đô thị trên địa bàn thị trấn Diên Khánh thuộc huyện Diên Khánh

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
1	3.380.000	2.132.000	1.300.000	780.000	390.000
2	2.210.000	1.326.000	1.105.000	552.500	325.000
3	1.300.000	858.000	715.000	351.000	234.000
4	780.000	624.000	520.000	260.000	195.000
5	520.000	374.400	312.000	208.000	156.000

a5) Giá đất ở tại đô thị trên địa bàn thị trấn Cam Đức thuộc huyện Cam Lâm

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
1	2.210.000	1.235.000	975.000	650.000	390.000
2	1.430.000	910.000	650.000	390.000	325.000
3	780.000	546.000	364.000	299.000	260.000
4	520.000	364.000	260.000	221.000	182.000
5	325.000	234.000	195.000	169.000	130.000

a6) Giá đất ở tại đô thị trên địa bàn thị trấn Vạn Giã thuộc huyện Vạn Ninh

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
1	3.120.000	1.560.000	1.300.000	585.000	364.000
2	1.950.000	1.014.000	845.000	390.000	234.000
3	1.105.000	670.800	559.000	260.000	195.000
4	650.000	374.400	312.000	208.000	182.000
5	390.000	286.000	208.000	182.000	169.000

a7) Giá đất ở tại đô thị trên địa bàn thị trấn Khánh Vĩnh thuộc huyện Khánh Vĩnh

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	780.000	390.000	195.000
2	624.000	312.000	156.000
3	312.000	156.000	110.500

a8) Giá đất ở tại đô thị trên địa bàn thị trấn Tô Hạp thuộc huyện Khánh Sơn

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	429.000	257.400	156.000
2	286.000	171.600	101.400
3	171.600	101.400	78.000

b) Bảng giá đất ở tại nông thôn: gồm có

b1) Giá đất ở ven trục giao thông chính:

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Xã đồng bằng	Xã miền núi
Loại 1	2.400.000	1.040.000
Loại 2	1.200.000	520.000
Loại 3	600.000	260.000

b2) Giá đất ở tại nông thôn trên địa bàn các xã thuộc thành phố Nha Trang

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Loại 1	1.500.000	750.000	375.000
Loại 2	900.000	450.000	300.000
Loại 3	450.000	300.000	225.000

b3) Giá đất ở tại nông thôn trên địa bàn các xã thuộc các huyện, thị, thành phố còn lại

Đơn vị tính: đồng/m²

Vị trí	Xã đồng bằng		Xã miền núi	
	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 1	Khu vực 2
Vị trí 1	195.000	143.000	58.500	45.500
Vị trí 2	143.000	104.000	45.500	39.000
Vị trí 3	104.000	78.000	39.000	32.500

c) **Bảng giá đất ở tại các Khu đô thị, Khu dân cư mới:** gồm có

c1) Giá đất ở tại các Khu đô thị, Khu dân cư mới trên địa bàn thành phố Nha Trang

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
1	9.000.000	5.400.000	4.500.000	2.250.000
2	6.000.000	3.600.000	3.000.000	1.500.000
3	3.750.000	2.250.000	1.875.000	1.050.000
4	2.250.000	1.350.000	1.125.000	900.000
5	1.500.000	1.260.000	1.050.000	825.000

c2) Giá đất ở tại các Khu đô thị, Khu dân cư mới trên địa bàn huyện Diên Khánh

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	1.500.000	900.000	750.000
2	937.500	562.500	468.000
3	562.500	337.500	281.250
4	375.000	225.000	187.500
5	225.000	165.000	120.000

c3) Giá đất ở tại các Khu đô thị, Khu dân cư mới trên địa bàn huyện Vạn Ninh

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	1.300.000	780.000	650.000
2	812.500	487.500	405.600
3	487.500	292.500	243.750
4	325.000	195.000	162.500
5	195.000	143.000	104.000

2. Giá đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải thương mại dịch vụ

a) Giá đất thương mại dịch vụ phi nông nghiệp được quy định bằng 80% giá đất ở cùng vị trí nhưng không được dưới khung giá tối thiểu quy định tại điểm c Khoản này.

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ được quy định bằng 60% giá đất ở cùng vị trí nhưng không được dưới khung giá tối thiểu quy định tại điểm c Khoản này (trừ giá đất quy định tại điểm b Khoản này)

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

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Địa bàn	Giá đất
1	<i>Khu công nghiệp vừa và nhỏ Đắc Lộc, xã Vĩnh Phương, thành phố Nha Trang</i>	500.000
2	<i>Cụm khu công nghiệp vừa và nhỏ Diên Phú, xã Diên Phú, huyện Diên Khánh</i>	300.000
3	<i>Khu công nghiệp Suối Dầu, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm</i>	250.000

c) Bảng giá tối thiểu của đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải thương mại dịch vụ

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Địa bàn	Phân loại	Giá đất TMDV	Giá đất SXKD
1	Các phường thuộc Thành phố Nha Trang (trừ các đảo)	Đô thị loại I	390.000	290.000
2	Các phường thuộc Thành phố Cam Ranh (trừ các đảo)	Đô thị loại III	180.000	130.000
3	Phường Ninh Hiệp (Thị xã Ninh Hòa), Thị trấn Vạn Giã (huyện Vạn Ninh); Thị trấn Diên Khánh (Huyện Diên Khánh)	Đô thị loại IV	100.000	80.000
4	Thị trấn các huyện: Cam Lâm, Khánh Sơn, Khánh Vĩnh; Các phường còn lại của TX Ninh Hòa	Đô thị loại V	50.000	40.000
5	Các xã đồng bằng còn lại (trừ thôn miền núi)	Xã đồng bằng	45.000	30.000
6	Các xã miền núi, thôn miền núi của các xã đồng bằng	Xã miền núi	25.000	20.000

d) Giá đất trong khu kinh tế Vân Phong: áp dụng theo bảng giá đất của thị xã Ninh Hòa và huyện Vạn Ninh.

3. Giá đất có mặt nước bằng 50% giá đất của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng

Điều 10. Giá đất đối với các loại đất mà Chính phủ không quy định khung giá:

1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; 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 họ) áp dụng bằng giá đất ở tại cùng vị trí đã quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định này.

2. Đối với đất công trình sự nghiệp quy định tại Khoản 2 Điều 147 Luật Đất đai gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác áp dụng giá đất như sau:

- Đất công trình sự nghiệp của tổ chức chưa tự chủ tài chính (giao đất có thời hạn ổn định lâu dài): giá đất áp dụng bằng giá đất ở cùng vị trí đã quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định này;

- Đất công trình sự nghiệp của tổ chức tự chủ tài chính (sử dụng có thời hạn): giá đất áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng vị trí đã quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định 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 giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bằng 60% giá đất ở cùng vị trí) đã quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định 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 tại Điều 8 Quy định này; 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 giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bằng 60% giá đất ở cùng vị trí) đã quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định này.

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

6. Đối với các loại đất nông nghiệp khác: gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh thì áp dụng bằng giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định tại bảng giá đất nông nghiệp của Quy định 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 giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bằng 60% giá đất ở cùng vị trí) đã quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định 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 giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bằng 60% giá đất ở cùng vị trí) đã quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định này.

9. Đối với các loại đất khác chưa được quy định tại bản Quy định này, tùy theo điều kiện cụ thể, UBND tỉnh sẽ căn cứ vào giá của các loại đất vùng lân cận đã quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định này để quy định cho phù hợp.

Điều 11. Bảng giá đất phi nông nghiệp cụ thể đối với các huyện, thị xã, thành phố.

Mỗi địa bàn cấp huyện giá đất phi nông nghiệp được quy định cụ thể cho từng vị trí theo các khu vực: đô thị, nông thôn (ven trục giao thông chính và các xã). Các phụ lục kèm theo Quy định này gồm:

1. Phụ lục giá đất thành phố Nha Trang:

- Phụ lục 2.1: Bảng giá đất các phường thuộc thành phố Nha Trang
- Phụ lục 2.2: Bảng giá đất tại nông thôn ven trục giao thông chính
- Phụ lục 2.3: Bảng giá đất phi nông nghiệp các xã thuộc thành phố Nha Trang
- Phụ lục 2.4: Bảng giá đất tại các Khu đô thị, Khu dân cư mới trên địa bàn thành phố Nha Trang

2. Phụ lục giá đất thành phố Cam Ranh:

- Phụ lục 3.1: Bảng giá đất các phường thuộc thành phố Cam Ranh
- Phụ lục 3.2: Bảng giá đất tại nông thôn ven trục giao thông chính thành phố Cam Ranh
- Phụ lục 3.3: Bảng giá đất phi nông nghiệp các xã thuộc thành phố Cam Ranh

3. Phụ lục giá đất huyện Cam Lâm:

- Phụ lục 4.1: Bảng giá đất thị trấn Cam Đức
- Phụ lục 4.2: Bảng giá đất tại nông thôn ven trục giao thông chính huyện Cam Lâm
- Phụ lục 4.3: Bảng giá đất phi nông nghiệp các xã thuộc huyện Cam Lâm

4. Phụ lục giá đất huyện Diên Khánh:

- Phụ lục 5.1: Bảng giá đất thị trấn Diên Khánh
- Phụ lục 5.2: Bảng giá đất tại nông thôn ven trục giao thông chính huyện Diên Khánh

- Phụ lục 5.3: Bảng giá đất phi nông nghiệp các xã thuộc huyện Diên Khánh
- Phụ lục 5.4: Bảng giá đất tại các Khu đô thị, Khu dân cư mới trên địa bàn huyện Diên Khánh

5. Phụ lục giá đất thị xã Ninh Hòa:

- Phụ lục 6.1: Bảng giá đất các phường thuộc thị xã Ninh Hòa
- Phụ lục 6.2: Bảng giá đất tại nông thôn ven trục giao thông chính thị xã Ninh Hòa

- Phụ lục 6.3: Bảng giá đất phi nông nghiệp các xã thuộc thị xã Ninh Hòa

6. Phụ lục giá đất huyện Vạn Ninh:

- Phụ lục 7.1: Bảng giá đất thị trấn Vạn Giã
- Phụ lục 7.2: Bảng giá đất tại nông thôn ven trục giao thông chính huyện Vạn Ninh

- Phụ lục 7.3: Bảng giá đất phi nông nghiệp các xã thuộc huyện Vạn Ninh
- Phụ lục 7.4: Bảng giá đất tại các Khu đô thị, Khu dân cư mới trên địa bàn huyện Vạn Ninh

7. Phụ lục giá đất huyện Khánh Sơn:

- Phụ lục 8.1: Bảng giá đất thị trấn Tô Hạp
- Phụ lục 8.2: Bảng giá đất tại nông thôn ven trục giao thông chính huyện Khánh Sơn

- Phụ lục 8.3: Bảng giá đất phi nông nghiệp các xã thuộc huyện Khánh Sơn

8. Phụ lục giá đất huyện Khánh Vĩnh:

- Phụ lục 9.1: Bảng giá đất thị trấn Khánh Vĩnh
- Phụ lục 9.2: Bảng giá đất tại nông thôn ven trục giao thông chính huyện Khánh Vĩnh

- Phụ lục 9.3: Bảng giá đất phi nông nghiệp các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức triển khai, hướng dẫn thực hiện Quy định này.

Điều 12. Giá đất ở theo quy định này áp dụng cho các vị trí đất ở tại khu dân cư hiện hành hoặc các khu dân cư quy hoạch với chế độ sử dụng đất đã được quy định và hạn mức giao đất ở tại địa phương. Đối với các trường hợp có điều kiện sử dụng đất khác biệt (bị hạn chế, khó khăn hoặc thuận lợi hơn) sẽ áp dụng thêm các hệ số điều chỉnh (giảm hoặc tăng) khi xác định giá.

Điều 13. Giao Sở Tài chính tham mưu cho UBND tỉnh ban hành quy định về các trường hợp áp dụng thêm các hệ số điều chỉnh giá đất đối với các trường hợp khác biệt và ban hành cùng hệ số điều chỉnh giá đất (K) hàng năm để áp dụng.

Điều 14. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các đơn vị phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn thực hiện hoặc báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN