

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 44/2010/QĐ-UBND

Nha Trang, ngày 24 tháng 12 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

VỀ QUY ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NĂM 2011 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;
Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;
Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;
Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;
Căn cứ Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08 tháng 01 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
Căn cứ Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 10/12/2010 của Hội đồng nhân dân tỉnh về nguyên tắc xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2011;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất quy định tại Điều 1 sử dụng làm căn cứ để:

- a) Tính thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai 2003;
- c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai 2003;
- d) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;
- e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai 2003;

g) Thu tiền sử dụng đất khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

h) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

i) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính thuế thu nhập cá nhân trong trường hợp nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản và trường hợp giá trị quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thấp hơn mức giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Điều 1 Quyết định này.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì mức giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá quy định tại Điều 1 Quyết định này.

3. Giá đất quy định tại Quyết 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.

Điều 3. Điều chỉnh giá các loại đất

Khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ vào các quy định hiện hành để điều chỉnh lại giá đất tại khu vực có thay đổi cho phù hợp.

Điều 4. Giá đất quy định tại Điều 1 Quyết định này áp dụng từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Quyết định này thay thế các Quyết định sau:

- Quyết định số 105/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2009 của UBND tỉnh Khánh Hòa về quy định giá các loại đất năm 2010;
- Quyết định số 17/2010/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2010 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 105/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2009 của UBND tỉnh Khánh Hòa về quy định giá các loại đất năm 2010.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND 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 UBND 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 5;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TT. HĐND, UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, CVNCTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Chiến Thắng

QUY ĐỊNH

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TỈNH KHÁNH HÒA NĂM 2011

A. Quy định khu vực, vị trí, loại đường phố:

I. Các xã miền núi và đồng bằng: Quy định tại Phụ lục 1.**II. Nhóm đất nông nghiệp**

Đối với 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 và đất nông nghiệp khác, 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 tìm đường quốc lộ, tỉnh lộ, liên xã, liên thôn không quá 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 tìm đường nội đồng không quá 100m và đường nội đồng có chiều rộng từ 6 m trở lên.

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

III. Nhóm đất phi nông nghiệp

1) Đất phi nông nghiệp tại nông thôn: Được xếp theo vị trí của từng loại đất chia thành hai loại xã theo địa giới hành chính: xã đồng bằng hoặc xã miền núi.

Tùy theo điều kiện thuận lợi hay khó khăn của từng xã, gần đô thị hay xa đô thị mà điều chỉnh hệ số K từ 0,5 đến 1,8.

1.1. Vị trí của từng loại đất trong mỗi xã: Được phân chia theo 2 khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã:

- Khu vực 1: Là khu vực nằm tại trung tâm xã, cụm xã (gần UBND xã, trường học, chợ, trạm y tế) gần khu thương mại và định cư, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất hoặc gần chợ nông thôn có khả năng sinh lợi cao 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.

1.2. Vị trí của từng loại đất trong từng khu vực: Được xác định 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, được phân thành 3 vị trí như sau:

a) Đối với đất ở khu dân cư ổn định:

- 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 hơn vị trí 1, áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong xã rộng từ trên 3,5m đến dưới 6m (tính theo đường hiện trạng).
- Vị trí 3: Các vị trí còn lại.

b) Đối với đất ở khu quy hoạch dân cư mới: Gồm 3 vị trí

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch rộng trên 8m.
- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch rộng từ 5m đến 8m.
- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp các đường hẻm quy hoạch nội bộ rộng dưới 5m.

Đối với các khu quy hoạch dân cư mới nhưng chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh thì giá đất được tính bằng 85% giá đất tại các vị trí quy định trên.

2) Đất phi nông nghiệp các xã thuộc thành phố Nha Trang:

Tùy theo điều kiện thuận lợi hay khó khăn của từng xã, gần đô thị hay xa đô thị mà điều chỉnh hệ số K từ 0,5 đến 1,8.

Phân loại đường gồm 3 loại, mỗi loại đường được xếp 3 vị trí và hệ số điều chỉnh từ 0,8 đến 1,2 được quy định tại Phụ lục đính kèm.

2.1. Xác định 3 loại đường: Căn cứ vào các yếu tố khả năng sinh lợi, điều kiện cơ sở hạ tầng, giá trị sử dụng:

- 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 dưới 500m.

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

2.2. Xác định các vị trí: Được quy định như sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp trực 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 trên 3,5m đối với đường loại 1;

+ Từ trên 2m đối với đường loại 2, 3.

- Vị trí 3: Các vị trí còn lại.

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

3.1. Phân loại đường: Gồm 3 loại đường và hệ số điều chỉnh từ 0,5 đến 1,8.

3.2. 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 trục giao thông chính dưới 200m. 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 trục giao thông chính dưới 200m, giá đất tính hệ số 0,3 giá đất vị trí 1. Đối với những hẻm phụ (nhánh rẽ từ ngõ hẻm của trục giao thông chính nêu trên) trong cự ly 200m cũng được áp dụng giá đất tại 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.

3.3. 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 lộ giới đường chính vào đến 30m: áp dụng mức giá đất như quy định tại bảng giá.

- Phần diện tích tiếp theo, có chiều sâu trên 30m đến 60m: tính hệ số 0,5 so với giá đất của phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường chính.

- Phần diện tích tiếp theo, có chiều sâu trên 60m: tính hệ số 0,3 so với giá đất của phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường chính.

Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không áp dụng quy định này.

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

4.1. Phân loại đường phố

- Thành phố Nha Trang được chia thành 8 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0,7 đến 1,0 quy định tại các Phụ lục đính kèm.

- Thành phố Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa và thị trấn các huyện Cam Lâm, Diên Khánh và Vạn Ninh được chia làm 5 hoặc 6 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0,6 đến 1,0 quy định tại các Phụ lục đính kèm.

4.2. 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.

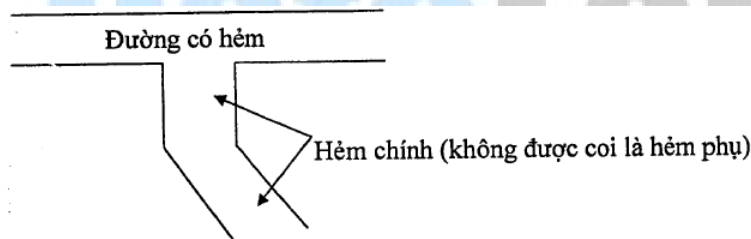
- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường phố (hoặc đường nội bộ) và chiều rộng của hẻm (hoặc đường nội bộ) từ 6m trở lên.

- 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 hẻm phụ và các vị trí còn lại khác mà điều kiện sinh hoạt kém.

* Hẻm phụ là hẻm của hẻm đường phố. Trong trường hợp hẻm của đường phố đổi hướng nhưng không phân nhánh thì không được coi là hẻm phụ.



* 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 dẫy hai bên đường hẻm (phần mặt đường lưu thông được thuộc đất công).

4.3. Đối với đất ở tại các phường thành phố Nha Trang, Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa và thị trấn các huyện: Giá đất được điều chỉnh bằng các hệ số như sau:

a) Những thửa đất ở vị trí 1: Điều chỉnh bằng hệ số K mặt đường (Kmđ)

- Đối với những thửa đất có hệ số Kmđ 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 Kmđ nhỏ hơn 0,25 mức giá đất được xác định như sau:

+ Phần diện tích vị trí mặt tiền có hệ số Kmđ 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 Kmđ được xác định như sau: $Kmđ = R / D$

Trong đó:

R: Chiều rộng mặt tiền lô đất

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

b) Những thửa đất ở vị trí 2, 3, 4, 5: Điều chỉnh bằng hệ số khoảng cách

- Các thửa đất ở 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.

c) Đối với những thửa đất ở vị trí 2, 3, 4, 5 tại các địa bàn trên 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.

4.4. Đất giáp ranh giữa các đường phố, đoạn đường phố:

- 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 điểm 7.1 khoản 7 mục III Phần A bảng 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.

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

5.1. Phân loại đường phố: Được chia làm 3 loại đường phố và hệ số điều chỉnh 1,0 trở xuống quy định tại các Phụ lục đính kèm.

5.2. 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 (thửa đất mặt tiền).

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất ở trong ngõ hẻm của đường phố và chiều rộng của hẻm rộng từ 5m trở lên.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất ở trong những ngõ hẻm đường phố có chiều rộng dưới 5m hoặc các hẻm phụ và các vị trí còn lại khác mà điều kiện sinh hoạt kém.

* Hẻm phụ là hẻm của hẻm đường phố. Trong trường hợp hẻm của đường phố đối hướng nhưng không phân nhánh thì không được coi là hẻm phụ.

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

6.1. 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.

6.2. Giá đất tại khu vực giáp ranh:

Đất thuộc khu vực giáp ranh giữa phường với xã thuộc thành phố Nha Trang, Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa; 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.

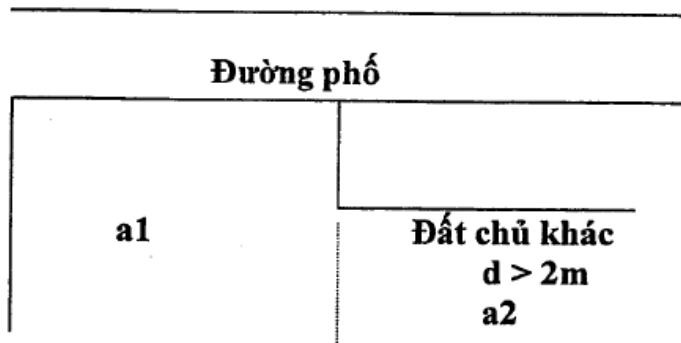
7) Một số trường hợp đặc biệt cần chú ý:

7.1. Đối với những thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền đường trở lên (hoặc 2 vị trí hẻm trở lên) thì áp dụng loại đường (hoặc vị trí) có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1.

7.2. Đối với những thửa đất tiếp giáp một mặt tiền 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

7.3. Đối với những thửa đất nằm trong hẻm thông ra 2 đường chính thì áp dụng giá đất hẻm của đường có lối đi ra gần hơn; trường hợp khoảng cách từ thửa đất ra hai đường bằng nhau thì áp dụng giá đất hẻm của đường có giá cao hơn.

7.4. 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.

7.5. Đối với những nhà độc lập ở phía sau nhà mặt tiền phía trước:

- Có lối đi riêng rộng từ 2m trở lên tính như trường hợp 7.4 quy định ở trên.
- 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.

7.6. Đối với các thửa đất phi nông nghiệp thuộc mặt tiền đường (đô thị hoặc nông thôn) nhưng không thể đi trực tiếp ra đường chính mà phải đi đường vòng, do một số vật cản như đường gom hoặc mương nước rộng trên 1m hoặc đường rầy xe lửa hoặc rào chắn hành lang đường ... thì giá đất được tính bằng 80% giá đất tại vị trí của trục đường đó.

7.7. 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.

B. Giá các loại đất

I. Nhóm đất nông nghiệp

1) 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	18.000	12.000	7.000	4.000
Đất trồng cây lâu năm	18.000	14.000	7.000	4.000
Đất nuôi trồng thủy sản	12.000	9.000	4.000	2.000
Đất rừng sản xuất	6.500	4.500	2.000	1.000
Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng	5.200	3.600	1.600	800
Đất làm muối	10.000	7.000		

2) Giá đất được quy định bằng 1,5 lần mức giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 cùng vùng (trong cùng địa bàn xã, phường) đối với các trường hợp sau:

- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở;
- Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;
- Trường hợp đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng khu dân cư.

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.

II. Nhóm đất phi nông nghiệp

1) Đất phi nông nghiệp là đất ở:

1.1. Đất ở nông thôn

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	150.000	110.000	40.000	30.000
Vị trí 2	110.000	80.000	30.000	22.000
Vị trí 3	80.000	60.000	22.000	15.000

1.2. Đất ở tại nông thôn ven trục giao thông chính

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Xã đồng bằng	Xã miền núi
Loại 1	1.600.000	800.000
Loại 2	800.000	400.000
Loại 3	400.000	200.000

1.3. Đất ở tại 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	1.000.000	500.000	250.000
Loại 2	600.000	300.000	200.000
Loại 3	300.000	200.000	150.000

1.4. Đất ở tại các phường thuộc thành phố Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	3.000.000	1.560.000	1.300.000	600.000	300.000
Loại 2	1.800.000	960.000	800.000	400.000	200.000
Loại 3	1.000.000	600.000	500.000	250.000	180.000
Loại 4	600.000	420.000	350.000	200.000	150.000
Loại 5	400.000	240.000	200.000	150.000	120.000

1.5. Đất ở tại thị trấn Diên Khánh 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	4.000.000	1.920.000	1.600.000	800.000	400.000
2	2.600.000	1.440.000	1.200.000	600.000	300.000
3	1.700.000	1.020.000	850.000	425.000	250.000
4	1.000.000	660.000	550.000	270.000	180.000
5	600.000	480.000	400.000	200.000	150.000
6	400.000	288.000	240.000	160.000	120.000

1.6. Đất ở tại thị trấn Vạn Giã, 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	2.400.000	1.200.000	1.000.000	450.000	280.000
2	1.500.000	780.000	650.000	300.000	180.000
3	850.000	516.000	430.000	200.000	130.000
4	500.000	288.000	240.000	130.000	110.000
5	250.000	156.000	130.000	110.000	100.000

1.7. Đất ở tại thị trấn Cam Đức 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	1.700.000	950.000	750.000	500.000	300.000
2	1.100.000	700.000	500.000	300.000	250.000
3	600.000	420.000	280.000	230.000	200.000
4	400.000	280.000	200.000	170.000	140.000
5	250.000	180.000	150.000	130.000	100.000

1.8. Đất ở tại thị trấn Tô Hạp huyện Khánh Sơn

 Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	300.000	180.000	100.000
2	200.000	100.000	60.000
3	100.000	60.000	40.000

1.9. Đất ở tại thị trấn Khánh Vĩnh, huyện Khánh Vĩnh

 Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đường	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	600.000	300.000	150.000
2	480.000	240.000	100.000
3	240.000	120.000	50.000

1.10. Đất ở tại các phường 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	18.000.000	9.600.000	8.000.000	4.000.000	1.800.000
2	12.500.000	6.720.000	5.600.000	3.000.000	1.400.000
3	8.700.000	4.800.000	4.000.000	2.000.000	1.000.000
4	6.000.000	3.600.000	3.000.000	1.500.000	800.000
5	4.000.000	2.400.000	2.000.000	1.000.000	700.000
6	2.500.000	1.500.000	1.250.000	700.000	500.000
7	1.500.000	900.000	750.000	500.000	450.000

8	1.000.000	840.000	700.000	450.000	400.000
Đảo	270.000				

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.

2) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

2.1. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại thành phố Nha Trang, Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa và các huyện còn lại của tỉnh được quy định bằng 50% giá đất ở tại các vị trí tương đương (trừ các trường hợp quy định tại điểm 2.2 Khoản 2 và Khoản 3 Mục II phần B bảng quy định này)

2.2. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh được quy định: 2.000.000 đồng/m²

3) Đất phi nông nghiệp tại Khu kinh tế Vân phong:

Áp dụng để tính giá đất cho các dự án đầu tư vào Khu kinh tế Vân Phong (Quy định tại phụ lục 10).

III. Giá đất cho các loại đất mà Chính phủ không quy định khung giá:

1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng (bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng, đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ); đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật), áp dụng bằng giá đất ở tại các vị trí tương ứng đã được quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định này.

2. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất cho các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất đô thị được sử dụng để xây dựng nhà phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi động vật được pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; đất xây dựng nhà kho, nhà cửa hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp), áp dụng bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã được quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định này.

3. 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 (Mục I Phần B bản quy định); sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì áp dụng bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã được quy định tại các Phụ lục kèm theo Quy định này.

4. 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).

5. Đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định tại điểm đ khoản 4 điều 6 nghị định số 181/2004/NĐ-CP, áp dụng bằng giá các loại đất nông nghiệp liền kề tại bảng giá đất nông nghiệp ở Mục I Phần B bảng quy định này.

6. 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 liền kề để quy định mức giá theo các quy định hiện hành.

IV. Bảng phụ lục quy định giá đất phi nông nghiệp tại các địa bàn (đính kèm):

1. Phụ lục 1: Quy định các xã miền núi và đồng bằng tỉnh Khánh Hòa

2. 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

3. Phụ lục giá đất thành phố Cam Ranh, gồm:

- 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

4. Phụ lục giá đất huyện Cam Lâm, gồm:

- 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

5. Phụ lục giá đất huyện Diên Khánh, gồm:

- 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

6. Phụ lục giá đất thị xã Ninh Hòa, gồm:

- 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

7. Phụ lục giá đất huyện Vạn Ninh, gồm:

- 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

8. Phụ lục giá đất huyện Khánh Sơn, gồm:

- 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.

9. Phụ lục giá đất huyện Khánh Vĩnh, gồm:

- 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

10. Phụ lục 10: giá đất cho các dự án đầu tư vào Khu kinh tế Vân Phong