

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2025

**BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH
QUY ĐỊNH TIÊU CHÍ CỤ THỂ ĐỂ XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT, SỐ LƯỢNG VỊ TRÍ ĐẤT
TRONG BẢNG GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA**

| QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH | DỰ THẢO VĂN BẢN | THUYẾT MINH |
|---|--|---|
| | Chương I QUY ĐỊNH CHUNG | |
| <p>Theo khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai</p> <p>“11. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 như sau:</p> <p>2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, <u>Hội đồng nhân dân cấp tỉnh</u></p> | <p>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>Nghị quyết này quy định tiêu chí cụ thể xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.</p> | <p>Phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p><u>quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất....”</u></p> | | |
| <p>- Theo Điều 4 Luật Đất đai 2024 quy định về Người sử dụng đất, cụ thể: “<i>Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật này, bao gồm:</i></p> <p><i>1. Tổ chức trong nước gồm:</i></p> <p><i>a) Cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ</i></p> | <p>Điều 2. Đối tượng áp dụng</p> <p>- Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.</p> <p>- Người sử dụng đất.</p> <p>- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.</p> | <p>Ban hành quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai cho các trường hợp quy định tại Điều 4 Luật Đất đai 2024.</p> |

chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này (sau đây gọi là tổ chức kinh tế);

2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;

3. Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân);

4. Cộng đồng dân cư;

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;

6. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

| | | |
|---|---|--|
| <p>7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.”</p> | | |
| | <p>Chương II QUY ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ</p> | |
| <p>- Theo khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai 2024, cụ thể: “2. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:</p> <p>a) Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;</p> <p>b) Đất trồng cây lâu năm;</p> <p>c) Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;</p> <p>d) Đất nuôi trồng thủy sản;</p> <p>đ) Đất chăn nuôi tập trung;</p> <p>e) Đất làm muối;</p> <p>g) Đất nông nghiệp khác.”</p> <p>- Theo điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, quy định: “Điều 20. Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất</p> <p>1. Căn cứ xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất</p> <p>a) Đối với nhóm đất nông nghiệp:</p> | <p>Điều 3. Các quy định về tiêu chí xác định vị trí, số lượng vị trí đất đối với nhóm đất nông nghiệp</p> <p>1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai 2024.</p> <p>2. Phân loại vị trí: gồm 02 vị trí:</p> <p>+ 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>+ Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất còn lại.</p> | <p>1. Nhóm đất nông nghiệp phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai 2024.</p> <p>2. Vị trí các nhóm đất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. - Cơ bản kế thừa theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020; Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa; Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020, số 79/2024/QĐ-UBND ngày 01/10/2024, Quyết định số 103/2024/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận và theo báo cáo thuyết minh của hai đơn vị tư vấn xây dựng Bảng giá đất tại văn bản số 28_05/2025/BC-E.AFA ngày |

| | | |
|---|---|---|
| <p><i>Vị trí đất trong xây dựng bằng giá đất được xác định theo từng khu vực và thực hiện như sau:</i></p> <p><i>Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;</i></p> <p><i>Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.”</i></p> | | 25/11/2025. |
| <p>- Theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai 2024, cụ thể: “3. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:</p> <p>a) Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;</p> <p>b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;</p> <p>c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh (sau đây gọi là đất quốc phòng, an ninh);</p> <p>d) 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</p> | <p>Điều 4. Các quy định về về tiêu chí xác định vị trí, số lượng vị trí đất đối với nhóm đất phi nông nghiệp</p> <p>1. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai 2024.</p> <p>2. Đất phi nông nghiệp tại nông thôn</p> <p>a) Đất phi nông nghiệp tại các xã (trừ đất phi nông nghiệp tại nông thôn ven trục giao thông chính)</p> <p>a1) Phân loại khu vực: Mỗi xã được phân chia 02 khu vực theo địa giới hành chính cấp xã:</p> <p>- 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, 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.</p> <p>- 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.</p> | <p>1. Nhóm đất phi nông nghiệp phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai 2024.</p> <p>2. Vị trí các nhóm đất:</p> <p>- Phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.</p> <p>- Cơ bản kế thừa theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020; Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa; Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020, số 79/2024/QĐ-UBND ngày</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p><i>đơn vị sự nghiệp công lập khác;</i></p> <p><i>đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;</i></p> <p><i>e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng;</i></p> <p><i>g) Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo); đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tín ngưỡng);</i></p> <p><i>h) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;</i></p> | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>b) Đất phi nông nghiệp tại nông thôn ven trục giao thông chính</p> <p>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).</p> <p>Phân loại vị trí: Gồm 3 vị trí</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Đối với những nhánh rẽ từ ngõ hẻm của trục giao thông chính nêu trên</p> | <p>01/10/2024, Quyết định số 103/2024/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận và theo báo cáo thuyết minh của hai đơn vị tư vấn xây dựng Bảng giá đất tại văn bản số 28_05/2025/BC-E.AFA ngày 25/11/2025.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| <p><i>i) Đất có mặt nước chuyên dùng;</i></p> <p><i>k) Đất phi nông nghiệp khác.</i></p> <p><i>4. Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê.”</i></p> <p><i>- Theo điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, quy định: “Điều 20. Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất</i></p> <p><i>1. Căn cứ xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất</i></p> <p><i>b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định này) và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện như sau:</i></p> | <p>trong cự ly 100m cũng được áp dụng giá đất tại vị trí 2 hoặc vị trí 3.</p> <p>c) 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3. Đất phi nông nghiệp tại đô thị</p> <p>a) Phân loại vị trí: Mỗi loại đường phố được xếp 5 vị trí như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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:</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| <p><i>Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;</i></p> <p><i>Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.”</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>4. Quy định đối với hẻm</p> <p>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 đập hai bên đường hẻm (phần mặt đường lưu thông được thuộc đất công), tính từ đầu hẻm đến thửa đất được xác định giá.</p> | |
| | <p>Chương III</p> <p>TỔ CHỨC THỰC HIỆN</p> | |
| <p>Theo khoản 1 Điều 6 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, quy định “1. Ủy ban nhân dân ở cấp chính quyền địa phương do Hội đồng nhân dân cùng cấp bầu ra, là cơ quan chấp hành của Hội đồng nhân dân, cơ</p> | <p>Điều 5. Điều khoản thi hành</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trong quá trình thực hiện các nội dung tại Quy định này, nếu có các nội dung được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại các văn bản quy định chi tiết thi hành thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó. 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Quy định này. | <p>Phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p><i>quan hành chính nhà nước ở địa phương, tổ chức thi hành Hiến pháp, pháp luật và nghị quyết của Hội đồng nhân dân ở địa phương, chịu trách nhiệm trước Nhân dân địa phương, Hội đồng nhân dân cùng cấp và cơ quan hành chính nhà nước cấp trên.”</i></p> | <p>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 cấp 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 sửa đổi, bổ sung cho phù hợp</p> | |
|---|---|--|