

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Số: *14* /2025/NQ-HĐND

Khánh Hòa, ngày *18* tháng *12* năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**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**

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 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 8498/TTr-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban
nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số 71/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 9058/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 ban hành Nghị quyết 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.*

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này 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.

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 Khóa VII, nhiệm kỳ 2021-2026, Kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 18 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận: uuuu

- 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



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

**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**
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 14 /2025/NQ-HĐND)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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 11 Điều 1 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 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.
- Người sử dụng đất.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II

QUY ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ

Điều 3. Các quy định về tiêu chí xác định vị trí, số lượng vị trí đất đối với nhóm đất nông nghiệp

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

Điều 4. Các quy định về tiêu chí xác định vị trí, số lượng vị trí 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.
- 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.
- 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.

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

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:

- 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.

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).

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.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.
2. 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./.