

QUYẾT ĐỊNH

Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

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

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 14/2025/NQ-HĐND ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa 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 Nghị quyết số 15/2025/NQ-HĐND ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa quy định về bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 461/TTr-SNNMT-CCQLĐĐ ngày 28 tháng 6 năm 2026 và Văn bản số 9516/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 30 tháng 6 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.
2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất và người sử dụng đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, trừ các trường hợp quy định tại Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

2. Cách xác định giá đất: Giá đất theo Bảng giá đất được ban hành kèm theo Nghị quyết số 15/2025/NQ-HĐND ngày 18/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa quy định về bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa nhân (x) lần lượt các hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại các khoản 3, 4, 5 Điều này.

Tùy theo từng loại đất, đối tượng, hình thức sử dụng đất, khu vực, vị trí đất, hệ số sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất để áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

Giá đất tại bảng giá đất x K

$$K = K_{MBĐTT} \times K_{QH} \text{ (nếu có)} \times K_{YTAHGD} \text{ (nếu có)}$$

3. Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với các loại đất ($K_{MBĐTT}$)

a) Khu vực 1 gồm các phường, xã sau đây:

- Các phường: Bắc Nha Trang, Nam Nha Trang, Nha Trang, Tây Nha Trang, Bắc Cam Ranh, Cam Ranh, Cam Linh, Ba Ngòi, Ninh Hòa, Đông Ninh Hòa, Hòa Thắng; $K_{MBĐTT} = 1,5$;

- Các xã: Nam Cam Ranh, Bắc Ninh Hòa, Tân Định, Nam Ninh Hòa, Tây Ninh Hòa, Hòa Trí, Vạn Ninh, Tu Bông, Vạn Thắng, Đại Lãnh, Vạn Hưng, Diên Khánh, Diên Lạc, Diên Điền, Diên Lâm, Diên Thọ, Suối Hiệp, Cam Lâm, Suối Dầu, Cam Hiệp, Cam An, Khánh Vĩnh, Nam Khánh Vĩnh, Tây Khánh Vĩnh, Trung Khánh Vĩnh, Bắc Khánh Vĩnh, Khánh Sơn, Tây Khánh Sơn, Đông Khánh Sơn; $K_{MBĐTT} = 1,6$.

b) Khu vực 2 gồm các phường, xã sau đây:

- Các phường: Phường Phan Rang, Phường Đông Hải, Phường Ninh Chữ, Phường Bảo An, Phường Đô Vinh; $K_{MBĐTT} = 1,2$;

- Các xã: Ninh Phước, Phước Hữu, Phước Hậu, Thuận Nam, Cà Ná, Phước Hà, Phước Dinh, Ninh Hải, Xuân Hải, Vĩnh Hải, Thuận Bắc, Công Hải, Ninh Sơn, Lâm Sơn, Anh Dũng, Mỹ Sơn, Bác Ái Đông, Bác Ái, Bác Ái Tây; $K_{MBĐTT} = 1,3$.

4. Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với các loại đất (K_{QH})

a) Hệ số sử dụng đất của công trình hoặc Dự án dưới 7 lần thì $K_{QH} = 1,00$.

b) Hệ số sử dụng đất của công trình hoặc Dự án từ 7 lần đến dưới 9 lần thì $K_{QH} = 1,05$.

c) Hệ số sử dụng đất của công trình hoặc Dự án từ 9 lần đến dưới 11 lần thì $K_{QH} = 1,10$.

d) Hệ số sử dụng đất của công trình hoặc Dự án từ 11 lần đến 13 lần thì $K_{QH} = 1,15$.

đ) Hệ số sử dụng đất của công trình hoặc Dự án trên 13 lần thì đề xuất áp dụng xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024.



5. Hệ số điều chỉnh theo các yếu tố ảnh hưởng đối với các loại đất (K_{YTAHGD})

a) Đất phi nông nghiệp $K_{YTAHGD} = 1,0$;

b) Đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở: $K_{YTAHGD} = 1,5$.

c) Đất nông nghiệp vị trí 1 có một mặt tiếp giáp tuyến đường giao thông chính là Quốc lộ 1, Tỉnh lộ, đường liên xã, đường liên phường: $K_{YTAHGD} = 1,3$.

d) Trường hợp cùng một vị trí đất nông nghiệp nhưng được điều chỉnh bởi nhiều hệ số quy định tại khoản này, thì áp dụng theo hệ số điều chỉnh cao nhất.

6. Đối với giá đất tính tiền bồi thường cho các công trình, dự án, trường hợp cần thiết, địa phương nhận thấy hệ số (K) chưa phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp xã đề xuất mức điều chỉnh và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất (K) cho từng khu vực, vị trí để áp dụng.

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 160 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã ký hợp đồng với đơn vị tư vấn để thực hiện xác định giá đất nhưng đến thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành mà các cơ quan, người có thẩm quyền chưa ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể thì tiếp tục áp dụng xác định giá đất theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện, theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tình hình thực hiện Quyết định này; chủ trì, phối hợp các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh hoặc xem xét sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định.

2. Các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu trên địa bàn tỉnh; Các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: VBĐT

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường-Vụ pháp chế;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp-Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức THPL;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Cơ quan UBMTTQVN tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo và Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KN, TV

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



Trần Hòa Nam