

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 28 /2022/QĐ-UBND Khánh Hòa, ngày 27 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; điều kiện tách thửa, hợp thửa theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

- Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 4 năm 2014;
Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;
Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-



CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình 297/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 15 tháng 7 năm 2021, văn bản số 4190/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08 tháng 10 năm 2021, văn bản số 5717/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20 tháng 12 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa, hợp thửa theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2023.

2. Quyết định này thay thế các Quyết định sau:

- Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2014 ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 21 ngày 12 năm 2014 ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2015 về việc điều chỉnh bổ sung nội dung tại khoản 2, Điều 7 của Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND;

- Quyết định số 30/2016/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2016 về việc điều chỉnh Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 về ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2017 về việc điều chỉnh nội dung tại Điểm a khoản 4 Điều 1 của Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

3. Xử lý chuyển tiếp

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và tách thửa đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết, thì UBND cấp huyện và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện tiếp tục giải quyết hồ sơ theo quy định tại các Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND, số 32/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014, số 13/2015/QĐ-UBND ngày 30/6/2015, số 30/2016/QĐ-UBND ngày 20/10/2016, số 23/2017/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 và các quy định khác có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ban ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Các đoàn thể chính trị, xã hội tỉnh;
- Đài phát thanh, truyền hình Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo Khánh Hòa;
- Sở Tư pháp;
- Báo Khánh Hòa;
- Lưu: VT. 47

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tấn Tuấn



QUY ĐỊNH

Về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; điều kiện tách thửa, hợp thửa theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

(Ban hành kèm Quyết định số 28 /2022/QĐ-UBND ngày 27 tháng 1 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở và đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân; quy định cụ thể về diện tích tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất ở và đất phi nông nghiệp không phải đất ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Các nội dung không quy định tại Quy định này thì được thực hiện theo quy định tại Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan thực thi pháp luật đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân đề nghị giao đất; có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; có nhu cầu tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng đất ở, đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; tách thửa, hợp thửa đối với đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở.

Chương II

HẠN MỨC GIAO, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Điều 3. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở tại đô thị và nông thôn

1. Hạn mức giao đất ở tại đô thị đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

a) Các phường thuộc thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa: tối đa 150 m²;

b) Thị trấn thuộc các huyện Diên Khánh, Vạn Ninh, Cam Lâm: tối đa 180 m²;

c) Thị trấn thuộc các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh: tối đa 200 m².

2. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở tại nông thôn:

a) Các xã đồng bằng: tối đa 400 m²;

b) Các xã miền núi, hải đảo: tối đa 1000 m².

3. Việc giao đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Trường hợp khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được duyệt thì diện tích giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở được thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, 2 Điều này không áp dụng đối với trường hợp giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất ở, giao đất ở tái định cư; các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt. Việc giao đất ở theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất ở tái định cư thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đất ở có vườn ao:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có vườn, ao trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại phụ lục của Quy định này mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại phụ lục của Quy định này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo các điểm a, b, c, d, e dưới đây nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

a) Các phường thuộc hai thành phố Nha Trang, Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa: 300m².

b) Thị trấn thuộc các huyện Diên Khánh, Vạn Ninh, Cam Lâm: 360m².

c) Thị trấn thuộc các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh: 400m².

d) Các xã thuộc huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh và các xã hải đảo: 1000m².

đ) Các xã còn lại: 400m².

3. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại phụ lục của Quy định này mà đất đã sử dụng ổn định trước ngày 01/07/2004 thì diện tích đất ở được xác định theo các điểm a, b dưới đây nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

a) Đất ở tại đô thị:

- Các phường thuộc hai thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa: 150 m².

- Thị trấn thuộc các huyện Diên Khánh, Vạn Ninh, Cam Lâm: 180 m².

- Thị trấn thuộc các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh: 200 m².

b) Đất ở tại nông thôn:

- Các xã đồng bằng: 400 m².

- Các xã miền núi, hải đảo: 1000 m².

4. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu được nhận hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở nhỏ hơn hạn mức đất ở được giao, công nhận tại các Điều, khoản của Quy định này thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm hướng dẫn người sử dụng đất cam kết tự nguyện chỉ nhận một (01) lần hạn mức đất ở theo đúng nhu cầu đã đăng ký.

Điều 5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng

1. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối để đưa vào sử dụng theo quy định đối với từng loại đất như sau:

- Đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối: không quá 02 ha đối với mỗi loại đất. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha.

- Đất trồng cây lâu năm: không quá 10 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng và không quá 30 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

- Đất trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất: không quá 30 ha đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối theo hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 129 Luật đất đai năm 2013.

Điều 6. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức đối với từng loại đất theo hạn mức quy định tại Điều 5 Quy định này.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vượt hạn mức quy định tại Điều 5 Quy định này thì diện tích đất vượt hạn mức hộ gia đình, cá nhân phải chuyển sang thuê đất.

Chương III

ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA, HỢP THỬA VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA

Điều 7. Điều kiện để tách thửa, hợp thửa

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Việc tách thửa đất để hình thành thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai.

3. Trường hợp tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa tại Quy định này để hợp thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng thì diện tích của thửa đất mới sau khi hợp thửa phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 10 của Quy định này. Việc tách thửa được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa đất và cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

4. Thửa đất hình thành sau khi tách thửa, hợp thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu (bao gồm đường giao thông, đường đi nội bộ, đường bờ thửa vào thửa đất nông nghiệp và đường lâm sinh vào thửa đất lâm nghiệp) hoặc phải bố trí lối đi chung vào các thửa đất sau khi tách thửa.

Điều 8. Những trường hợp không được tách thửa

1. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch phải thu hồi đất vì mục đích an ninh, quốc phòng và để phát triển kinh tế - xã hội quy định tại Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai và có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được duyệt thì không được tách thửa.

Sau 03 năm, kể từ ngày kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt mà chưa có quyết định thu hồi đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ đối với phần diện tích phải thu hồi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

2. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết và có thông báo của cơ quan có thẩm quyền; thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án.

4. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật.

Điều 9. Những trường hợp không áp dụng Quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa

1. Trường hợp thửa đất ở thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết đô thị (tỷ lệ 1/500), quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc thuộc dự án khu dân cư, khu đô thị đã được Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận cho từng nền đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện tách thửa, hợp thửa theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

2. Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Chính phủ.

3. Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

4. Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa.

5. Tách một phần thửa đất để hợp thửa thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư.

6. Tách thửa đối với đất do tổ chức sử dụng: việc thực hiện tách thửa phải theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phân khu chức năng và bản vẽ tổng mặt bằng kèm theo nội dung thiết kế cơ sở của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

7. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất đã hình thành hoặc đã chia tách từ trước ngày 03 tháng 8 năm 2008 (ngày Quyết định số 46/2008/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh có hiệu lực thi hành), hiện đang sử dụng ổn định và có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định này.

Điều 10. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất (sau khi trừ diện tích đất quy hoạch phải thu hồi theo quy định của pháp luật)

1. Tách thửa đôi với đất ở:

a) Trường hợp thửa đất ở thuộc khu dân cư hiện hữu (kể cả trường hợp thửa đất ở thuộc quy hoạch đất phi nông nghiệp không phải đất ở) hoặc quy hoạch khu dân cư chính trang thì thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa phải đáp ứng điều kiện về kích thước, diện tích tối thiểu như sau:

- Đôi với đất ở tại đô thị:

+ Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) từ 19 m trở lên: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 45 m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5 m trở lên.

+ Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) từ 10m đến dưới 19 m: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 36 m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 4 m trở lên.

+ Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) dưới 10 m: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 36 m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 3 m trở lên.

- Đôi với đất ở tại nông thôn:

+ Thửa đất tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường xã: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 50 m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5 m trở lên.

+ Thửa đất tại khu vực các đảo: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 50 m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5 m trở lên.

+ Thửa đất tại khu vực còn lại: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 60 m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5 m trở lên.

b) Đôi với trường hợp tách thửa đất ở trong khu vực dân cư hiện hữu (kể cả đất ở có vườn ao) mà phải bố trí lối đi chung (là lối đi nội bộ của các thửa đất, không phải đường giao thông) vào các thửa đất sau khi tách thì theo thỏa thuận thống nhất giữa chủ sử dụng của các thửa đất được tách nhưng đảm bảo chiều rộng lối đi chung tối thiểu là 1,5 m.

- Đôi với trường hợp tách thửa không thuộc khu vực dân cư hiện hữu mà phải bố trí lối đi chung thì chiều rộng lối đi chung theo thỏa thuận thống nhất giữa các chủ sử dụng của các thửa đất được tách nhưng đáp ứng bề rộng tối thiểu của lối đi chung là 04 m.

Việc bố trí lối đi chung phải đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống đường giao thông hiện hữu trong khu vực.

c) Đôi với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, có phần diện tích đất thuộc hành lang công trình công cộng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp này được tách cùng với đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều này, việc tách thửa đất ở phải đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản này.

d) Trường hợp tách một phần thửa đất để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở thì phần diện tích tách thửa chuyển mục đích sang đất ở và diện tích đất nông nghiệp còn lại đảm bảo kích thước, diện tích tối thiểu tách thửa đất theo điểm a khoản 1, khoản 2 Điều này. Đồng thời, việc chuyển mục đích sử dụng đất phải đáp ứng được điều kiện về hạ tầng kỹ thuật của khu vực, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; quy hoạch phân khu đô thị hoặc quy hoạch chi tiết đô thị (nếu có), quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tách thửa đối với đất nông nghiệp

a) Thửa đất nông nghiệp trong khu vực quy hoạch đất nông nghiệp khi thực hiện tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau: đất trồng cây hàng năm, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản là 500 m²; đất trồng cây lâu năm là 1000 m²; đất trồng rừng sản xuất là 5000 m².

b) Trường hợp thửa đất không thuộc khu vực quy hoạch đất nông nghiệp, không phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt và công bố, thì người sử dụng đất được tách thửa theo diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp quy định tại điểm a khoản này hoặc phải chuyển mục đích theo quy hoạch được duyệt trước khi thực hiện tách thửa.

c) Trường hợp thửa đất nông nghiệp (bao gồm đất vườn ao gắn liền với đất ở) nằm xen kẽ trong khu dân cư hiện hữu thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất nông nghiệp là 200 m².

3. Tách thửa đất có nhiều mục đích sử dụng: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện căn cứ Điều 11 Luật đất đai, khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ và các quy định của pháp luật đất đai về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, để xác định loại đất và diện tích tương ứng theo loại đất. Việc tách thửa đối với từng loại đất thực hiện theo quy định về diện tích tối thiểu tương ứng với loại đất theo quy định tại Điều này.

4. Tách thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) của hộ gia đình, cá nhân: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện căn cứ quy hoạch quy hoạch phân khu đô thị hoặc quy hoạch chi tiết đô thị (nếu có), quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn để xem xét giải quyết tách thửa đất.

Điều 11. Tách thửa, hợp thửa đối với trường hợp khác

1. Trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo Quy định này, thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định.

2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao thì không phải thực hiện thủ tục tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất. Trường hợp người sử dụng

đất có nhu cầu tách thửa thì khi đo đạc thực hiện tách thửa, phân diện tích tách thửa chuyển mục đích sang đất ở và diện tích đất vườn, ao còn lại đảm bảo kích thước, diện tích tối thiểu tách thửa đất theo khoản 1, khoản 2 Điều 10 Quy định này.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều cạnh, hình dạng đặc biệt, khi tách thửa đủ diện tích tối thiểu của thửa đất nhưng không đảm bảo kích thước cạnh thửa theo khoản 1 Điều 10 Quy định này hoặc các trường hợp tách thửa đất phức tạp thì Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện báo cáo Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xem xét, giải quyết cho từng trường hợp cụ thể.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước

1. Văn phòng đăng ký đất đai

a) Các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện chỉ thực hiện việc tách thửa đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và nghiệm thu đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật để đưa vào sử dụng theo quy định.

b) Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và Giám đốc các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện chịu trách nhiệm trước Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và trước pháp luật đối với việc giải quyết các hồ sơ tách thửa, hợp thửa theo Quy định này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tổ chức triển khai; phối hợp với các ngành có liên quan hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện và Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện; các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh thực hiện Quy định này.

b) Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện thực hiện việc đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất; giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa, hợp thửa và cập nhật lên dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được phép tách thửa, hợp thửa theo quy định.

c) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Quy định này.

3. Sở Tư pháp: hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng theo Quy định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này theo đúng quy định.

b) Căn cứ tình hình thực tế, điều kiện cụ thể của địa phương, ban hành quy định các điều kiện cơ bản về hạ tầng kỹ thuật đáp ứng khi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa.

c) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa, hợp thửa không đúng quy định, không đảm bảo hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã: không thực hiện chứng thực việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quy định này.

7. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc các cơ quan, tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Văn phòng đăng ký đất đai tổng hợp, phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết./.

PHỤ LỤC

QUY ĐỊNH CÁC LOẠI GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUY ĐỊNH TẠI CÁC KHOẢN 1, 2 VÀ 3 ĐIỀU 100 CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI, ĐIỀU 18 CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 43/2014/NĐ-CP NGÀY 15/5/2014, KHOẢN 16 ĐIỀU 2 NGHỊ ĐỊNH SỐ 01/2017/NĐ-CP NGÀY 06/01/2017 CỦA CHÍNH PHỦ VÀ ĐIỀU 15 THÔNG TƯ SỐ 02/2015/TT-BTNMT NGÀY 27/01/2015 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

I. LOẠI GIẤY TỜ TRƯỚC NGÀY 02/4/1975

Các loại giấy tờ nhà đất có trước ngày 02 tháng 4 năm 1975 do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp, không có tranh chấp, không thuộc diện đã giao cho người khác sử dụng do thực hiện các chính sách của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thì được coi là giấy tờ hợp lệ:

1. Các giấy tờ nhà đất do cơ quan Nhà nước Pháp hoặc Nhà nước Trung kỳ An nam cấp (Cahier des charges, Plan du terrain, Airete du terrain), giấy cựa khê, giấy tờ chữ Hán, Nôm liên quan về đất được dịch;

2. Giấy chứng nhận khai phá đất công, giấy chứng nhận tạm chiếm công thổ, đơn xin chứng nhận đã khai phá đất công, tờ vi bằng khai phá chiếm dụng đất, giấy có nội dung xin phép khai khẩn đất, đơn xin điều chỉnh tình trạng chiếm dụng hoặc sử dụng đất, tờ khai tình trạng chiếm hữu đất thuộc khối công hoang để làm đất trường gia thiết thọ, tờ khai cội rễ đất, tờ khai quyền sở hữu nhà đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất có Ấp trưởng, Hội đồng Hương chính, UBHC Khu Phố, Lý trưởng hoặc Đại diện xã hoặc xã trưởng, phường trưởng, quận trưởng (cơ quan thuộc chế độ cũ) xác nhận;

3. Bảng khoán điền thổ;

4. Tờ di chúc hoặc tờ tương phân di sản về nhà đất đã đăng ký vào bảng khoán điền thổ hoặc được cơ quan thuộc chế độ cũ xác nhận;

5. Giấy tờ mua bán hoặc văn tự mua bán, chuyển nhượng, sang nhượng, tặng, cho đất đai, hoặc sở hữu nhà ở hoặc giấy sang nhượng đất công khai phá được cơ quan chế độ cũ xác nhận;

6. Giấy phép cho mua, bán nhà xây cất trên đất công do Quận trưởng hay Tỉnh trưởng cấp;

7. Giấy phép tạm chiếm đất công do Tỉnh trưởng hoặc Quận trưởng cấp;

8. Giấy phép xây dựng nhà do Tỉnh trưởng hoặc Quận trưởng cấp; giấy phép hoặc giấy chứng nhận xây dựng nhà do Ty kiến thiết cấp hoặc bản vẽ thiết kế được khán duyệt; Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc hoặc giấy phép sửa chữa, tu bổ nhà của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp;

9. Lược đồ (hay họa đồ) hoặc bản sao lược đồ (hay họa đồ) đất do Ty Điền địa chế độ cũ cấp;

10. Hợp đồng thuê mướn đất công, sổ ký thác đặc biệt; Khế ước tá điền kiểu mẫu được Hội đồng Hương chính làng xác nhận; Khế ước để tạm chiếm một phần đất ở tại Nha Trang được Chủ tịch Ủy ban Đặc trách quản lý Hòa xa Việt Nam chấp thuận;

11. Bản án xác nhận quyền sở hữu nhà đất; bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ có hiệu lực thi hành;

12. Quyết định cấp quyền sở hữu nhà đất của Tòa hành chính tỉnh;

13. Lược đồ đất có chính quyền xã, phường chứng thực;

14. Biên bản và bản đồ cắm ranh phân chiết do Trắc địa sư lập đã được Tổng nha Điền địa hoặc Ty Điền địa kiểm tra chấp nhận hoặc có xác nhận của chính quyền địa phương;

15. Chứng thư kiến điền do Ty Điền địa cấp;

16. Trích lục, trích sao, bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa, chứng thư đoạn mãi đã thị thực, đăng tịch, sang tên tại văn phòng Chương khế, Ty Điền địa, Nha Trước bạ;

17. Đơn xin thuê đất của Nhà nước được cơ quan thuộc chế độ cũ xác nhận;

18. Giấy của Ty Điền địa chứng nhận đất do chế độ cũ cấp;

19. Chứng chỉ trạng thái bất động sản, chứng chỉ đăng ký bất động sản, chứng chỉ tài sản;

20. Nghị định của cơ quan thẩm quyền về sở hữu đất;

21. Có tên trong Sổ địa bộ của Tòa án tỉnh hoặc bản trích lục địa bộ do Ty Điền địa cấp.

22. Giấy tờ về việc khẩn hoang (khai hoang) có xác nhận của Hội đồng hương chính.

23. Giấy bán thanh ba có nêu rõ mục đích để ở, cư trú có xác nhận của chính quyền cấp xã.

24. Giấy bán gia viên có xác nhận của chính quyền cấp xã.

25. Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

26. Văn tự đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

Những giấy tờ do chính quyền chế độ cũ cấp được nêu trên đây không phải là bản chính mà chỉ có phó bản hoặc bản sao có xác nhận, đóng dấu của cơ quan chính quyền chế độ cũ, hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hoặc bản sao lục, trích sao lưu trữ của cơ quan quản lý vẫn được công nhận hợp lệ.

Cơ quan thuộc chế độ cũ hoặc chính quyền chế độ cũ bao gồm: Ấp trưởng, Hội đồng Hương chính làng, UBHC Khu phố, Lý trưởng hoặc Đại diện xã hoặc xã trưởng, phường trưởng, quận trưởng, tỉnh trưởng. Các giấy tờ được xác nhận hoặc chứng thực phải đóng dấu.

II. LOẠI GIẤY TỜ TỪ NGÀY 02/4/1975 ĐẾN TRƯỚC NGÀY 01/7/2004

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp hoặc do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

2. Giấy chứng nhận chuyển quyền sở hữu nhà ở và đăng ký nhà đất;

3. Sổ chứng nhận sở hữu nhà;

4. Quyết định giao đất, cấp đất của cơ quan có thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm quyết định;

5. Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở;

6. Quyết định bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh;

7. Quyết định cho sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, kèm theo bản vẽ hiện trạng nhà và đất, biên bản bàn giao nhà, đất do cơ quan nhà đất xác lập;

8. Quyết định bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất theo giá thị trường của Ủy ban nhân dân tỉnh;

9. Văn bản do Ủy ban nhân dân thành phố, huyện, thị xã bán theo giá thị trường căn cứ theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh; nhà đất bán đấu giá phải có văn bản đấu giá hợp lệ đúng theo quy định của pháp luật;

10. Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

11. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (bao gồm cả Sổ chứng nhận sở hữu do các huyện, thị cấp trước đây), hoặc đất đang sử dụng và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính theo quy định của nhà nước;

12. Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất, gồm các loại:

a) Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật;

b) Giấy tờ tặng cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm tặng, cho theo quy định của pháp luật;

c) Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà và có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã.

13. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, gồm các loại:

a) Giấy tờ mua bán đất trước khi có Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tặng

cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước, được chính quyền cấp xã xác nhận đất đó có nguồn gốc hợp pháp;

b) Văn tự bán nhà có đóng dấu thu thuế trước bạ và Sở xây dựng đóng dấu chứng nhận đã đăng ký chuyển quyền sở hữu;

c) Giấy đăng ký trước bạ;

d) Giấy mua bán, sang nhượng đất, nhà ở được cơ quan công chứng hoặc chính quyền xã, phường xác nhận tại thời điểm mua bán chuyển nhượng trước 15 tháng 10 năm 1993, không quy định bắt buộc theo mẫu nào.

14. Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật, gồm:

a) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

b) Giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

Nhà ở có giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước gồm: nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu nhà nước; nhà ở tạo lập do ngân sách nhà nước đầu tư; nhà ở được tạo lập bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; nhà ở được tạo lập bằng tiền theo phương thức nhà nước và nhân dân cùng làm; các nhà ở khác thuộc sở hữu nhà nước.

15. Các giấy tờ khác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất, bao gồm:

a) Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

b) Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:

- Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

- Bản tổng hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định (Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập).

Trường hợp trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất có sự khác nhau giữa thời điểm làm đơn và thời điểm xác nhận thì thời điểm xác lập đơn được tính theo thời điểm sớm nhất ghi trong đơn;

- Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

- Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở;

- Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sỹ làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sỹ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

d) Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

đ) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

e) Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

f) Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

16. Đơn xin mua bán thành quả lao động cây lâu năm gắn liền với đất, có xác nhận của chính quyền địa phương.

17. Giấy tờ mua bán, sang nhượng nhà, đất có xác nhận của Ban nhân dân khóm hoặc thôn và có xác nhận của chính quyền cấp xã.

18. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định (Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập).

Trường hợp trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất có sự khác nhau giữa thời điểm làm đơn và thời điểm xác nhận thì thời điểm xác lập đơn được tính theo thời điểm sớm nhất ghi trong đơn;

HÀNH

19. Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

20. Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở;

III. Bản sao các giấy tờ quy định tại Mục I và Mục II của Phụ lục này: có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.