

Số: /2019/QĐ-UBND Khánh Hòa, ngày tháng năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; diện tích tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân đối với một số 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 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 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 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số 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 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 15/5/2014 của Chính phủ;*

*Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của 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;*

*Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày tháng năm 2019; Báo cáo thẩm định số /STP ngày tháng năm 2019 của Sở Tư pháp,*

**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; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

**Điều 2.**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày            tháng            năm 2019.

2. Quyết định này thay thế các Quyết định số: 31/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014, 32/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014, 13/2015/QĐ-UBND ngày 30/6/2015, 30/2016/QĐ-UBND ngày 20/10/2016, 23/2017/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**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 UBND 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;
- Lưu: VT, .

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**QUY ĐỊNH VỀ HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở; HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở; HẠN MỨC GIAO ĐẤT TRỒNG, ĐỒI NÚI TRỌC, ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC THUỘC NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG; DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA ĐỐI VỚI MỘT SỐ LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA**

*(Ban hành kèm Quyết định số /2019/QĐ-UBND ngày tháng năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)*

**CHƯƠNG I:**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1: Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

**Điều 2: Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai;
2. Hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất) theo quy định của pháp luật về đất đai;
3. Các tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

**CHƯƠNG II:**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT**

**MỤC I: QUY ĐỊNH VỀ HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở; HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở; HẠN MỨC GIAO ĐẤT TRỒNG, ĐỒI NÚI TRỌC, ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC THUỘC NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐƯA VÀO SỬ DỤNG THEO QUY HOẠCH ĐỂ SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP, LÂM NGHIỆP, NUÔI TRỒNG THỦY SẢN**

**Điều 3: Hạn mức đất giao, công nhận 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 m<sup>2</sup>;
  - b) Thị trấn thuộc các huyện Diên Khánh, Vạn Ninh, Cam Lâm: tối đa 180 m<sup>2</sup>;
  - c) Thị trấn thuộc các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh: tối đa 200 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup>;

b) Các xã miền núi, hải đảo: tối đa 1000 m<sup>2</sup>.

3. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất tại Phụ lục đính kèm quy định này mà đất đã sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì diện tích đất ở được xác định bằng một lần hạn mức giao đất ở (xác định theo mức tối đa quy định tại khoản 1, 2 Điều này) nhưng không vượt quá diện tích thửa đất.

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

1. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Phụ lục đính kèm 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 quy định tại Điều 3 quy định này.

2. 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 đính kèm 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, đ 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 các thành phố Nha Trang, Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa: 300 m<sup>2</sup>;

b) Thị trấn thuộc các huyện Diên Khánh, Vạn Ninh, Cam Lâm: 360 m<sup>2</sup>;

c) Thị trấn thuộc các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh: 400 m<sup>2</sup>;

d) Các xã thuộc huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh và các xã hải đảo: 1000m<sup>2</sup>.

đ) Các xã còn lại: 400 m<sup>2</sup>

3. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất tại Phụ lục đính kèm quy định này mà đất đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 2 Điều này nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng

**Điều 5: Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản**

1. Hạn mức giao đất để 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.

2. Hạn mức giao đất để trồng cây lâu năm:

- a) Các xã đồng bằng không quá 10 ha;
- b) Các xã trung du, miền núi không quá 30 ha.

3. Hạn mức giao đất để trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất: không quá 30 ha đối với mỗi loại đất.

### **Điều 6: Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tự khai hoang**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với từng loại đất theo hạn mức được quy định định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 quy định này.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vượt hạn mức quy định tại khoản 1, 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích vượt hạn mức.

## **MỤC II: KÍCH THƯỚC, DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA ĐỐI VỚI MỘT SỐ LOẠI ĐẤT ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA**

### **Điều 7: Điều kiện chung để được tách 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 hoặc có đủ điều kiện để 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;

2. Thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

3. Thửa đất không 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.

4. Diện tích thửa đất tách thửa chưa có quyết định thu hồi đất, chưa có thông báo thu hồi đất, chưa có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai hoặc không có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án.

5. Tách thửa đất để hình thành các 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 năm 2013.

6. Thửa đất hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa, hợp thửa, điều chỉnh ranh giữa các thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này.

7. Các trường hợp không áp dụng Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa:

a) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; tách thửa đất đối với người sử dụng đất là tổ chức đầu tư dự án khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và giao đất;

b) Thửa đất đã hình thành hoặc đã chia tách từ trước ngày 21 tháng 12 năm 2014, hiện đang sử dụng ổn định, đã được đo đạc thể hiện trên bản đồ địa chính và đủ điều kiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai;

c) Đất hiến tặng, trả lại cho Nhà nước; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa.

d) Mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt khi thực hiện giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: Khu dân cư, điểm dân cư tại đô thị; Khu dân cư, điểm dân cư tại nông thôn; Khu dân cư tái định cư. Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng được điều chỉnh theo quy định của pháp luật thì việc tách thửa đất thực hiện theo quy hoạch điều chỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

e) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật.

#### **Điều 8: Những trường hợp không được tách thửa**

1. Khu vực bảo tồn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh mục phải bảo tồn theo quy định pháp luật.

2. Các khu vực hiện đang là biệt thự được tiếp tục quản lý theo quy hoạch; biệt thự thuộc dự án đã quy hoạch;

3. 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; thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các biện pháp ngăn chặn để thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án của Tòa án;

4. Đất trong khu vực bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa đến tính mạng con người.

5. Không cấp Giấy chứng nhận, không làm thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp tự tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 9 của Quy định này.

#### **Điều 9: Quy định về tách thửa đối với các loại đất (sau khi trừ diện tích đất thuộc hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng gồm công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống dẫn điện)**

Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để giải quyết; trường hợp chưa có các quy hoạch này thì căn cứ quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, để giải quyết.

Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt xác định thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở) và có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, đề thu hồi thực hiện dự án thì không được tách thửa đất. Sau 03 năm, kể từ ngày rà soát phê duyệt các quy hoạch này, mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện hoặc có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và chưa có thông báo thu hồi đất, 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 kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì được tách thửa đất.

### 1. Đối với đất ở:

#### a) Đối với đất ở tại đô thị

Diện tích, kích thước tối thiểu	Lộ giới (quy hoạch) $\geq 20m$	Lộ giới (quy hoạch) từ 10 đến $< 20 m$	Lộ giới (quy hoạch) $< 10m$
Diện tích (m <sup>2</sup> )	$\geq 45$	$\geq 45$	$\geq 36$
Bề rộng (m <sup>2</sup> )	$\geq 5$	$\geq 4$	$\geq 3$
Chiều sâu (m <sup>2</sup> )	$\geq 5$	$\geq 4$	$\geq 3$

#### b) Đối với đất ở tại nông thôn

Diện tích, kích thước tối thiểu	Tiếp giáp đường quốc lộ, tỉnh lộ, hương lộ, liên thôn, liên xã	Khu vực các đảo	Khu vực khác còn lại
Diện tích (m <sup>2</sup> )	$\geq 45$	$\geq 45$	$\geq 60$
Bề rộng (m <sup>2</sup> )	$\geq 5$	$\geq 4$	$\geq 5$
Chiều sâu (m <sup>2</sup> )	$\geq 5$	$\geq 4$	$\geq 5$

c) Trường hợp các thửa đất đề nghị tách thửa không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu thì người sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất, các điều kiện về hạ tầng giao thông thực hiện theo quy định tại điểm a, b Khoản này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được phê duyệt.

Phần diện tích được sử dụng chung (đường giao thông, cấp thoát nước,...) theo bản vẽ tổng thể mặt bằng do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) quản lý.

d) Trường hợp thửa đất xin tách có diện tích từ 500m<sup>2</sup> đến 2.000 m<sup>2</sup> và số lượng thửa đất xin tách từ 05 thửa trở lên (kể cả các thửa đất đã được tách ra trước đó), trước khi thực hiện tách thửa người sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc chia tách thửa đất chỉ được thực hiện sau khi người sử dụng đất đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật được cơ quan thẩm quyền phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể kiểm tra, xác nhận. Diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất, số lượng thửa hình thành sau khi tách toàn bộ thửa đất thực hiện theo quy định tại điểm a, b Khoản này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được phê duyệt.

đ) Trường hợp thửa đất xin tách có diện tích trên 2.000 m<sup>2</sup> thì phải lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

e) Trường hợp thửa đất có nhiều cạnh, hình dạng phức tạp, khi tách thửa đủ diện tích thửa đất nhưng không đủ bề rộng, chiều sâu của lô đất theo quy định tại điểm a, b của Khoản này thì Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

## **2. Đối với đất nông nghiệp**

a) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch, để sản xuất nông nghiệp: được phép tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau:

- Đối với đất trồng cây hàng năm: tối thiểu 500 m<sup>2</sup>;
- Đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: tối thiểu 1000 m<sup>2</sup>;
- Đối với đất trồng rừng sản xuất: tối thiểu 1000 m<sup>2</sup> (khu vực đô thị) và 5000 m<sup>2</sup> (khu vực nông thôn).

b) Trường hợp tách thửa đất có diện tích đất tự mở đường làm lối đi, yêu cầu người sử dụng đất có văn bản tự nguyện hiến đất mở đường, có UBND phường, xã xác nhận và đường đi mới hình thành tối thiểu phải từ 4m trở lên và đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, phần diện tích này thể hiện là đường giao thông.

c) Trường hợp thửa đất nông nghiệp thuộc khu dân cư hoặc khu vực quy hoạch phát triển khu dân cư, có diện tích nhỏ hơn 500 m<sup>2</sup> nếu được phép tách thửa để chuyển mục đích sang đất ở, thì thửa đất nông nghiệp còn lại được tồn tại theo hiện trạng nhưng phải lớn hơn diện tích tối thiểu đối với loại đất ở quy định tại điểm a, b khoản 1 của Điều này. Trường hợp thửa đất nông nghiệp còn lại có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đối với đất ở, người sử dụng đất phải chuyển mục đích toàn bộ diện tích thửa đất.

d) Trường hợp thửa đất nông nghiệp thuộc khu dân cư hoặc khu vực quy hoạch phát triển khu dân cư, có diện tích bằng hoặc lớn hơn 500 m<sup>2</sup> nếu được phép tách thửa để chuyển mục đích 01 thửa (một thửa) sang đất ở, thửa đất nông nghiệp còn lại được tồn tại theo hiện trạng nhưng phải lớn hơn diện tích tối thiểu đối với loại đất ở quy định tại điểm a, b khoản 1 của Điều này.

Nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất, phải lập thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tách thửa theo bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được phê duyệt.

đ) Trường hợp thửa đất nông nghiệp có diện tích bằng hoặc lớn hơn ( $\geq$ ) 2.000 m<sup>2</sup> thuộc khu vực quy hoạch đất ở tại đô thị hoặc có diện tích bằng hoặc lớn hơn

( $\geq$ ) 5.000 m<sup>2</sup> thuộc khu vực quy hoạch đất ở tại nông thôn, trước khi thực hiện tách thửa theo diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp thì người sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc tách thửa đất nông nghiệp đối với trường hợp này thực hiện theo quy định tại điểm a của Khoản này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Phần diện tích được các bên thỏa thuận sử dụng chung để làm đường giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật dùng chung (nếu có) theo bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý.

e) Trường hợp thửa đất nông nghiệp không thuộc khu dân cư hoặc khu vực quy hoạch phát triển khu dân cư, nếu đủ điều kiện tách một phần diện tích thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, phần diện tích đất nông nghiệp còn lại phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu đối với loại đất nông nghiệp quy định tại điểm a của Khoản này. Trường hợp thửa đất nông nghiệp còn lại có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đối với loại đất nông nghiệp quy định tại điểm a của Khoản này thì được tồn tại theo hiện trạng, nhưng không được tiếp tục tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất.

### ***3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở***

Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng chung (tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000), quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000), hoặc 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; nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn, để xem xét, giải quyết tách thửa đất. Việc giải quyết tách thửa đất áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai về thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

### **Điều 10: Tách thửa đối với trường hợp khác**

1. Tách thửa đất để hợp thửa với thửa đất liền kề, điều chỉnh ranh giữa các thửa đất của hộ gia đình, cá nhân:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đề nghị tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề và có cùng mục đích sử dụng đất, để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 9 của Quy định này, thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất. Diện tích thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa theo các loại đất được quy định tại Điều 9 của Quy định này.

b) Trường hợp điều chỉnh ranh giữa các thửa có cùng mục đích sử dụng đất để có hình thể thửa đất cho phù hợp, giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Luật Đất đai.

2. Tách thửa đất theo Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án, quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai: kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, 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.

3. Đối với 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, người sử dụng đất có trách nhiệm xác định vị trí diện tích đất ở đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh của thửa đất theo điểm a, b Khoản 1 Điều 9 của quy định này; diện tích đất vườn, ao còn lại không bị giới hạn bởi diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh khi thực hiện thủ tục tách thửa.

4. Trường hợp thửa đất bị chia cắt bởi các đường quy hoạch giao thông tạo thành các khoảnh đất có diện tích nhỏ, không đảm bảo điều kiện hình thành thửa đất mới hoặc thửa đất mới hình thành thuộc quy hoạch các loại đất khác (đất thương mại dịch vụ, đất y tế,...). Các thửa đất này không đáp ứng được điều kiện về kích thước, diện tích tối thiểu tách thửa theo Quy định này thì người sử dụng đất được thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đáp ứng được điều kiện về diện tích, kích thước tách thửa đối với loại đất chuyển mục đích theo quy định tại Điều 9 của Quy định này; đồng thời, người sử dụng đất được sử dụng phần diện tích còn lại theo hiện trạng mà không phải thực hiện tách thửa đất.

5. Tách thửa đất có nhiều mục đích sử dụng: Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ Điều 11 Luật Đất đai, khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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 được quy định tại Quyết định này.

6. Đối với khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, có phần diện tích đất thuộc hành lang công trình công cộng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp, Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp (thuộc hành lang công trình công cộng) được tách thửa cùng với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 9 của Quy định này, việc tách thửa các loại đất phải đảm bảo quy định tại Điều 9 của Quy định này.

### **CHƯƠNG III:**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

##### **Điều 11: Xử lý chuyển tiếp**

1. Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất theo quy định nhưng đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết tách thửa đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy định tại Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết hoàn tất việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị giải quyết tách thửa đất theo quy định tại

Quyết định này, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố căn cứ các Điều, khoản của Quy định này để xem xét, giải quyết.

2. Những trường hợp đặc biệt khác, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã tổng hợp phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cho ý kiến giải quyết cụ thể.

## **Điều 12. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước**

1. 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 Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh thực hiện Quy định này.

b) Tổng hợp, báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý, giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện;

2. Các sở, ngành có liên quan:

a) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra, và triển khai thực hiện Quy định này.

b) Phối hợp chặt chẽ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường trong việc thanh tra, kiểm tra, hướng dẫn và triển khai thực hiện Quy định này.

c) Sở Xây dựng: phối hợp, hướng dẫn UBND cấp huyện khi UBND cấp huyện có văn bản xin ý kiến về bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể của người sử dụng đất khi thực hiện tách thửa đối với trường hợp phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng.

d) Sở Tư pháp: hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng theo quy định này; tổ chức hành nghề công chứng không được công chứng hợp đồng, giao dịch đối với trường hợp tách thửa đất không đảm bảo theo các Điều, khoản của Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân các cấp:

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện quy định này tại địa phương;

b) Hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện việc lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể và có trách nhiệm xem xét phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể trong thời gian giải quyết không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

c) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện theo Quy định này;

d) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện quản lý theo Quy định này;

đ) Kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định này và các quy định của pháp luật Đất đai theo quy định;

e) Giải quyết khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng đất có liên quan đến các Điều tại Quy định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong thực hiện Quy định này theo thẩm quyền.

g) Rà soát, bãi bỏ các văn bản, quy định trái với Quy định này.

### **Điều 13. Trách nhiệm của người sử dụng đất**

1. Người sử dụng đất có trách nhiệm chấp hành nghiêm các quy định của Quy định này. Mọi trường hợp vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp tách thửa có yêu cầu phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể theo các Điều, khoản của Quy định này thì người sử dụng đất tự lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể hoặc thuê tư vấn thực hiện để gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện (nơi có đất) xem xét, phê duyệt.

3. Phản ánh kịp thời đến các cơ quan có thẩm quyền những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện.

Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời 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 43/2014/NĐ-CP NGÀY 15/5/2014 VÀ KHOẢN 16, ĐIỀU 2 NGHỊ ĐỊNH SỐ 01/2017/NĐ-CP NGÀY 06/01/2017 CỦA CHÍNH PHỦ

### 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 khế, 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 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 thi 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 thành đa 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.

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 SAU 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 tăng 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 đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này.

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 chữ ký của Ban nhân dân 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;

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;

21. 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.

**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.