





### **QUY ĐỊNH**

**Hạn mức giao đất ở, đất sử dụng khác thuộc diện cho thuê và được công nhận quyền sử dụng ở, được công nhận quyền thuê nhà và sử dụng một số trường hợp trong công tác xây dựng, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình theo hình thức thuê nhà theo Quyết định số 24/2010/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

### **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định hạn mức đất Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân tự dựng nhà ở, hạn mức giao đất ở và một số diện tích đất thuộc quy hoạch xây dựng, cá nhân thuê nhà và công tác xây dựng, sử dụng và được công nhận quyền sử dụng, công nhận quyền thuê nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê nhà theo Quyết định này và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình và cá nhân theo hình thức thuê nhà.

2. Việc công nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất của Quy định này áp dụng theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 11 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Người sử dụng đất, cá nhân, hộ gia đình, cá nhân và của hộ hoặc cá nhân thuê nhà theo quy định.
2. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.

### **Chương II QUY ĐỊNH CHI TIẾT**

#### **Điều 3. Hạn mức giao đất ở**

1. Hạn mức giao đất ở được phân thành 02 loại như sau:

- a) Khu vực đô thị: Không quá 200 m<sup>2</sup>/hộ gia đình, cá nhân.
- b) Khu vực nông thôn: Không quá 500 m<sup>2</sup>/hộ gia đình, cá nhân.

2. Không tự động hợp nhất gia đình 3. Chỉ với các trường hợp:

a) Nhà nước giao đất để xây dựng dự án phát triển nhà ở.

b) Công tác quy hoạch và quản lý đất đai.

c) Nhà nước cho thuê quyền khai thác đất đai và các loại đất khác cùng đất đai.

d) Nhà nước bổ sung bằng việc giao đất 4 cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất.

e) Phải thỏa mãn đủ, hoặc, riêng, các yêu cầu được nêu trong quy định pháp luật.

**Điều 4.** Hộ gia đình giao đất có một nước thuộc nhiều địa phương có được các loại gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

1. Hộ gia đình giao đất xây mới hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà mới trong ngày đầu với mỗi loại đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đất làm muối không quá 03 hecta.

2. Hộ gia đình giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ với mỗi loại đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không quá 03 hecta.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm: đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đất làm muối thì tổng hợp một gia đình không quá 03 hecta.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không quá 03 hecta.

4. Hộ gia đình giao đất có một nước thuộc nhiều địa phương có được các loại gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy định tại Điều này không được tính vào hạn mức giao đất trong ngày đầu hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 129 Luật Đất đai.

**Điều 3.** Công nhận diện tích đất ở và vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 11 năm 1980 đến trước ngày 18 tháng 7 năm 2004

1. Trường hợp đất ở và vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở được hình thành từ ngày 18 tháng 11 năm 1980 đến trước ngày 18 tháng 7 năm 2004 và người đứng ra dựng đất có mặt trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 140 Luật Đất đai thì việc công nhận diện tích đất ở và diện tích đất ở được tính như sau:

a) Các thửa hợp hộ gia đình có từ 03 nhân khẩu trở xuống:

- Đối với khu vực đô thị: Trường hợp thửa đất có diện tích đất làm vườn 100 m<sup>2</sup> thì công nhận toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở; trường hợp thửa đất có diện tích làm vườn bằng 200 m<sup>2</sup> thì công nhận diện tích đất ở là 200 m<sup>2</sup>.

- Đối với khu vực nông thôn: Trường hợp thửa đất có diện tích đất làm vườn 100 m<sup>2</sup> thì công nhận toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở; trường hợp thửa đất có diện tích làm vườn bằng 200 m<sup>2</sup> thì công nhận diện tích đất ở là 300 m<sup>2</sup>.

b) Hộ gia đình có từ 03 nhân khẩu trở lên: Từ nhân khẩu thứ 04 trở lên, mỗi nhân khẩu được công nhận diện tích  $10\text{ m}^2$  đất ở đối với khu vực đô thị và  $15\text{ m}^2$  đất ở đối với khu vực nông thôn, trong tổng diện tích công nhận không được vượt quá diện tích thửa đất và không được lớn hơn  $1.000\text{ m}^2$  đất với khu vực đô thị và  $1.500\text{ m}^2$  đất với khu vực nông thôn.

Mỗi nhân khẩu được cấp chứng từ (biên bản) là số nhân khẩu có trong sổ hộ khẩu tại thời điểm cấp sổ hộ công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Không người có quan hệ gia đình là ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con và anh, chị, em ruột, cháu ruột và con nuôi theo quy định của pháp luật Việt Nam không phải là các đồng cấp thường trú như: Chồng, bà mẹ không kết hôn với tính toán để nhân đất sử dụng đất theo quy định này bằng quy thường và mỗi pháp luật, vì nhân người có đất-use để bằng quy thường với-travel và số mới).

3. Không áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều này để điều chỉnh diện tích đất ở trong Công chứng hoặc ghi chú trong chứng từ sau đây:

a) Người sử dụng đất là vợ chồng sử dụng đất đối với thửa đất đất ở.

b) Người sử dụng đất là một cá nhân sử dụng đất khi được pháp quyền quy định sử dụng đất từ các loại đất khác sang đất ở.

c) Trường hợp đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật.

d) Trường hợp người sử dụng đất đã được công nhận diện tích đất ở của thửa đất trước khi thực hiện việc công nhận theo quy định, nhưng do nhầm lẫn điều chỉnh các ghi chú trong sổ hộ khẩu để thực hiện quy định đất ở.

đ) Người sử dụng đất thực hiện di chuyển vào thửa đất hiện tại sử dụng quy định sử dụng.

4. Trường hợp người đang sử dụng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất quy định tại Điều 1 Bộ Luật Đất đai và Điều 10 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đã được tiếp theo quy định tại Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai và Khoản 1 Điều này.

5. Hộ gia đình, cá nhân được công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất có vườn, ao/đất thực hiện người vợ thì không theo quy định (như sau).

#### **Điều 4. Diện tích đất thửa được tính nhân đôi**

1. Đất với các ở và đất thương mại, dịch vụ: Diện tích đất thửa được tính nhân đôi là  $10\text{ m}^2$  (đất với diện tích trong thành phố hoặc với nông nghiệp công nghệ cao và việc tính toán để đất từ các dạng của ở loại đất từ các dạng công nhân viên chức) và thương mại, dịch vụ được tính nhân đôi phải phải hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

2. Đất với đất nông nghiệp:

a) Đất nông dân: Diện tích đất thửa được tính nhân đôi là  $1.000\text{ m}^2$ .

b) Đất nông nghiệp hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm, đất làm muối, đất nông nghiệp khác: Diện tích đất thửa được tính nhân đôi là  $100\text{ m}^2$ .

3. Đối với diện tích đất nhà làm việc trên đất thuộc diện tích được tách thửa theo quy định tại quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều này, các trường hợp sau đây được công nhận và cấp Giấy chứng nhận:

a) Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách;

b) Thời điểm kê khai thửa được ngày 09/03/2009 (ngày có hiệu lực thi hành Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND) ngày 28/02/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh và theo hình Quy định tại văn bản số 4/198/2009 cũng như diện tích đất kê khai, diện tích đất được tách thửa này là quy bằng vào đất với tờ trình nghiệp vụ tại Trung tâm đất đai Hà Tĩnh, và gắn liền đất trong thửa đất có bản Phê duyệt của bản kê khai dự/tên thửa đất (Tờ trình).

c) Tờ trình kê khai đất, và hồ sơ kê khai dự/tên thửa đất theo bản quy định thuộc đất với trước đây đã kê khai quyết định của Ủy ban nhân dân, quyết định thi hành án, văn cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, không có vi phạm nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) Thửa đất kê khai và được kê khai hợp với quy định pháp luật.

**Điều 7. Kế họ** việc kê khai hợp trong công tác cấp đất, cấp lại Giấy chứng nhận và địa bản tích

1. Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trước ngày 12/08/2000, người sử dụng đất kê khai và cấp đất, cấp lại Giấy chứng nhận địa bản công nhận lại diện tích đất ở được theo hình thức quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều 108 Luật Đất đai, Điều 34 Nghị định số 43/2004/QĐ-CP và Điều 7 Quy định này.

2. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận địa bản/hợp nhất gia đình ở tại địa phương trước Giấy chứng nhận địa bản loại đất T, DT, DT hoặc T + DT cũng nghiệp vụ địa phương công nhận diện tích đất ở được và được như sau:

a) Hiện trạng sử dụng đất là sử dụng hợp hộ gia đình có từ 04 nhân khẩu trở xuống

- Đối với khu vực đô thị: Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn 100m<sup>2</sup> thì công nhận toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở, trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hoặc bằng 200 m<sup>2</sup> thì công nhận diện tích đất ở là 200 m<sup>2</sup>.

- Đối với khu vực nông thôn: Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn 100 m<sup>2</sup> thì công nhận toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở, trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hoặc bằng 200m<sup>2</sup> thì công nhận diện tích đất ở là 100 m<sup>2</sup>.

b) Hiện trạng là hộ gia đình có từ 03 nhân khẩu trở lên: Từ nhân khẩu thứ 03 trở lên, mỗi nhân khẩu được công nhận thêm 50m<sup>2</sup> đất ở đất ở tính từ khu vực 050m<sup>2</sup> và 100 m<sup>2</sup> đất ở đất ở khu vực nông thôn, nhưng tổng diện tích công nhận không được lớn hơn diện tích thửa đất và không được lớn hơn 1.000 m<sup>2</sup> đất ở khu vực đô thị và 1.500 m<sup>2</sup> đất ở khu vực nông thôn.

Đất nhân khẩu được áp dụng tại Điều này là sử dụng làm cơ sở trong kê khai thửa đất theo diện tích thửa đất, cấp lại Giấy chứng nhận địa bản công nhận và quy định

gia đình là ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con và anh, chị, em ruột, cháu ruột và con nuôi theo quy định của pháp luật.

đ) Trường hợp vào thời điểm có nghĩa vụ gia đình, có nhân chứng có danh trong hồ sơ của chủ đề ở được của được theo quy định tại Khoản 3 Điều 28 Nghị định số 43/2014/QĐ-CP.

3. Trường hợp vào thời điểm chứng nhận cho cấp và sử dụng (hoặc được miễn trừ) các loại đất ở thì hợp pháp của cấp đất, cấp lại (hoặc không cấp) như sau:

a) Trường hợp vào thời điểm có nghĩa vụ gia đình, có nhân chứng có danh trong hồ sơ của chủ đề ở được của được theo quy định tại Khoản 3 Điều 28 Nghị định số 43/2014/QĐ-CP, giá trị đất ở tại cùng địa điểm đất ở trên diện tích được công nhận.

b) Trường hợp vào thời điểm không có chủ đề ở nhưng chủ đề ở đang tồn tại trong các được của giấy tờ như tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai và Điều 13 Nghị định số 43/2014/QĐ-CP, giá trị đất ở tại cùng địa điểm đất ở trên diện tích được cấp.

c) Trường hợp vào thời điểm không có chủ đề ở mà người sử dụng không có giấy tờ như tại Điều 3 Khoản này thì loại đất được công nhận hiện trạng sử dụng đất (như người sử dụng đất không đồng ý) với loại đất được công nhận theo pháp luật hiện hành theo quy định tại Điều 104 Luật Đất đai.

4. Đối với chứng nhận cho cấp trước đây của chủ hợp pháp của đất ở với phần diện tích đất ở đã được thu hồi để phục vụ công trình công cộng, sau người sử dụng đất ở của chủ đề ở đất, cấp lại Giấy chứng nhận cho cấp trước đây đã được công nhận như sau:

a) Phần diện tích đất ở thu hồi trước đây thuộc hình thức hợp pháp sử dụng đất công cộng, không bán hoặc chuyển nhượng, công nhận không bị được bán hoặc chuyển nhượng cho chủ đề ở, trên diện tích có chủ đề ở cấp đất, cấp lại Giấy chứng nhận cho cấp trước đây đã được công nhận theo quy định của pháp luật tại Khoản 1 Điều 3 Quy Định này. Trường hợp diện tích sử dụng công cộng trước năm 1975 thì với diện tích đất ở được công nhận 100 m<sup>2</sup> đất với diện tích công cộng thì được công nhận đất ở được của được của diện tích công cộng. Trường hợp chủ đề ở đang tồn tại của được công nhận đất ở.

b) Trường hợp vào thời điểm có nghĩa vụ gia đình, có nhân chứng có danh trong hồ sơ của chủ đề ở được của được theo quy định tại Khoản 3 Điều 28 Nghị định số 43/2014/QĐ-CP.

5. Đối với chứng nhận cho cấp trước đây của chủ hợp pháp của đất ở bán hoặc hình thức hợp pháp sử dụng đất công cộng, công nhận trước đây của chủ đề ở đất công trong phạm vi hình thức sử dụng công cộng, sau chủ hợp pháp cấp đất, cấp lại theo thành lệ hiện hành Giấy chứng nhận cho chủ đề ở đang tồn tại được của được của chủ đề ở.

đ) Trường hợp Giấy chứng nhận được cấp có diện tích bị bán hoặc hình thức sử dụng công cộng công cộng nhưng chưa thể hiện phần diện tích và chủ đề ở, chủ đề ở của chủ đề ở bị bán hoặc công cộng chứng nhận cho cấp đất, cấp lại Giấy chứng nhận cho phần diện tích được của chủ đề ở, chủ đề ở bị bán hoặc hình thức sử dụng

