

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 38/2018/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 10 tháng 9 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 và Quy định diện tích kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh Phú Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 06/01/2017 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 27/01/2015 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 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 384/TTr-STNMT ngày 16/8/2018) và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (tại Báo cáo thẩm định số 04/BC-STP ngày 11/01/2018 và Công văn số 395/STP-XD&KTrVB ngày 20/4/2018),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh Phú Yên

1. Sửa đổi Điều 8 như sau:

“ Điều 8. Hạn mức công nhận đất ở có nhà ở gắn liền với vườn, ao được hình thành từ trước ngày 01/7/2004 mà người đang sử dụng không có một

trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và không vi phạm pháp luật đất đai

1. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ mà đất đã xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai và Điều 23 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 7 Quy định này và người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

2. Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai và Điều 23 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP 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 mức đất ở tối đa giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 5 Quy định này và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất”.

2. Bổ sung Điều 8a như sau:

“Điều 8a. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất bằng hạn mức quy định tại Điều 10 quy định này”.

3. Bổ sung Điều 8b như sau:

“Điều 8b. Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 15 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 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

1. Trích lục, trích sao, bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa, chứng thư đo đạc mẫu đã thị thực, đăng tịch, sang tên tại Văn phòng chương khế, Ty điền địa, Nha trước bạ;

2. Giấy của Ty điền địa chứng nhận đất ở do chế độ cũ cấp.”

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định diện tích, kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn

tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh Phú Yên

1. Bổ sung khoản 4 Điều 2 như sau:

“4. Việc tách thửa đất là việc chia tách từ một thửa đất hoặc nhiều thửa đất (gọi là thửa đất bị tách) thành hai hoặc nhiều thửa đất khác nhau (gọi là thửa đất được tách)”

2. Sửa đổi khoản 2 Điều 3 như sau:

“2. Việc tách thửa tại quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Các trường hợp giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng, chứng thực hoặc tự ý tách thửa đất và đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực.

b) Mua, bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ “về mua bán và kinh doanh nhà ở”.

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

d) Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất”.

3. Sửa đổi Điều 4 như sau:

“Điều 4. Điều kiện tách thửa đất

Thửa đất bị tách thửa phải là thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.”

4. Sửa đổi khoản 7 Điều 5 như sau:

“7. Các khu vực hiện đang là đất ở biệt thự được quản lý theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đất ở thuộc các dự án phát triển nhà ở, để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy hoạch được duyệt”.

5. Sửa đổi khoản 3 Điều 6 như sau:

“3. Trường hợp tách thửa do thừa kế thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 79; Điều 75 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”.

6. Sửa đổi Điều 7 như sau:

“Điều 7. Tách thửa đất đối với đất nông nghiệp

1. Đối với đất nông nghiệp trước đây được cân đối theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ “về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp” cho hộ gia đình sử dụng đất, nay người sử dụng đất trong hộ gia đình có nhu cầu tách thửa để phân chia diện tích được cân đối theo nhân khẩu để thực hiện quyền sử dụng đất thì

UBND các huyện, thị xã, thành phố căn cứ vào hạn mức giao đất theo nhân khẩu ở từng địa phương để xác định diện tích tối thiểu cho phép tách thửa”.

2. Đối với đất nông nghiệp (mà người sử dụng đất trong hộ gia đình không có nhu cầu tách thửa như tại khoản 1 Điều 7 và không thuộc trường hợp tại khoản 2 Điều 8 quy định này): Diện tích của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích lớn hơn hoặc bằng mức quy định dưới đây:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)
1	Đất trồng lúa	1.000
2	Đất trồng cây hàng năm khác	500
3	Đất trồng cây lâu năm	2.000
4	Đất làm muối	500
5	Đất rừng sản xuất	5.000
6	Đất nuôi trồng thủy sản	2.000

7. Sửa đổi Điều 8 như sau:

“Điều 8. Diện tích đất, kích thước cạnh tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở, đất nông nghiệp nằm trong thửa đất có nhà ở hoặc nằm trong khu dân cư

1. Đối với đất ở, đất nông nghiệp nằm trong thửa đất có nhà ở:

a) Diện tích của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa trừ trường hợp quy định tại Điều 10 Quy định này, phải có diện tích tối thiểu theo quy định dưới đây:

STT	Khu vực	Đất ở (m ²)	Đất nông nghiệp (vườn, ao) nằm trong thửa đất có nhà ở (m ²)
1	Các phường	50	50
2	Các thị trấn và các xã được quy hoạch xây dựng đô thị (phát triển thành phường, thị trấn)	60	60
3	Các xã khu vực nông thôn và không thuộc quy hoạch phát triển đô thị	70	70

b) Kích thước của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, phải đảm bảo bề rộng mặt tiền giáp với chỉ giới xây dựng và chiều sâu của thửa đất như sau:

STT	Khu vực	Thửa đất	Bề rộng mặt tiền và chiều sâu thửa đất
1	Khu vực các phường, thị trấn và các xã hoặc khu vực	Tiếp giáp đường có lộ giới \geq 20m	\geq 5m

	thuộc xã được quy hoạch xây dựng đô thị	Tiếp giáp đường có lộ giới < 20m	$\geq 4m$
		Tiếp giáp 02 mặt đường trở lên, trong đó vừa tiếp giáp với đường có lộ giới $\geq 20m$, vừa tiếp giáp với đường có lộ giới < 20m	$\geq 5m$
2	Khu vực các xã nông thôn	Tiếp giáp đường không phân chia lộ giới	$\geq 5m$

2. Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư:

Diện tích của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa, phải có kích thước bề rộng mặt tiền tiếp giáp đường giao thông và chiều sâu của thửa đất $\geq 5m$ và diện tích thửa đất phải đảm bảo như sau:

a) Đối với khu vực đô thị: Các phường, thị trấn, các xã thuộc đô thị $\geq 80m^2$.

b) Đối với khu vực nông thôn: Các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố $\geq 100m^2$.

3. Việc tách thửa đối với thửa đất có diện tích đất nhỏ hơn tổng hai loại đất được quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì được tách thửa xác định đảm bảo diện tích, điều kiện tách thửa theo mục đích đất ở.

8. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Tách thửa đất đối với đất phi nông nghiệp

Diện tích tách thửa đối với loại đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) phải căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt”.

9. Sửa đổi Điều 10 như sau:

“Điều 10. Một số trường hợp khác

1. Thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 19, Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường”.

2. Đối với việc sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73, Điều 193 Luật Đất đai năm 2013 thì thực hiện thủ tục tách thửa đất đối với phần diện tích trong ranh giới dự án để thực hiện các quyền của người sử dụng đất, mà không phải thực hiện điều kiện tách thửa theo quy định này.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp có Giấy tờ theo quy định khoản 3 Điều 1 quy định này, được áp dụng thực hiện kể từ ngày 13/3/2015 - Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 có hiệu lực thi hành.

2. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện thủ tục tách thửa đất trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, nhưng đến ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa được tách thửa đất thì được xem xét tách thửa đất theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh.

Điều 4. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi

trường, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh, Ủy ban nhân dân cấp huyện; các sở, ban, ngành có liên quan kịp thời báo cáo, đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 24 tháng 9 năm 2018.

2. Bãi bỏ khoản 3 Điều 11, Điều 12 của Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014; khoản 3 Điều 3, Điều 11 Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh Phú Yên.

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

Nguyễn Chí Hiến