

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 38/2014/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 14 tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng
cho mỗi hộ gia đình cá nhân trên địa bàn tỉnh Phú Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân đã được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 317/TTr-STNMT ngày 26/9/2014), ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (tại Báo cáo số 122/BC-STP ngày 16/9/2014),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng cho mỗi hộ gia đình cá nhân trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2014.

Quyết định này thay thế Quyết định số 315/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 02 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên “Quy định hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây nhà ở tại đô thị; hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình đối với thửa đất có nhà ở gắn liền với vườn, ao và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng nông nghiệp theo quy hoạch”.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị

xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng 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)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị; hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại nông thôn; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất có vườn, ao; 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; hạn mức đất trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất để làm nhà ở tại nông thôn; hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tự xây dựng nhà ở tại đô thị đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất ở đối với đất có vườn, ao trên cùng thửa đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước 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.

4. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để mai táng, cải táng trong các nghĩa trang, nghĩa địa tập trung.

5. Bồi thường thiệt hại về đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế đối với những trường hợp phải áp dụng hạn mức đất.

6. Các trường hợp không thuộc phạm vi áp dụng quy định này thì áp dụng theo các quy định pháp luật.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Đất ở* là đất xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ cho đời sống; đất vườn, ao gắn liền với nhà ở trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư (kể cả trường hợp vườn, ao gắn liền với nhà ở riêng lẻ) đã được công nhận là đất ở. Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị:

a) *Đất ở tại nông thôn*: Bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) *Đất ở tại đô thị*: Bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. *Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân* được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở, gồm các trường hợp sau:

a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao.

b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai ngày 29/11/2013 (sau đây gọi là Luật Đất đai) và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.

3. *Đất trống, đất đồi núi trọc* là loại đất thuộc nhóm đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý, chưa giao đất, thuê đất cho tổ chức, cá nhân.

4. *Đất có mặt nước* là đất thuộc nhóm đất có mặt nước chuyên dùng, đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. *Đất nghĩa trang, nghĩa địa* là đất để làm nơi mai táng, cải táng tập trung.

Chương II
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ
Mục 1
HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở

Điều 4. Phân định khu vực để áp dụng hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình cá nhân để làm nhà ở

1. Đối với khu vực I: Các phường thuộc thành phố Tuy Hòa, các phường thuộc thị xã Sông Cầu, các thị trấn thuộc các huyện Tây Hòa, Đông Hòa, Phú Hòa và Tuy An.

2. Đối với khu vực II: Các xã Bình Ngọc, Bình Kiến thuộc thành phố Tuy Hòa, các thị trấn thuộc các huyện Đồng Xuân, Sơn Hòa, Sông Hinh.

3. Đối với khu vực III: Các xã Hòa Kiến, An Phú thuộc thành phố Tuy Hòa, các xã còn lại thuộc thị xã Sông Cầu, các xã còn lại thuộc các huyện Tây Hòa, Đông Hòa, Phú Hòa và Tuy An.

4. Đối với khu vực IV: Các xã còn lại thuộc các huyện Đồng Xuân, Sơn Hòa, Sông Hinh.

Điều 5. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình cá nhân để làm nhà ở

1. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở được phân theo khu vực tại Điều 4 của quy định này như sau:

Khu vực	Mức	Mức tối thiểu	Mức tối đa
Đối với khu vực I		60 m ²	150 m ²
Đối với khu vực II		80 m ²	200 m ²
Đối với khu vực III		100 m ²	250 m ²
Đối với khu vực IV		150 m ²	400 m ²

2. Việc lập quy hoạch chi tiết phân lô để giao đất ở không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (kể cả giao đất ở tái định cư) phải đảm bảo nguyên tắc thửa đất có diện tích không được nhỏ hơn mức tối thiểu và lớn hơn mức tối đa quy định tại khoản 1 Điều này, đồng thời bề rộng cạnh thửa đất tiếp giáp mặt đường như sau:

- a) Đường phố có lộ giới $\geq 20\text{m}$, cạnh thửa đất tiếp giáp mặt đường $\geq 5\text{m}$.
- b) Đường phố có lộ giới $< 20\text{m}$, cạnh thửa đất tiếp giáp mặt đường $\geq 4\text{m}$.

Mục 2

HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT CÓ VƯỜN, AO

Điều 6. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có nhà ở gắn liền với vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai

Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 (ngày Quốc hội thông qua Hiến pháp năm 1980) và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ:

1. Trường hợp trên giấy tờ về quyền sử dụng đất có xác định rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó và người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp trên giấy tờ về quyền sử dụng đất không xác định rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất ở được xác định bằng năm (05) lần hạn mức tối đa giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của bản Quy định này, nhưng tổng diện tích đất ở được công nhận không vượt quá tổng diện tích thửa đất mà hộ gia đình đang sử dụng 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.

Điều 7. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có nhà ở gắn liền với vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai

Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành) và người đang sử dụng có một trong các loại 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, như sau:

1. Trường hợp trên giấy tờ về quyền sử dụng đất có xác định rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó và người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại 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 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với hộ gia đình có từ năm (05) nhân khẩu trở xuống thì hạn mức đất ở được công nhận bằng hai (02) lần mức tối đa giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của bản Quy định này và người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Đối với hộ gia đình có từ sáu (06) nhân khẩu trở lên thì hạn mức đất ở được công nhận bằng ba (03) lần mức tối đa giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của bản Quy định này và người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Trường hợp diện tích thửa đất thực tế lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, b khoản này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức

công nhận đất ở quy định tại điểm a, b khoản này; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

d) Trường hợp diện tích thửa đất thực tế nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, b khoản này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

e) Số nhân khẩu để xác định hạn mức công nhận đất ở theo nguyên tắc quy định tại khoản này là tổng số nhân khẩu của các hộ gia đình sử dụng đất quy định tại khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai.

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 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành) thì diện tích đất ở được xác định theo mức tối đa quy định tại khoản 1 Điều 5 bản 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 hạn mức công nhận đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở theo mức tối đa quy định tại khoản 2 Điều 7 bản 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.

Điều 9. Trường hợp thửa đất ở có nhà ở gắn liền với vườn, ao đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đã cấp.

2. Trường hợp tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, khoản 3 Điều 24 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và chưa được xác định lại theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 45 tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, khoản 3 Điều 24 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 6, Điều 7 bản Quy định này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.

Không áp dụng hồi tố quy định tại khoản này đối với trường hợp đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước để chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức hoặc xem xét công nhận là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành.

Mục 3

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 SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đưa vào sử dụng theo quy hoạch sử dụng đất

1. Để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 02 héc ta đối với mỗi loại đất. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao đất để sử dụng vào nhiều mục đích bao gồm để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì tổng diện tích các loại đất được giao không quá năm 05 héc ta.

2. Để trồng cây lâu năm:

a) Các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng: không quá 10 héc ta.

b) Các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi: không quá 30 héc ta.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 héc ta đối với các xã đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với các xã miền núi.

3. Để trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất: không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 héc ta.

Mục 4 **HẠN MỨC ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA**

Điều 11. Hạn mức đất một phần mộ trong nghĩa trang, nghĩa địa

1. Hạn mức đất sử dụng để xây dựng một phần mộ trong nghĩa trang, nghĩa địa áp dụng chung trên địa bàn tỉnh, như sau:

a) Đối với mộ mai táng: không quá 05 m².

b) Đối với mộ cải táng: không quá 03 m².

2. Đối với những khu vực quy hoạch phân lô chi tiết theo dự án đầu tư thì việc sử dụng đất cho một phần mộ theo phân lô chi tiết của dự án đầu tư đã được phê duyệt của cấp có thẩm quyền, nhưng hạn mức mỗi phần mộ mai táng, cải táng không vượt quá quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp các địa phương có đồng bào mai táng, cải táng theo tập quán, phong tục của dân tộc thì Ủy ban nhân dân cấp huyện tùy vào điều kiện diện tích xem xét quyết định hạn mức, nhưng diện tích để xây dựng một phần mộ mai táng, cải táng không quá 10 m².

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp

1. Không điều chỉnh lại diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) đã cấp trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 16/11/2004), kể cả trường hợp diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận vượt quá hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND Tỉnh, trừ trường hợp quy định tại Điều 9 của bản Quy định này.

2. Các hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, nhưng đến ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo hạn mức công nhận đất ở theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 315/2006/QĐ-UBND ngày 16/02/2006 của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét, giải quyết./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự