

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 687/2009/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 28 tháng 4 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Về việc quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với loại đất ở, đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở 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 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15 tháng 6 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 116/TTr-TNMT ngày 18 tháng 3 năm 2009),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với loại đất ở, đất vườn (là đất trồng cây hàng năm khác hoặc lâu năm khác) trong cùng thửa đất có nhà ở trên địa bàn tỉnh Phú Yên. Các thửa đất hình thành sau khi tách thửa có diện tích không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định này và không trái với Quy chuẩn xây dựng.

2. Các trường hợp không thuộc phạm vi áp dụng của Quyết định này:

a) Các trường hợp giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng chứng thực hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành (các trường hợp này được thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai nhưng việc xây dựng nhà ở, công trình trên thửa đất đó phải theo quy định về việc cấp phép xây dựng).

b) Các trường hợp tách thửa do nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

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

d) Các thửa đất được hình thành theo quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ (người sử dụng đất được quyền sử dụng bao nhiêu m² thì được xác lập thửa đất bấy nhiêu m²).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quyết định này áp dụng cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Điều 3. Điều kiện tách thửa đất

Thửa đất được 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 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Điều 4. Các trường hợp không được tách thửa

1. Không có điều kiện theo quy định tại Điều 3 Quyết định này.
2. Đất ở thuộc các dự án đã lập quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc có quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
3. Đất đã có văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ.

Điều 5. Hồ sơ và trình tự thủ tục tách thửa

Hồ sơ và trình tự, thủ tục tách thửa áp dụng theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ.

Điều 6. Kích thước, diện tích tối thiểu của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa được quy định như sau

1. 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	Khu vực	Đất ở (m ²)		Đất nông nghiệp (vườn, ao) nằm trong thửa đất có nhà ở (m ²)
		Đất chưa xây dựng nhà ở	Đất đã xây dựng nhà ở	
1	Các phường	50	40	60
2	Các thị trấn và các xã quy hoạch làm phường, thị trấn	60	50	80
3	Các xã khu vực nông thôn và không thuộc quy hoạch đô thị	80	60	100

2. Kích thước của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có kích thước chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng theo quy định sau:

a) Ở khu vực đô thị:

- Thửa đất tiếp giáp với đường có chiều rộng $\geq 20m$ thì kích thước chiều rộng hoặc chiều sâu $\geq 5m$ và thửa đất đảm bảo có diện tích bằng hoặc lớn hơn mức quy định tại khoản 1 Điều này;

- Thửa đất tiếp giáp với đường có chiều rộng $< 20m$ thì kích thước chiều rộng hoặc chiều sâu $\geq 4m$ và thửa đất đảm bảo có diện tích bằng hoặc lớn hơn mức quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Ở khu vực nông thôn:

Kích thước chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 5m trở lên và thửa đất đảm bảo có diện tích bằng hoặc lớn hơn mức quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách một phần diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu để hợp với thửa đất khác liền kề có cùng mục đích sử dụng đất để tạo thành thửa đất mới có kích thước, diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này thì được phép tách thửa nhưng với điều kiện thửa đất còn lại có diện tích, kích thước bằng hoặc lớn hơn mức tối thiểu theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này. Thủ tục thực hiện tách thửa, hợp thửa đất được thực hiện đồng thời với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký.

Điều 8. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thanh tra, Tư pháp, Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Trần Thị Hà