Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên
Ngày ký: 11.08.2021 11:07:29 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 25 /2021/QĐ-UBND	*Phú Yên, ngày 10 tháng 8 năm 2021*

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; Quy định diện tích, kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 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 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

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

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 176/TTr-STNMT ngày 25 tháng 6 năm 2021.

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 tháng 10 năm 2014, Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Phú Yên

1. Sửa đổi Điều 4 như sau:

"**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 phường thuộc thị xã Đông Hòa, các thị trấn thuộc các huyện: Tây Hòa, Phú Hòa và Tuy An.

2. Đối với khu vực II: Xã Bình Ngọc, xã 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: Xã Hòa Kiến, xã An Phú thuộc thành phố Tuy Hòa, các xã thuộc thị xã Sông Cầu, thị xã Đông Hòa, các huyện: Tây Hòa, Phú Hòa và Tuy An.

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

2. Bổ sung Điều 5a như sau:

"**Điều 5a: Hạn mức giao đất ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực quy hoạch các khu dân cư, khu đô thị và quy hoạch khu biệt thự.**

1. Hạn mức giao đất ở thông qua đấu giá tại khu vực quy hoạch các khu dân cư nông thôn, khu đô thị (lô đất, nhà ở liền kề) thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quy định này.

2. Hạn mức giao đất ở thông qua đấu giá tại khu vực quy hoạch biệt thự không quá 400m^2."

3. Sửa đổi 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 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ

1. Giấy tờ đã thị thực, đăng tịch, sang tên tại Văn phòng chưởng khế, Ty điền địa, Sở địa chánh, Nha trước bạ, gồm: Trích lục, trích sao, bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa, chứng thư đoạn mãi.

2. Giấy của Ty điền địa, Sở địa chánh 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 tháng 11 năm 2014, Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Phú Yên

1. Sửa đổi Điều 4, như sau:

"Điều 4. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Điều kiện tách thửa đất:

a) 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 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.

b) Phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, trường hợp nơi chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt.

c) Thửa đất tiếp giáp kênh, mương nước (không có bờ vùng, bờ thửa, bờ đê) có nhu cầu tách thửa phải có ý kiến thống nhất của cơ quan có thẩm quyền quản lý kênh, mương về kết nối đường đi (cầu dẫn qua kênh) thì được phép tách thửa và đảm bảo diện tích đất theo Điều 8 quy định này, kích thước cạnh thửa đất (chiều ngang và chiều dài) $\geq$ 5m.

2. Điều kiện hợp thửa đất:

a) Thửa đất hợp 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.

b) Phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, trường hợp nơi chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt.

c) Thửa đất hợp thửa phải cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và nằm liền kề, trừ trường hợp thửa đất vườn, ao với thửa đất ở đang có nhà ở.

d) Thửa đất ở tại các dự án phát triển nhà ở được hợp thửa đất nhưng không làm thay đổi kiến trúc được quản lý theo quy hoạch được phê duyệt.

đ) Các thửa đất không thuộc các trường hợp sau: Đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền; có đơn tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý, giải quyết; đang thực hiện xử lý theo bản án, thi hành án có hiệu lực."

2. Sửa đổi khoản 7, bổ sung khoản 8, 9 Điều 5 như sau:

"7. Các khu vực là đất ở biệt thự, dự án phát triển nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đã được phân lô, quản lý theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

8. Thửa đất đề nghị tách thửa thành nhiều thửa đất trong đó có thửa đất được tách không tiếp giáp đường giao thông, trừ trường hợp theo Điều 7 Quy định này.

9. Thửa đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng."

3. Sửa đổi khoản 1 Điều 8 như sau:

"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	60	60
3	Các xã	70	70

b) Kích thước của thửa đất được hình thành sau khi tách thửa quy định tại điểm a khoản 1 khoản này, phải đảm bảo bề rộng mặt tiền giáp đường giao thông và chiều sâu của thửa đất như sau:

STT	Khu vực	Thửa đất	Bề rộng mặt tiền và chiều sâu thửa đất
1	Các phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh	Có ít nhất một mặt tiếp giáp đường có lộ giới ≥ 20m	≥ 5m

		Tiếp giáp đường có lộ giới < 20m	≥ 4m
2	Các xã trên địa bàn tỉnh	Tiếp giáp đường không phân chia lộ giới	≥ 5m

4. Sửa đổi khoản 1, bổ sung khoản 3, 4 Điều 10 như sau:

"1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

3. Việc tách thửa đất đối với đất nông nghiệp theo Điều 8 quy định này phải gắn với nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở theo quy định, trừ trường hợp đất vườn, ao trên thửa đất có nhà ở chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở mà không tách thửa đất; việc chuyển mục đích sử dụng đất một phần thửa đất được thực hiện đồng thời với việc tách thửa đất theo quy định tại khoản 10 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014, điểm o khoản 2 Điều 19 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường được sửa đổi, bổ sung tại khoản 19 Điều 6, khoản 15 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường".

4. Việc xác định thửa đất là đất nông nghiệp trong khu dân cư khi thực hiện tách thửa đất do cơ quan tiếp nhận giải quyết hồ sơ phối hợp với cơ quan quản lý quy hoạch và các cơ quan khác có liên quan thực hiện theo quy định."

5. Bãi bỏ Điều 2 Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2014 của UBND tỉnh Phú Yên.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 20 tháng 8 năm 2021.

2. 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.

3. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện thủ tục tách thửa đất, cấp Giấy chứng nhận trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, mà chưa được tách thửa đất thì được xem xét tách thửa đất, cấp giấy chứng nhận theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2014, Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2014 và Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh.

4. 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, tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND Tỉnh;
- Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, tx, tp;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Phòng XDKT&TĐTHPL-Sở Tư pháp;
- Trung tâm Truyền thông;
- Lưu: VT, NC, Phg, Cg 21.02.84.

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

Hồ Thị Nguyên Thảo