

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 42/2014/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 06 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành 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**

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, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

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 năm 2013;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 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 365/TTr-STNMT ngày 28/10/2014), Báo thẩm định số 141/BC-STP ngày 21/10/2014 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định diện tích, kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 20 tháng 11 năm 2014 và thay thế Quyết định số 11/2012/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên “Quy định diện tích, kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên”.

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

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 Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)*

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất (gọi chung là người sử dụng đất) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có yêu cầu tách thửa.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về tách thửa theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Thửa đất: là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

2. Khu vực đô thị: gồm các phường, thị trấn và các xã được quy hoạch xây dựng đô thị (phát triển thành phường, thị trấn) thuộc các huyện, thị xã, thành phố.

3. Khu vực nông thôn: gồm các xã hiện hữu và các xã không thuộc quy hoạch phát triển đô thị thuộc các huyện, thị xã, thành phố.

Điều 3. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định diện tích, kích thước thửa đất tối thiểu của các thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa để thực hiện các quyền của người sử dụng đất (sau đây gọi là diện tích, kích thước cạnh tối thiểu được phép tách thửa).

2. Việc tách thửa đất tại khoản 1 Điều này 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).

3. Diện tích, kích thước thửa đất tối thiểu được phép 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 được 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) Mua, bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61-CP ngày 05 tháng 7 năm 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 thửa đất thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch được duyệt thì thửa đất được xác định theo dự án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

đ) Các trường hợp thửa kế quyền sử dụng đất hoặc thửa kế về nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

e) Các thửa đất được hình thành theo quy định tại khoản 3, Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

Điều 4. 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 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

Điều 5. Các trường hợp không được tách thửa

1. Thửa đất xin tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu kể từ thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành. Trừ trường hợp việc tách thửa đất đồng thời với việc xin hợp thửa với thửa đất liền kề (thửa đất được hình thành sau khi hợp thửa bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu theo Quy định này) để thuận lợi cho việc sử dụng đất thì được phép tách thửa.

2. Thửa đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết.

4. Thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền niêm phong tài sản để thực hiện bản án có hiệu lực của Tòa án.

5. Thửa đất do cơ quan có thẩm quyền giao hoặc cho người sử dụng đất thuê để thực hiện dự án nhưng người sử dụng đất không thực hiện đầu tư dự án.

6. Khu vực mà pháp luật có quy định phải bảo tồn.

7. Các khu vực hiện đang là đất ở nhà liên kế, 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 đã được Nhà nước giao đất, cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch được duyệt. Trường hợp quy hoạch chi tiết này không còn phù hợp, phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật trước khi thực hiện tách thửa; việc tách thửa phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh.

Điều 6. Trình tự thủ tục tách thửa

1. Trình tự tách thửa đất tại Khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 75 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 75 tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

2. Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 75 tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

3. Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 75 tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Điều 7. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp

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	Khu vực sản xuất	Diện tích (m ²)
1	Đất trồng lúa	Tập trung	1.000
		Phân tán	500
2	Đất trồng cây hàng năm khác	Tập trung	1.000
		Phân tán	500
3	Đất trồng cây lâu năm	Tập trung	2.000
		Phân tán	1.000
4	Đất làm muối	Tập trung	1.000
		Phân tán	500
5	Đất rừng sản xuất	Ở nông thôn	5.000
		Ở đô thị	2.000
6	Đất nuôi trồng thủy sản	Nước mặn, lợ	5.000
		Nước ngọt	2.000

Điều 8. Diện tích đất, kích thước cạnh tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở, đất nông nghiệp (không phải đất chuyên trồng lúa) nằm trong thửa đất có nhà ở hoặc nằm xen kẽ trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch 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 phải có diện tích lớn hơn hoặc bằng mức quy định dưới đây:

STT	Khu vực	Đất ở (m ²)		Đất nông nghiệp (không phải đất chuyên trồng lúa) nằm trong thửa đất có nhà ở (m ²)
		Đất chưa xây dựng nhà ở	Đất đã xây dựng nhà ở	
1	Các phường	55	45	60
2	Các thị trấn và các xã được quy hoạch xây dựng đô thị (phát triển thành phường, thị trấn)	60	50	80
3	Các xã khu vực nông thôn và không thuộc quy hoạch phát triển đô thị	80	60	100

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

- Khu vực các phường, thị trấn và các xã được quy hoạch xây dựng đô thị.

+ Thửa đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20\text{m}$, phải đồng thời đảm bảo yêu cầu về diện tích tại điểm a khoản 1 Điều này và kích thước tối thiểu như sau:

Bề rộng mặt tiền của thửa đất $\geq 5\text{m}$;

Chiều sâu của thửa đất $\geq 5\text{m}$.

+ Thửa đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới $< 20\text{m}$, phải đồng thời đảm bảo yêu cầu về diện tích tại điểm a khoản 1 Điều này và kích thước tối thiểu như sau:

Bề rộng mặt tiền của thửa đất $\geq 4\text{m}$;

Chiều sâu của thửa đất $\geq 4\text{m}$.

Trường hợp thửa đất có hai mặt tiền vừa tiếp giáp với đường lộ giới $\geq 20\text{m}$, vừa tiếp giáp với đường có lộ giới $< 20\text{m}$ thì áp dụng như trường hợp tiếp giáp đường có lộ giới $\geq 20\text{m}$.

- Các xã khu vực nông thôn và không thuộc quy hoạch phát triển đô thị: Đối với các đường liên thôn, liên xã và các khu vực khác, thửa đất phải đồng thời đảm

bảo yêu cầu về diện tích tại điểm a khoản 1 Điều này và kích thước tối thiểu như sau:

+ Bề rộng mặt tiền của thửa đất $\geq 5\text{m}$;

+ Chiều sâu của thửa đất $\geq 5\text{m}$.

2. Đối với đất nông nghiệp (không phải đất chuyên trồng lúa) nằm xen kẽ trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch khu dân cư.

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 tại điểm a, b Khoản này và bề rộng mặt tiền của thửa đất $\geq 5\text{m}$, không phân biệt lộ giới.

a) Đối với khu vực đô thị:

Các phường thuộc thành phố Tuy Hòa và thị xã Sông Cầu, các thị trấn thuộc các huyện Tuy An, Phú Hòa, Đông Hòa, Tây Hòa $\geq 150\text{m}^2$.

Các thị trấn thuộc các huyện Đồng Xuân, Sơn Hòa, Sông Hinh $\geq 200\text{m}^2$;

b) Đối với khu vực nông thôn: Các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố $\geq 250\text{m}^2$.

c) Trường hợp thửa đất có hình dáng dài, cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa đất xem xét điều kiện hợp khối, kiến trúc cảnh quan của khu dân cư theo quy hoạch để giải quyết cho phù hợp, tuy nhiên diện tích và kích thước không nhỏ hơn mức quy định tại Điều này.

Điều 9. Đối với đất nông nghiệp (gồm đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản) 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 thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì UBND các huyện, thị xã, thành phố căn cứ vào hạn mức giao đất theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ở từng địa phương để xác định diện tích tối thiểu cho phép tách thửa.

Điều 10. Một số quy định cụ thể

1. Diện tích được phép tách thửa theo các mức quy định tại Quyết định này không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ công trình công cộng.

2. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời việc hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới hình thành.

3. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trường hợp thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa tiếp giáp với nhiều đường đi (từ 02 đường đi trở lên) thì mặt tiền đường của thửa đất được xác định là đường có lộ giới lớn hơn.

5. Thửa đất được hình thành do người sử dụng đất tự tách ra từ thửa đất đang sử dụng kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành trở về sau mà thửa đất đó có diện tích và kích thước cạnh nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định được tách thửa thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được cấp giấy phép xây dựng.

6. Đối với đất nông nghiệp sau khi tách thửa, phải sử dụng đúng mục đích. Việc chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích khác phải căn cứ vào quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt.

7. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất khu công nghiệp; đất hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ): Việc tách thửa đối với loại đất này phải căn cứ quy hoạch đã được phê duyệt.

8. Đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng, việc tách thửa phải căn cứ Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo mục đích chính.

9. Đối với việc tách thửa đất ở tại các khu vực là khu dân cư đô thị hiện hữu chưa có quy hoạch chi tiết chỉnh trang được duyệt; trường hợp thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại có hình dáng phức tạp, tùy trường hợp, cơ quan có thẩm quyền xem xét việc tách thửa cần lấy ý kiến của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp có thẩm quyền nơi có thửa đất trước khi quyết định cho phép tách thửa.

10. Những trường hợp hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, khi nhận thừa kế, thực hiện kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, hoặc thi hành bản án có hiệu lực của Tòa án mà có nhu cầu tách thửa đất, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố căn cứ quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đô thị, điều kiện để hợp khối, cảnh quan khu vực và quy chuẩn xây dựng để giải quyết, nhưng diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành không nhỏ hơn 25m² và chiều dài cạnh $\geq 3m$ đối với trường hợp đất ở.

11. Diện tích được phép tách thửa theo các mức quy định tại Quyết định này không tính phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ công trình.

Điều 11. Xử lý chuyển tiếp

Các hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp 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, cấp Giấy chứng nhận thì được xem xét tách thửa đất, cấp Giấy chứng nhận theo hạn mức công nhận đất ở theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2012/QĐ-UBND ngày 16/5/2012 của UBND Tỉnh.

Điều 12. Điều khoản thi hành

1. Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn căn cứ chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn thực hiện Quy định này.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố: Thường xuyên chỉ đạo các phòng, ban chức năng và Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn kiểm tra phát hiện xử lý những trường hợp tách thửa đất không đúng quy định; xử lý nghiêm mọi hành vi tùy tiện san lấp, phân lô đất nông nghiệp làm khu dân cư, khu nhà ở dưới bất cứ hình thức nào.

3. 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