

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 11/2012/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 16 tháng 5 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất
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 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 Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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 về 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 144/TTr-STNMT ngày 09 tháng 4 năm 2012), kèm theo Báo cáo thẩm định số 285/BC-STP ngày 29 tháng 3 năm 2012 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định diện tích 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 sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 687/2009/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2009 của Ủy ban nhân dân 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 tối thiểu được phép tách thửa đất đối với các loại đất
trên địa bàn tỉnh Phú Yên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 11/2012/QĐ-UBND
ngày 16 tháng 5 năm 2012 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) 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. 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 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) Tách thửa trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc trong các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003.
 - b) 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.
 - c) 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 kinh và kinh doanh nhà ở.
 - d) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất cho tặng hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa.
 - đ) 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.
 - e) Các trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế về nhà và tài sản

gắn liền với quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Điều 3. 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 xin tách thửa đã có quyết định thu hồi đất hoặc có văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

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 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) 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 4. 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 (LUA)	Tập trung	1.000
		Phân tán	500
2	Đất trồng cây hàng năm khác (BHK)	Tập trung	1.000
		Phân tán	500
3	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	Tập trung	2.000
		Phân tán	1.000
4	Đất làm muối (LMU)	Tập trung	1.000

		Phân tán	500
5	Đất rừng sản xuất (RSX)	Ở nông thôn	5.000
		Ở đô thị	2.000
6	Đất nuôi trồng thủy sản (NTS)	Nước mặn, lợ	5.000
		Nước ngọt	2.000

Điều 5. 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 xem kẻ 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 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	50	40	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 $\geq 4\text{m}$.

- 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 $\geq 5m$;
- + Chiều sâu của thửa đất $\geq 5m$.

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 $\geq 5m$, không phân biệt lộ giới.

a) Đối với khu vực đô thị:

Các phường và các thị trấn thuộc các huyện Tuy An, Phú Hòa, Đông Hòa và Tây Hòa $\geq 150m^2$.

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

b) Đối với khu vực nông thôn: Các xã đồng bằng và xã miền núi $\geq 250m^2$.

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 6. 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 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 7. Trình tự thủ tục tách, hợp thửa

1. Trình tự, thủ tục tách hợp thửa áp dụng theo Điều 19 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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.

2. Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất, người đang sử

dụng đất được thực hiện đồng thời thủ tục tách thửa và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

3. Trường hợp tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất (không thay đổi mục đích sử dụng đất) được thực hiện đồng thời thủ tục tách thửa và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích và chuyển quyền sử dụng đất, người đang sử dụng đất được thực hiện đồng thời thủ tục tách thửa, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển đầy đủ thông tin để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính.

Điều 8. 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 cơ sở sản xuất kinh doanh; đất khu công nghiệp; đất hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây

dụng, gồm 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 dễ 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 $25m^2$ và chiều dài cạnh $\geq 3m$ đối với trường hợp đất ở).

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. 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, 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.

2. Giám đốc 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.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có vấn đề gì vướng mắc, các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để giải quyết hoặc kịp thời sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự

PHỤ LỤC

*(Đính kèm Quyết định số 11/2012/QĐ-UBND
ngày 16 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)*

Ví dụ 1:

Hộ gia đình A có 05 nhân khẩu gồm 02 vợ chồng và 03 người con, được UBND huyện B cân đối diện tích đất trồng cây hàng năm khác theo Nghị định 64-CP với diện tích 20.000m². Đến năm 2011, 03 người con lập gia đình và muốn tách thửa đất được cân đối để có đất sản xuất nông nghiệp. Diện tích đất trồng cây hàng năm tối đa của mỗi hộ gia đình được tách như sau:

Diện tích cân đối theo Nghị định /1993/NĐ-CP ($5 \text{ nhân khẩu} \times 4.000\text{m}^2 = 20.000\text{m}^2$). Mỗi cá nhân được cân đối 4.000m². Như vậy 03 người con được cân đối tổng cộng 12.000m² ($03 \text{ nhân khẩu} \times 4.000\text{m}^2 = 12.000\text{m}^2$).

Đến năm 2011, khi các người con đề nghị tách thửa để thực hiện các quyền sử dụng đất thì diện tích tối đa mà mỗi hộ gia đình của 03 người con là 4.000m² ($12.000 \text{ m}^2 / 03 \text{ hộ gia đình} = 4.000\text{m}^2/1 \text{ hộ gia đình}$).

Trường hợp các người con trong 03 hộ gia đình trên đã được tách thửa để thực hiện các quyền theo Nghị định /1993/NĐ-CP, nay xin tách thửa đất để phân chia cho các con thì thực hiện theo quy định tại Điều 4 bản Quy định này.

Ví dụ 2:

Hộ gia đình A có thửa đất chuyên trồng lúa nước với diện tích 5.000 m², hộ gia đình có nhu cầu tách thửa để cho các con tiếp tục sản xuất; việc xác định diện tích tối thiểu được phép tách thửa cụ thể theo các khu vực như sau:

- Khu vực tập trung là khu vực có mật độ $\geq 30\%$ các thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng với thửa đất xin tách thửa đất trên từng địa bàn thôn, buôn, khu phố. Diện tích tối thiểu xin tách thửa đối với khu vực này là 1.000m².

- Khu vực phân tán là khu vực có mật độ $< 30\%$ các thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng với thửa đất xin tách thửa đất trên từng địa bàn thôn, buôn, khu phố. Diện tích tối thiểu xin tách thửa đối với khu vực này là 500m².