

Số: 14/2023/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 13 tháng 7 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quyết định quy định cụ thể về quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Phú Thọ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

*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 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về việc 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 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;*

*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 về việc 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 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Sửa đổi, bổ sung Điều 6 tại Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh như sau:

**“Điều 6. Diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa đối với đất ở**

1. Thửa đất ở chỉ được tách thửa khi diện tích của các thửa đất hình thành sau khi tách từ thửa đất đó không nhỏ hơn 50 (năm mươi) mét vuông và đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu của thửa đất không nhỏ hơn 4,0m.

2. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành các thửa đất có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này đồng thời với việc xin được hợp các thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất ở mới có diện tích, kích thước bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa (đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều này) thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.”

**Điều 2.** Hủy bỏ điểm d khoản 2 Điều 7 và sửa đổi điểm b khoản 3 Điều 7 của Quy định thể một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh như sau:

1. Hủy bỏ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7

2. Sửa đổi điểm b khoản 3 Điều 7 như sau:

“3. Nguyên tắc xem xét thẩm định nhu cầu sử dụng đất để giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân:

b) Thứ tự ưu tiên xem xét giao đất ở: người có công với cách mạng; người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; hộ nghèo; người dân tộc thiểu số; cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền, các đối tượng còn lại.”

**Điều 3.** Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 2 Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ quy định cụ thể một số nội dung tại 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 như sau:

“b) Thửa đất nông nghiệp được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu như sau:

- Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác còn lại, đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác: 200 m<sup>2</sup>;
- Đất nuôi trồng thủy sản: 400 m<sup>2</sup>;
- Đất rừng sản xuất: 1.000 m<sup>2</sup>;

Đối với thửa đất có nhiều mục đích (gồm đất ở và một hoặc nhiều mục đích khác như: đất trồng cây hàng năm còn lại, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác) thì khi tách thửa, phần diện tích đất ở phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Quyết định này), phần diện tích đất nông nghiệp tách theo thửa đất ở thì không áp dụng theo quy định này. Trường hợp thửa đất nông nghiệp được tách ra từ thửa đất ở thì diện tích, kích thước tối thiểu để tách thửa được áp dụng như quy định đối với đất ở.”

**Điều 4.** Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 2 Quyết định số 14/2021/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh quy định cụ thể một số nội dung tại 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 như sau:

“1. Quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện rà soát, tổng hợp danh sách các thửa đất nhỏ hẹp (là thửa đất không đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 6 của Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh, được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Quyết định này) do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn theo quy định tại khoản 1 Điều 14a 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 (được bổ sung theo khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ).

Trên cơ sở kết quả rà soát, tổng hợp các thửa đất nhỏ hẹp, căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tình hình thực tế, Ủy ban nhân dân cấp xã đề xuất phương án sử dụng đối với từng thửa đất cụ thể để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề (Phương án phải thể hiện các nội dung: số tờ, số thửa, diện tích, loại đất, các chủ sử dụng đất liền kề, mục đích sử dụng, hình thức giao đất. Trường hợp giao đất, cho thuê đất thì phương án sử dụng phải phù hợp với mục đích sử dụng của các thửa đất liền kề) và có văn bản lấy ý kiến người dân nơi có đất, thời gian lấy ý kiến ít nhất là 10 ngày.

Kết thúc thời gian lấy ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp xã hoàn thiện Phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện trước ngày 01 tháng 10 để xem xét, phê duyệt.

Sau khi phương án được duyệt, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức công bố công khai phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp tại địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã; Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp vào danh mục dự án trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (trường hợp phải thu hồi; chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng) và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm căn cứ giao đất, cho thuê đất theo quy định. Công khai quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền tại địa điểm nêu trên.”

**Điều 5.** Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 2 Quyết định số 14/2021/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh quy định cụ thể một số nội dung tại 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 như sau:

“3. Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa theo từng loại đất

a) Điều kiện tách thửa đất

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Đáp ứng điều kiện theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

+ Không thuộc trường hợp đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh Phú Thọ quy định cụ thể một số nội dung tại 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 3 Quyết định này).

- Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

+ Đáp ứng điều kiện theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

+ Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo có lối đi từ thửa đất ra đường giao thông công cộng: đối với khu vực có quy hoạch chi tiết 1/500, lối đi thực hiện theo Quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt; đối với khu vực không có Quy hoạch chi tiết, lối đi phải đảm bảo có bề rộng mặt cắt ngang không nhỏ hơn 4,0 m;

+ Không thuộc trường hợp đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa tại điểm c khoản 1 Điều 2 Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ quy định cụ thể một số nội dung tại 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. Đối với khu vực có quy hoạch chi tiết 1/500 thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền duyệt.

- Đối với đất ở:

+ Đáp ứng điều kiện theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

+ Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo có lối đi từ thửa đất ra đường giao thông công cộng: đối với khu vực có quy hoạch chi tiết 1/500, lối đi thực hiện theo Quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt; đối với khu vực không có Quy hoạch chi tiết, lối đi phải đảm bảo có bề rộng mặt cắt ngang không nhỏ hơn 4,0 m;

+ Không thuộc trường hợp đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

+ Các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại Điều 6 của Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 của Quyết định này).

b) Điều kiện hợp thửa

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Các thửa đất phải liền kề nhau theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013;

+ Có cùng mục đích sử dụng theo quy định tại tiết a điểm 2.3 khoản 2 Điều 8 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính.

- Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

Ngoài các điều kiện như đối với đất nông nghiệp nêu trên, phải phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Đối với đất ở:

+ Các thửa đất phải liền kề nhau theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013;

+ Phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.”

**Điều 6.** Điều khoản chuyển tiếp

Đối với thửa đất đã thực hiện tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành được xử lý như sau:

1. Trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ về chia tách thửa đất đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật thì được tiếp tục thực hiện theo quy định về tách thửa tại thời điểm tách thửa và không điều chỉnh theo quy định tại Quyết định này.

2. Trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ về chia tách thửa đất có chữ ký của các bên liên quan nhưng đến trước ngày 22 tháng 11 năm 2008 (ngày Quyết định số 3245/2008/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2008 của UBND tỉnh có hiệu lực) chưa thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật thì được tách thửa mà không điều chỉnh theo quy định tại Quyết định này.

3. Trường hợp người sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng đã tự tách thửa, có ranh giới ổn định trên thực tế và có công trình hoặc tài sản đang sử dụng phù hợp với mục đích sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thực hiện tách thửa đất mà không điều chỉnh theo quy định tại Quyết định này.

Các trường hợp khác, UBND cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra thực tế, báo cáo, đề xuất với UBND tỉnh xem xét, quyết định.

**Điều 7.** Quyết định này có hiệu lực thi hành, kể từ ngày 25 tháng 7 năm 2023.

**Điều 8.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành, thị; Các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Phan Trọng Tấn**