

#SoKyHieuVanBan

#DiaDiemNgayBanHanh

V/v tạm thời giải quyết hồ sơ, thủ tục hành chính liên quan đến tách, dịch chuyển vị trí đất ở đối với thửa đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở trên địa bàn thành phố.

Kính gửi:

- Trung tâm Hành chính công thành phố;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố;
- Phòng Quản lý đô thị thành phố;
- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ;
- UBND các xã, phường.

Đề giải quyết thủ tục phát sinh liên quan đến việc tách, dịch chuyển vị trí đất ở đối với thửa đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở trên địa bàn thành phố; UBND thành phố tạm thời ban hành nội dung hướng dẫn thực hiện như sau:

1. Giao Trung tâm hành chính công thành phố tiếp nhận và luân chuyển hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính về việc tách, dịch chuyển vị trí đất ở đối với thửa đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở trên địa bàn thành phố.

2. Việc xem xét cho phép tách, dịch chuyển vị trí đất ở nhằm tạo điều kiện cho người dân thực sự có nhu cầu bức thiết để xây dựng nhà ở phù hợp quy hoạch, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo việc sử dụng đất theo hiện trạng đúng vị trí, loại đất; tuy nhiên không lợi dụng việc tách, dịch chuyển vị trí đất ở để hợp thức hóa việc xây dựng nhà không phép, trái phép, không đúng vị trí đất ở đã thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...Do đó, để đảm bảo trong việc quản lý đất đai, quản lý quy hoạch, khi thực hiện việc cho phép tách, dịch chuyển đất ở phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Người sử dụng đất phải làm Đơn xin tách, dịch chuyển vị trí đất ở.
- Vị trí tách, dịch chuyển đất ở phải là đất có nguồn gốc từ đất vườn, ao của hộ gia đình cá, cá nhân trong cùng một thửa đất ở đang có nhà ở.
- Vị trí tách, dịch chuyển đất ở phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch; đảm bảo cảnh quan đô thị và quy chế quản lý kiến trúc, quy chuẩn quy hoạch đô thị.
- Vị trí dịch chuyển đất ở phải bố trí đồng bộ, khớp nối với hệ thống hạ tầng về giao thông hiện có theo hướng hiện đại, sự đảm bảo an toàn trong công tác phòng cháy chữa cháy, hệ thống cấp nước, thoát nước.

- Diện tích đất ở theo Giấy chứng nhận chưa sử dụng hết (chưa xây dựng công trình, vật kiến trúc); diện tích, kích thước đất ở tối thiểu được phép dịch chuyển phải từ 100m<sup>2</sup> trở lên; diện tích đất ở còn lại tại vị trí cũ phải phù hợp với hiện trạng nhà ở đã xây dựng và đảm bảo quy định tại Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 05/11/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam; Vị trí xin tách, dịch chuyển đất ở phải đảm bảo mặt bằng sạch, không có công trình, vật kiến trúc xây dựng trên đất (trừ trường hợp tách, dịch chuyển vị trí đất ở do xác định sai vị trí đất ở trước đây) hoặc chưa xác định vị trí đất ở, chưa công nhận lại hạn mức đất ở.

- Không được hình thành quá **04 vị trí đất ở (tính cả vị trí đất ở cũ)** sau khi dịch chuyển tại thửa đất đề nghị dịch chuyển đất ở (trừ trường hợp tách, dịch chuyển vị trí đất ở do xác định sai vị trí đất ở đã thể hiện tại GCNQSD đất đã cấp).

- Không thực hiện tách vị trí đất ở đối với các trường hợp đã thực hiện việc tách thửa, hợp thửa, chuyển mục đích sử dụng đất.

**3. Đối tượng được xem xét cho phép tách, dịch chuyển vị trí đất ở phải đảm bảo các tiêu chí nêu trên và thuộc một trong các trường hợp sau:**

**3.1.** Công trình nhà ở, công trình phục vụ đời sống sinh hoạt đã xây dựng không đúng theo vị trí đất ở đã thể hiện tại GCNQSD đất đã cấp đối với trường hợp thời điểm xây dựng trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đất ở.

**3.2.** Vị trí đất ở ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp bị ảnh hưởng bởi quy hoạch (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng), các dự án xã hội hóa hiến đất, người dân có nhu cầu tách, dịch chuyển vị trí đất ở đến phạm vi phù hợp quy hoạch để xây dựng nhà, công trình phục vụ đời sống.

**3.3.** Vị trí đất ở ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không bị ảnh hưởng bởi quy hoạch tuy nhiên hộ dân có nhu cầu tách, dịch chuyển vị trí đất ở đến vị trí phù hợp quy hoạch khác trong phạm vi thửa đất để thuận lợi hơn về hạ tầng giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước và an toàn trong công tác phòng cháy chữa cháy.

**3.4.** Công nhận lại hạn mức đất ở có diện tích đất ở lớn hơn diện tích đất ở đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây.

#### **4. Một số nội dung trong quá trình triển khai thực hiện:**

**4.1.** Phòng Quản lý đô thị thành phố chịu trách nhiệm hướng dẫn UBND các xã, phường cung cấp thông tin quy hoạch thật cụ thể, theo đó nội dung xác nhận phải thể hiện rõ các thông tin trong từng ô phố, thửa đất như: mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố, diện tích tối thiểu được phép tách thửa và hình thành thửa đất mới, được thể hiện trong quy định quản lý quy hoạch của các đồ án quy hoạch đã được duyệt... Cần đối chiếu tất cả các quy hoạch quản lý đô thị còn hiệu lực trên địa bàn để xác nhận thông tin, đối chiếu và quản lý trong công tác xác nhận thông tin quy hoạch.

**4.2.** Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ khi thực hiện đo đạc, lập Mảnh đo đạc, chỉnh lý bản đồ thể hiện vị trí đất ở tách, dịch chuyển phải đảm bảo mặt bằng sạch, chưa có công trình, vật kiến trúc xây dựng trên đất

(trừ trường hợp tách, dịch chuyển vị trí đất ở do xác định sai vị trí đất ở đã thể hiện tại GCNQSD đất đã cấp hoặc được công nhận tăng thêm diện tích đất ở được cấp). Trong trường hợp thửa đất có biến động so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì hướng dẫn công dân thực hiện việc đăng ký biến động theo quy định tại điều 95 Luật Đất đai năm 2013 trước khi thực hiện tách, dịch chuyển vị trí đất ở theo quy định.

**4.3.** Hộ gia đình, cá nhân khi nộp hồ sơ xin tách, dịch chuyển vị trí đất ở phải cung cấp đảm bảo thành phần hồ sơ theo quy định, giấy tờ chứng minh được vị trí dịch chuyển đất ở là đất có nguồn gốc từ đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân trong cùng một thửa đất ở đang có nhà ở (đất vườn đã được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đăng ký trong **sổ địa chính** lập qua các thời kỳ (hồ sơ 299/TTg, hồ sơ 60/CP, 64/CP)).

**4.4.** Đối với trường hợp công trình nhà ở, công trình phục vụ đời sống sinh hoạt đã xây dựng không đúng theo vị trí đất ở được thể hiện tại GCNQSD đất đã cấp (**thời điểm xây dựng trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đất ở**), UBND các xã, phường phải thực hiện các thủ tục lấy ý kiến khu dân cư và xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà ở.

**4.5.** Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố sau khi tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm đi kiểm tra hiện trạng, thẩm định nhu cầu dịch chuyển đất ở và các điều kiện đảm bảo theo điểm 2 Công văn này, trong trường hợp đảm bảo thì trình UBND thành phố xem xét quyết định cho phép việc tách, dịch chuyển vị trí đất ở.

**5. Thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện:** *Có quy trình cụ thể kèm theo.*

Nhận được Công văn này, yêu cầu các phòng, ban, đơn vị có liên quan nghiêm túc triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TTTV Thành ủy Tam Kỳ (b/c);
- TT. HĐND thành phố (b/c);
- UBND thành phố (b/c);
- Lưu: VT.

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