

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 109/CV-HoREA

*“V/v Đề nghị khẩn trương sửa đổi
Quyết định 60/2017/QĐ-UBND để
tháo gỡ ách tắc, tạo điều kiện cho cá
nhân, hộ gia đình được tách thửa đất
tại thành phố Hồ Chí Minh”*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 10 năm 2020

Kính gửi: Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh *“Quyết định diện tích tối thiểu được tách thửa”* (*“Quyết định 60”*), đã góp phần **chặn đứng** nạn *“đầu nậu núp bóng chủ đất”* để phân lô bán nền trái phép. Nhưng, do có một số quy định của *“Quyết định 60”* chưa thật chuẩn xác, chưa phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, như quy định **không cho phép tách thửa đối với “thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở)”** đã làm *“ách tắc”* hoạt động tách thửa đất tại một số khu vực, nhất là tại các quận ven và huyện ngoại thành trong gần 03 năm qua, làm **ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp, chính đáng và nhu cầu tách thửa “thật”** của rất nhiều cá nhân, hộ gia đình.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo **khẩn trương sửa đổi, Quyết định 60/2017/QĐ-UBND để tháo gỡ ách tắc, vừa tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân, hộ gia đình được tách thửa đất; vừa ngăn chặn, kiểm soát được tình trạng “đầu nậu núp bóng chủ đất” để phân lô bán nền trái phép, làm phá vỡ quy hoạch và làm tăng áp lực lên hạ tầng đô thị của khu vực.**

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, tính đến ngày **31/10/2019**, toàn thành phố đã giải quyết **5.711 hồ sơ** xin tách thửa. Trong đó, có **5.264 hồ sơ** tách thửa **đất ở không** hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, chiếm tỷ lệ **92,17%**; Có **388 hồ sơ** tách thửa **đất ở có** hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, chiếm tỷ lệ **6,8%**; Có **59 hồ sơ** tách thửa **đất nông nghiệp** của quận 2, quận 9 và huyện Nhà Bè, chiếm tỷ lệ **1,03%**.

Nhưng **trên thực tế**, theo báo cáo mới đây của Sở Quy hoạch và Kiến trúc, toàn thành phố có **hơn 14.000 ha đất** nằm trong các khu vực *“quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở)”*. Với **14.000 ha đất “vướng”** quy hoạch (*nêu trên*), có thể kéo theo hàng ngàn hộ gia đình, cá nhân đã không thể thực hiện được thủ tục tách thửa đất theo nhu cầu trong thời gian qua.

1/- Một số quy định pháp luật về phân loại đất, về tách thửa đất:

1.1)- Quy định của Luật Đất đai về phân loại đất:

- Điều 10 Luật Đất đai, về *“Phân loại đất”*, tại Khoản 1 đã phân loại **08 nhóm đất nông nghiệp**; Tại Khoản 2 đã phân loại **10 nhóm đất phi nông nghiệp**, trong đó, có *“đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị”*; Tại Khoản 3 quy định *“Nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng”*.

- Từ Điều 134 đến Điều 142 Luật Đất đai đã quy định 09 loại đất nông nghiệp.

- Từ Điều 143 đến Điều 163 Luật Đất đai đã quy định 21 loại đất phi nông nghiệp.

Hiệp hội nhận thấy, **Luật Đất đai 2013 không có quy định loại đất là “đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở)”**.

1.2)- Quy định của Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị:

(1) Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, có các quy định về “*quy hoạch xây dựng vùng liên huyện*”, “*quy hoạch xây dựng vùng huyện*”, “*quy hoạch chung xây dựng khu chức năng*”, “*quy hoạch phân khu*”, “*quy hoạch chi tiết xây dựng*”, nhưng **không có quy định về “quy hoạch đất ở xây dựng mới”, hoặc “quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở)”**.

(2) Điều 6 Thông tư 12/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về “*nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chung đô thị*”, về thành phần bản vẽ có “*bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng*”. Đây không phải là căn cứ để quy định loại đất là “**đất ở xây dựng mới**”.

1.3)- Một số quy định pháp luật về tách thửa đất:

(1) Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai, **chỉ cho phép tách thửa đối với “đất ở tại nông thôn” và “đất ở tại đô thị”**.

(2) Khoản 31 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 đã bỏ sung **Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP**, lại quy định: “**Điều 43d. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương**”. Hiệp hội nhận thấy, quy định này đã **cho phép tách thửa đối với “từng loại đất”**, nên **không phù hợp** với Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai.

Hiệp hội được biết, nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã đề xuất quy định “*cho phép tách thửa đối với từng loại đất*” xuất phát từ tình hình thực tiễn của địa phương. Ngay tại thành phố Hồ Chí Minh, trên địa bàn **07 “quận nội thành phát triển”** có những “*thửa đất đã có nhà*” nằm trong khu dân cư ổn định, thậm chí căn nhà đã tồn tại trên dưới 40 năm qua, nhưng trong hồ sơ địa chính thì **vẫn ghi nhận là đất nông nghiệp (đất lúa, đất trồng cây ngắn ngày)**, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận là **đất ở thuộc khu dân cư ổn định**.

(3) Khoản 24 Điều 1 Dự thảo “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định thi hành Luật Đất đai*” dự kiến **bổ sung Điều 75a Nghị định 43/2014/NĐ-CP**, như sau: “**Điều 75a. Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa: Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất**”. Hiệp hội nhận thấy, “**quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa**” trên đây, nếu được ban hành, sẽ giúp cho các địa phương quản lý chặt chẽ công tác tách thửa đất trên địa bàn.

(4) Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố “*Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa*”. Đề hướng dẫn thực hiện “*Quyết định 60*”, các Sở và quận, huyện đã có các văn bản sau đây:

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành “*Quy chế mẫu*” (*hướng dẫn điểm a Khoản 2 Điều 7 “Quyết định 60”*) và các Công văn 632/SNMT-QLĐ ngày 17/01/2018, Công văn 2243/SNMT-QLĐ ngày 12/03/2018, Công văn 2244/SNMT-QLĐ ngày 12/03/2018.

- Sở Xây dựng đã có Công văn 2888/SXD-CPXD ngày 09/03/2018 “*Về hướng dẫn cấp Giấy phép xây dựng đối với trường hợp tách thửa theo quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố*” và đang đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố cho phép thực hiện thí điểm xây dựng công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp trên địa bàn các huyện Củ Chi, Cần Giờ và Nhà Bè.

- Sở Quy hoạch và Kiến trúc đã có các văn bản như: Công văn 914/SQHKT-HTKT ngày 01/03/2018 “*V/v hướng dẫn về điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và nghiệm thu cơ sở hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp tách thửa có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND*”; Công văn 3771/SQHKT-HTKT ngày 03/08/2018 “*V/v có ý kiến đối với hồ sơ tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND*”.

- Sở Nông nghiệp Phát triển nông thôn đã có Công văn 1023/SNN-KHTC ngày 23/04/2018 và Sở Công thương đã có Công văn 3250/SCT-QLNL ngày 14/05/2017.

- Các quận, huyện đã xây dựng quy chế giải quyết tách thửa đất; xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện và thành lập Tổ công tác liên ngành thực hiện “*Quyết định 60*”.

2/- Nhận xét về Quyết định 60/2017/QĐ-UBND và Văn bản hướng dẫn cấp Sở:

(1) “*Quyết định 60*” cho phép “*tách thửa đất ở*”, “*tách thửa đất nông nghiệp*”, “*tách thửa đất có nhiều mục đích sử dụng*”, “*tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) của hộ gia đình, cá nhân*”, đã căn cứ vào Điều 143, Điều 144 Luật Đất đai và Khoản 31 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 bổ sung Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP, là đúng quy định pháp luật.

(2) **Bất cập lớn nhất** của “*Quyết định 60*” là Khoản (1.a) Điều 5 “*Quyết định 60*”, quy định: “*thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở) và có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, để thu hồi thực hiện dự án thì không được tách thửa đất*”, là không có căn cứ pháp luật, vì các quy định về “*quy hoạch đất ở xây dựng mới*”, “*quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở)*” đều không có trong các văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch, như “*quy hoạch xây dựng vùng liên huyện*”, “*quy hoạch xây dựng vùng huyện*”, “*quy hoạch chung xây dựng khu chức năng*”, “*quy hoạch phân khu*”, “*quy hoạch chi tiết xây dựng*” theo Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị (như đã nêu trên).

Do vậy, cần bãi bỏ quy định: “*thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở)*” tại Khoản (1.a) Điều 5 “*Quyết định 60*”.

(3) Sở Quy hoạch Kiến trúc đã hướng dẫn tại Mục 2.1 Công văn 914/SQHKT-HTKT ngày 01/03/2018: “*Ủy ban nhân dân quận-huyện xác định các khu vực quy hoạch chức năng đất dân cư hiện hữu (dân cư hiện trạng); đất dân cư hiện hữu kết hợp chỉnh trang, kể cả đất dân cư xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (có dân cư hiện hữu) thuộc các trường hợp được tách thửa đất ở theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND*” và tại Công văn 3771/SQHKT-HTKT ngày 03/08/2018, đã hướng dẫn: “*Ủy ban nhân dân quận-huyện chỉ xem xét giải quyết đối với khu đất tách thửa thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu (dân cư hiện trạng) hoặc dân cư hiện hữu chỉnh trang và phù hợp với quy hoạch được quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 5 Quyết định 60/2017/QĐ-UBND*”.

Như vậy, bên cạnh nội dung quy định: “*thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở)*” của “*Quyết định 60*” không phù hợp quy định pháp luật (như đã nêu trên), thì Văn bản của Sở Quy hoạch Kiến trúc lại “*phát sinh*” thêm các nội dung “*có tính quy phạm pháp luật*”, như “*Ủy ban nhân dân quận-huyện chỉ xem xét giải quyết*”, hoặc “*khu vực quy hoạch chức năng đất dân cư hiện hữu (dân cư hiện trạng); đất dân cư hiện hữu kết hợp chỉnh trang, kể cả đất dân cư xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (có dân cư hiện hữu)*”, làm “*khó*” cho Ủy ban nhân dân quận, huyện trong công tác giải quyết tách thửa trên địa bàn.

(4) Bên cạnh đó, còn có một vướng mắc lớn khác có liên quan đến thực hiện tách thửa, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất (bao gồm hộ gia đình, cá nhân), đó là cần phải kịp thời “*xóa treo*” các quy hoạch “*treo*” (quy hoạch không khả thi).

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 1 Điều 15 Luật Xây dựng đã quy định **“định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để *kịp thời điều chỉnh* phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Định kỳ rà soát đối với quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện là 10 năm, đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu là 05 năm, đối với quy hoạch chi tiết là 03 năm kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt”**.

Hiệp hội hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã chỉ đạo Sở Quy hoạch Kiến trúc **khẩn trương rà soát các quy hoạch** trên địa bàn để điều chỉnh cho phù hợp, **kịp thời “xóa treo” các quy hoạch “treo” (quy hoạch không khả thi)**. Đây là cơ sở pháp lý để giải quyết nhu cầu tách thửa của nhiều hộ gia đình, cá nhân đang bị **“treo” quyền lợi trong các khu vực có quy hoạch “treo”**.

(5) Hiệp hội nhận thấy, đi đôi với việc đảm bảo quyền lợi hợp pháp và chính đáng của người dân được tách thửa đất, thì cần phải **tăng cường quản lý và ngăn chặn** những trường hợp **“đầu nậu” núp bóng** các cá nhân, hộ gia đình thực hiện tách thửa các **thửa đất ở có quy mô diện tích lớn**, dẫn đến tình trạng phân lô bán nền tràn lan, phá vỡ quy hoạch đô thị và làm tăng gánh nặng lên hệ thống hạ tầng. Trong đó, có vai trò hướng dẫn của các Sở và vai trò quyết định trực tiếp của Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã, thị trấn.

(6) Về **bố cục** của “Quyết định 60”, Hiệp hội nhận thấy, tại Điều 4 quy định **“Những trường hợp không được tách thửa”**, nhưng tại Khoản (1.a) và Khoản (2.a) Điều 5, lại có quy định 02 trường hợp không được tách thửa đất, như sau:

- “Trường hợp **thửa đất** nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, để thu hồi thực hiện dự án thì **không được tách thửa đất. Sau 03 năm, kể từ ngày phê duyệt, hoặc điều chỉnh các quy hoạch này**, mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện hoặc có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và chưa có thông báo thu hồi đất, chưa có quyết định thu hồi đất, mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện **thì được tách thửa đất**”.

- “Trường hợp **thửa đất** thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp và thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố thì **không được tách thửa**”.

Do vậy, cần **gom 02 trường hợp này vào Điều 4**, để đảm bảo tính thống nhất về hình thức văn bản pháp quy.

3/- Kiến nghị:

3.1)- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Quyết định 60/2017/QĐ-UBND:

(1) Đề nghị bổ nội dung **“thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở) và có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, để thu hồi thực hiện dự án thì không được tách thửa đất”** tại Khoản (1.a) Điều 5 Quyết định 60/2017/QĐ-UBND.

(2) Đề nghị biên tập lại các trường hợp không được tách thửa đất hiện đang quy định tại **điểm a Khoản 1 và điểm b Khoản 2 Điều 5 thành Khoản 5 và Khoản 6 (mới) Điều 4 (Những trường hợp không được tách thửa)** Quyết định 60/2017/QĐ-UBND, như sau:

“Điều 4. Những trường hợp không được tách thửa

1. Khu vực bảo tồn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh mục phải bảo tồn theo quy định pháp luật.

2. Biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước; biệt thự thuộc nhóm 1 và 2 theo quy định tại Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

3. Các khu vực hiện đang là biệt thự được tiếp tục quản lý theo quy hoạch; biệt thự thuộc dự án đã quy hoạch; đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận cho từng nền đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt; khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt. Trường hợp quy hoạch này được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thì việc tách thửa phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh và theo Quyết định này.

4. Nhà, đất thuộc khu vực đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5. Trường hợp thửa đất nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, để thu hồi thực hiện dự án thì không được tách thửa đất. Sau 03 năm, kể từ ngày phê duyệt, hoặc điều chỉnh các quy hoạch này, mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện hoặc có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và chưa có thông báo thu hồi đất, chưa có quyết định thu hồi đất, mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì được tách thửa đất.

6. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp và thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố thì không được tách thửa”.

3.2)- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành, quận, huyện:

(1) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục chỉ đạo Sở Quy hoạch Kiến trúc **khẩn trương rà soát các quy hoạch** trên địa bàn để điều chỉnh cho phù hợp, kịp thời “**xóa treo**” các quy hoạch “**treo**” (quy hoạch không khả thi). Đây là cơ sở pháp lý để giải quyết nhu cầu tách thửa của nhiều hộ gia đình, cá nhân đang bị “**treo**” quyền lợi trong các khu vực có quy hoạch “**treo**”.

(2) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, nhất là Sở Quy hoạch Kiến trúc, hướng dẫn thực hiện Điểm c Khoản 1 Điều 5 “**Quyết định số 60**”: “**c) Trường hợp khi tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, giao Ủy ban nhân dân quận, huyện rà soát các điều kiện về diện tích đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, căn cứ quy định pháp luật quy hoạch, xây dựng và hướng dẫn các Sở ngành theo quy định tại khoản 2, Điều 7, Quyết định này để hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phù hợp theo quy hoạch được duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực**”, **phù hợp với tình hình thực tiễn của thành phố và sửa đổi các điểm bất hợp lý tại Văn bản 914/SQHKT-HTKT và Văn bản 3771/SQHKT-HTKT.**

(3) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành chức năng, nhất là Ủy ban nhân dân quận, huyện **kiện toàn và phát huy vai trò, vị trí của “Tổ công tác liên ngành”** thực hiện “**Quyết định 60**”, để xem xét các trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin tách thửa, hạn chế tối đa tình trạng “**đầu nậu**” núp bóng các cá nhân, hộ gia đình thực hiện tách thửa các thửa đất ở có quy mô diện tích lớn, dẫn đến tình trạng phân lô bán nền tràn lan, phá vỡ quy hoạch đô thị và làm tăng gánh nặng lên hệ thống hạ tầng.

(4) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **chấp thuận đề xuất** của Sở Xây dựng về **cấp phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp**, trên thửa đất sau khi tách thửa đất nông nghiệp, nhằm sử dụng đất nông nghiệp đạt hiệu quả cao, nhân rộng và thúc đẩy phát triển sản xuất nông nghiệp đô thị, nông nghiệp công nghệ cao, ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong kỹ nguyên số hóa và cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ 4.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài nguyên Môi trường;
- Sở Quy hoạch Kiến trúc; Sở Tài chính;
- Sở Kế hoạch Đầu tư; Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp PT Nông thôn;
- Sở Tư pháp; Sở Công thương;
- Sở Giao thông Vận tải;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phụ lục Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND (được biên tập lại)

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com

PHỤ LỤC
Nội dung Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND

“Điều 5. Quy định về tách thửa các loại đất

1. Tách thửa đất ở:

a) Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để giải quyết tách thửa đất:

- Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để giải quyết; trường hợp chưa có các quy hoạch này thì căn cứ quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, để giải quyết.

- Các quy hoạch được duyệt nêu trên xác định thửa đất ở thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu (dân cư hiện trạng) hoặc dân cư hiện hữu chính trang thì được tách thửa đất.

b) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa (sau khi trừ lộ giới) như sau:

Khu vực	Thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa
Khu vực 1: gồm các Quận 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Gò Vấp, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình và Tân Phú.	tối thiểu 36m ² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 03 mét.
Khu vực 2: gồm các Quận 2, 7, 9, 12, Bình Tân, Thủ Đức và Thị trấn các huyện.	tối thiểu 50m ² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 04 mét.
Khu vực 3: gồm huyện Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ (ngoại trừ thị trấn).	tối thiểu 80m ² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05 mét.

c) Trường hợp khi tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, giao Ủy ban nhân dân quận, huyện rà soát các điều kiện về diện tích đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, căn cứ quy định pháp luật quy hoạch, xây dựng và hướng dẫn các Sở ngành theo quy định tại khoản 2, Điều 7, Quyết định này để hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phù hợp theo quy hoạch được duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực.

d) Đối với khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, có phần diện tích đất thuộc hành lang công trình công cộng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp này được tách cùng với đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 2, Điều này, việc tách thửa đất ở phải đảm bảo quy định tại Quyết định này.

2. Tách thửa đất nông nghiệp:

a) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch, để sản xuất nông nghiệp: được phép tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu

là 500m² đối với đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác và 1.000m² đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối.

b) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp và không thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố, thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền theo quy định tại Điều 49, Luật Đất đai.

3. Tách thửa đất có nhiều mục đích sử dụng: Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ Điều 11, Luật Đất đai, khoản 1, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ và các quy định của pháp luật đất đai về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, để xác định loại đất và diện tích tương ứng theo loại đất. Việc tách thửa đối với từng loại đất thực hiện theo quy định, về diện tích tối thiểu tương ứng với loại đất được quy định tại Quyết định này.

4. Tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) của hộ gia đình, cá nhân: Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn, để xem xét giải quyết tách thửa đất; việc giải quyết tách thửa đất áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai về thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích”.