

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Số: 122/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 11 năm 2020

“V/v Góp ý Dự thảo Quyết định thay thế Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa”

**Kính gửi: - Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh
- Sở Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nghiên cứu và nhận thấy Văn bản số 9604/STNMT-QLĐ ngày 27/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường “*Về góp ý Dự thảo Quyết định thay thế Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa*” (Dự thảo Quyết định) đã cầu thị, tiếp thu nhiều ý kiến góp ý của Hiệp hội và các cơ quan chuyên môn, các chuyên gia.

Để góp phần hoàn thiện “*Dự thảo Quyết định thay thế Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa*”, Hiệp hội có ý kiến, như sau:

1/- Nghiên cứu các quy định pháp luật có liên quan đến tách thửa đất:

1.1)- Các quy định pháp luật về đất đai có liên quan đến tách thửa đất:

a. Luật Đất đai 2013:

- Khoản 2 Điều 143 Luật Đất đai quy định: “2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định... diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương”.

- Khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai quy định: “4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định... diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở”.

- Điều 171 Luật Đất đai quy định: “Điều 171. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề: 1. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề; 2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 95 của Luật này”.

- Các điểm i, k, l Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai quy định: “4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây: (...) i) Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất; k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp

đồng thể chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của **Tòa án nhân dân**, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề”.

- **Khoản 7, Khoản 8 Điều 49 Luật Đất đai 2013** (được quy định tại Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch), quy định:

“7. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

8. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 7 Điều này”.

- **Khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai 2013** (được quy định tại Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch), quy định: **“2. Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm”.**

b. Nghị định thi hành Luật Đất đai 2013:

- **Khoản 31 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP** ngày 06/01/2017 đã bổ 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”.**

- **Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP** quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ đỏ) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai, tại thời điểm trước ngày 15/10/1993, hoặc trong thời gian từ 15/10/1993 đến trước ngày 01/07/2004, tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 20, quy định: **“Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó”.**

- **Khoản 24 Điều 1 “Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung các 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 cấp tỉnh căn cứ 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 và **diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất**”.

c. Nhận xét:

(1) Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai chỉ cho phép tách thửa đối với đất ở nông thôn, đất ở đô thị, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể của địa phương.

(2) Khoản 7, Khoản 8 Điều 49 Luật Đất đai đã xác định rõ mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với công tác lập, điều chỉnh (thậm chí hủy bỏ) kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất, trong đó có nhu cầu (quyền) được tách thửa đất.

(3) Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP cho phép tách thửa đối với “từng loại đất”, có thể dẫn đến 02 cách hiểu khác nhau, như sau:

- **Cách hiểu thứ nhất: “Từng loại đất”** bao gồm tất cả các loại đất, thì Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP không phù hợp với Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai.

- **Cách hiểu thứ hai: “Từng loại đất”** chỉ bao gồm **“đất ở nông thôn và đất ở đô thị”** thì Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP phù hợp với Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai. **Hiệp hội tán thành cách hiểu “từng loại đất” chỉ bao gồm “đất ở nông thôn và đất ở đô thị”,** vì Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP cho phép “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất**” và không hề đề cập đến “**đất nông nghiệp**”, “**đất phi nông nghiệp**”, “**đất lâm nghiệp**”... trong Điều 43d. Do vậy, muốn tách thửa đất có một phần là đất ở, một phần là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, thì trước hết phải thực hiện thủ tục “**chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất này thành đất ở**” (nếu hội đủ điều kiện), hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, đồng thời (hoặc ngay sau đó) thực hiện thủ tục tách thửa đất ở.

(4) Thực hiện Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP đã dẫn đến tình trạng tại khu vực đô thị, như 12 quận nội thành, 07 quận nội thành phát triển, các thị trấn thuộc 05 huyện tại thành phố Hồ Chí Minh, vẫn có phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong các thửa đất lớn của các hộ gia đình, cá nhân có diện tích lớn hơn hạn mức đất ở, như trường hợp điển hình sau đây: Một thửa đất có diện tích 1.100m² có nhà ở ổn định hơn 50 năm qua tại phường Đông Hưng Thuận, quận 12 được cấp “sổ đỏ”, trong đó, chỉ được công nhận đất ở 500m² là phần diện tích đất xây dựng nhà (Ghi chú: Hạn mức đất ở tại quận 12 là 200m²), còn lại 600m² lại chỉ được công nhận là đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày, nhưng thực chất đây là phần diện tích sân xung quanh nhà.

Các trường hợp trên đây, nếu không cho phép tách thửa đối với các thửa đất này thì không hợp lý, hợp tình.

Từ tháng 10/2014 đến hết năm 2017, để xử lý các trường hợp xin tách thửa mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở, đối với các “**thửa đất có cả đất ở và đất nông nghiệp**”, hoặc “**thửa đất nông nghiệp**”, hoặc “**thửa đất phi nông nghiệp**” nằm xen cài trong khu vực đô thị, tại điểm a Khoản 2 Điều 3 Quyết định 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, quy định: “a) Trường hợp thửa đất không thuộc khu vực Nhà nước phải thu hồi để đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt: Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ nhu cầu của người sử dụng đất, xem xét từng trường hợp cụ thể để **giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất sang đất ở, đồng thời với việc thực hiện tách thửa đất**. Thửa đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều này”. Có nghĩa là, khi giải quyết hồ sơ tách thửa đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, đối với thửa đất có đất ở xen cài với đất nông nghiệp, thì

trước hết, Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định **cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở** (*hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước*), đồng thời (*hoặc ngay sau đó*) ban hành quyết định **cho phép tách thửa đất ở**.

Hiệp hội nhận thấy, đây là giải pháp vừa **đúng với quy định của Luật Đất đai**, vừa **phù hợp với thực tiễn** của thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Việc tách thửa đối với các thửa đất lớn có thể làm phát sinh **“quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề”**, theo quy định tại **Điều 171 Luật Đất đai**, **“bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề”**, như ví dụ sau đây (*đính kèm Phụ lục hình minh họa*):

Ví dụ 1: Thửa đất ở A có diện tích 1.000m² nằm cuối hẻm công cộng có bề rộng 5m. Thửa đất ở A được tách thành 4 thửa đất ở bằng nhau, ký hiệu A1, A2, A3, A4 và được cấp sổ đỏ đất ở cho từng thửa với diện tích mỗi thửa là 250m².

Thực hiện Điều 171 Luật Đất đai, mỗi thửa đất ở A1, A2, A3, A4 dành ra 50m² với tổng diện tích là 200m² để làm **“thông hành địa dịch”** là lối đi chung, cấp nước, thoát nước, cấp điện... và **vẫn là diện tích đất ở thuộc về 4 thửa đất ở A1, A2, A3, A4**. Phần diện tích còn lại của mỗi thửa là 200m² được xây dựng nhà ở.

Sau này, 4 thửa đất ở A1, A2, A3, A4 còn có thể được **tiếp tục tách thửa hoặc hợp thửa** theo quy định pháp luật.

Ví dụ 2: Thửa đất B có diện tích 2.000m² (gồm 1.000m² đất ở và 1.000m² đất nông nghiệp) được thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với 1.000m² đất nông nghiệp trong thửa đất B thành 1.000m² đất ở và được phép tách thửa đất ở đối với toàn bộ diện tích 2.000m² đất này thành 8 thửa đất ở, mỗi thửa có diện tích 200m², đồng thời dành 400m² để làm **lối đi công cộng (hẻm) kết nối với đường hẻm hiện hữu của khu vực** và để xây dựng các công trình cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng theo bản vẽ tổng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và người sử dụng đất **tự nguyện bàn giao toàn bộ diện tích 400m² đường hẻm này** cho chính quyền địa phương quản lý.

(6) Có thể vận dụng nội dung đề xuất tại Khoản 24 Điều 1 **“Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung các nghị định thi hành Luật Đất đai”** dự kiến bổ sung Điều 75a Nghị định 43/2014/NĐ-CP, đề quy định **“điều kiện được tách thửa đất phải căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương”**, khi xem xét sửa đổi, bổ sung Quyết định 60/2017/QĐ-UBND.

(7) Bên cạnh đó, Hiệp hội nhận thấy, tại điểm a Khoản (1.2) Văn bản số 9604/STNMT-QLĐ ngày 27/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường **đã dẫn chứng nhầm lẫn** về nội dung **Khoản 3** Điều 49 Luật Đất đai 2013, vì quy định này đã được sửa đổi, bổ sung thành **Khoản 8** Điều 49 Luật Đất đai; Sở Tài nguyên và Môi trường **cũng đã dẫn chứng nhầm lẫn** tại điểm a Khoản (1.2) về nội dung **Khoản 2** Điều 49 Luật Đất đai 2013, vì quy định này cũng đã được sửa đổi, bổ sung thành **Khoản 7** Điều 49 Luật Đất đai (*được quy định tại Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch*).

1.2)- Các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng có liên quan đến tách thửa đất:

a. Quy định của Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng:

- **Khoản 5 Điều 19** Luật Quy hoạch đô thị quy định **“Ủy ban nhân dân huyện thuộc thành phố trực thuộc trung ương tổ chức lập quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết thị trấn, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và 7 Điều này”**.

- **Khoản 3 Điều 44** Luật Quy hoạch đô thị (được quy định tại Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch), quy định: “Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, Ủy ban nhân dân huyện thuộc thành phố trực thuộc trung ương phê duyệt nhiệm vụ và **đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính** do mình quản lý, trừ các quy hoạch đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, **sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp tỉnh**”.

- **Khoản 1 Điều 46** Luật Quy hoạch đô thị, quy định: “**Thời hạn rà soát định kỳ** đối với quy hoạch chung, **quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết 3 năm**, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt”.

- **Khoản 1 Điều 15** Luật Xây dựng (được quy định tại Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch), quy định: “1. Quy hoạch xây dựng **phải được 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”.

- **Khoản 3 Điều 34** Luật Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung theo Khoản 7 Điều 1 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020), quy định: “Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và **đề án quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch nông thôn trong phạm vi địa giới hành chính** do mình quản lý, **sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**”.

b. Nhận xét:

(1) Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng quy định “**định kỳ rà soát đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu là 05 năm, đối với quy hoạch chi tiết là 03 năm**”, **kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm**”, có “**độ vĩnh**” với quy định của Luật Đất đai, quy định “**kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền**”.

(2) Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng, quy định “Ủy ban nhân dân huyện thuộc thành phố trực thuộc trung ương tổ chức **lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính** do mình quản lý, **sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp tỉnh**”. Nhưng trên thực tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện mới chỉ phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, chứ **gần như chưa lập được quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500** vì không có đủ ngân sách và nhân lực để thực hiện. Việc đề xuất quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chủ yếu do chủ đầu tư (nhà đầu tư) thực hiện theo quy định tại Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị.

Do vậy, đã **phát sinh bất cập** giữa vấn đề đảm bảo “**quyền**” của người sử dụng đất ở được tách thửa với vấn đề **đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**. Có nghĩa là, hệ quả của việc tách thửa có thể không thật phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000. Nhưng, để

đảm bảo quyền được tách thửa đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì vẫn phải giải quyết nhu cầu này, theo quy định của pháp luật về đất đai, về quy hoạch đô thị, về xây dựng.

Về sau, khi thực hiện công tác chỉnh trang - tái phát triển đô thị đối với các khu dân cư hiện hữu, trong đó có các thửa đất đã được tách thửa này, thì người có nhà đất trong dự án chỉnh trang đô thị sẽ được bồi thường theo giá thị trường, được tái định cư theo quy định pháp luật.

(3) Hiệp hội nhận thấy, một trong những việc rất quan trọng của Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Xây dựng (*Sở Quy hoạch Kiến trúc*) và Ủy ban nhân dân cấp huyện là công tác **rà soát quy hoạch, kế hoạch, nhất là kế hoạch sử dụng đất hàng năm, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng**, để vừa đảm bảo tính khả thi, phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương; vừa đáp ứng kịp thời yêu cầu đầu tư của doanh nghiệp; **vừa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất.**

2/- Nhận xét và đề xuất:

(1) Hiệp hội thống nhất với đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường, khi ban hành Quyết định thay thế Quyết định 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố, **chỉ giải quyết tách thửa đối với “đất ở đô thị, đất ở nông thôn” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể của thành phố.**

(2) Tuy nhiên, **xuất phát từ thực tiễn tình hình** của thành phố, tại các quận và các thị trấn, các điểm dân cư nông thôn thuộc các huyện, **có nhiều thửa đất vừa có phần diện tích đất ở, vừa có phần diện tích đất nông nghiệp xen cài, thuộc các khu dân cư hiện hữu, ổn định (như đã nêu tại ví dụ trên đây) và để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất, nhất là đối với các thửa đất ở có xen cài đất nông nghiệp**, Hiệp hội đề nghị Dự thảo Quyết định thay thế Quyết định 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố, **cần bổ sung quy định cho phép thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất nông nghiệp thành đất ở, sau đó thực hiện thủ tục cho phép tách thửa, như sau:**

*“Trường hợp thửa đất không thuộc khu vực Nhà nước phải thu hồi để đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt: Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ nhu cầu của người sử dụng đất, xem xét từng trường hợp cụ thể để **giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất sang đất ở, sau đó thực hiện tách thửa đất theo quy định**”.* Thửa đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa phải đảm bảo các điều kiện quy định về tách thửa (*trương tự như quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 3 Quyết định 33/2014/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố, trước đây*).

(3) Hiệp hội đề nghị, đối với trường hợp **sau khi tách thửa đất ở thành các thửa đất ở nhỏ hơn, mà người sử dụng đất của từng thửa đất này tự nguyện thỏa thuận dành một phần diện tích của mỗi thửa đất để làm “thông hành địa dịch”** gồm lối đi chung, xây dựng công trình cấp nước, cấp điện, thoát nước... được đấu nối vào hệ thống hạ tầng của khu vực (*thực hiện theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai về “quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề”*), thì **diện tích đất ở của mỗi thửa đất bao gồm cả phần diện tích đất làm “thông hành địa dịch” được công nhận đầy đủ trong “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”** cấp cho người sử dụng đất.

Trường hợp người xin tách thửa đất ở **dành một phần diện tích đất ở làm “thông hành địa dịch”** gồm lối đi chung (*hẻm*), xây dựng công trình cấp nước, cấp điện, thoát nước và đề nghị bàn giao lối đi chung này cho địa phương quản lý (*như Ví dụ 2: Thửa đất B có diện tích 2.000m² trên đây*), thì **đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.**

(4) Hiệp hội thống nhất với đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường: (i) **“Không quy định tách thửa đối với đất nông nghiệp và các loại đất khác”**; (ii) **Bổ các quy định về**

“thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở); (iii) “**Bổ quy định về tách thửa có hình thành đường giao thông**”, trong Quyết định thay thế Quyết định 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố.

Đồng thời, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: (i) Người sử dụng đất nông nghiệp có nhu cầu đầu tư phát triển sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, có nhu cầu xây dựng các công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp; (ii) Người sử dụng thửa đất ở có nhu cầu tách thửa, mà việc tách thửa có hình thành đường giao thông, thì Hiệp hội đề nghị, đối với các trường hợp này, người sử dụng đất phải lập dự án đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản, để phòng ngừa tình trạng phân lô bán nền tràn lan như đã xảy ra trong các năm trước đây.

(5) Hiệp hội thống nhất với đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường, **bổ quy định về những trường hợp không được tách thửa** tại Điều 4 Quyết định 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố, vì pháp luật về đất đai không giao thẩm quyền này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

(6) Hiệp hội thống nhất về **diện tích tối thiểu** của thửa đất sau khi tách thửa và thửa đất còn lại, như đã quy định tại Quyết định 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố.

(7) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Xây dựng (*Sở Quy hoạch Kiến trúc*) và Ủy ban nhân dân cấp huyện coi trọng công tác **rà soát quy hoạch, kế hoạch, nhất là kế hoạch sử dụng đất hàng năm, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng**, để vừa đảm bảo tính khả thi, phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương; vừa đáp ứng kịp thời yêu cầu đầu tư của doanh nghiệp; **vừa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất.**

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

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

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

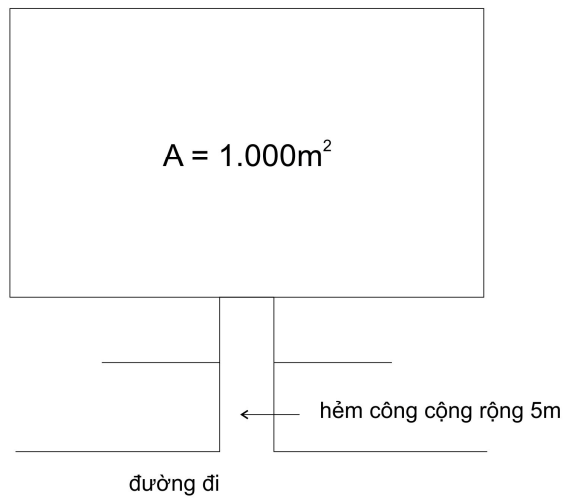
Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

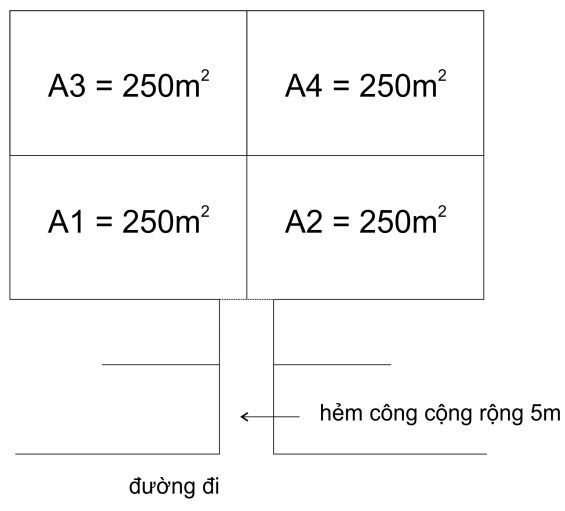
Email: lehoangchau68@gmail.com

PHỤ LỤC

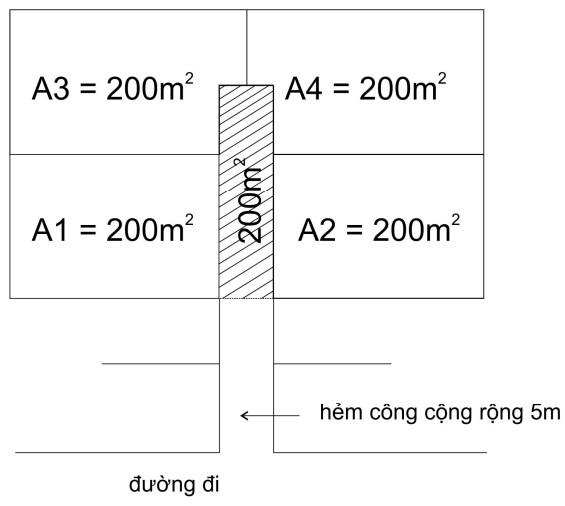
Ví dụ 1: Thửa đất ở A 1.000m^2 , tách thành 4 thửa A1, A2, A3, A4



Hình 1: thửa đất ở A có diện tích 1.000m^2

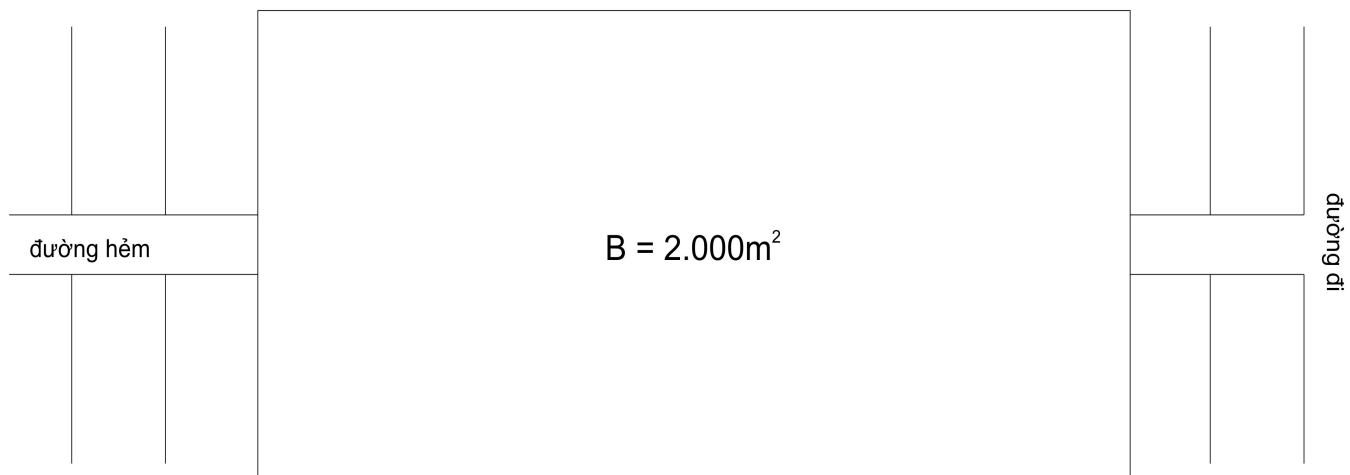


Hình 2: Thửa đất ở A được tách thành 4 thửa nhỏ, mỗi thửa 250m^2 ký hiệu: A1, A2, A3, A4

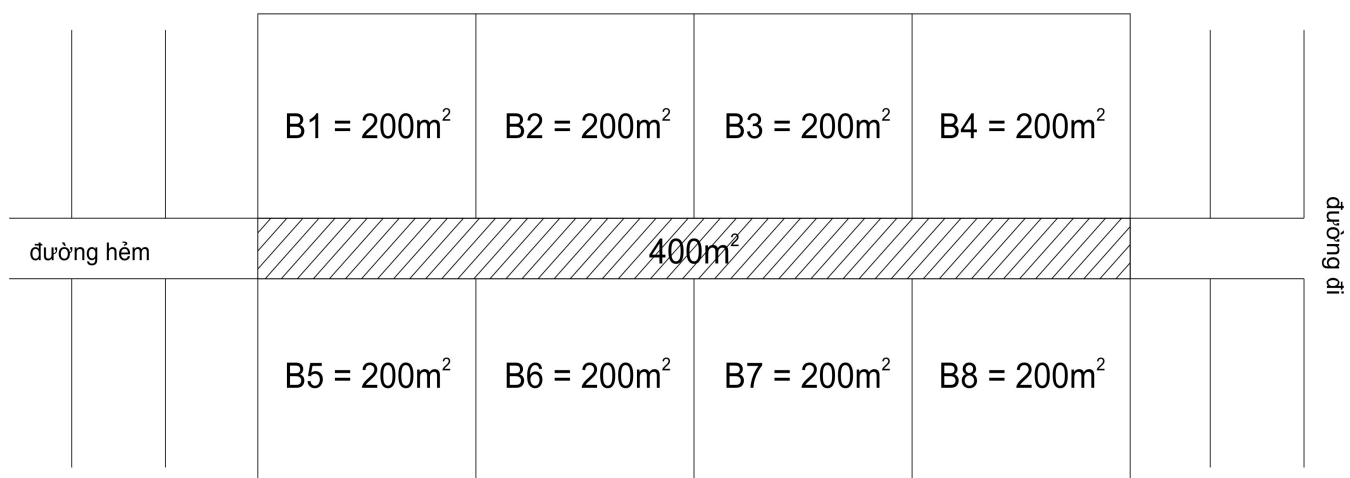


Hình 3: Chủ từng lô A1, A2, A3, A4 dành ra một phần diện tích 50m^2 để làm lối đi, cấp nước, thoát nước, cấp điện với tổng diện tích 200m^2 là lối đi riêng và vẫn là đất ở của 4 lô đất

Ví dụ 2: Thửa đất B 2.000m², tách thành 8 thửa
và hẻm công cộng



Hình 1: Thửa đất B có diện tích 2.000m²



Hình 2: sau khi tách thành 8 thửa và hình thành hẻm công cộng

 Diện tích hẻm công cộng 400m²