

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 32/2022/CV- HoREA

“V/v Kiến nghị sửa đổi quy định dưới Luật về tách thửa đất ở, để không xảy ra tình trạng tách thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp để phân lô bán nền tràn lan”

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 05 năm 2022

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy từ năm 2017 đến nay, tại một số địa phương đã xuất hiện tình trạng “đầu nậu”, “cò đất”, “doanh nghiệp bất lương” đã nhiều lần gây ra các cơn “sốt ảo” giá đất đi liền với tình trạng **phân lô bán nền tràn lan** tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản và làm ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, mà một trong các nguyên nhân có thể bắt nguồn từ “**bất cập**” của một số quy định dưới Luật cho phép “**tách thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**”.

Do vậy, **rất cần thiết sửa đổi một số quy định của các Nghị định** quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013 về “**tách thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa**” và đề nghị **bổ sung** vào “**Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai**” (Dự thảo Nghị định) do “**Dự thảo Nghị định**” chưa có quy định nội dung này, như sau:

1/- Nghiên cứu quy định về “tách thửa đất ở” của Luật Đất đai 2013:

1.1)- Một số quy định của Luật Đất đai có liên quan:

- Điều 143 Luật Đất đai 2013 quy định về “**đất ở tại nông thôn**”, tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 quy định: “**1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; 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 hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương (...); 4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp”.**

- Điều 144 Luật Đất đai 2013 quy định về “**đất ở tại đô thị**”, tại khoản 1 và khoản 4 quy định: “**1. Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (...); 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 hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở”.**

- Điểm g khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013 quy định **đấu giá** quyền sử dụng đất đối với trường hợp: “g) **Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân**”.

- Điểm g khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai 2013 quy định **không đấu giá** quyền sử dụng đất đối với trường hợp: “g) **Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở**”.

1.2)- Nhận xét về các quy định của Luật Đất đai 2013 về “**tách thửa đất ở**”:

(1) Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai 2013 **chỉ cho phép** “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu **được tách thửa** đối với **đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị**” và đã **không cho phép** tách thửa đối với “**từng loại đất**” hoặc các loại “**đất nông nghiệp hoặc đất khác không phải là đất ở**”.

(2) Điều 143 Luật Đất đai 2013 quy định chặt chẽ các căn cứ để “**tách thửa đất ở tại nông thôn**”: (i) Căn cứ vào **quỹ đất của địa phương**; (ii) Căn cứ vào **quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**; (iii) **Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn**; (iv) **Diện tích tối thiểu được tách thửa** đối với **đất ở**; (v) **Phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương**. Trong đó, cần đặc biệt lưu ý căn cứ “**quy hoạch phát triển nông thôn**” và phù hợp với “**điều kiện và tập quán tại địa phương**”.

(3) Điều 144 Luật Đất đai 2013 cũng quy định chặt chẽ các căn cứ để “**tách thửa đất ở tại đô thị**”: (i) Căn cứ vào **quy hoạch sử dụng đất**; (ii) Căn cứ **quy hoạch xây dựng đô thị**; (iii) Căn cứ **quỹ đất của địa phương**; (iv) **Hạn mức đất ở** giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở; (v) **Diện tích tối thiểu được tách thửa** đối với **đất ở**. Trong đó, cần đặc biệt lưu ý căn cứ “**quy hoạch sử dụng đất**” và “**quy hoạch xây dựng đô thị**”.

(4) Điểm g khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai 2013 quy định **không đấu giá** quyền sử dụng “**đất ở tại nông thôn**” mà thực hiện “**giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở**” để giải quyết nhu cầu có đất làm nhà cho các hộ nghèo tại địa phương.

(5) Điểm g khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013 quy định đối với các trường hợp “**giao đất ở**” khác thì phải thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất khi “**giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân**”.

Khi thực hiện quy định đấu giá công khai các lô “**đất ở**” đã xảy ra tình trạng nhiều người trúng đấu giá **không phải là người dân tại xã đó** mà là người từ đô thị hoặc các địa phương khác tranh mua, nhưng **không có nhu cầu thực mua đất cất nhà để ở** mà chỉ nhằm mục đích **bán lại kiếm lãi**, trong đó có giới “**đầu nậu, cò đất**” gây ra các cơn “**sốt ảo giá đất**” tại địa phương.

Do vậy, cần bổ sung quy định đối tượng tham gia **đấu giá** các lô “**đất ở**” phải là người trong xã đó, nếu người dân trong xã không tham gia đấu giá đất thì mới cho phép người ngoài xã tham gia đấu giá đất.

(6) Tuy nhiên, **hạn chế** của Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai 2013 như sau: (i) Chưa quy định cho phép “**tách thửa đất**” đối với “**đất nông nghiệp nằm xen kẽ với đất ở trong cùng thửa đất, hoặc là thửa đất độc lập nằm xen kẽ trong đô thị, hoặc điểm dân cư nông thôn**”, trên cơ sở 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 tách thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, để vừa đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, vừa đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ và phù hợp với quy hoạch; (ii) Trên thực tế, có các thửa đất có nhà ở, chuồng trại, sân vườn có diện tích lớn nên khi thực hiện tách thửa dẫn đến hình thành đường giao

thông, nhưng Luật Đất đai 2013 chưa quy định chặt chẽ việc thực hiện tách thửa đối với các trường hợp này.

2/- Quy định về “tách thửa đất” tại các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013:

2.1)- Quy định về “cấp Giấy chứng nhận” cho các thửa “đất ở tại nông thôn” và thửa “đất ở tại đô thị” có diện tích lớn hơn “hạn mức đất ở” và một số quy định “tách thửa đất” của Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Nghị định 01/2017/NĐ-CP và Nghị định 148/2020/NĐ-CP:

- Khoản 1 và khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về “cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” quy định: “**1. Hộ gia đình, cá nhân** sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác (...) như sau: a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất **nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở** quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì **toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở**. 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; b) Đối với thửa đất có **công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp** thì **công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó**; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức **giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài**; c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất **lớn hơn hạn mức công nhận đất ở** thì **diện tích đất ở được công nhận** theo quy định tại Điểm a Khoản này; **phần diện tích còn lại đã xây dựng công trình sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp** thì **được công nhận** theo quy định tại Điểm b Khoản này; d) Đối với phần **diện tích đất còn lại** sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được **xác định là đất nông nghiệp** và được **công nhận** theo quy định tại Khoản 5 Điều này; **2. Hộ gia đình, cá nhân** đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác (...) như sau: a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất **nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở** quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì **toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở**. Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất **lớn hơn hạn mức giao đất ở** thì diện tích đất ở được **công nhận bằng hạn mức giao đất ở**; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống **lớn hơn hạn mức giao 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; b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì **công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ** theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này; c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất **lớn hơn hạn mức giao đất ở** thì **công nhận diện tích đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ** theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này; d) Đối với phần **diện tích đất còn lại** sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được **xác định là đất nông nghiệp** và được **công nhận** theo quy định tại Khoản 5 Điều này”.

- Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định “**Trình tự, thủ tục** thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất”.

- Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP bổ sung Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP “**Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa**: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định **diện tích tối thiểu được tách thửa** đối với từng loại đất cho phù hợp với điều

kiện cụ thể của địa phương”. (Ghi chú: Hiệp hội được biết, xuất phát từ tình hình thực tiễn của địa phương, nên nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã đề xuất Chính phủ “cho phép tách thửa đối với từng loại đất” như quy định tại Điều 43d).

- Khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2021/NĐ-CP bổ sung Điều 75a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP “**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” tiếp tục khẳng định chủ trương “tách thửa đối với từng loại đất” là không phù hợp.

2.2)- Nhận xét về tác động của quy định về “cấp Giấy chứng nhận” cho các thửa “đất ở tại nông thôn” và thửa “đất ở tại đô thị” có diện tích lớn hơn “hạn mức đất ở” theo khoản 1 và khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP đã dẫn đến tình trạng “có diện tích đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong cùng thửa đất ở hoặc thửa đất nông nghiệp độc lập nằm trong điểm dân cư nông thôn hoặc trong đất đô thị”:

a. Một số ví dụ điển hình khi thực hiện “cấp Giấy chứng nhận” theo khoản 1 và khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP:

(1) **Ví dụ 1:** Chủ sở hữu một ngôi nhà trệt trong khu dân cư hiện hữu ổn định tại phường Đông Hưng Thuận, quận 12 có diện tích xây dựng 200m² và sân xi măng 800m² trên thửa đất có diện tích khuôn viên 1.000m² làm thủ tục xin “cấp Giấy chứng nhận” (sổ hồng) năm 2015 (Ghi chú: Quận 12 thuộc khu vực có “hạn mức đất ở” đối với hộ gia đình, cá nhân là 200m², mà ví dụ 1 thuộc trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn “hạn mức đất ở”) và chủ nhà được lựa chọn thực hiện cấp “sổ hồng” theo 1 trong 2 phương án:

- Phương án 1: Cấp “sổ hồng” cho toàn bộ diện tích khuôn viên 1.000m².

Trong đó, đối với phần 200m² (bằng với “hạn mức đất ở”) thì nộp tiền sử dụng đất theo “bảng giá đất” (giá trị nộp không lớn); Phần đất 800m² sân xi măng lớn hơn “hạn mức đất ở” thì phải xác định “giá đất cụ thể” để tính tiền sử dụng đất (giá trị nộp rất lớn). Nếu chủ nhà có khả năng tài chính thì thực hiện Phương án 1 để được cấp “sổ hồng” công nhận “đất ở” toàn bộ diện tích khuôn viên 1.000m².

- Phương án 2: Cấp “sổ hồng” công nhận “đất ở” cho phần đất có nhà ở 200m², phần diện tích sân xi măng 800m² được ghi nhận là “đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày” theo nguồn gốc “đất nông nghiệp” trong sổ bộ đất đai.

Đối với phần đất có nhà ở 200m² (bằng với “hạn mức đất ở”) thì nộp tiền sử dụng đất theo “bảng giá đất” (giá trị nộp không lớn); Phần đất 800m² sân xi măng thì trong “sổ hồng” ghi nhận là “đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày” theo nguồn gốc “đất nông nghiệp” trong sổ bộ đất đai.

Nếu chủ nhà lựa chọn thực hiện cấp “sổ hồng” theo Phương án 2 thì thửa đất có một phần diện tích là “đất ở” và một phần diện tích là “đất nông nghiệp”, dẫn đến tình trạng vẫn có loại “đất nông nghiệp” nằm xen kẽ trong khu dân cư hiện hữu ổn định của khu vực đô thị.

(2) **Ví dụ 2:** Chủ sở hữu một ngôi nhà trệt trong khu dân cư hiện hữu ổn định (điểm dân cư nông thôn) tại ấp 1 xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn có diện tích xây dựng nhà 300m² và diện tích xây dựng chuồng trại chăn nuôi 800m² và sân vườn có diện tích 900m² trên thửa đất có diện tích khuôn viên 2.000m² làm thủ tục xin “cấp Giấy chứng nhận” (sổ hồng) năm 2015 (Ghi chú: Huyện Hóc Môn thuộc khu vực có “hạn mức đất ở” đối với hộ gia đình, cá nhân là 300m², mà ví dụ 2 thuộc trường hợp thửa đất có diện

tích lớn hơn “hạn mức đất ở”) và chủ nhà được lựa chọn thực hiện cấp “sổ hồng” theo một trong 02 phương án (tương tự cách tính tại ví dụ 1), thì có kết quả như sau:

- **Phương án 1: Cấp “sổ hồng” cho toàn bộ diện tích khuôn viên 2.000m².**

Trong đó, đối với phần 300m² (bằng với “hạn mức đất ở”) thì **nộp tiền sử dụng đất theo “bảng giá đất” (giá trị nộp không lớn)**; Phần đất 1.700m² gồm diện tích xây dựng chuồng trại chăn nuôi và sân vườn lớn hơn “hạn mức đất ở” thì phải xác định **“giá đất cụ thể” để tính tiền sử dụng đất (giá trị nộp rất lớn)**. Nếu chủ nhà có khả năng tài chính thì thực hiện Phương án 1 để được cấp “sổ hồng” công nhận “đất ở” toàn bộ diện tích khuôn viên 2.000m².

- **Phương án 2: Cấp “sổ hồng” công nhận “đất ở” cho phần đất có nhà ở 300m², phần diện tích 1.700m² xây dựng chuồng trại chăn nuôi và sân vườn lớn hơn “hạn mức đất ở” được ghi nhận là “đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày” theo nguồn gốc “đất nông nghiệp” trong sổ bộ đất đai.**

Đối với phần đất có nhà ở 300m² (bằng với “hạn mức đất ở”) thì **nộp tiền sử dụng đất theo “bảng giá đất” (giá trị nộp không lớn)**; Phần đất 1.700m² xây dựng chuồng trại chăn nuôi và sân vườn thì trong “sổ hồng” ghi nhận là **“đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày”** theo nguồn gốc “đất nông nghiệp” trong sổ bộ đất đai.

Nếu chủ nhà lựa chọn thực hiện cấp “sổ hồng” theo Phương án 2 thì thửa đất có một phần diện tích là “đất ở” và một phần diện tích là “đất nông nghiệp”, dẫn đến tình trạng vẫn có loại “đất nông nghiệp” nằm xen kẽ trong khu dân cư hiện hữu ổn định của khu vực “điểm dân cư nông thôn”.

(3) Ví dụ 3: Dự án Khu nhà vườn Việt Trang do Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Garden tại phường Long Phước, thành phố Thủ Đức:

Căn cứ chỉ tiêu quy hoạch theo Giấy phép quy hoạch số 29/GPQH ngày 31/03/2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc và Quyết định số 3882/QĐ-UBND ngày 19/7/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 khu dân cư nhà vườn - du lịch - sinh thái (khu 2) phường Long Phước, Quận 9 (cũ) thì khu đất có chức năng **“khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn” (khoảng 29 ha)**, có tỷ lệ **“đất ở” chỉ chiếm 10%** và **mật độ xây dựng phần đất ở là 50%**. Theo chỉ tiêu quy hoạch này, với một lô đất “nhà vườn” có diện tích 1.000m² thì chỉ có diện tích **“đất ở” là 100m²** và chỉ được xây dựng nhà ở với diện tích **50m²** trên diện tích đất ở (không hợp lý).

Như vậy, lô đất (thửa đất) 1.000m² thuộc dự án này có phần diện tích **“đất ở” 100m² (chiếm 10% diện tích thửa đất)** và phần diện tích **“đất nông nghiệp” (đất vườn) 900m² (chiếm 90% diện tích thửa đất)**.

b. Nhận xét:

(1) Các ví dụ 1, ví dụ 2 (trên đây) cho thấy, trong khu đô thị và “điểm dân cư nông thôn” hiện hữu, ổn định vẫn còn tình trạng **“đất nông nghiệp” nằm xen kẽ với “đất ở”**.

Do vậy, pháp luật về đất đai cần **quy định cơ chế, điều kiện để giải quyết nhu cầu** của người dân muốn được **“tách thửa đất”** đối với **“đất nông nghiệp nằm xen kẽ với đất ở trong cùng thửa đất, hoặc là thửa đất độc lập nằm xen kẽ tại đô thị, hoặc điểm dân cư nông thôn”**, để vừa đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, vừa đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ và phù hợp với quy hoạch.

(2) Trường hợp ví dụ 3 (trên đây) sẽ **không được phép tách thửa đất** theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh do các thửa đất này **nằm trong dự án nhà vườn** được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

2.3)- Nhận xét về tác động của các quy định “*tách thửa đất*” của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP:

(1) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP tại thời điểm năm 2014 đã **không có quy định** “*diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất*”, mà tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ quy định “*trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất*”.

(2) Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ quy định “*trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất*” để thi hành Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai 2013 cho phép tách thửa đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.

(3) Mãi đến năm 2017 thì khoản 3 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP bổ sung Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP cho phép “*tách thửa đối với từng loại đất*”, bao gồm cả “*đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở*” nên từ năm 2017 đến nay đã dẫn đến tình trạng “*đầu nậu*”, “*cò đất*”, “*doanh nghiệp bất lương*” lợi dụng để tách thửa đất nông nghiệp, phân lô bán nền tràn lan, gây ra các cơn “*sốt ảo*” giá đất, tác động xấu đến thị trường bất động sản và làm ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội.

(4) Sau đó, khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2021/NĐ-CP bổ sung Điều 75a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP “*Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa*” tiếp tục khẳng định chủ trương cho “*tách thửa đối với từng loại đất*” là không phù hợp với Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai 2013.

(5) Các địa phương cho phép tách thửa đối với “*đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở*” nằm “*xen kẽ*” với “*đất ở*”, hoặc thửa đất “*đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở*” độc lập nằm “*xen kẽ*” trong “*đất đô thị*” hoặc trong “*điểm dân cư nông thôn*”, đồng thời với cho phép “*chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở*” và thực hiện “*nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất*” là hợp tình hợp lý và giải quyết được nhu cầu thiết thực của nhiều cá nhân, hộ gia đình, sát với thực tiễn.

(6) Nếu các địa phương cho phép tách thửa đối với “*đất nông nghiệp*” mà vẫn giữ được mục đích sử dụng đất là “*đất nông nghiệp*” thì không phá vỡ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp tại khu vực nông thôn.

Nhưng do công tác quản lý nhà nước chưa thật chặt chẽ, chưa thật hiệu quả (nhất là ở cấp cơ sở) nên dẫn đến tình trạng bị lợi dụng để kinh doanh bất động sản trái phép, “*hồ biến*” các lô “*đất nông nghiệp*” có diện tích 500 m² hoặc 1.000 m² “*vừa vặn*” với diện tích của 1 lô biệt thự, nhà vườn, dẫn đến tình trạng bị “*đầu nậu*”, “*cò đất*”, “*doanh nghiệp bất lương*” lợi dụng “*phân lô, bán nền*” tràn lan, gây ra các cơn “*sốt ảo*” giá đất, làm phá vỡ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

(7) Đối với “*đất nông nghiệp*”, “*đất phi nông nghiệp không phải là đất ở*” mà người sử dụng đất (cá nhân, hộ gia đình) có nhu cầu tách thửa thì phải thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét phê duyệt phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển nhà ở và thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất (quy định tại Điều 57 Luật Đất đai).

3/- Nghiên cứu quy định về “*tách thửa và diện tích tối thiểu được phép tách thửa*” của cấp tỉnh, điển hình là tỉnh Long An và tỉnh Đồng Nai:

3.1)- Tỉnh Long An:

(1) Điều 9 “*Quy định*” ban hành kèm theo Quyết định 42/2021/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về “*Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp*” quy định: “1. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa

đất còn lại sau khi tách thửa có **diện tích tối thiểu là 1.000 m²** đối với khu vực các xã thuộc địa bàn các huyện: Đức Huệ, Thạnh Hóa, Tân Thạnh, Mộc Hóa, Vĩnh Hưng, Tân Hưng; các xã: Bình Đức, Thạnh Lợi, Thạnh Hòa, Lương Hòa, Lương Bình và Tân Hòa thuộc địa bàn huyện Bến Lức; các xã: Mỹ Thạnh, Mỹ Lạc, Long Thạnh, Tân Long, Long Thuận, Tân Thành, Mỹ An, Bình An thuộc địa bàn huyện Thủ Thừa; 2. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại đối với các **khu vực còn lại** sau khi tách thửa có **diện tích tối thiểu là 1.000 m²** đối với đất trồng lúa và đất rừng sản xuất; **500 m²** đối với các loại đất nông nghiệp còn lại”.

(2) Như vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cho phép tách thửa “**đất nông nghiệp**” và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có **diện tích tối thiểu là 1.000 m²**, hoặc **500 m²** tùy theo địa bàn huyện, xã, thị trấn, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, hoặc tùy theo loại đất nông nghiệp.

3.2)- Tỉnh Đồng Nai:

(1) Khoản 1 Điều 5 Quyết định 03/2018/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định **diện tích tối thiểu thửa đất nông nghiệp sau khi tách thửa là 500m²** (tại các phường và các xã Hóa An, Tân Hạnh, Hiệp Hòa thuộc thành phố Biên Hòa; các thị trấn thuộc các huyện); đối với các xã còn lại, **diện tích tối thiểu thửa đất nông nghiệp sau khi tách thửa là 1.000m²**.

(2) Như vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định **diện tích tối thiểu thửa đất nông nghiệp sau khi tách thửa là 500m²** tại các phường và các xã Hóa An, Tân Hạnh, Hiệp Hòa thuộc thành phố Biên Hòa; các thị trấn thuộc các huyện; đối với các xã còn lại, **diện tích tối thiểu thửa đất nông nghiệp sau khi tách thửa là 1.000m²**.

4/- Nghiên cứu quy định về “tách thửa và diện tích tối thiểu được phép tách thửa” của thành phố Hồ Chí Minh:

4.1)- Nghiên cứu “quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại nông thôn và đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai” theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND (ban hành trước khi có Nghị định 01/2017/NĐ-CP):

a. Nội dung Điều 3 Quyết định 33:

“1. Đối với đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị: (...); b) Các trường hợp không thuộc quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 3 Quyết định này thì **được tách thửa**, nhưng phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại, sau khi trừ lộ giới, **diện tích tối thiểu** như sau:

Khu vực	Đất ở	
	Đất ở chưa có nhà (m ²)	Đất có nhà hiện hữu (m ²)
Khu vực 1: gồm các Quận 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Gò Vấp, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình, Tân Phú.	50m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 04 mét.	45m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 03 mét tại đường phố có lộ giới ≥ 20 mét; 36 m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 03 mét tại đường phố có lộ giới < 20 mét.

Khu vực 2: gồm các Quận 2, 7, 9, 12, Bình Tân, Thủ Đức và thị trấn các huyện được quy hoạch đô thị hóa.	80m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05 mét.	50m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 04 mét.
Khu vực 3: gồm các huyện Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ, ngoại trừ thị trấn hoặc khu vực được quy hoạch đô thị hóa thuộc huyện.	120m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 07 mét.	80m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05 mét.

- Đảm bảo được hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và kết nối, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

- Trường hợp thửa đất khi tách thửa sẽ hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác, Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Diện tích làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác được đưa vào sử dụng chung theo quy hoạch.

2. Đối với thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu:

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.

b) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực Nhà nước phải thu hồi để đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt:

- Trường hợp thửa đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đã được công bố thì được tách thửa theo quy định tại Điểm a Khoản này.

- Trường hợp thửa đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất đã được công bố và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được phê duyệt và đã được công bố thì 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 pháp luật. Trường hợp thửa đất đã có **Thông báo thu hồi đất** hoặc **Quyết định thu hồi đất** của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì không được tách thửa.

c) Trường hợp thửa đất khi tách thửa có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật:

Người sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư hoàn thiện, bàn giao và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất làm đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật; Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có thửa đất có trách nhiệm tiếp nhận và quản lý theo quy định.

3. Trường hợp tách thửa để hợp thửa với thửa đất liền kề:

- Thửa đất tách ra để hợp thửa với thửa liền kề **được phép có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu** được tách thửa theo Quyết định này, nhưng diện tích thửa đất còn lại phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định này.

- Trường hợp điều chỉnh ranh giữa các thửa để có hình thể thửa cho phù hợp và **diện tích** các thửa đất sau khi điều chỉnh ranh **không thay đổi**, giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện giải quyết theo thẩm quyền.

4. Căn cứ quy hoạch để xem xét giải quyết tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân:

Căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xem xét giải quyết; trường hợp chưa có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thì căn cứ quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xem xét giải quyết.

b. Nhận xét về Quyết định 33/2014/QĐ-UBND:

(1) Ngay tại Điều 1 “Quyết định 33” đã quy định thực hiện **“theo quy định tại Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai”** nên “Quyết định 33” đã không quy định **“tách thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”** trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

(2) “Quyết định 33” chỉ cho phép **“tách thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”** đối với các trường hợp diện tích **“đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”** nằm “xen kẽ” với “đất ở” trong “đất đô thị” hoặc trong “điểm dân cư nông thôn” đồng thời với quy định cho phép **“chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở”** và yêu cầu thực hiện **“nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất”**.

Do vậy, “Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa” của “Quyết định 33” **phù hợp** với Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 43/2013/NĐ-CP.

4.2)- Nghiên cứu “quy định diện tích tối thiểu được tách thửa” theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (ban hành sau khi có Nghị định 01/2017/NĐ-CP):

a. Nội dung Điều 5 Quyết định 60:

“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 chỉnh trang thì được tách thửa đất.

- Trường hợp 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 xác định thửa đất thuộc 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 của cấp huyện, để thu hồi thực hiện dự án thì không 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 36m² 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 50m² 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 80m² 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”.

b. Nhận xét về Quyết định 60/2017/QĐ-UBND:

(1) **Bất cập lớn nhất** 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)**” là không có căn cứ pháp luật, vì các khái niệm “**quy hoạch đất ở xây dựng mới**”, “**quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở)**” đều không có quy định trong pháp luật về quy hoạch, mà chỉ 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**” theo Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị.

Nhưng do thành phố Hồ Chí Minh quy định về “**quy hoạch đất ở xây dựng mới**”, “**quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở)**”, nên các quận, huyện đã không giải quyết tách thửa đối với các trường hợp “**thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở)**” của các cá nhân, hộ gia đình gây “**bức xúc**” trong dân.

(2) Quy định cho phép tách thửa đối với các trường hợp diện tích “**đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**” **nằm “xen kẽ”** với “**đất ở**” trong “**đất đô thị**” hoặc trong “**điểm dân cư nông thôn**” đồng thời với quy định cho phép “**chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở**” và yêu cầu thực hiện “**nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất**” là đúng pháp luật và phù hợp với thực tiễn.

(3) Quy định cho phép tách thửa đối với “**đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**” phù hợp với Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 3 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP), **nhưng không phù hợp** với Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai 2013 và đã bị “**đầu nậu**”, “**cò đất**”, “**doanh nghiệp bất lương**” lợi dụng “**phân lô, bán nền**” tràn lan, gây ra các cơn “**sốt ảo**” giá đất, làm phá vỡ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng như đã nêu trên đây.

(4) Giới “**đầu nậu**”, “**cò đất**”, “**doanh nghiệp bất lương**” còn lợi dụng chủ trương khuyến khích người dân “**hiến đất làm đường**” để họ làm những con đường “**tam bộ**” nhằm mục đích “**phân lô, bán nền**” trái phép, gây ra các cơn “**sốt ảo**” giá đất tại các địa phương, cần phải có sự vào cuộc quyết liệt của chính quyền cấp cơ sở để ngăn chặn.

5/- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP như sau: “**Điều 43d. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa**

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Trường hợp có phần diện tích đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nằm xen kẽ trong cùng thửa đất ở, hoặc thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nằm xen kẽ trong đất đô thị, hoặc điểm dân cư nông thôn thì 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 tách thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 75a Nghị định số 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 ở**, điều kiện hợp thửa **đất ở tại nông thôn, đô thị** và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với **đất ở tại nông thôn hoặc đất ở tại đô thị**”.

(3) Hiệp hội đề nghị bổ sung “Dự thảo Nghị định” nội dung quy định: “**Người sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nhu cầu tách thửa thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét phê duyệt phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển nhà ở và thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất**”.

(4) Hiệp hội đề nghị bổ sung “Dự thảo Nghị định” nội dung quy định: “**Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất ở tại nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân đối với người đang thường trú tại xã đó. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong xã không tham gia đấu giá thì được đấu giá quyền sử dụng đất cho người ngoài xã**”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu
ĐTDD: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com