

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 123/2026/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 9 năm 2026

“V/v Đề nghị tiếp tục hoàn thiện “quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh” đối với “thửa đất có đất ở và đất khác”, trong đó có đất ở, đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất để phù hợp với tình hình thực tiễn trên địa bàn Thành phố”

**Kính gửi: - Thường trực Hội đồng nhân dân TP Hồ Chí Minh
- Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố
- Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Tư pháp
Sở Nội vụ; Sở Xây dựng; Sở Quy hoạch Kiến trúc**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh “*quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh*” có hiệu lực kể từ ngày ký, giúp cho người dân thực hiện “quyền” được “*tách thửa đất, hợp thửa đất*” để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình, đi đôi với việc thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ khi thực hiện các “quyền” này và là căn cứ pháp lý để Ủy ban nhân dân cấp xã thực thi công vụ.

Nhưng, **chỉ sau 03 tuần triển khai, thực hiện** Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND đã **bộc lộ “bất cập” cần sớm được khắc phục** để tiếp tục hoàn thiện “*quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh*” đối với “*thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất*”, mà “*trong cùng thửa đất có đất ở, đất vườn, ao, đất nông nghiệp*” để **giải quyết nhu cầu “tách thửa đất, hợp thửa đất” của người dân và sát thực tiễn** của Thành phố như phản ánh tại bài “*Cần gỡ vướng tách thửa đất tại TP.HCM*” trên Báo Thanh niên online 25/09/2026 07:08 (đính kèm), trong đó có nêu kiến nghị của Ủy ban nhân dân xã Phước Hòa, thành phố Hồ Chí Minh “*nhận thấy một số nội dung chưa được quy định cụ thể hoặc còn khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện và đề nghị Sở NN-MT TP.HCM hướng dẫn chi tiết*” và ý kiến của một số người dân tại xã Châu Đức, xã Kim Long, phường Tam Long, phường Chánh Phú Hòa về “*bất cập*” trong quy định “*tách thửa đất*” của Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND.

Hiệp hội nhận thấy, **tất cả “loại đất” đã đưa vào sử dụng đều được xác định “số thửa đất” đăng ký** trên hệ thống sổ bộ đăng ký đất đai quốc gia và Bộ Nông nghiệp Môi trường đang thực hiện **cấp “mã định danh thửa đất”** theo chủ trương “*số hóa*” cơ sở dữ liệu bảo đảm “*đúng, đủ, sạch, sống*” và bao gồm 04 loại thửa đất sau đây:

1. Thửa đất ở.
2. Thửa đất nông nghiệp.
3. Thửa đất phi nông nghiệp.
4. Thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất.

Trong đó, các “*thửa đất ở*”, “*thửa đất nông nghiệp*”, “*thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất*” thuộc đối tượng được phép “*tách thửa đất, hợp thửa đất*” theo quy định tại khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai 2024 và điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và theo khoản 1 Điều 3 Quyết định 67/2026/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Đối với “*thửa đất phi nông nghiệp*”, việc “*tách thửa đất, hợp thửa đất*” có mục đích sản xuất, kinh doanh, thương mại, dịch vụ thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan nên không thuộc đối tượng giải quyết “*tách thửa đất, hợp thửa đất*” đã được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 1 Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Do vậy, Hiệp hội xin được góp ý để tiếp tục hoàn thiện quy định tại Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND như sau:

1/- Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 3 (sau khoản 2) Điều 4 Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND** quy định “*tách thửa đất, hợp thửa đất*” đối với “*thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất*” để bảo đảm “*phạm vi điều chỉnh*” của Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND “*bao phủ*” tất cả trường hợp “*tách thửa đất, hợp thửa đất*” trên địa bàn Thành phố như sau:

“3. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất

Ủy ban nhân dân cấp xã 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 mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa (đã trừ phần diện tích thuộc quy hoạch hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, quy hoạch đường giao thông) phải bảo đảm diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 của Điều này.”

Lý do đề xuất:

(1) Tại khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai 2024 quy định “*tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện*”, trong đó có quy định trường hợp “*thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất*” và tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định “*trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở*” và tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND cũng đã quy định “*Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội*” nên việc **bổ sung khoản 3 (sau khoản 2) Điều 4 Quyết định 67/2026/QĐ-UBND** đối với “*thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất*” là rất cần thiết và sát thực tiễn, vừa để đồng bộ với khoản 1 Điều 2 Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND vừa bảo đảm “*phạm vi điều chỉnh*” của Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND “*bao phủ*” cả trường hợp “*tách thửa đất, hợp thửa đất*” đối với “*thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất*”.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị quy định “*thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND*” để đáp ứng nhu cầu đa dạng và khả năng tài chính của người dân (phải cân nhắc về số tiền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước) nên có thể có trường hợp xin “*tách thửa*” đi đôi với xin “*chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở*” đối với toàn bộ “*thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất*”, nhưng cũng có trường hợp xin “*tách thửa*” đi đôi với xin “*chuyển mục đích sử dụng đất sang*

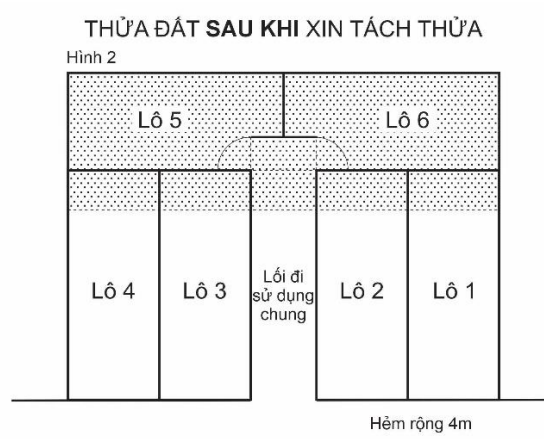
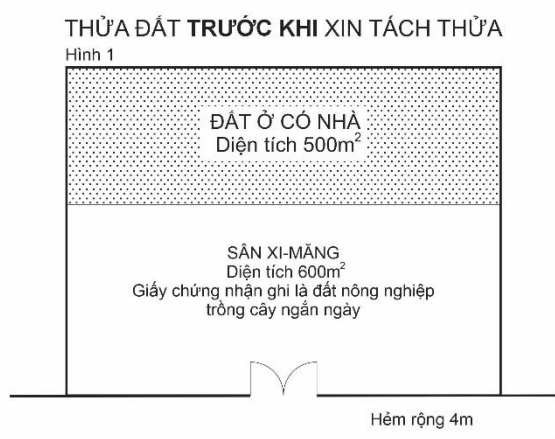
đất ở” đối với **một phần** “thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất” và có thể có một phần thửa đất sau khi được “tách thửa” vẫn là đất nông nghiệp.

(2) Hiệp hội đề nghị quy định “Ủy ban nhân dân cấp xã 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**” trên cơ sở kế thừa quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định “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 của Điều này”.

Bởi lẽ, trên thực tế có không ít “thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu”, kể cả khu vực nội thành có nhiều trường hợp “thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất” thuộc “trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở”, mà phần “đất ở” có nhà ở có thể đã được cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” (sổ hồng) hoặc chưa được cấp “sổ hồng” cho phần diện tích đất có nhà ở; đối với phần đất còn lại của thửa đất thì Giấy chứng nhận lại ghi là “đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày (hoặc trồng cây lâu năm)”, nhưng trên thực tế thì phần diện tích đất này không còn sử dụng để sản xuất nông nghiệp (chỉ “tồn tại trên giấy” của sổ bộ quản lý đất đai ghi là “đất nông nghiệp” mà thôi), nên trong trường hợp “tách thửa đất, hợp thửa đất” đối với “thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất” thì phải “đồng thời” thực hiện “giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất sang đất ở” như ví dụ dưới đây:

Ví dụ: Hiệp hội được biết, hộ gia đình A được thừa kế một thửa đất diện tích 1.100 m² tại phường Đông Hưng Thuận trong khu dân cư hiện hữu ổn định, trên thửa đất này có căn nhà xây dựng với diện tích 500 m², phần diện tích đất còn lại là sân xi măng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào năm 2018, công nhận phần “đất ở” có diện tích 500 m² và phần đất sân xi măng còn lại có diện tích 600 m² lại được ghi là “đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày”, mà trên thực tế không hề có đất sản xuất nông nghiệp tại khu vực này và đây không phải là trường hợp cá biệt, mà khá phổ biến tại các khu dân cư hiện hữu phải có cơ chế xử lý để giải quyết nhu cầu “tách thửa đất, hợp thửa đất” của người dân.

Nay, hộ gia đình A có nhu cầu xin “tách thửa đất” thành 6 thửa đất cho 6 người con thừa kế, có dành diện tích đất làm lối đi chung như hình minh họa dưới đây:



Hộ gia đình A có trách nhiệm thực hiện **nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước** theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

2/- Về ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Phước Hòa “**đề nghị hướng dẫn cụ thể khung kích thước lối đi tối thiểu hoặc các tiêu chí định lượng để UBND xã có căn cứ thống nhất khi thực hiện xác nhận**” (trích bài báo Thanh niên trên đây) là **không cần thiết** vì tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND đã **giao thẩm quyền, trách nhiệm** cho “Ủy ban nhân dân phường, xã và Đặc khu Côn Đảo căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để xem xét, xác nhận lối đi bảo đảm kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực, yêu cầu về thoát nạn, phòng cháy và chữa cháy và các điều kiện có liên quan theo quy định của pháp luật. Phần diện tích đất được xác định làm lối đi sử dụng chung cho từ 02 thửa đất trở lên được thể hiện theo hình thức sử dụng chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” là **hợp lý, bảo đảm tính “linh hoạt”** trong xử lý từng trường hợp “tách thửa đất, hợp thửa đất” phải “căn cứ tình hình thực tế tại địa phương” do thực tiễn các thửa đất rất đa dạng, muôn màu muôn vẻ.

Nêu quy định “**cứng**” về “**chiều rộng tối thiểu**” của “**lối đi sử dụng chung**” thì **không hợp lý**, bởi lẽ có trường hợp “tách thửa đất, hợp thửa đất” có nhu cầu “lối đi sử dụng chung” là đường ô tô, nhưng cũng có nhiều trường hợp chỉ có nhu cầu “lối đi sử dụng chung” là đường cho xe 2-3 bánh.

3/- Về ý kiến cho rằng Quyết định số 67/2026/ QĐ-UBND “**bỏ trống quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất phi nông nghiệp khác (như đất thương mại dịch vụ - TMD, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp - SKC...).** UBND xã Phước Hòa **đề nghị hướng dẫn quy định về tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (TMD, SKC...).** Trường hợp tách thửa đất SKC, TMD thì quy trình, thủ tục có phải xin ý kiến của cơ quan quản lý về đầu tư, cơ quan cấp trên theo luật Đầu tư hay không? Trình tự thực hiện đối với doanh nghiệp, tổ chức (thẩm quyền, thành phần hồ sơ...); Trình tự thực hiện đối với hộ gia đình cá nhân, cơ sở sản xuất - kinh doanh (thẩm quyền, thành phần hồ sơ...) như thế nào?” là **không chính xác**.

Bởi lẽ, tại điểm c khoản 2 Điều 1 Quyết định số 67/2026/ QĐ-UBND đã quy định “các trường hợp không áp dụng Quyết định này”, trong đó có trường hợp “c) **Tách, hợp thửa đất để thực hiện dự án** theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, nhà ở; đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo quy hoạch này”, trong đó có “tách thửa đất, hợp thửa đất” đối với “**đất phi nông nghiệp**” để thực hiện dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài chính; Thuế Thành phố HCM; Công an 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