

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



BÙI QUANG TRUNG

**PHÁP LUẬT VỀ PHÂN LÔ, TÁCH THỬA BẤT ĐỘNG SẢN
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Ngô Thị Hương**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc
sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	1
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	2
5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	2
6. Đóng góp của giáo viên.....	2
7. Bố cục của luận văn	3
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ PHÂN LÔ, TÁCH THỬA BẤT ĐỘNG SẢN	4
1.1. Khái quát về phân lô, tách thửa bất động sản.....	4
1.2. Khái quát pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản	5
1.2.1. Khái niệm pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản	5
1.2.2. Nội dung pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản	5
Kết luận Chương 1	6
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ PHÂN LÔ, TÁCH THỬA BẤT ĐỘNG SẢN & THỰC HIỆN TẠI TỈNH BÀ RỊA -VŨNG TÀU	7
2.1. Quy định pháp luật hiện hành	7
2.1.1 Tình hình thực hiện pháp luật về phân lô, tách thửa.....	7
2.1.2. Thực tiễn thực hiện về phân lô, tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.....	8
2.2. Thực trạng về phân lô, tách thửa BĐS và thực hiện tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.....	11
2.2.1. Tình hình thực hiện phân lô về bất động sản tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.....	12
2.2.2. Đánh giá thực hiện pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	13
Kết luận Chương 2	14
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT & NÂNG CAO HIỆU QUẢ PHÂN LÔ, TÁCH THỬA BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÀ RỊA -VŨNG TÀU	15
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về phân lô, tách thửa BĐS	15
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về phân lô, tách thửa BĐS	17
Kết luận Chương 3	18
KẾT LUẬN	19

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Phân lô tách thửa là hình thức đầu tư kinh doanh bất động sản được quy định trong các văn bản pháp luật như Luật đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014 và Luật kinh doanh bất động sản 2014. Đây là một phân khúc của thị trường BĐS và phát triển khá mạnh trong thời gian gần đây, có thể thấy hình thức này đã giúp đa dạng hóa về nhu cầu nhà ở của người dân, đáp ứng nhu cầu và sự phát triển của xã hội. Nhờ vậy, cũng đã kích thích thị trường BĐS nước ta phát triển.

Đánh giá về thị trường bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2021, Bộ Xây dựng cho biết thị trường bất động sản vẫn cơ bản ổn định. Nhiều cơ chế, chính sách pháp luật về đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản đã được ban hành, tháo gỡ khó khăn để tăng nguồn cung cho thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng cũng cho rằng các địa phương cần có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, phân lô, tách thửa tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay nhiều lần, đẩy giá BĐS lên cao gây nhiễu loạn thông tin thị trường BĐS. Như vậy, tuy phân lô tách thửa có những ưu điểm nhất định, nhưng vẫn còn tồn tại những hạn chế bởi khung pháp lý của nó vẫn chưa rõ ràng, lại là hiện tượng dễ phát sinh, lạm dụng như vụ việc Công ty BĐS Alibaba xảy ra thời gian qua.

Bà Rịa - Vũng Tàu là tỉnh đang phát triển mạnh mẽ của khu vực Đông Nam Bộ, vị trí giao thông thuận lợi, sở hữu những ưu thế cả về cảnh quan thiên nhiên cũng như tiềm năng kinh tế. Quỹ đất của tỉnh còn khá nhiều và giá tương đối rẻ, trở thành thị trường BĐS thu hút nhà đầu tư vì có hạ tầng giao thông kết nối vùng hầu hết là các tuyến đường huyết mạch của khu vực. Nhờ vậy, thị trường BĐS của tỉnh cũng có tốc độ phát triển nhanh chóng trong 2 năm qua, thậm chí ngay cả khi có dịch Covid-19 vẫn có những tín hiệu đáng mừng. Nhưng bên cạnh đó, một số nơi trên địa bàn tỉnh hiện đang có hiện tượng mất kiểm soát tình trạng phân lô tách thửa tự phát, nhất là trên đất nông nghiệp. Những sai phạm này đang thách thức cơ quan chức năng và chính quyền địa phương, mà nguyên nhân ngoài công tác quản lý của chính quyền cấp xã không quyết liệt, chặt chẽ, còn từ lỗ hổng của pháp luật gây ra.

Từ thực tiễn đó, nhằm mục đích nghiên cứu sâu hơn các quy định của pháp luật liên quan đến vấn đề phân lô, tách thửa và thực trạng hoạt động này tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, chỉ ra nguyên nhân và đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật, học viên đã lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản qua thực tiễn tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu”*** để làm luận văn thạc sĩ.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Làm rõ các vấn đề lý luận về phân lô, tách thửa, các quy định pháp luật có liên quan như Luật Đất đai, Luật kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở và các văn bản

hướng dẫn liên quan đến vấn đề phân lô, tách thửa. Đánh giá việc áp dụng quy định pháp luật từ thực tiễn hoạt động phân lô tách thửa thời gian qua trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trên cơ sở đó, nêu những giải pháp đề hoàn thiện pháp luật về phân lô, tách thửa trong thời gian tới trên địa bàn nghiên cứu.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để triển khai đề tài nghiên cứu, luận văn xác định các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể như sau:

- Khái quát các vấn đề lý luận chung pháp luật về phân lô, tách thửa và phân tích quy định pháp luật cụ thể về phân lô tách thửa trong văn bản quy phạm hiện hành.

- Phân tích, đánh giá thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật hiện hành điều chỉnh vấn đề phân lô, tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về phân lô tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời gian tới.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu: Pháp luật về phân lô tách thửa theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở.

4.2. Phạm vi nghiên cứu:

- Về thời gian: Trong giai đoạn 2016-2021.

- Về không gian: Nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về phân lô, tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác - Lênin dựa trên quy định của pháp luật Việt Nam về đất đai, kinh doanh bất động sản.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu sau:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp lý thuyết nhằm làm sáng tỏ và hệ thống một cách đầy đủ các vấn đề lý luận về phân lô, tách thửa trong kinh doanh bất động sản tại Chương 1.

- Phương pháp phân tích văn bản pháp luật, phân tích quy phạm pháp luật được sử dụng rộng rãi trong các chương của luận văn nhằm làm rõ nội dung quy định của pháp luật về phân lô, tách thửa trong kinh doanh bất động sản.

- Phương pháp thống kê, logic được luận văn sử dụng nhằm trình bày đầy đủ thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về phân lô, tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Phương pháp đánh giá, bình luận cũng được sử dụng trong luận văn nhằm thể hiện quan điểm của người viết.

6. Đóng góp của giáo viên

- Luận văn phân tích toàn diện những vấn đề lý luận cơ bản và pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản, đồng thời đánh giá thực trạng pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản.

- Trên cơ sở phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, tác giả đã nêu rõ nhưng thuận lợi, khó khăn trong việc thực thi pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Luận văn đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản. Những giải pháp này có giá trị tham khảo trong xây dựng và thực thi pháp luật.

7. Bộ cục của luận văn

Luận văn dự kiến gồm 3 chương, ngoài Phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo:

Chương 1: Những vấn đề lý luận và pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản.

Chương 2: Thực tiễn áp dụng pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ PHÂN LÔ, TÁCH THỬA BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái quát về phân lô, tách thửa bất động sản

Tách thửa đất là một trường hợp cụ thể về biến động đất đai trong quá trình sử dụng đất. Thuật ngữ “tách thửa đất” đối lập với thuật ngữ “sáp nhập thửa đất”. Theo ngôn ngữ tiếng Việt “Tách: Làm cho rời hẳn ra khỏi một khối, một chỉnh thể”¹; trong khi đó, “Nhập: Gộp lại, hợp nhất làm một”²;

Thuật ngữ “tách thửa đất” được sử dụng khá thông dụng trong Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành song tại Điều 3 giải thích từ ngữ của đạo luật này lại không đưa ra cách hiểu chính thức như thế nào là tách thửa đất. Dựa vào cách hiểu của ngôn ngữ tiếng Việt và nội dung các quy định của pháp luật đất đai hiện hành về quá trình tách thửa đất có thể hiểu về khái niệm tách thửa đất như sau: *Tách thửa đất là quá trình phân chia quyền chiếm hữu, quyền quản lý và quyền sử dụng đất từ một người đứng tên chủ sử dụng một mảnh đất cụ thể sang nhiều đối tượng sử dụng đất khác nhau dựa trên sự tự nguyện, thỏa thuận và tuân thủ các quy định của pháp luật.*

❖ Ảnh hưởng của phân lô, tách thửa đối với thị trường bất động sản và nền kinh tế

- Lợi ích:

Vai trò của phân lô, tách thửa là rất lớn, có tác động tích cực đến nhiều đối tượng, từ người dân, đến doanh nghiệp và cả Nhà nước. Người dân được quyền mua đất theo vị trí mà mình mong muốn để xây nhà, doanh nghiệp có vốn khởi điểm để triển khai dự án thay vì đợi xây xong nhà mới bán và thu hồi vốn, Nhà nước có nguồn thu từ thuế, có sự đồng bộ về quy hoạch, sự chỉnh trang về đô thị. Và việc phân lô, tách thửa này cũng là điều đang diễn ra phổ biến ở khắp các nước trên thế, đặc biệt là các nước phát triển. Ví dụ tại nước Mỹ, việc phân lô, cắt thửa sẽ do cơ quan quản lý đất đai phụ trách. Họ phân quỹ đất thành các vùng như phân lô thương mại, phân lô công nghiệp, phân lô bất động sản nghỉ dưỡng. Khi phân lô như thế, tất cả các lô đất đều rõ ràng về vị trí, mục đích sử dụng và chi tiết trên tất cả các bản đồ. Ở Mỹ quy định, phân lô nhà ở thị khu vực này chỉ chia tách các nhà xây ở mà không được xây nhà xưởng. Ngược lại, khu vực phân lô nhà xưởng chỉ được dành cho nhà xưởng.

Rõ ràng, vai trò của phân lô, tách thửa một cách hợp lý là rất lớn. Sự xuất hiện của phân lô, bán nền là một điều hiển nhiên và phù hợp với quy luật phát triển của thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của khách hàng.

- Hệ quả:

Hệ quả từ việc phân lô, tách thửa bán nền một cách tràn lan trên thị trường trong thời gian qua là không hề nhỏ. Đây là nguyên nhân dẫn đến thực trạng giá đất, giá bất động sản tăng lên chóng mặt; các cơn sốt, bong bóng bất động sản

¹ Viện ngôn ngữ học, (2010), *Từ điển Tiếng Việt*, NXB Từ điển bách khoa

² Viện ngôn ngữ học, (2010), *Từ điển Tiếng Việt*, NXB Từ điển bách khoa

được hình thành. Giới đầu cơ ồ ạt gia nhập thị trường mua gom đất nông nghiệp, đất rừng để phân lô, tách thửa bán nhằm hưởng chênh lệch. Thị trường bất động sản tại nhiều địa phương "quay cuồng" trong cơn sốt đất phân lô. Nguy cơ về sự phát triển mất ổn định và thiếu bền vững đang dần hiện diện.

Mặt trái của những cơn sốt đất cũng để lại nhiều hệ lụy lâu dài đối với xã hội, cơn sốt đất làm cho giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm sốt đất không phản ánh đúng giá trị thực của bất động sản dẫn đến mâu thuẫn trong các quan hệ dân sự kinh tế phát sinh. Khi giá bất động sản tăng cao thì sẽ cản trở việc thu hút đầu tư, các nhà đầu tư sẽ dè dặt hơn trong việc thực hiện các hoạt động sản xuất bởi chi phí thuê mặt bằng, chi phí vào mặt bằng làm đội giá thành sản phẩm, không đảm bảo yếu tố cạnh tranh trong nước và quốc tế; Khi giá bất động sản tăng cao đến mức thành giá ảo thì người ta chỉ mua đi bán lại kiếm lời mà không sử dụng bất động sản, không khai thác được giá trị của bất động sản, không mang lại giá trị thực sự cho nền kinh tế. Khi bất động sản tăng càng tăng cao thì nguy cơ bỏ hoang càng nhiều bởi nếu sử dụng thì sẽ không thể sản xuất được gì, nếu sản xuất ra hàng hóa sẽ không đảm bảo tính cạnh tranh; Khi thị trường bất động sản tăng giá bất thường, bất ổn thì rất dễ nảy sinh nguy cơ thao túng thị trường làm thị trường bất ổn, biến động của một số nhà đầu tư lớn. Khi giá bất động sản tăng cao thì giấc mơ được sở hữu nhà của những người lao động phổ thông trở nên xa vời.

1.2. Khái quát pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản

1.2.1. Khái niệm pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản

Pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình thực hiện việc phân lô, tách thửa của cơ quan nhà nước với người sử dụng đất các bên liên quan, cụ thể là quan hệ phát sinh trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục phân lô, tách thửa bất động sản.

1.2.2. Nội dung pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
- Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của UBND thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn thành phố; Quyết định này 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.

- Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của UBND thành phố Hồ Chí Minh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa.

- Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 1/10/2021 và thay thế cho Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND quy định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành từ ngày 22/7/2019)

Kết luận Chương 1

Tại chương 1, Luận văn đã nghiên cứu những vấn đề lý luận chung và pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản và đạt được một số kết quả quan trọng sau:

Một là, Phân lô, tách thửa gọi ngắn gọn là tách thửa đất, chia đất. Đây là một trường hợp cụ thể về biến động đất đai trong quá trình sử dụng đất. Là quá trình phân chia quyền chiếm hữu, quyền quản lý và quyền sử dụng đất từ một người đứng tên chủ sử dụng một mảnh đất cụ thể sang nhiều đối tượng sử dụng đất khác nhau dựa trên sự tự nguyện, thỏa thuận và tuân thủ các quy định của pháp luật.

Hai là, việc phân lô, tách thửa đất dựa trên sự tự nguyện của người sử dụng đất và thỏa thuận giữa họ với người nhận phần đất được tách thửa sau khi thực hiện việc tách thửa thì một mảnh đất được phân chia thành ít nhất hai mảnh đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất ban đầu việc phân lô, tách thửa đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về trình tự, thủ tục tách thửa đất.

Ba là, thủ tục phân lô, tách thửa thực hiện theo Thông tư 24/2014/TT-BTNMT; Nghị định 43/2014/NĐ-CP sửa đổi bổ sung tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ PHÂN LÔ, TÁCH THỪA BẤT ĐỘNG SẢN & THỰC HIỆN TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

2.1. Quy định pháp luật hiện hành

- Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

- Chỉ thị số 11/CT-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Văn bản số 13116/UBND-VP ngày 24/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về thực hiện một số giải pháp để tăng cường công tác quản lý nhà nước, khắc phục các tồn tại và tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

- Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 1/10/2021 và thay thế cho Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND quy định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành từ ngày 22/7/2019)

2.1.1 Tình hình thực hiện pháp luật về phân lô, tách thửa

Trong thời gian gần đây, nhiều huyện, thị xã trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu liên tục có những vụ phân lô đất nông nghiệp, sau đó làm đường giao thông hoặc rao bán nền đất với nhiều hình thức. Đáng nói, điều này còn đi kèm với các thông tin thất thiệt về quy hoạch để thu hút người mua.

Hàng loạt vụ việc trên địa bàn các huyện, thị xã như Phú Mỹ, Châu Đức, Xuyên Mộc, Đất Đỏ... đã được phát hiện và ghi nhận trong thời gian gần đây, trong đó, có cả những vụ việc san lấp đất ruộng lúa.

Nhiều vụ việc đã được cơ quan chức năng ghi nhận như khu vực đất san lấp hơn 5.000m² thuộc sở hữu của bà H. (SN 1976, ngụ TT. Ngãi Giao) và ông H. (SN 1959, ngụ xã Bình Trung) và ông L. (SN 1980), có mục đích trồng lúa và trồng cây lâu năm. Khi kiểm tra, nơi này đang hoàn thiện 1 nhà gỗ, 2 nhà lục giác và các công trình sân vườn khác.

Hoặc những vụ phân lô đất trồng cây lâu năm ở xã Hòa Hội (huyện Xuyên Mộc); san lấp đất ruộng ở huyện Đất Đỏ, thị xã Phú Mỹ... cũng đã được ghi nhận, phản ánh. Như vụ việc một thanh niên đăng tải clip rải tiền trên đường làm ở một khu đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Đất Đỏ.

Luật Đất đai 2013 chỉ quy định tách thửa đất ở tại nông thôn và tách thửa đất ở tại đô thị. Tuy nhiên, Nghị định 43 lại quy định UBND 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. Có thể hiểu là cho phép tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất phi nông nghiệp... từ đó có thể dẫn đến tình trạng các

nhà đầu cơ lợi dụng tách thửa tràn lan và biến tướng thành đất ở, làm phá vỡ quy hoạch phát triển đô thị.

Trong thời gian qua, UBND tỉnh đã ban hành các văn bản số 575/UBND-VP ngày 18/01/2018, văn bản số 13116/UBND-YP ngày 24/12/2018 chỉ đạo các Sở, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện một số giải pháp để tăng cường công tác quản lý nhà nước, khắc phục các tồn tại và tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản; Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 1/10/2021 và thay thế cho Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND quy định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành từ ngày 22/7/2019); đồng thời, thực hiện các nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

Quyết định 15 quy định điều kiện tách thửa đất thuộc quy hoạch đất ở đối với thửa đất ngoài đô thị thực hiện tách thửa theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thì áp dụng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy chế quản lý kiến trúc (nếu có) được duyệt... đã gây vướng cho người dân có nhu cầu tách thửa đất ở tại các vùng nông thôn.

2.1.2. Thực tiễn thực hiện về phân lô, tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Điều kiện tách thửa, phân lô ở Bà Rịa, Vũng Tàu còn chưa được chặt chẽ. Theo đó, Quyết định số 18/2019 quy định quy mô diện tích thửa đất phải từ 500 - 2.000m² đối với TP. Vũng Tàu và diện tích từ 1.000 - 5.000m² với các huyện, thị xã, thành phố còn lại; trước khi tách thửa theo quy định này thì người sử dụng đất phải lập phương án mặt bằng tách thửa được UBND cấp huyện chấp thuận. Đối với thửa có diện tích lớn hơn 2.000m² tại TP. Vũng Tàu và lớn hơn 5.000m² tại các huyện, thị xã, thành phố còn lại trước khi tách thửa thì người sử dụng đất phải lập dự án đầu tư. Song song đó, đối với đất nông nghiệp thuộc khu vực quy hoạch sản xuất nông nghiệp thì các thửa đất sau khi tách có diện tích tối thiểu không nhỏ hơn 500m² tại các phường, thị trấn thuộc các huyện, thị xã, thành phố và trung tâm huyện Côn Đảo; không nhỏ hơn 1.000m² tại địa bàn các xã còn lại. Riêng đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối phải đắp bờ trước khi tách thửa...

Tuy vậy, Quyết định số 18/2019 cũng đã phát sinh một số thủ tục hành chính bất cập, gây khó khăn cho nhu cầu tách thửa của người dân như: Quyết định 18 không quy định việc tách thửa đất ở phải có các quy hoạch 1/500 hay phân khu tỷ lệ 1/2000. Một số quy định chưa phù hợp, gây phát sinh thủ tục hành chính như tách thửa đối với quy mô diện tích lớn; tách thửa đất nông nghiệp với quy mô diện tích lớn (lớn hơn 2.000m² tại TP. Vũng Tàu và lớn hơn 5.000m² tại các địa bàn khác); phải lập dự án đầu tư khi tách thửa đất ở (hơn 2.000m² tại TP. Vũng Tàu và hơn 5.000m² ở các địa phương còn lại); Hoặc người sử dụng đất phải thoả

thuận phương án mặt bằng khi tách thửa đất nông nghiệp quy mô diện tích lớn (hơn 2.000m² tại TP.Vũng Tàu và hơn 5.000m² tại các địa phương còn lại). Hay quy định “đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối phải đắp bờ trước khi tách thửa”.

- Việc thực hiện Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND.

Mặc dù là quy định mới tuy nhiên khi triển khai thực hiện người dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nhu cầu tách thửa đất thuộc quy hoạch đất ở nhưng không được cơ quan nhà nước nhận hồ sơ vì vướng quyết định 15 của tỉnh này.

Theo đó, tại các huyện Xuyên Mộc, Long Điền, Đất Đỏ, Châu Đức, Côn Đảo và một phần thị xã Phú Mỹ chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, vì vậy khi Quyết định 15 có hiệu lực từ ngày 1.10.2021 thì các Văn phòng đăng ký đất đai đã từ chối nhận hồ sơ tách thửa đất ở của người dân. Anh T. (ngụ tại huyện Xuyên Mộc) có mảnh đất có diện tích 316 m² ở ngay trung tâm thị trấn Phước Bửu, trong đó có 300 m² đất ở đô thị, mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông nhà nước. Thế nhưng, khi anh làm thủ tục tách thửa đất thì bị từ chối nhận hồ sơ với lý do huyện Xuyên Mộc chưa có bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy chế quản lý đô thị. Anh T. cho biết không riêng anh mà những người dân trên địa bàn huyện Xuyên Mộc muốn tách thửa đất ở là không thể nào làm được.

Tương tự, tại Huyện Châu Đức, người dân làm thủ tục tách thửa đất thuộc quy hoạch đất ở cũng không được Văn phòng đăng ký đất đai huyện này tiếp nhận hồ sơ. Ông Thái Tăng Lâm, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Châu Đức cho biết, Quyết định 18 không quy định việc tách thửa đất ở phải có các quy hoạch 1/500 hay phân khu tỷ lệ 1/2000. Thế nhưng khi Quyết định 15 có hiệu lực, ngoài những ưu điểm tạo điều kiện tốt cho người dân cũng như cơ quan chức năng thì cũng gây khó khăn trong việc tách thửa đất ở tại các địa phương chưa có quy hoạch trên. “Từ ngày 1.10.2021, văn phòng chúng tôi đã không nhận bất cứ hồ sơ nào liên quan đến việc tách thửa đất thuộc quy hoạch đất ở cho người dân, mặc dù nhu cầu của họ là rất lớn”.

**Nguyên nhân của những hạn chế trên là do:*

Trong khoảng thời gian 05 năm, UBND tỉnh đã ban hành 03 văn bản quy định về điều kiện phân lô, tách thửa. Tuy nhiên những văn bản này quy định về điều kiện phân lô, tách thửa còn chưa chặt chẽ dẫn tới người dân lợi dụng để thực hiện việc tách thửa tràn lan.

Để đáp ứng nhu cầu giao dịch, nhiều tổ chức, cá nhân đã lợi dụng những quy định còn thiếu của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như: chưa quy định quy mô diện tích tách thửa phải thực hiện lập dự án đầu tư; chưa quy định yếu tố quy hoạch khi tách thửa đất nông nghiệp để tách thửa đất nông nghiệp với quy mô lớn để thực hiện hoạt động phân lô, tách thửa.

Các cơ quan chưa kịp thời hướng dẫn thực hiện việc đo vẽ đường giao thông trước khi thực hiện thủ tục tách thửa. Hướng dẫn thực hiện các vấn đề có liên quan hỗ trợ người dân, doanh nghiệp biết rõ quy trình, cơ quan giải quyết việc hình thành đường giao thông, đảm bảo minh bạch, công khai.

Đơn cử như ở huyện Đất Đỏ, qua khảo sát thực địa ở địa phương cho thấy, nhiều thửa đất nông nghiệp được người dân tự đổ đá, làm đường, sử dụng đất sai mục đích; có thửa đất nông nghiệp diện tích hơn 21.600m² được tách thành 41 thửa. Tuy nhiên, qua khảo sát, khu đất trên thực tế không canh tác nông nghiệp mà có dấu hiệu bị chủ đất cắm cọc phân lô và đổ đá làm đường trên đất.

Thực tế cho thấy, rất nhiều người dân có nhu cầu tách thửa đất để làm nhà, hoặc chia tài sản cho người thân. Để đáp ứng nhu cầu chính đáng nói trên, UBND tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu đã có quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa. Tuy nhiên, vẫn có nhiều người dân đã không thể thực hiện quyền lợi hợp pháp nói trên của mình. Theo người dân, trong quá trình triển khai thực hiện, hướng dẫn thực hiện Quyết định 18,15 của một số cơ quan chức năng liên quan có dấu hiệu máy móc, giống như yêu cầu phải ra “giấy phép con”, gây khó dễ cho người dân. Đối với đất ở (nhu cầu tách thửa rất cao), căn cứ đầu tiên để cho phép tách thửa là khu đất phải thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu (dân cư hiện trạng) hoặc dân cư hiện hữu chỉnh trang. Tuy nhiên, có khá nhiều khu đất ở vẫn bị xem là “đất ở hiện hữu cải tạo” hoặc “khu dân cư xây dựng mới” cho nên không cho phép tách thửa. Không những vậy, có người dân còn bị yêu cầu phải có quy hoạch 1/500 cho khu đất muốn tách thửa. Đây được cho là đòi hỏi “làm khó” vì người dân tách thửa để xây dựng thêm nhà ở cho gia đình thì đâu cần phải có quy hoạch 1/500 như các dự án bất động sản. Cũng có nơi còn buộc người dân phải đầu tư hoàn chỉnh đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy hoạch được duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực sau đó mới được tách thửa. Đây cũng là một yêu cầu thiếu khả thi đối với các hộ gia đình chỉ muốn tách thửa để xây dựng một ngôi nhà ở đơn giản.

Việc giải quyết hồ sơ tách thửa tại một số huyện tại tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu gặp rất nhiều khó khăn do phải bổ sung nhiều loại giấy tờ trước đây không có, không nằm trong bộ thủ tục hành chính tách thửa; hoặc diện tích đất tách thửa thuộc vào diện tích đất được quy hoạch chưa có quyết định thu hồi,...

Việc quy định diện tích tối thiểu tách thửa đang không phù hợp với quy định về diện tích tối thiểu giao đất ở tái định cư (khu vực đô thị từ 40 m² trở lên, khu vực nông thôn từ 60 m² trở lên). Việc này sẽ tạo lên chênh lệch về địa tô, dễ gây thất thoát ngân sách khi thực hiện thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Nhu cầu tách thửa đất đai của người dân rất lớn, nhằm phục vụ cho việc làm nhà ở, cho tặng, mua bán. Tuy nhiên, trước đây, do nội dung QĐ 18 chưa chặt chẽ nên một số huyện thực hiện tách thửa thiếu kiểm soát, đã dẫn đến quy hoạch bị phá vỡ, hình thành nhiều khu dân cư không nối kết hạ tầng, chất lượng đường sá, thoát nước... quá thấp. QĐ 15 được ban hành với những quy định chặt chẽ hơn, nhằm khắc phục tình trạng đó. Tuy nhiên, đến nay các huyện vẫn chưa thể thực thi vì phải chờ hướng dẫn.

Hiện nay Quyết định số 15 trở nên bất khả thi. Không chỉ với người dân đang có nhu cầu tách thửa, mà các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cũng đang gặp khó khăn vì việc tách thửa bị đóng băng kéo dài. Khan hiếm nguồn cung, giá đất nền tại các quận - huyện vùng ven tăng đột biến. Trước nhu cầu bức thiết của

cuộc sống, một số quận - huyện đã linh hoạt giải quyết thủ tục hành chính về đất đai.

2.2. Thực trạng về phân lô, tách thửa BĐS và thực hiện tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Bà Rịa – Vũng Tàu từng là một trong những “điểm nóng” về tình trạng phân lô bán nền trái phép trên đất nông nghiệp mà “tâm chấn” là vụ Công ty Alibaba do đối tượng Nguyễn Thái Luyện cầm đầu đã bị xử lý hình sự về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Chính vì thế, thời gian qua các cơ quan chức năng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã và đang quyết liệt chấn chỉnh, xử lý các vi phạm trọng vấn tách thửa, vi phạm trật tự xây dựng.

Trong thời gian gần đây, nhiều huyện, thị xã liên tục có những vụ phân lô đất nông nghiệp, sau đó làm đường giao thông và rao bán nền đất với nhiều hình thức. Đáng nói, điều này còn đi kèm với các thông tin thất thiệt về quy hoạch để thu hút người mua. Cụ thể, qua khảo sát cho thấy, có hàng loạt vụ phân lô, mở đường trái phép trên địa bàn các huyện, thị xã như: Phú Mỹ, Châu Đức, Xuyên Mộc, Đất Đỏ... được phát hiện và ghi nhận trong thời gian gần đây, trong đó, đa phần xảy ra trên các thửa đất trồng cây hàng năm và có cả những vụ việc san lấp đất ruộng lúa. Đơn cử tại huyện Đất Đỏ có thửa đất nông nghiệp diện tích hơn 21.000m² nhưng được tách làm 41 thửa và chủ đất đã tự đổ đá, làm đường và cắm cọc phân lô để rao bán.

Thực tế hiện nay trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có nhiều khu vực như huyện Xuyên Mộc, Long Điền, Đất Đỏ, Châu Đức, Côn Đảo và một phần Thị xã Phú Mỹ chưa bao phủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, là một trong những điều kiện được tách thửa. Áp dụng Quyết định 15, nhiều Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, thị xã của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã từ chối xử lý hồ sơ do không có quy hoạch 1/500, quy hoạch 1/2000 trong khi việc lập quy hoạch là nhiệm vụ của các cơ quan quản lý Nhà nước.

Thời gian qua, nhiều người dân đã phản ánh vướng mắc này đến các cơ quan chức năng của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, mong muốn chính quyền sớm sửa đổi Quyết định 15 nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng cho người dân cũng như tăng cường vai trò quản lý Nhà nước về vấn đề đất đai, xây dựng.

Ví dụ: Ba Mẹ tuổi cao, đang bệnh, nhà đông con nên muốn tách thửa cho tặng các con cũng như để chuyển nhượng một phần trang trại nợ và lấy vốn phát triển kinh tế. Song khi đưa hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai thì bị từ chối vì khu vực này chưa có quy hoạch tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 như theo quy định tại Quyết định 15. Gia đình mong muốn cơ quan chức năng sớm sửa đổi quy định để tạo thuận lợi cho người dân có nhu cầu tách thửa đất.

Một trong nhiều giải pháp là việc UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã kịp thời ban hành Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 về quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh (gọi tắt là Quyết định số 15), quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh. Quyết định 15 với nhiều ưu điểm đã kịp thời khắc phục được những

hạn chế của Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có nội dung tương tự được ban hành và áp dụng trước đó.

Tuy nhiên, do sự buông lỏng quản lý của các cơ quan chức năng tại một số địa phương đã dẫn tới tình trạng tự ý làm đường, phân lô đất nông nghiệp tràn lan. Bên cạnh đó, các đối tượng cò đất, đầu nậu, thậm chí doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã gom số lượng lớn đất nông nghiệp, tự ý làm đường, phân lô trái phép rồi rao bán dưới dạng đất nền dự án, gây mất trật tự đô thị cũng như phá vỡ kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất của địa phương, tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp đất đai. Những vấn đề đó đã ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích chính đáng của nhiều người dân có nhu cầu tách thửa, sử dụng đúng mục đích, trong đó có nhu cầu cho tặng, thừa kế.

Không những thế, ngay Quyết định 15 của UBND tỉnh cũng còn một số bất cập khiến quyền lợi của không ít người dân bị “treo” từ nhiều tháng nay. Cụ thể, điểm d khoản 2 Điều 3 Quyết định 15 quy định: “Đối với thửa đất ngoài đô thị, thực hiện tách thửa theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thì áp dụng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy chế quản lý kiến trúc (nếu có) được duyệt”.

Bên cạnh đó, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành văn bản số 4075/UBND-VP ngày 15/2/2022 yêu cầu Sở Tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với các sở ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố khẩn trương lập đoàn thanh tra kiểm tra tình hình quản lý đất đai, xây dựng, tình hình vi phạm và xử lý vi phạm tại các huyện, thị xã, thành phố, có biện pháp xử lý, chế tài đối với các tổ chức, cá nhân tổ chức thi công công trình hạ tầng kỹ thuật mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép; đồng thời khẩn trương đánh giá tình hình thực hiện Quyết định số 15, làm rõ các phản ánh liên quan đến điều kiện để được tách thửa, và các tồn tại hiện nay; kiểm soát chặt chẽ việc khai thác, sử dụng đất khi thực hiện thủ tục tách thửa đất, nhằm hạn chế sử dụng đất không đúng mục đích và xây dựng trái pháp luật.

Bên cạnh đó, UBND tỉnh cũng yêu cầu các Sở, ngành liên quan, chính quyền các địa phương tăng cường kiểm soát việc khai thác, sử dụng đất sau khi thực hiện thủ tục tách thửa đất; thường xuyên theo dõi, chủ động phát hiện, ngăn chặn phòng ngừa và kiên quyết xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm, kể cả trường hợp cán bộ, công chức, viên chức lợi dụng chức vụ, quyền hạn để tiếp tay, bao che cho các hành vi vi phạm nêu trên.

2.2.1. Tình hình thực hiện phân lô về bất động sản tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Trong thời gian qua, tình hình kinh doanh bất động sản ở khu vực miền Nam đang sự khởi sắc và phát triển trở lại. Theo xu thế chung đó, bất động sản Bà Rịa Vũng Tàu cũng có nhiều tiến triển với những dự án đầu tư và sản phẩm tốt đã gây chú ý và ấn tượng cho khách hàng.

Một điểm thuận lợi để ngành nghề kinh doanh bất động sản Bà Rịa Vũng Tàu phát triển chính là cơ sở hạ tầng cực kỳ phát triển. Kết nối hạ tầng giao thông tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu khá hoàn thiện đến các khu vực trung tâm lân cận, ví dụ

như: TP. HCM, Đồng Nai, Bình Dương... Điều này tạo điều kiện thuận lợi cho tỉnh này phát triển một cách toàn diện khi tiến vào hội nhập. Một dẫn chứng dễ thấy là ngành giao thông vận tải của Bà Rịa Vũng Tàu đang tiếp tục xây dựng, hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng. Có thể kể ra một số công trình trọng điểm như sau:

Tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành: có thể kết nối với toàn bộ các tỉnh ở khu vực miền Tây và Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu. Ngoài ra, sau khi tuyến cao tốc này được đưa vào sử dụng sẽ giúp khơi thông kết nối trong các tỉnh miền Đông Nam Bộ; Tuyến đường cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây & Quốc lộ 51 mở rộng: Tuyến đường này giúp rút ngắn 50% thời gian đi từ TP. HCM đến Bà Rịa Vũng Tàu.

Hiện nay, giá đất nền của Bà Rịa Vũng Tàu đã tăng từ 30 đến 50% so với thời điểm cuối năm 2018. Mặc dù đầu năm 2020, do biến động của thị trường khiến cho khách du lịch đến đây giảm đáng kể. Tuy nhiên, thị trường bất động sản Bà Rịa Vũng Tàu vẫn dành được nhiều sự quan tâm của các đối tượng khách hàng. Cụ thể, phân khúc đất nền vẫn tiếp tục thu hút khách hàng do khả năng sinh lời nhanh và dễ thanh khoản. Đất nền ở khu vực vùng ven cũng rất được chú ý so tình hình quỹ đất tại thành phố Hồ Chí Minh ngày càng khan hiếm và giá cả tăng với tốc độ chóng mặt.

Dự kiến trong thời gian tới, đất nền vẫn tiếp tục thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư khiến lượng giao dịch tăng mạnh và giá cả cũng tăng trưởng nhanh chóng theo đó. Chính vì vậy, các nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản Bà Rịa Vũng Tàu cần phải nghiên cứu, lựa chọn kỹ lưỡng dự án để đảm bảo thu được lợi nhuận tốt sau này.

2.2.2. Đánh giá thực hiện pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND (quyết định 15) của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất có mặt tích cực đã kịp thời bãi bỏ, bổ sung những điểm bất cập trong Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh BRVT trước đó.

Cụ thể, bãi bỏ một số quy định chưa phù hợp, gây phát sinh thủ tục hành chính như việc tách thửa đối với quy mô diện tích lớn. Tách thửa đất nông nghiệp với quy mô diện tích lớn (lớn hơn 2000m² tại TP. Vũng Tàu và lớn hơn 5000m² tại các địa bàn khác); mặt khác, bãi bỏ nội dung “Riêng đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối phải đắp bờ trước khi tách thửa” cho phù hợp với tình hình thực tiễn, tránh gây phát sinh và khó khăn cho người dân. Đồng thời sửa đổi, bãi bỏ các quy định về trách nhiệm thực hiện của các đơn vị có liên quan đến các nội dung đã được bãi bỏ.

Tuy nhiên, chỉ sau 8 tháng từ ngày quyết định 15 chính thức có hiệu lực trên thực tế đã phát sinh những bất cập khiến quyền lợi, nhu cầu tách thửa chính đáng của tổ chức, cá nhân bị “treo” từ nhiều tháng nay.

Cụ thể, điểm d khoản 2 Điều 3 Quyết định 15 quy định: “Đối với thửa đất ngoài đô thị, thực hiện tách thửa theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch

chi tiết 1/500 được duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thì áp dụng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy chế quản lý kiến trúc (nếu có) được duyệt”.

Trên thực tế hiện nay trên địa bàn tỉnh BRVT có nhiều khu vực như huyện Xuyên Mộc, Long Điền, Đất Đỏ, Châu Đức, Côn Đảo và một phần Thị xã Phú Mỹ chưa bao phủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, là một trong những điều kiện được tách thửa. Theo đó, áp dụng quyết định 15, nhiều Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, thị xã của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã từ chối xử lý hồ sơ do không có quy hoạch 1/500, quy hoạch 1/2000 trong khi việc lập quy hoạch là nhiệm vụ của các cơ quan quản lý Nhà nước phải ban hành trước đó để tạo điều kiện cho nhu cầu chính đáng và quyền lợi của người dân.

Kết luận Chương 2

Tại chương 2, Luận văn đã phân tích thực tiễn áp dụng quy định pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong thời gian qua và đã đạt được một số kết quả như:

Một là, Bà Rịa -Vũng Tàu là tỉnh có thị trường bất động sản tại Bà Rịa – Vũng Tàu đang trong tiềm năng tăng giá mạnh khiến nhu cầu phân lô, tách thửa của người dân ở nơi đây cũng phát triển theo một cách nhanh chóng.

Hai là, điều kiện phân lô tách thửa mặc dù đã được điều chỉnh tại 03 Quyết định trong một khoảng thời gian 5 năm (từ 2017 đến 2021), tuy nhiên những quy định về điều kiện phân lô, tách thửa trong các quyết định này vẫn tồn tại những hạn chế nhất định khiến cho thực tế áp dụng còn nhiều vướng mắc.

Ba là, Chủ thể thực hiện hoạt động phân lô, tách thửa về cơ bản đã thực hiện đảm bảo các quy định của pháp luật về hoạt động phân lô, tách thửa. Tuy nhiên, vẫn còn khúc mắc ở đây là giữa người dân và cơ quan quản lý nhà nước chưa gặp nhau ở khái niệm đường đi, một số người dân chưa thực hiện được quyền của mình.

Bốn là, mặc dù rất nỗ lực trong quá trình giải quyết các thủ tục liên quan đến đất đai cho người dân nhưng hiện nay vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc trong thủ tục phân lô, tách thửa dẫn đến hồ sơ chậm giải quyết, giải quyết không đúng hẹn... gây bức xúc cho người dân.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT & NÂNG CAO HIỆU QUẢ PHÂN LÔ, TÁCH THỬA BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về phân lô, tách thửa BDS

Hiện nay, việc cho phép thực hiện các thủ tục tách thửa hiện nay đã đem lại những mặt tích cực cho các địa phương trong tỉnh. Cụ thể, nhiều huyện, thành khi người dân sở hữu những thửa đất cho thu nhập không cao từ sản xuất nông nghiệp, nhưng do phù hợp với quy hoạch đất ở, phù hợp với nhu cầu làm nhà để ở nên người sử dụng đất đã thực hiện thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho những người có nhu cầu. Điều này giúp tháo gỡ một số những khó khăn về cuộc sống cho người dân, góp phần thay đổi kinh tế - xã hội tại địa phương theo chiều hướng phát triển; hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội ngày càng khang trang hoàn thiện hơn.

Tuy nhiên, dù tách thửa hiện nay phải tuân thủ tuyệt đối theo các quy định của tỉnh, trong đó quan trọng nhất là phải đảm bảo theo quy hoạch kế hoạch sử dụng đất nhưng những quy hoạch khác như quy hoạch xây dựng kiến trúc, quy hoạch giao thông... lại còn chồng chéo chưa theo kịp quy hoạch sử dụng đất. Cùng đó, tốc độ phát triển đô thị, thị trường bất động sản ngày càng phát triển đa dạng dẫn đến những bất cập trong công tác quản lý, trong giải quyết các thủ tục tách thửa. Việc quản lý các thửa đất sau khi tách hiện nay trong tỉnh cũng chưa chặt chẽ dẫn đến việc đưa đất vào sử dụng theo đúng mục đích còn chậm, chưa đạt yêu cầu theo đúng chu kỳ của quy hoạch sử dụng đất.

- NHỮNG ĐỀ XUẤT

Đối với những khu vực đã thực hiện việc phân lô tách thửa, đề nghị các cơ quan quản lý cấp tỉnh, UBND tỉnh chỉ đạo cụ thể về thời gian đưa đất vào sử dụng theo đúng mục đích quy hoạch đã được ghi trên giấy chứng nhận; chỉ đạo các cơ quan quản lý đất đai và UBND cấp huyện tăng cường công tác kiểm tra việc đưa đất sau khi thực hiện thủ tục tách thửa vào sử dụng theo đúng mục đích, có chế tài cụ thể đối với cấp xã trong việc kiểm tra quản lý việc sử dụng đất sai mục đích tại địa phương.

Đối với những nơi đã thực hiện thủ tục tách thửa nhưng chưa có quy hoạch chi tiết về xây dựng, đề nghị tỉnh chỉ đạo các cơ quan quản lý về xây dựng căn cứ theo hiện trạng ban hành các chỉ tiêu về xây dựng cho phù hợp với định hướng phát triển đô thị trong tương lai tại địa phương.

Còn đối với những nơi hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội chưa hoàn thiện cần chỉ đạo các cơ quan quản lý về giao thông căn cứ theo hiện trạng hướng dẫn cho địa phương xây dựng các tiêu chí về hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội để đảm bảo phục vụ tốt cho mục đích sử dụng đất theo quy hoạch.

Đối với những người dân đã thực hiện thủ tục tách thửa nhưng chưa hoàn thiện hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội, đề nghị tỉnh chỉ đạo địa phương kiểm tra rà soát đẩy mạnh công tác xử lý nếu không thực hiện đúng các nội dung đã được cho phép để hình thành khu ở hoặc các mục đích khác theo đúng quy hoạch.

Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên khuyến khích những người dân có năng lực thực sự về kinh tế cho phép đẩy nhanh việc xây dựng hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội, nhanh chóng đưa đất vào sử dụng theo đúng mục đích đã cho phép; nếu được, nên khuyến khích hình thành các khu dân cư kiểu mẫu do người dân tự xây dựng đảm bảo các tiêu chí quy định về quy hoạch sử dụng đất, về xây dựng để làm chuẩn cho những người khác làm theo. Cần khuyến khích các doanh nghiệp có tiềm năng về kinh tế đứng ra tập hợp và đầu tư các khu vực của người dân đã thực hiện thủ tục tách thửa nhưng chưa xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội không có khả năng đầu tư xây dựng đưa đất vào sử dụng để nhanh chóng đưa đất vào sử dụng theo đúng mục đích.

Nhằm tránh trường hợp đầu cơ tích trữ đất, trong trường hợp không đưa đất vào sử dụng đúng mục đích, đúng thời gian quy hoạch, đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan quản lý tài chính, cơ quan thuế nghiên cứu đề xuất giải pháp quản lý những trường hợp cố tình giữ đất sau khi thực hiện thủ tục tách thửa nhưng không tiếp tục đầu tư hoàn thiện hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội nhằm mục đích sang nhượng mua đi bán lại để kiếm lợi nhuận do chênh lệch giá, nhất là đối với những thửa đất thứ 3 của người sở hữu.

Cùng đó, để tránh trường hợp nhiều thông tin do các công ty môi giới bất động sản đưa ra trong mua, bán, kinh doanh các thửa đất sau khi thực hiện thủ tục tách thửa, đề nghị tỉnh chỉ đạo các cơ quan quản lý đất đai, quản lý nghiêm về quy hoạch sử dụng đất, tuyệt đối không cho phép quy hoạch sử dụng đất ở theo tình trạng “da beo” - xen kẽ đối với những nơi phần lớn là quy hoạch đất nông nghiệp và đất rừng, kiểm soát chặt chẽ và kiên quyết xử lý đối với những nơi xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp và trên đất rừng. Cần có những quy định rõ việc xây dựng nhà tạm trên đất nông nghiệp, có những quy định cụ thể về diện tích quy mô khi xây nhà tạm trên loại đất này.

Để tránh dư luận xã hội, thông tin sai chiều về tách thửa, sử dụng đất sau tách thửa, đồng thời, nắm bắt những thuận lợi của thị trường bất động sản tại địa phương, ông Khánh cũng đề nghị tỉnh chỉ đạo các cơ quan quản lý đất đai, chính quyền địa phương công khai cụ thể rõ ràng về quy hoạch sử dụng đất tại địa phương mình; công khai các thông tin về tách thửa và mục đích sử dụng đất cũng như tiến độ xây dựng hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội, tiến độ đưa đất vào sử dụng theo đúng mục đích quy hoạch trong tương lai.

Đối với những nơi quy hoạch là đất ở, đất nông nghiệp và các loại đất khác, chỉ đạo các cơ quan quản lý có liên quan phối hợp với địa phương quản lý chặt chẽ việc thực hiện thủ tục tách thửa theo đúng quy định hiện hành của tỉnh, cụ thể ở đây là áp dụng Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh; thực hiện đúng trình tự để nhanh chóng đưa đất vào sử dụng theo đúng mục đích quy hoạch.

Tỉnh cũng cần tăng cường công tác kiểm tra, cương quyết xử lý dứt điểm những trường hợp sử dụng đất sai mục đích, trường hợp đầu cơ tích trữ đất, trường hợp quy hoạch sử dụng đất không phù hợp, các trường hợp thông tin về mua, bán

đất đai sai quy định; tăng cường các kênh thông tin về quy hoạch sử dụng đất, định hướng quy hoạch sử dụng đất, để người dân có nhu cầu sử dụng đất trong và ngoài tỉnh biết để tham gia đầu tư vào thị trường bất động sản tại địa phương theo hướng lành mạnh, đúng quy định, phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về phân lô, tách thửa BDS

Các quy định tại điều 43d và điều 75a, Nghị định 43/2014/NĐ-CP đã dẫn đến tình trạng các địa phương thực hiện tách thửa đối với từng loại đất, trong đó có tách thửa đối với đất nông nghiệp hoặc các loại đất khác không phải là đất ở, đã dẫn đến tình trạng đầu nậu, cò đất, doanh nghiệp "bất lương" lợi dụng để 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.

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 độc lập nằm xen kẽ trong đất đô thị hoặc trong điểm dân cư nông thôn. Nếu 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.

Song, 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, hô 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.

Theo đó, tôi kiến nghị sửa đổi một số quy định của các nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013, về tách thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa; bổ sung vào "Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai".

Trong đó, tại Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP, bổ sung quy định diện tích tối thiểu được tách thửa: UBND 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, 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.

Tại Điều 75a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, bổ sung nội dung quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa: UBND 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.

Tôi thiết nghĩ, những mặt trái, tiêu cực của phân lô bán nền là có thực, nhưng nó không xuất phát từ nội tại của phương thức này, mà chủ yếu là do sự buông lỏng công tác quản lý. Do đó, hoàn toàn có thể thay “cấm” bằng các biện pháp quản lý.

Như vậy, sẽ vừa tạo thông thoáng cho người dân và doanh nghiệp, vừa khai thác tốt nhất nguồn lực đất đai, lại tạo điều kiện cho đô thị phát triển phù hợp với từng điều kiện, hoàn cảnh và trình độ..., mà vẫn bảo đảm đúng định hướng, đúng quy hoạch và phát triển bền vững.

Kết luận Chương 3

Tại chương 3, luận văn đã phân tích các giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về phân lô, tách thửa bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo đó, các giải pháp được tác giả đề xuất bao gồm 02 nhóm sau:

Nhóm thứ nhất, Giải pháp hoàn thiện pháp luật bao gồm: Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật đất đai năm 2013; điều chỉnh Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở.

Nhóm thứ hai, nhóm các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về phân lô, tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu bao gồm: việc phân lô, tách thửa cần dựa trên cơ sở có dự án, quy hoạch 1/500, có hạ tầng được cơ quan chuyên môn thẩm định; Cần phải tăng cường công tác quản lý quy hoạch, đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn. Đặc biệt, xử lý nghiêm đối với tình trạng tự ý phân lô tách thửa trái quy định; quản lý việc phân lô bán nền, tách thửa theo quy hoạch được duyệt cần có cơ chế kiểm soát, giám sát xem có đúng quyết định, quy hoạch đã được phê duyệt...

KẾT LUẬN

Trong thời gian qua, hoạt động phân lô, tách thửa đất luôn là vấn đề bức thiết, liên quan đến quy hoạch và phát triển đô thị. Bằng phương pháp phân tích và so sánh luật cùng với các phương pháp thống kê; tổng hợp và qua nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về phân lô, tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu tác giả nhận thấy vẫn còn một số hạn chế, bất cập như:

Điều kiện phân lô, tách thửa mặc dù đã được điều chỉnh tại 03 Quyết định trong một khoảng thời gian 5 năm (từ 2017 đến 2021), tuy nhiên những quy định về điều kiện phân lô, tách thửa trong các quyết định này vẫn tồn tại những hạn chế nhất định khiến cho thực tế áp dụng còn nhiều vướng mắc. Chủ thể thực hiện hoạt động phân lô, tách thửa về cơ bản đã thực hiện đảm bảo các quy định của pháp luật về hoạt động phân lô, tách thửa. Tuy nhiên, vẫn còn khúc mắc ở đây là giữa người dân và cơ quan quản lý nhà nước chưa gặp nhau ở khái niệm đường đi, một số người dân chưa thực hiện được quyền của mình. Nhiều trường hợp đầu tư phân lô, tách thửa không phép; ...

Muốn khắc phục những hạn chế này cần phải nghiên cứu, đánh giá một cách hệ thống, đầy đủ, toàn diện pháp luật về phân lô, tách thửa và thực trạng thực tiễn áp dụng. Vì vậy, sau khi thực hiện những nhiệm vụ trên, luận văn đã từ cơ sở lý luận và thực tiễn đề xuất một số kiến nghị như: Cần sớm thúc đẩy điều chỉnh Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở cho phù hợp với thực tiễn, trong đó cần siết chặt cơ chế, tăng cường chế tài nhằm ngăn chặn tình trạng "tùy tiện" phân lô, tách thửa, chống nhiều loạn thị trường bất động sản; Trước tình trạng người dân lách luật, tách thửa, phân lô, bán nền tràn lan, Bà Rịa, Vũng Tàu cần "siết" lại bằng cách: Trích lục bản đồ từng thửa đất phù hợp quy hoạch, siết diện tích và yêu cầu mặt tiền...đặc biệt, xét mục đích tách thửa đất....