TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đồng Nai: Muốn tách thửa phải lập dự án, “cò” đất hết đường

22:32 17/10/2017

Tình trạng phân lô bán nền nhỏ lẻ tràn lan, không đúng quy hoạch, kết nối không đồng bộ... đã tạo sức ép và gánh nặng cho địa phương về hạ tầng xã hội, chất lượng sống của người dân kém. Do đó, với quy định tách thửa 2.000 m2 trở lên phải lập dự án, đang được các địa phương tại Đồng Nai ủng hộ.

Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai đang hoàn thiện Dự thảo quy định mới về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh. Trong đó, có sự thay đổi quan trọng là bắt buộc phải lập dự án khi tách thửa. Đây được xem là giải pháp để ngăn chặn các “chiêu” lách luật để tách thửa hiện nay.



Bản vẽ mặt bằng một dự án khu dân cư tại huyện Long Thành

Bỏ Quyết định có nhiều “điểm hở” bị lợi dụng

Phó giám đốc Sở TN&MT Nguyễn Ngọc Thường cho rằng, Quyết định 25 của UBND tỉnh ban hành ngày 20/4/2016 quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất nền trên địa bàn tỉnh đã giúp cho công tác quản lý về đất đai, mà cụ thể là việc tách thửa được chặt chẽ hơn những năm trước.

Tuy nhiên, nhiều "điểm hở" của quyết định này cũng đã bộc lộ trong quá trình áp dụng thực tế. Đặc biệt, quy định về số lượng thửa đất khi tách thửa buộc phải lập dự án kèm theo đó là các điều kiện về xây dựng hạ tầng đã bộc lộ nhiều hạn chế. Từ đó, nhiều tổ chức, cá nhân đã lợi dụng "kẽ hở" này để thực hiện "chiêu" tách thửa nhiều lần cho một thửa đất ban đầu để trốn lập dự án, không đầu tư hạ tầng.

Cụ thể, theo ông Thường, Quyết định 25 của UBND tỉnh, khi tiến hành tách thửa với số lượng từ 9 thửa đất trở lên, thì người xin tách thửa buộc phải lập dự án với điều kiện đi kèm là xây dựng hạ tầng. Để "né" quy định này, nhiều tổ chức, cá nhân đã tiến hành tách thửa nhiều đợt với số lượng tách dưới 9 thửa. "Đợt đầu, họ tách thành 9 thửa, sau đó lại tiếp tục tách từng thửa một vừa được tách. Như vậy, mỗi lần tách họ chỉ tách dưới 9 thửa nên không phải lập dự án theo quy định. Tuy nhiên, thực tế diện tích đất đã được tách với số lượng nhiều hơn 9 thửa, thông qua nhiều lần tách", ông Thường cho biết.

Quy định mới "cò" đất hết đường

Theo dự thảo quy định mới, việc tách thửa đất đối với đất ở sẽ căn cứ vào diện tích thửa đất xin tách. Cụ thể, đối với thửa đất có diện tích dưới 2.000 m2, nếu muốn tách thửa, các tổ chức, cá nhân phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng. Bản vẽ này, sẽ được UBND cấp huyện và UBND tỉnh phê duyệt. Nếu đáp ứng điều kiện sẽ cho phép tách.

Đối với thửa đất từ 2.000 m2 trở lên, muốn tách thửa phải lập dự án đầu tư. Với đối tượng này, dự thảo cũng quy định thành 2 đối tượng riêng. Theo đó, nếu thửa đất có diện tích từ 2.000 m2 đến 5 ha, muốn tách thửa thì phải lập dự án đầu tư để UBND cấp huyện và UBND tỉnh phê duyệt. Thửa đất từ 5 ha trở lên, dự án đầu tư sẽ do UBND tỉnh phê duyệt. Đặc biệt, đối với trường hợp đất nông nghiệp đã có quy hoạch là đất ở, thì khi tiến hành tách thửa cũng sẽ dựa trên các quy định vừa nêu.

Theo Sở TN&MT, các căn cứ để cơ quan chức năng phê duyệt bản vẽ mặt bằng, dự án đầu tư là thửa đất phải được xác nhận bảo đảm tính pháp lý, phù hợp với thực tế và quy hoạch hạ tầng, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất tại địa phương.

Phó giám đốc Sở TN&MT Nguyễn Ngọc Thường cho biết: “Đối với đất ở thì phải được xác định là đất ở trên giấy chứng nhận, bản vẽ phải thể hiện được hạ tầng hiện có tại khu vực tách thửa, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng thì cơ quan chức năng mới phê duyệt”.

Cũng theo ông Thường, với quy định mới dựa theo diện tích - sẽ đảm bảo được tính chặt chẽ, chặn được tình trạng tách thửa nhiều lần, gây ra tình trạng phân lô, bán nền tràn lan như lâu nay. Từ quy định này, muốn tách thửa, các tổ chức, cá nhân phải lập bản vẽ mặt bằng, dự án đầu tư. Như vậy, cơ quan chức năng sẽ giám sát được thực trạng hạ tầng khu vực tách thửa để phê duyệt, tránh tình trạng khu vực đó không có hạ tầng vẫn cho tách thửa như lâu nay.

Cách đây vài tháng, thị trường BĐS Đồng Nai liên tục tạo sóng - “khuấy động” liên tục; nhiều thời điểm còn tạo nên cơn “sốt” thu hút nhà đầu tư tại TP. HCM. Đất nền tại các huyện Nhơn Trạch, Trảng Bom, Long Thành... được xem là "điểm nóng" của Đồng Nai. Lúc đó, nhìn đâu cũng thấy người phát tờ rơi rao bán đất hay những bản băng rôn treo dán khắp nơi.

Khoảng 1 tháng nay, thị trường Đồng Nai bất ngờ “xì bong bóng”, nhiều nhà đầu tư tháo chạy... Cảnh nhộn nhịp chào mời, bắt khách biến mất. Các sàn giao dịch BĐS hay những quán cà phê, tiệm tạp hóa, quán cơm kiêm môi giới nhà đất... chỉ còn lèo tèo. Theo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, toàn tỉnh đang tồn đọng khoảng 5.000 hồ sơ xin tách thửa.

Cao Diên – Hải Dương