TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

TP. HCM đề xuất cấm phân lô, bán nền

16:59 26/10/2024

Các chuyên gia cho rằng quy định không cho chủ đầu tư phân lô, bán nền tại năm huyện ngoại thành TP. HCM là phù hợp nhưng cần đảm bảo nhu cầu tách thửa chính đáng của người dân.

Theo đề xuất của Sở Xây dựng TP. HCM, chủ đầu tư dự án bất động sản tại năm huyện ngoại thành gồm Bình Chánh, Nhà Bè, Hóc Môn, Củ Chi và Cần Giờ cũng phải đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà ở, sau đó mới chuyển nhượng chứ không được phân lô, bán nền.



Chủ đầu tư dự án bất động sản phải đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà ở, sau đó mới chuyển nhượng chứ không được phân lô, bán nền.

Mới đây, Sở Xây dựng TP. HCM có Tờ trình 9703/2024 gửi chủ tịch UBND TP. HCM đề nghị xây dựng quyết định của UBND TP quy định chi tiết việc xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố.

Trong đó, Sở Xây dựng TP. HCM đề xuất chủ đầu tư dự án bất động sản trên toàn địa bàn thành phố phải đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà ở, sau đó mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng.

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (có hiệu lực từ ngày 1/8/2024) quy định không cho phân lô, bán nền ở các khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III. Có thể hiểu các quận tại TP. HCM như nhiều đô thị khác cấm dự án phân lô, bán nền.

Đối với các khu vực nông thôn còn lại (xã, thị trấn, huyện), UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng. Về mặt hành chính, TP. HCM đang có năm huyện gồm Bình Chánh, Hóc Môn, Cần Giờ, Củ Chi và Nhà Bè, trong đó có năm thị trấn và 58 xã. Khu vực này là nông thôn, không phải đô thị nên theo luật vẫn được lập dự án phân lô, bán nền dù phần lớn đã đô thị hóa.

Do đó, Sở Xây dựng kiến nghị cấm phân lô, bán nền đất ở cả năm huyện ngoại thành. Từ đó, thống nhất công tác quản lý nhà nước về nhà ở và tăng cường trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án, đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên địa bàn các xã, thị trấn, huyện của thành phố, đồng thời tránh tình trạng người dân tự xây dựng không phép, sai phép hoặc không đảm bảo quy chế quản lý kiến trúc.

Theo Sở Xây dựng, việc UBND thành phố ban hành quyết định quy định chi tiết việc xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn là cần thiết.

Cũng trong tờ trình, Sở Xây dựng thông tin trong giai đoạn từ năm 2021 đến sáu tháng đầu năm 2024, Sở Xây dựng đã ban hành 45 văn bản và tham mưu UBND thành phố ban hành ba văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố. Tuy nhiên, so sánh số liệu vi phạm trật tự xây dựng trong thời gian qua, số liệu vi phạm không phép có dấu hiệu tăng.

Lê Vũ (*t/h*)