

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 168/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2024

*“V/v Góp ý sửa đổi một số điều của Dự thảo Quyết định Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”*

**Kính gửi: - Thường trực Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh**  
**- Sở Quy hoạch Kiến trúc**  
**Đồng kính gửi: - Bộ Xây dựng**  
**- Bộ Tài nguyên Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý “Dự thảo Quyết định Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh” (Dự thảo Quy định) theo Tờ trình số 5793/Ttr-SQHKT ngày 10/12/2024 của Sở Quy hoạch Kiến trúc, như sau:

1/- Đề nghị **sửa đổi khoản 1 Điều 2** “Dự thảo Quy định” về **“đổi tượng áp dụng”** để **bổ sung** trường hợp tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư **“đang có quyền sử dụng đất”** mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 và Nghị quyết số 171/2024/QH15, như sau:

*“1. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 28, Điều 127 Luật Đất đai 2024 và Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.”*

**Lý do đề xuất:**

Hiệp hội nhận thấy, khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 quy định trường hợp “người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư” và Nghị quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội “Về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất”, tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết 171/2024/QH15 quy định “Trường hợp trong phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện thí điểm có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”.

Hơn nữa, tại khoản 1 Điều 7 “Dự thảo Quy định” cũng quy định trường hợp “nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất”, như sau: “1. Tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm tối thiểu 5% ( $\geq 5\%$ ), xác định trên tổng diện tích phù hợp quy hoạch của

khu đất mà nhà đầu tư đã thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung** trường hợp “**đang có quyền sử dụng đất**” vào khoản 1 Điều 2 “*Dự thảo Quy định*”, để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** của các quy phạm pháp luật.

## 2/- Góp ý giải thích từ ngữ:

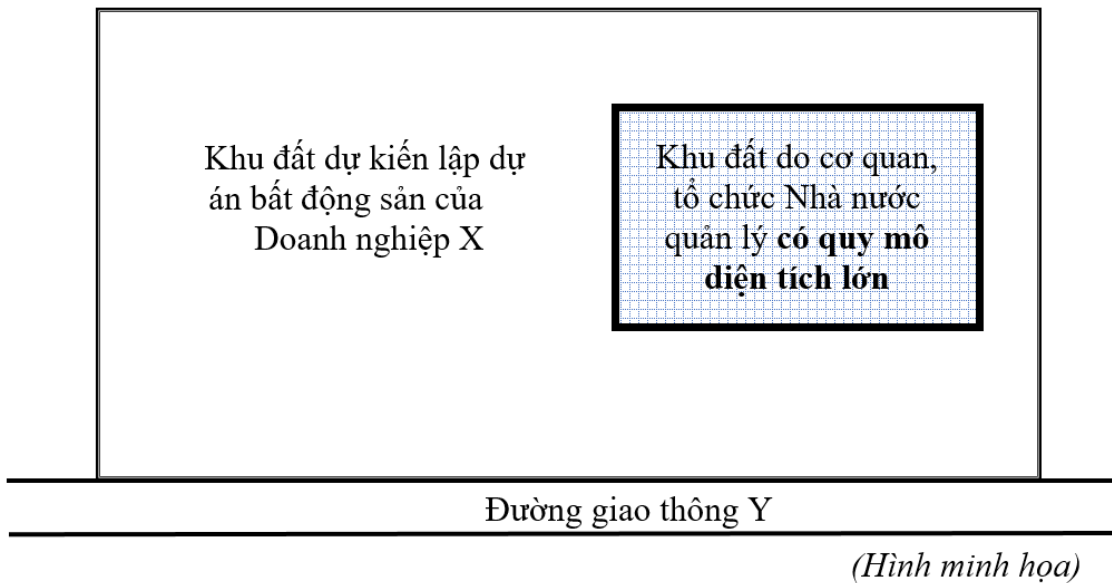
2.1)- Đề nghị **sửa đổi** khoản 2 Điều 3 “*Dự thảo Quy định*”, như sau:

**“2. Dự án độc lập ~~tại Quy định này~~ là dự án mà khi triển khai thực hiện không làm ảnh hưởng đến các dự án liên kề hoặc không phụ thuộc vào dự án liên kề, trừ trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được tách thành dự án độc lập là bất động sản hưởng quyền đối với dự án liên kề là bất động sản chịu hưởng quyền theo quy định tại Điều 29 Luật Đất đai 2024 và các Điều 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256 Bộ Luật Dân sự 2015”**

### Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội đề nghị **bỏ** cụm từ “**tại Quy định này**” để thống nhất về “**thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật**” quy định tại khoản 4 Điều 8 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015.

(2) **Trên thực tế**, có trường hợp **khu đất** do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có **diện tích lớn**, **đủ điều kiện tách thành dự án độc lập**, nhưng lại **hoàn toàn nằm bên trong khu đất** của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản **đã có quyền sử dụng đất hợp pháp** dự kiến triển khai thực hiện dự án bất động sản (*như hình minh họa dưới đây*).



Do vậy, tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội đã quy định “*Trường hợp **trong phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện thí điểm** có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất*”, mà “**trong phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện thí điểm**” thì “*phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý*” có

thể “**tiếp giáp** với đường giao thông **hiện hữu**” hoặc “**không tiếp giáp** với đường giao thông **hiện hữu**”.

(3) Trong trường hợp này Hiệp hội nhận thấy, Nhà nước với tư cách là người sử dụng đất **có quyền** thực hiện “**quyền đối với thửa đất liền kề**” quy định tại Điều 29 Luật Đất đai 2024 bao gồm “1. **Quyền đối với thửa đất liền kề** bao gồm **quyền về lối đi, cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga, lắp đường dây tải điện, thông tin liên lạc** và các **nhu cầu cần thiết khác** theo quy định của pháp luật. 2. Việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với **thửa đất liền kề** thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; đồng thời phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 133 của Luật này đối với trường hợp **quyền về lối đi, cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác**”.

(4) Bên cạnh đó, tại các Điều 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256 Bộ Luật Dân sự 2015 cũng đã quy định về “**quyền đối với bất động sản liền kề**”, trong đó tại Điều 245 quy định “**Quyền đối với bất động sản liền kề** là quyền được thực hiện trên một bất động sản (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền) nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác (gọi là bất động sản hưởng quyền)” và tại Điều 254 quy định “**quyền về lối đi qua**” như sau: “1. **Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề** nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; 2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định; 3. Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù”.

2.2)- Đề nghị thay thế cụm từ “**tại Quy định này**” bằng cụm từ “**quy định tại khoản 3 (và khoản 4) của Điều này**” tại các khoản 5, 6 và bỏ từ “**hiện trạng**” tại khoản 6 Điều 3 “**Dự thảo Quy định**”, như sau:

“5. **Tầng cao và chiều cao** ~~tại Quy định này~~ **quy định tại khoản 3 của Điều này** được xác định theo quy định của đồ án quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc tại khu vực có liên quan đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

“6. **Đường hiện hữu** ~~tại Quy định này~~ **quy định tại khoản 4 của Điều này** là các tuyến đường giao thông ~~hiện trạng có sẵn~~, hình thành trước thời điểm xem xét tách dự án độc lập và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố lộ giới.”

#### **Lý do đề xuất:**

(1) Hiệp hội đề nghị thay thế cụm từ “**tại Quy định này**” bằng cụm từ “**quy định tại khoản 3 (và khoản 4) của Điều này**” tại khoản 5 và 6 Điều 3 “**Dự thảo Quy định**”, để thống nhất về “**thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật**” quy định tại khoản 4 Điều 8 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 6 Điều 3 “**Dự thảo Quy định**” sử dụng từ “**hiện trạng**” trong cụm từ “**các tuyến đường giao thông hiện trạng**” là **chưa chính xác**, mà nên sử dụng từ “**có sẵn**” trong cụm từ “**các tuyến đường giao thông có sẵn**” thì **chính xác hơn**.

**3/-** Đề nghị **sửa đổi khoản 2** Điều 4 “*Dự thảo Quy định*” về “**điều kiện**” để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập phải đáp ứng “**điều kiện**” sau đây:

“2. Có vị trí trong khu vực thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 28, Điều 127 Luật Đất đai 2024 và Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội.

Trường hợp khu vực thực hiện dự án có nhiều khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý riêng biệt, thì sẽ xem xét điều kiện tách dự án độc lập theo từng trường hợp cụ thể theo Quy định này.

Trường hợp khu vực thực hiện dự án có nhiều khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý liền kề (liền ranh), thì xem xét điều kiện tách dự án độc lập như trường hợp một khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo Quy định này.

#### Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 4 “*Dự thảo Quy định*” quy định “**điều kiện**” để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập phải đáp ứng “**điều kiện**” là “*có vị trí trong khu vực thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất*”, nhưng chưa quy định trường hợp tổ chức kinh doanh bất động sản “*đang có quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024.

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** thêm cụm từ “*và Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội*” cho phép **thí điểm** thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc “*đang có quyền sử dụng đất*” trong **thời hạn 05 năm**.

(3) Hiệp hội đề nghị **bỏ** từ “*sẽ*” và **bổ sung** cụm từ “*theo Quy định này*”, bởi lẽ “*trường hợp khu vực thực hiện dự án có nhiều khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý riêng biệt*” thì **cũng phải được xem xét điều kiện** tách thành dự án độc lập “*theo Quy định này*”, chứ **không được dừng lại để “sẽ” xem xét sau**. Hơn nữa, “*Dự thảo Quy định*” không quy định rõ sẽ xem xét như thế nào và vào thời điểm nào.

(4) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** “*trường hợp khu vực thực hiện dự án có nhiều khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý liền kề (liền ranh)*” thì được xem xét điều kiện tách dự án độc lập **như trường hợp một khu đất** do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo “*Dự thảo Quy định*”.

**4/-** Đề nghị **sửa đổi khoản 1** Điều 5 “*Dự thảo Quy định*” về “**tiêu chí vị trí**” của phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tách thành dự án độc lập phải đáp ứng “**tiêu chí vị trí**”, như sau:

“1. **Vị trí:** Khu đất phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc tiếp giáp với đường giao thông theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) hiện trạng toàn tuyến rộng tối thiểu 10,5m ( $\geq 10,5m$ ) và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt lộ giới. ~~Mặt tiền khu đất tại vị trí tiếp giáp với đường giao thông rộng tối thiểu 10,5m ( $\geq 10,5m$ ) hoặc trường hợp khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có quy mô diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích đất phù hợp quy hoạch tối thiểu theo quy định tại Điều 6 của Quy định này nhưng không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu, đường giao thông theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện quyền của bất động sản được hưởng quyền để thống nhất với người có bất động sản chịu hưởng quyền có đất liền kề theo quy định tại Điều 29 Luật~~

**Đất đai 2024 và các Điều 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256 Bộ Luật Dân sự 2015, trong đó có quyền về lối đi qua, trước khi xem xét điều kiện tách thành dự án độc lập.”**

### **Lý do đề xuất:**

Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 5 “*Dự thảo Quy định*” quy định “*tiêu chí vị trí*” của phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tách thành dự án độc lập “**phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu**” đã sử dụng cụm từ “**phải tiếp giáp**” là chưa bao quát đầy đủ tất cả trường hợp của phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trên thực tế, nên cần phải bổ sung trường hợp phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong các trường hợp sau đây:

(1) Trường hợp phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý “**tiếp giáp với đường giao thông theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt**” (là đường giao thông dự phóng). Đây là căn cứ pháp lý và cũng là một điều kiện thuận lợi để thực hiện dự án bất động sản, nên rất cần thiết bổ sung vào khoản 1 Điều 5 “*Dự thảo Quy định*”.

(2) Trường hợp khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý “**có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích đất phù hợp quy hoạch tối thiểu theo quy định tại Điều 6 của Quy định này**”, có thể tách thành dự án độc lập, nhưng lại không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc đường giao thông theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và hoàn toàn nằm bên trong khu đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã có quyền sử dụng đất hợp pháp (như hình minh họa trên đây), nên cần bổ sung quy định “*Trường hợp khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có quy mô diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích đất phù hợp quy hoạch tối thiểu theo quy định tại Điều 6 của Quy định này, nhưng không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu, đường giao thông theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện quyền của bất động sản được hưởng quyền để thống nhất với người có bất động sản chịu hưởng quyền có đất liền kề theo quy định tại Điều 29 Luật Đất đai 2024 và các Điều 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256 Bộ Luật Dân sự 2015, trong đó có quyền về lối đi qua trước khi xem xét điều kiện tách thành dự án độc lập.*”

(3) Trường hợp khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được kết nối giao thông bằng “**đường mòn, lối mở**” hoặc đường giao thông nông thôn, không có tên trong bản đồ hệ thống đường giao thông của khu vực cũng không có “**lộ giới**”, nên khoản 1 Điều 5 “*Dự thảo Quy định*” quy định phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tách thành dự án độc lập “**phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu**” là chưa sát với thực tế.

(4) Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 5 “*Dự thảo Quy định*” quy định “*hiện trạng toàn tuyến rộng tối thiểu 10,5m*” hoặc “*mặt tiền khu đất tại vị trí tiếp giáp với đường giao thông rộng tối thiểu 10,5m*” sẽ làm cho cơ quan nhà nước “**tự trói tay mình**”, bởi lẽ trên thực tế nhất là tại khu vực nông thôn hoặc một số khu vực đô thị hiện hữu có những con đường giao thông có lộ giới nhỏ hơn 10,5m; hoặc quy định “**toàn tuyến**” đường giao thông có cùng “**lộ giới**”, nhưng trên thực tế có những con đường giao thông hiện hữu bị “**thắt cổ chai**”, không có “*hiện trạng toàn tuyến rộng tối thiểu 10,5m*”; hoặc quy định “**vị trí tiếp giáp với đường giao thông rộng tối thiểu 10,5m**” thì Nhà nước “**tự mình hạn chế mình**”, không sát thực tế và sẽ dẫn đến hệ quả là sẽ có những khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có quy mô diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích đất phù hợp quy

**hoạch tối thiểu** theo quy định tại Điều 6 của “*Dự thảo Quy định*” thì sẽ **không được tách thành dự án độc lập** để thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất hoặc **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, mà lại **giao, cho thuê cho nhà đầu tư có đất liền kề** để thực hiện dự án bất động sản, có thể dẫn đến “**thất thoát**” tài sản công là **nguồn lực đất đai**.

(5) Hiệp hội nhận thấy, trường hợp khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có **quy mô diện tích bằng** hoặc **lớn hơn** diện tích đất **phù hợp quy hoạch tối thiểu** theo quy định tại Điều 6 của “*Dự thảo Quy định*”, nhưng **không tiếp giáp** với đường giao thông hiện hữu, đường giao thông theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) thì **cơ quan nhà nước** có thẩm quyền thực hiện quyền của bất động sản được hưởng quyền, để **thống nhất** với người có **đất liền kề** theo quy định tại Điều 29 Luật Đất đai 2024 và các Điều 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256 Bộ Luật Dân sự 2015, trong đó có “**quyền về lối đi qua**”, trước khi xem xét điều kiện tách thành dự án độc lập.

5/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 1 Điều 7 “Dự thảo Quy định”** về “**tiêu chí tỷ lệ**” của phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tách thành dự án độc lập đáp ứng tiêu chí về “**tỷ lệ**”, như sau:

*“1. Tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm tối thiểu 5% (≥5%), xác định trên tổng diện tích phù hợp quy hoạch của khu đất mà nhà đầu tư đã thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Tỷ lệ này không áp dụng đối với trường hợp phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập có diện tích đất phù hợp quy hoạch tối thiểu theo quy định tại Điều 6 của Quy định này.”*

#### **Lý do đề xuất:**

Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 7 “*Dự thảo Quy định*” chỉ quy định “**tỷ lệ**” phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập “**phải chiếm tối thiểu 5%**”, xác định trên tổng diện tích phù hợp quy hoạch của khu đất mà nhà đầu tư đã thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất là **chưa chặt chẽ** vì có thể dẫn đến **hệ quả** là sẽ có trường hợp **phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có quy mô diện tích từ 1.000m<sup>2</sup> trở lên** đối với các quận 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Phú, Bình Tân, Tân Bình, Phú Nhuận, thành phố Thủ Đức hoặc **từ 2.000m<sup>2</sup> trở lên** đối với các huyện Nhà Bè, Bình Chánh, Cần Giờ, Hóc Môn, Củ Chi (**đối với khu vực quy hoạch cao tầng**); hoặc **từ 500m<sup>2</sup> trở lên** đối với các quận 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Phú, Bình Tân, Tân Bình, Phú Nhuận, thành phố Thủ Đức hoặc **từ 1.000m<sup>2</sup> trở lên** đối với các huyện Nhà Bè, Bình Chánh, Cần Giờ, Hóc Môn, Củ Chi (**đối với khu vực quy hoạch thấp tầng**) trở lên nằm trong khu đất mà nhà đầu tư đã thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất có quy mô diện tích lớn **từ 20.000m<sup>2</sup> trở lên** đối với các quận 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Phú, Bình Tân, Tân Bình, Phú Nhuận, thành phố Thủ Đức hoặc **từ 40.000m<sup>2</sup> trở lên** đối với các huyện Nhà Bè, Bình Chánh, Cần Giờ, Hóc Môn, Củ Chi (**đối với khu vực quy hoạch cao tầng**); hoặc **từ 10.000m<sup>2</sup> trở lên** đối với các quận 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Phú, Bình Tân, Tân Bình, Phú Nhuận, thành phố Thủ Đức hoặc **từ 20.000m<sup>2</sup> trở lên** đối với các huyện Nhà Bè, Bình Chánh, Cần Giờ, Hóc Môn, Củ Chi (**đối với khu vực quy hoạch thấp tầng**) thì sẽ **không đáp ứng tiêu chí “tỷ lệ”** phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập “**phải chiếm tối thiểu 5%**” vì “**tỷ lệ**” này **chắc chắn nhỏ hơn 5%**, nên cần phải bổ sung quy định “**Tỷ lệ này không áp dụng đối với trường hợp phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập có diện tích đất phù hợp quy hoạch tối thiểu theo quy định tại Điều 6 của Quy định này**” quy định **tiêu chí** về “**quy mô**” của phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập.

Hiệp hội đề nghị Sở Quy hoạch Kiến trúc xem xét các đề xuất trên đây của Hiệp hội để có thể **sửa đổi, bổ sung** một số quy định (*bao gồm Phụ lục*) của “*Dự thảo Quy định*” để **bao quát đầy đủ và sát thực tế** đối với các trường hợp phân diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tách thành dự án độc lập trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tư pháp; Sở Tài chính; Sở Nội vụ;  
Sở Xây dựng; Sở Kế hoạch Đầu tư;  
Sở Tài nguyên Môi trường; Sở Công thương;  
Sở Thông tin Truyền thông; Cục Thuế;  
Công an TPHCM; Bộ Tư lệnh TPHCM;  
Sở Nông nghiệp & PTNT; Sở Giao thông VT;  
Ngân hàng Nhà nước - CN 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