

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 9 năm 2026

Số: 34683/SNNMT-QLĐ

Về trả lời phản ánh kiến nghị của  
bà [REDACTED] về văn bản  
quy phạm pháp luật

**KHẨN**

Kính gửi: Bà [REDACTED]

Sở Nông nghiệp và Môi trường có nhận được Đơn phản ánh kiến nghị số 1788626391132 gửi ngày 05 tháng 9 năm 2026 của bà [REDACTED] (đơn phản ánh kiến nghị không thể hiện địa chỉ liên hệ cũng như địa phương giải quyết hồ sơ) trên Hệ thống Phản ánh, kiến nghị văn bản quy phạm pháp luật của Thành phố có nội dung kiến nghị như sau:

“1. **BẤT CẬP THỰC TIỄN TỪ ĐẶC THÙ ĐẤT NÔNG NGHIỆP XEN KẼ KHU DÂN CƯ** Theo Điều 4 Quyết định 67/2026/QĐ-UBND, diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp tách thửa là 1.000m<sup>2</sup> (đất cây lâu năm - CLN) và 500m<sup>2</sup> (đất cây hàng năm - CHN). Khi thụ lý "Thửa đất hỗn hợp", cán bộ địa phương lại không căn cứ vào loại đất chính (Đất ở) để xét duyệt điều kiện thửa đất, mà bắt buộc phần đất nông nghiệp đính kèm trên cả thửa tách ra và thửa còn lại đều phải đạt hạn mức đất thuần nông nghiệp (500m<sup>2</sup> hoặc 1.000m<sup>2</sup>). Việc này gây bế tắc hoàn toàn vì: - Thực tế đất nông nghiệp xen kẽ: Trên 90% thửa đất tại khu dân cư hiện hữu (tại các phường thuộc tỉnh Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) là thửa đất hỗn hợp bao gồm đất ở xen kẽ đất nông nghiệp. Phần đất nông nghiệp xen kẽ này thường chỉ dao động từ vài chục đến vài trăm m<sup>2</sup>. Hạn mức 500m<sup>2</sup> - 1.000m<sup>2</sup> chỉ có ở các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung xa khu dân cư. - Đẩy người dân vào bế tắc tài chính: Do diện tích đất nông nghiệp đính kèm không đủ 500m<sup>2</sup> hay 1.000m<sup>2</sup>, người dân cũng không thể tách thửa riêng ra thành sổ độc lập. Con đường duy nhất cán bộ hướng dẫn là phải chuyển mục đích toàn bộ phần đất nông nghiệp xen kẽ đó sang Đất ở. Tuy nhiên, chi phí tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất hiện hành cho diện tích này là quá lớn, vượt xa khả năng tài chính của đại đa số người dân. Hệ quả xã hội: Quy định vô hình trung tước đi quyền tách thửa hợp pháp của người dân khi có nhu cầu tách thửa chính đáng để phân chia, tặng cho đất cho con hoặc có nhu cầu tách thửa 1 phần để chuyển nhượng khi gặp khó khăn về tài chính..., làm đóng băng trên 90% hồ sơ tách thửa đất ở có đất nông nghiệp.”

**Ý kiến Sở Nông nghiệp và Môi trường**

Tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai 2024 quy định:

“4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, quy định pháp luật có liên quan và phong tục, tập quán tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất,

*Ước*

*hợp thửa đất đối với từng loại đất.”*

Ngày 28 tháng 8 năm 2026, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ký Quyết định 67/2026/QĐ-UBND 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. Theo đó tại Điều 4 quy định “*diện tích tối thiểu đất với đất ở và đất nông nghiệp*”.

Đối với trường hợp sử dụng đất hỗn hợp, người dân được quyền lựa chọn thửa đất (đất ở hay đất nông nghiệp) được tách thửa. Theo Điều 4 Quyết định 67/2026/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố “*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.*”. Như vậy, đối với trường hợp sử dụng đất hỗn hợp, chỉ xét bảo đảm diện tích tối thiểu đối với thửa đất người dân đề nghị tách do có hình thành thửa đất mới, còn thửa đất người dân không đề nghị tách thì không phải xem xét. Trường hợp người dân yêu cầu tách cho cả thửa đất đất ở và đất nông nghiệp thì phải xem xét bảo đảm diện tích tối thiểu đối với từng loại đất người dân đề nghị tách do có hình thành thửa đất mới.

Trên đây là nội dung phúc đáp của Sở Nông nghiệp và Môi trường đối với Đơn phản ánh, kiến nghị số 1788626391132 của bà [REDACTED], rất trân trọng và ghi nhận những ý kiến đóng góp mang tính xây dựng của bà [REDACTED].

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBNDTP;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VP, QLĐ (Chương). 2



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng