

# NHỮNG QUY ĐỊNH MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VỀ TÁCH THỪA

TRẦN THỊ THU TRANG\*

*Tóm tắt: Tách thửa là một trong các phương thức mà người có quyền sử dụng đất có thể thực hiện nhằm phân chia quyền sử dụng đất của mình thành nhiều phần khác nhau. Thông qua tách thửa, người sử dụng đất (NSDD) có thể tiến hành các hoạt động tặng cho, chuyển nhượng, để lại thừa kế hay chuyển mục đích sử dụng đất mà không làm ảnh hưởng đến toàn bộ diện tích đất hiện có. Trong phạm vi bài viết này, tác giả sẽ phân tích các điểm mới của Luật Đất đai (LDD) năm 2024 về tách thửa. Trên cơ sở đó, chỉ ra các hạn chế, bất cập và đề xuất hoàn thiện pháp luật liên quan đến vấn đề này.*

*Từ khóa: Tách thửa; diện tích tối thiểu; Luật Đất đai*

*Ngày nhận bài: 04/3/2025; Biên tập xong: 29/4/2025; Duyệt đăng: 23/6/2025*

## NEW PROVISIONS OF THE 2024 LAND LAW ON LAND PARCEL SPLITTING

**Abstract:** Land parcel splitting constitutes one of the legal mechanisms by which a land user may divide their existing land use rights into multiple, distinct portions. This process enables land users to undertake transactions such as gifting, transferring, inheritance, or conversion of land use purposes without impacting the entirety of the current landholding. Within the scope of this article, the author analyzes the new provisions introduced in the 2024 Land Law governing the subdivision of land parcels; on that basis, points out existing legal shortcomings and inconsistencies, and offers recommendations aimed at improving the legal framework on this matter.

**Keywords:** Land parcel splitting; minimum area; the Land Law

**Received:** Mar 04th, 2025; **Editing completed:** Apr 29th, 2025; **Accepted for publication:** Jun 23rd, 2025

### Đặt vấn đề

Đất đai là một nguồn tài nguyên quý giá của quốc gia, thuộc sở hữu toàn dân và do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, Nhà nước trao cho NSDD một số quyền năng nhất định nhằm thúc đẩy lao động, tạo ra sự dư dả và bồi dưỡng nguồn lực đất đai trở nên phong phú và đa dạng. Trong quá trình sử dụng đất, NSDD có quyền phân chia thửa đất của mình theo nhu cầu và mục đích sử dụng, hoạt động đó được gọi là tách thửa. Theo ngôn ngữ tiếng Việt: “Tách: Làm cho rời hẳn ra khỏi một khối, một chỉnh thể”<sup>1</sup>; “Nhập: Gộp lại, hợp nhất làm một”<sup>2</sup>. Theo đó, có thể hiểu khái niệm tách thửa đất là quá trình phân chia một thửa đất lớn thành các thửa đất nhỏ hơn. Khái niệm tách thửa không được ghi nhận trong phần giải thích thuật ngữ của LDD năm

2024 mà được quy định một cách ước lệ, hiểu thế nào là tách thửa sẽ thuần túy dựa vào các hoạt động đăng ký biến động đất đai. Như vậy, từ các góc độ về thuật ngữ tiếng Việt, nội dung các quy định pháp luật và thực tiễn hoạt động tách thửa, có thể hiểu khái niệm tách thửa đất như sau: “Tách thửa đất chính là quá trình phân chia quyền sử dụng của NSDD đối với một thửa đất thành nhiều phần nhỏ hơn, mỗi phần có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng biệt cho chủ thể mới”. Xét từ góc độ so sánh, LDD năm 2024 so với LDD năm 2013 vẫn không có sự khác biệt vì cả hai chưa đưa ra một định nghĩa nào để hiểu về hành vi pháp lý tách thửa đất một cách thống nhất. Bản chất của tách thửa đất là một giao dịch dân sự mang tính chất thực hiện quyền của các chủ thể trong xã hội. Do đó, không có một

<sup>1</sup> Viện Ngôn ngữ học, *Từ điển Tiếng Việt*, Nxb. Từ điển Bách khoa, 2010.

<sup>2</sup> Viện Ngôn ngữ học, tldđ.

\*Email: [Thutrantranhu@gmail.com](mailto:Thutrantranhu@gmail.com)

Thạc sĩ, Khoa Pháp luật Kinh tế - Quốc tế, Trường Đại học Kiểm sát

định nghĩa thống nhất làm khung quy ước chung thì sẽ dễ làm phát sinh các tranh chấp liên quan tới hoạt động tách thửa đất của các chủ thể có quyền sử dụng đất và làm ảnh hưởng đến các quan hệ xã hội có liên quan. Tách thửa là một hành vi pháp lý không chỉ tác động và làm phát sinh các hệ quả liên đới trực tiếp đến các chủ thể có quyền sử dụng đất mà còn ảnh hưởng đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và công tác quản lý xã hội của địa phương. Do đó, hoạt động tách thửa cần phải tuân theo những quy định của LĐĐ.

## 1. Những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về tách thửa

### 1.1. Về kỹ thuật lập pháp

Một trong những điểm đáng chú ý của LĐĐ năm 2024 là sự đổi mới trong kỹ thuật lập pháp. Trước đây, nội dung về tách thửa đất không được quy định thành một điều luật cụ thể trong LĐĐ năm 2013 mà nằm ở nhiều điều luật và rải rác trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau, gây khó khăn cho việc tra cứu và áp dụng: khoản 2 Điều 143, khoản 4 Điều 144 LĐĐ năm 2013; Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Điều 43d Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. Khắc phục hạn chế đó, Điều 220 LĐĐ năm 2024 quy định cụ thể về nội dung này. Việc tập trung quy định tại một điều luật giúp bảo đảm tính hệ thống, minh bạch và tạo điều kiện thuận tiện cho các chủ thể có quyền sử dụng đất và có ý định tách thửa có thể nắm rõ các nguyên tắc trước khi thực hiện. Quy định này sẽ mang tính chất chỉ đạo, áp dụng chung khi có hành vi tách thửa mà không bị lệ thuộc vào sự chỉ dẫn riêng lẻ của những văn bản dưới luật, có hiệu lực pháp lý được ưu tiên áp dụng và tránh bị chồng chéo, đối kháng nhau. Thay vì quy định cho Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh thực hiện việc đặt ra các điều kiện liên quan đến hoạt động tách thửa mà không có sự hướng dẫn như LĐĐ năm 2013 thì LĐĐ năm 2024 đã tạo ra một khung pháp lý chung để từng địa phương được đảm bảo thống nhất. Việc bổ sung quy định về nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất

tại LĐĐ năm 2024 là cần thiết, với việc cụ thể hóa các nguyên tắc, điều kiện trong luật như vậy sẽ giúp cho việc tách thửa được thực hiện hiệu quả, đầy đủ trên cơ sở phù hợp với tinh thần pháp luật đề ra. Ngoài ra, LĐĐ năm 2024 cũng chú trọng đến việc sử dụng ngôn ngữ lập pháp rõ ràng, tránh tình trạng quy định mập mờ, dẫn đến cách hiểu và áp dụng khác nhau giữa các địa phương. Việc quy định cụ thể hơn về tách thửa sẽ hạn chế tình trạng lạm dụng quyền hạn của các cấp chính quyền địa phương, đồng thời bảo đảm quyền lợi hợp pháp của NSDD.

### 1.2. Về nguyên tắc, điều kiện khi tách thửa

#### 1.2.1. Về nguyên tắc và điều kiện chung khi tách thửa đất

Về nguyên tắc, tách thửa là hành vi thực hiện các quyền trên diện tích đất của NSDD. Tuy nhiên, thực hiện quyền của NSDD phải đặt song song việc tuân thủ các nghĩa vụ quy định tại Điều 31 LĐĐ năm 2024. Trong đó, việc sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất<sup>3</sup> là nghĩa vụ cơ bản mà bất cứ NSDD nào cũng phải tuân thủ. Để thực hiện việc tách thửa thì phải tuân thủ theo các nguyên tắc chung sau:

*Thứ nhất*, việc tách thửa được thực hiện đối với thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận tại điểm a khoản 1 Điều 220. Tách thửa là “chia tách quyền sử dụng đất”, do đó việc tách thửa bắt buộc phải thực hiện đối với các thửa đất đã được công nhận là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của một chủ thể khi đáp ứng được các điều kiện luật định và thể hiện ra bằng một hình thức pháp lý nhất định<sup>4</sup>.

*Thứ hai*, thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất. Một trong những điều kiện tiên quyết để NSDD có thể thực hiện quyền tách thửa hoặc hợp thửa đất theo quy định tại Điều 220 LĐĐ năm 2024 là “thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất”. Quy định này phản ánh

<sup>3</sup> Khoản 1 Điều 31 LĐĐ năm 2024.

<sup>4</sup> Hà Thái Thơ, *Quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa - Thực trạng và giải pháp*, <https://www.toaan.gov.vn/webcenter/ShowProperty?nodeId=/UCMServer/TAND284218>.

mối quan hệ hữu cơ giữa thời hạn sử dụng đất với quyền năng pháp lý của NSDD trong việc thực hiện các quyền về quản lý và định đoạt đất đai, đặc biệt là các quyền có tính chất tác động đến hiện trạng pháp lý và kỹ thuật của thửa đất như tách thửa hoặc hợp thửa. Trước hết, cần hiểu “*thời hạn sử dụng đất*” là khoảng thời gian mà NSDD được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích nhất định. LDD năm 2024 phân chia thời hạn sử dụng đất thành hai nhóm cơ bản: (i) Thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài, không xác định thời hạn - áp dụng chủ yếu đối với đất ở của hộ gia đình, cá nhân; và (ii) Thời hạn sử dụng đất có xác định - thường được quy định cụ thể đối với các loại đất sản xuất nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ hoặc đất thực hiện dự án đầu tư. Việc xác định rõ ràng thời hạn sử dụng đất không chỉ phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, mà còn bảo đảm cho NSDD có cơ sở pháp lý trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ tương ứng với loại đất và thời gian được sử dụng. Trong bối cảnh đó, yêu cầu “*thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất*” được đặt ra như một điều kiện mang tính giới hạn quyền, nhằm đảm bảo việc tách thửa hoặc hợp thửa chỉ được thực hiện đối với những thửa đất đang còn giá trị pháp lý trong quan hệ sử dụng đất. Điều này có nghĩa là tại thời điểm thực hiện thủ tục tách hoặc hợp thửa, thửa đất phải đang trong thời gian còn hiệu lực của quyền sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất, hoặc công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu đất đã hết thời hạn sử dụng mà chưa được gia hạn hoặc chưa thực hiện các thủ tục chuyển đổi cần thiết, thì NSDD không có quyền thực hiện việc tách thửa, hợp thửa, bởi quyền sử dụng đất của họ không còn hiệu lực pháp lý. Về mặt lập luận pháp lý, quy định này thể hiện sự thống nhất giữa nguyên tắc bảo đảm quyền sử dụng đất hợp pháp với nguyên tắc quản lý đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc đặt ra điều kiện “*thửa đất còn trong thời hạn sử dụng*” nhằm ngăn ngừa hiện tượng lợi dụng

việc tách thửa để chuyển nhượng, mua bán đất đai khi quyền sử dụng đã hết hiệu lực hoặc đang trong quá trình giải quyết về thời hạn sử dụng, từ đó góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý đất đai, đảm bảo sự minh bạch, công khai và ổn định trong các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất.

*Thứ ba*, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu như một bản án, quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực ghi nhận quyền sử dụng đối với thửa đất đó sẽ chuyển sang cho chủ thể khác thì chủ thể trước đó không còn nắm giữ quyền sử dụng, không được chiếm hữu và sử dụng đất nữa nên không có khả năng thực hiện tách thửa<sup>5</sup>. Đồng thời, đất đang có tranh chấp, đang bị kê biên thì thửa đất sau khi được tách sẽ không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 151 LDD năm 2024.

*Thứ tư*, “*việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý*”<sup>6</sup>. Đây là một quy định mới của LDD năm 2024 so với LDD năm 2013. Theo đó, NSDD được phép thực hiện tách thửa đất nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung về kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất đã được lập trước đó. Đồng thời, tách thửa phải ưu tiên đảm bảo điều kiện sinh hoạt của người dân xung quanh. Quy định mới này mang bản chất của một điều kiện nhằm đảm bảo quyền của các chủ thể trong quan hệ dân sự, cụ thể là quyền đối với bất động sản liền kề. Trước đây, LDD năm 2013 đã đề cập đến việc bảo đảm quyền cho các chủ thể trong quá trình sử dụng đất bằng cách quy định về quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề tại Điều 171: “*Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền*

<sup>5</sup> Đăng Nguyên (2023), *Vấn đề tách thửa dù đất đang tranh chấp*, [https://congan.com.vn/song-theo-phap-luat/van-di-tach-thua-du-dat-dang-tranh-chap\\_156744.html](https://congan.com.vn/song-theo-phap-luat/van-di-tach-thua-du-dat-dang-tranh-chap_156744.html).

<sup>6</sup> Điểm d khoản 1 Điều 220 LDD năm 2024,



về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề". Tuy nhiên, luật cũ không chỉ rõ quy định này được liên kết với hoạt động tách thửa mà chỉ quy định như một nội dung thuộc nhóm các nội dung về nghĩa vụ chung mà NSDD phải tuân thủ. Khi đó, NSDD được phép thực hiện các hoạt động trên diện tích đất của mình nhưng sẽ bị giới hạn trong một số trường hợp cụ thể mà luật đã liệt kê. Nhưng quy định này được tách hẳn so với hoạt động tách thửa nên không được xem là điều kiện bắt buộc khi thực hiện thủ tục tách thửa, và việc xác định hành vi vi phạm cũng còn nhiều điểm chưa rõ ràng. Đến LDD năm 2024, đây là một điều kiện bắt buộc phải đảm bảo khi thực hiện thủ tục tách thửa. Có thể thấy, quyền về bất động sản liền kề là một quyền gắn liền với tài sản, chi phối trực tiếp tới tài sản và có hiệu lực đối với bất cứ ai chứ không riêng gì với chủ sở hữu<sup>7</sup>. Mặc dù vậy, quy định này của LDD năm 2024 vẫn còn hạn chế khi chưa có hướng dẫn thế nào là "nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý", lối đi phải có diện tích bao nhiêu thì mới là hợp lý? Điểm bất cập này cần được hướng dẫn chi tiết, bởi lẽ khi này sinh những tranh chấp về lối đi qua thì các bên sẽ có tâm lý bất hòa, đưa nhau đi kiện tụng, làm mất đi bản chất tương trợ và bảo toàn quyền lợi khi các nhà lập pháp quyết định đưa điều kiện này vào nội dung của tách thửa.

#### 1.2.2. Về một số điều kiện riêng khi tách thửa đất

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện như vừa phân tích ở trên, trường hợp tách thửa còn phải bảo đảm một số điều kiện riêng như sau:

*Thứ nhất*, các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của UBND cấp tỉnh<sup>8</sup>. Trên tinh thần căn cứ về điều kiện cụ thể của từng địa phương đối với quỹ đất hiện có mà luật trao cho UBND cấp tỉnh quyền được xác định diện tích tối thiểu để tách thửa.

<sup>7</sup> Điểm a khoản 2 Điều 159 Bộ luật Dân sự năm 2015.

<sup>8</sup> Điểm a khoản 2 Điều 220 LDD năm 2024.

Từ ngày 01/8/2024, LDD (sửa đổi) có hiệu lực, một số địa phương đã dựa vào tình hình thực tế để đưa ra quy định mới về tách thửa đất, hợp thửa đất. Chẳng hạn như:

- Theo Quyết định 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội, trong đó có quy định về diện tích tối thiểu của việc tách thửa các loại đất. Đối với đất ở, tại các phường, thị trấn, thửa đất phải có chiều dài và chiều rộng từ 4m trở lên, diện tích tối thiểu là 50m<sup>2</sup>.

- Theo Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành quy định về 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 Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo đó, diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở là 80m<sup>2</sup>, có cạnh không nhỏ hơn 5m (riêng tại Côn Đảo là 60m<sup>2</sup>) và tiếp xúc hoặc có lối đi kết nối với đường giao thông do Nhà nước quản lý.

- Theo Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 01/8/2024 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định. Quy định thửa đất ở tại đô thị sau khi được tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 40m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng và chiều dài thửa đất tối thiểu 3m. Đất ở tại nông thôn sau khi được tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 50m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng và chiều dài thửa đất tối thiểu 4m. Đối với đất phi nông nghiệp, diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (không thuộc dự án đầu tư được Nhà nước giao, cho thuê) là 100m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng (mặt tiền) và chiều dài từ 5m trở lên.

Quy định này tuy vẫn giữ nguyên nội dung của LDD trước đó, nhưng tác động và ý nghĩa của nó đối với đời sống xã hội là vô cùng lớn vì tách thửa làm biến đổi cơ bản các vấn đề pháp lý đã được đặt ra như kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Sau

khi tách thửa, mục đích sử dụng đất của chủ thể mới có thể khác hoàn toàn so với NSDD trước đó dẫn đến nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất xảy ra nhiều hoặc sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ thể mới thì họ muốn xác lập các công trình, tài sản trên diện tích đất đó mà không đảm bảo điều kiện về lối đi chung của khu vực<sup>9</sup>,... Do đó, thẩm quyền của UBND cấp tỉnh trong quá trình quyết định các điều kiện tách thửa giúp giải quyết được tình trạng tách thửa nhằm phân lô, bán nền trái phép trên địa bàn địa phương mà vẫn đảm bảo NSDD thực hiện các quyền của mình đối với diện tích đất, nhất là các chủ thể có diện tích đất nhỏ muốn để lại di sản thừa kế cho con cái, giúp đảm bảo được kiến trúc của địa phương không có quá nhiều sự chênh lệch so với quy hoạch, kế hoạch chung<sup>10</sup>.

*Thứ hai*, một điểm mới đáng chú ý của LDD năm 2024 là bổ sung điều kiện: “*Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa*”<sup>11</sup>. Trước LDD năm 2024, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định số 43/2014/NĐ-CP giao quyền cho mỗi địa phương quy định về diện tích tách thửa tối thiểu là phù hợp với từng vùng, miền, địa bàn dân cư và loại đất mà địa phương đó quản lý. Tuy nhiên, việc giao cho từng địa phương quy định một cách tùy nghi dẫn đến pháp luật về đất đai thiếu tính đồng bộ, nhất quán. Trường hợp khi giải quyết vụ án dân sự, Tòa án quyết định phân chia tài sản hay ghi nhận sự phân chia tài sản của đương sự trong vụ án dân sự có liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là công việc thường xuyên. Mặc dù vậy, khi Tòa án quyết định phân chia hoặc ghi nhận việc thỏa thuận chia của đương sự đối

với quyền sử dụng đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa được quy định tại quyết định của UBND cấp tỉnh có được phép hay không? Hay nói cách khác diện tích tối thiểu để tách thửa được quy định tại quyết định của UBND cấp tỉnh có ảnh hưởng đến quyết định của Tòa án như thế nào?

LDD năm 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành đã bộc lộ thiếu sót khi cho phép UBND cấp tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa căn cứ theo tình hình quản lý địa giới hành chính ở địa phương nhưng không quy định đến diện tích tối thiểu mà Tòa án quyết định phân chia để tách thửa; khi quy định đến trường hợp cấp các loại giấy chứng nhận nếu rơi vào trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cũng không đề cập đến trường hợp của Tòa án. Điều này dẫn đến xung đột là liệu trong trường hợp các phán quyết của Tòa án có hiệu lực mà khác nhau trong diện tích tối thiểu để tách thửa so với quy định tại địa phương thì căn cứ nào sẽ có hiệu lực pháp lý được ưu tiên áp dụng<sup>12</sup>. Ngoài ra, LDD năm 2013 thể hiện khá mờ nhạt hướng giải quyết khi xảy ra khác biệt giữa bản án, quyết định của Tòa án và quy định của UBND cấp tỉnh, dẫn đến các quan điểm khác nhau như sau<sup>13</sup>:

*Quan điểm thứ nhất*, diện tích tối thiểu được tách thửa theo bản án, quyết định của Tòa án là trường hợp đặc biệt, không phải tuân theo quy định về tách thửa chung của địa phương. Một số tỉnh thành đi theo xu hướng này là Ninh Thuận<sup>14</sup>; Hà Nam<sup>15</sup>, Quảng Bình<sup>16</sup>,... Ví dụ, quyết định của

<sup>9</sup> Nguyễn Đức Hùng (2024), *Xử lý thế nào với hành vi tranh chấp lối đi chung?*, <https://lsvn.vn/xu-ly-the-nao-voi-hanh-vi-tranh-chap-loi-di-chung-1713696094-a142977.html>.

<sup>10</sup> Xuân Minh (2024), *Sửa đổi quy định điều kiện tách thửa đất trên địa bàn TPHCM*, [https://congan.com.vn/thi-truong/bat-dong-san/sua-doi-quy-dinh-dieu-kien-tach-thua-dat-tren-dia-ban-tphcm\\_162013.html](https://congan.com.vn/thi-truong/bat-dong-san/sua-doi-quy-dinh-dieu-kien-tach-thua-dat-tren-dia-ban-tphcm_162013.html).

<sup>11</sup> Điểm c khoản 2 Điều 220 LDD năm 2024.

<sup>12</sup> Trương Thanh Hòa (2018), *Quy định diện tích tối thiểu để tách thửa của UBND cấp tỉnh đối với quyết định của Tòa án*, <https://tapchitoaan.vn/quy-dinh-dien-tich-toi-thieu-de-tach-thua-cua-ubnd-cap-tinh-doi-voi-quyet-dinh-cua-toa-an>.

<sup>13</sup> Bùi Ai Giôn, Nguyễn Văn Công (2023), *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích không đủ để tách thửa*, <https://kiemsat.vn/ve-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-co-dien-tich-khong-du-de-tach-thua-65591.html>.

<sup>14</sup> Điểm g khoản 2 Điều 1 Quyết định số 85/2014/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 của UBND tỉnh Ninh Thuận.

<sup>15</sup> Khoản 5 Điều 6 Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 31/8/2017 của UBND tỉnh Hà Nam.

<sup>16</sup> Điểm d khoản 2 Điều 1 Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND

UBND tỉnh Ninh Thuận quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại quy định này không áp dụng đối với các trường hợp: “... tách thửa để thực hiện các quyền theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật”.

*Quan điểm thứ hai*, Tòa án phải điều chỉnh diện tích tối thiểu của phán quyết phù hợp với quy định của địa phương. Nhóm tỉnh thành theo xu hướng này như: An Giang<sup>17</sup>; Bà Rịa - Vũng Tàu<sup>18</sup>,... Cụ thể, Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND của UBND tỉnh An Giang yêu cầu các hoạt động tách thửa đất để phân chia thừa kế, giải quyết tranh chấp đất đai, thi hành án dân sự phải tuân thủ theo quy định này. Phán quyết trong bản án, quyết định của Tòa án phải phù hợp với nội dung của Quyết định mà UBND tỉnh An Giang ban hành đối với hoạt động tách thửa.

*Quan điểm thứ ba*, đối với trường hợp tách thửa theo quyết định của Tòa án mà thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quyết định của UBND cấp tỉnh thì NSDD thực hiện phân chia đối với đối tượng là giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung. Nhóm tỉnh thành theo xu hướng này gồm một số tỉnh thành tiêu biểu như: Hồ Chí Minh (khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh),...

Thực tiễn xét xử đã bộc lộ sự không thống nhất giữa Tòa án các tỉnh trong việc công nhận hoặc không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất ít hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa<sup>19</sup>. Khắc phục hạn chế đó của LDD năm 2013, LDD năm 2024 đã bổ sung quy định tại điểm c khoản 2 Điều 220: “Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo

bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa”. Về cơ bản, LDD năm 2024 đã đồng bộ các quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đất khi thực hiện theo quyết định, bản án của Tòa án. Đồng thời, bảo đảm được nguyên tắc rằng quyết định của UBND cấp tỉnh về diện tích tối thiểu để tách thửa vẫn là văn bản quy phạm pháp luật<sup>20</sup>, có hiệu lực bắt buộc áp dụng đối với địa phương nên phán quyết của Tòa án phải thống nhất, dựa trên các cơ sở pháp lý mà luật đã quy định nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

## 2. Một số kiến nghị

*Một là*, cần ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể đối với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 220 LDD năm 2024. Quy định này mới chỉ dừng lại ở việc không cho phép thực hiện tách thửa nếu trong trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định, nhưng chưa đưa ra hướng giải quyết cho phù hợp. Theo tác giả, đối với quyết định phân chia quyền sử dụng đất bản án, quyết định của Tòa án nếu không đảm bảo điều kiện quy định theo quyết định của UBND cấp tỉnh thì nên giải quyết theo hướng phân chia tài sản (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) theo giá trị tài sản; các thành viên sử dụng đất cùng nhau thực hiện hoặc ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm NSDD theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 LDD năm 2024 hoặc hợp thửa với thửa đất liền kề theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 220 LDD năm 2024.

*Hai là*, ban hành văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể đối với quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 LDD năm 2024. Quy định về việc tách thửa đất phải đảm bảo “có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý” là một bước

ngày 13/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình.

<sup>17</sup> Khoản 3 Điều 8 Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của UBND tỉnh An Giang.

<sup>18</sup> Khoản 4 Điều 5 Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

<sup>19</sup> Bùi Ai Giôn, Nguyễn Văn Công, ttdđ.

<sup>20</sup> Khoản 10 Điều 4 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.



tiến quan trọng trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan, đặc biệt là quyền đối với bất động sản liên kề. Song, để quy định này thực sự phát huy hiệu quả trong thực tiễn, cần có những hướng dẫn cụ thể và hoàn thiện hệ thống pháp luật. Trong đó, hướng dẫn về tiêu chuẩn diện tích, chiều rộng, kết cấu và hình thức lối đi được coi là hợp lý trong trường hợp tách thửa (ví dụ, tối thiểu 2m hoặc theo mật độ dân cư). Làm rõ thế nào là “*nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý*”, tránh tình trạng áp dụng không đồng nhất giữa các địa phương. Cơ quan có thẩm quyền cũng cần được hướng dẫn cụ thể về trình tự kiểm tra hiện trạng lối đi, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi cho phép tách thửa. Thiết lập thêm quy trình tiếp nhận ý kiến của hộ liên kề trong một số trường hợp có nguy cơ phát sinh tranh chấp.

Ba là, bổ sung quy định phương án giải quyết khi có sự khác biệt trong kết quả giải quyết tranh chấp của Trọng tài so với quy định của UBND cấp tỉnh về diện tích đất tối thiểu được tách thửa. LDD năm 2024 quy định tại khoản 5 Điều 236 về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có thể được tiến hành bởi Trọng tài. Tuy nhiên, tại điểm d khoản 2 Điều 220 LDD năm 2024 chỉ mới đề cập đến trường hợp là bản án, quyết định của Tòa án chứ chưa đề cập đến kết quả giải quyết tranh chấp của các cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp khác như Trọng tài. Do đó, không thể loại trừ khả năng là quyết định của Trọng tài trong các vụ việc có liên quan đến tách thửa có thể gặp khó khăn khi diện tích thực tế cần tách không phù hợp với quy định về diện tích tối thiểu do UBND cấp tỉnh ban hành. Vì vậy, tác giả đề xuất bổ sung quyết định của Trọng tài vào điểm d khoản 2 Điều 220 LDD năm 2024 hoặc quy định phương án giải quyết độc lập cho hiệu lực của quyết định do Trọng tài ban hành.

### Kết luận

Có thể thấy, những quy định về tách thửa theo LDD năm 2024 vừa là sự kế thừa những nội dung của LDD năm 2013, vừa có sự sửa đổi, bổ sung theo hướng hoàn thiện

pháp luật. Nhìn chung, LDD năm 2024 đã tạo ra một bước tiến quan trọng trong việc quản lý và sử dụng đất đai, đồng thời mở ra cơ hội mới cho việc phát triển kinh tế - xã hội ở từng địa phương. Tuy nhiên, do mới được ban hành nên thực tiễn áp dụng những nội dung mới để điều chỉnh các quan hệ xã hội hoặc giải quyết các tranh chấp phát sinh có liên quan đến nội dung tách thửa còn chưa bộc lộ hết hạn chế, vì thế các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần tiếp tục theo dõi, đánh giá và kịp thời đưa ra những điều chỉnh cho phù hợp./.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Viện Ngôn ngữ học, *Từ điển Tiếng Việt*, Nxb. Từ điển Bách khoa, 2010;
2. Hải Anh, *LDD năm 2024 có những điểm mới nhằm thể chế hóa cơ bản các nội dung của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022. Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII*, [https://songlo.vinhphuc.gov.vn/ct/cms/tintuc/Lists/Thongtincanbiet1/View\\_Detail.aspx?ItemID=183](https://songlo.vinhphuc.gov.vn/ct/cms/tintuc/Lists/Thongtincanbiet1/View_Detail.aspx?ItemID=183);
3. Hà Thái Thor, *Quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa - Thực trạng và giải pháp*, <https://www.toaan.gov.vn/webcenter/ShowProperty?nodeId=/UC-MServer/TAND284218>;
4. Trang thông tin điện tử quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (2022), *Thời hạn sử dụng đất theo quy định tại LDD năm 2013*, [https://quanthanhhadinh.hanoi.gov.vn/tin-noi-bat/-/asset\\_publisher/vtKkOY6cksJM/content/thoi-han-su-dung-at-theo-quy-inh-tai-luat-at-ai-nam-2013](https://quanthanhhadinh.hanoi.gov.vn/tin-noi-bat/-/asset_publisher/vtKkOY6cksJM/content/thoi-han-su-dung-at-theo-quy-inh-tai-luat-at-ai-nam-2013);
5. Đăng Nguyên (2023), *Vấn đề tách thửa dù đất đang tranh chấp*, [https://congan.com.vn/song-theo-phap-luat/van-di-tach-thua-du-dat-dang-tranh-chap\\_156744.html](https://congan.com.vn/song-theo-phap-luat/van-di-tach-thua-du-dat-dang-tranh-chap_156744.html);
6. Nguyễn Đức Hùng (2024), *Xử lý thế nào với hành vi tranh chấp lối đi chung?*, <https://lsvn.vn/xu-ly-the-nao-voi-hanh-vi-tranh-chap-loi-di-chung-1713696094-a142977.html>;
7. Xuân Minh (2024), *Sửa đổi quy định điều kiện tách thửa đất trên địa bàn TP. HCM*, [https://congan.com.vn/thi-truong/bat-dong-san/sua-doi-quy-dinh-dieu-kien-tach-thua-dat-tren-dia-ban-tphcm\\_162013.html](https://congan.com.vn/thi-truong/bat-dong-san/sua-doi-quy-dinh-dieu-kien-tach-thua-dat-tren-dia-ban-tphcm_162013.html);
8. Trương Thanh Hòa (2018), *Quy định diện tích tối thiểu để tách thửa của UBND cấp tỉnh đối với quyết định của Tòa án*, <https://tapchitoaan.vn/quy-dinh-dien-tich-toi-thieu-de-tach-thua-cua-ubnd-cap-tinh-doi-voi-quyet-dinh-cua-toa-an>;
9. Bùi Ai Giôn, Nguyễn Văn Công (2023), *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích không đủ để tách thửa*, <https://kiemsat.vn/ve-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-co-dien-tich-khong-du-de-tach-thua-65591.html>.