

BÀN VỀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỪA, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA ĐỊA PHƯƠNG ĐỐI VỚI BẢN ÁN, QUYẾT ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

BÙI AI GIÒN*

Hiện nay, việc thi hành bản án, quyết định của Tòa án liên quan đến tranh chấp đất đai còn gặp nhiều khó khăn, xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau, trong đó có sự vướng mắc, bất cập về diện tích tối thiểu được tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của địa phương theo quy định của Luật đất đai. Trong phạm vi bài viết, tác giả nghiên cứu những quy định riêng của từng địa phương trong công tác quản lý hành chính về đất đai liên quan đến diện tích tối thiểu được tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khóa: Diện tích tối thiểu được tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Luật đất đai.

Ngày nhận bài: 14/11/2020; Biên tập xong: 04/12/2020; Duyệt đăng: 28/01/2021

Due to various reasons including obstacles in regulations on the minimum area for division and the grant of a certificate of land use right in localities in accordance with the Law on Land, the execution of court judgments and decisions related to land disputes still faced many difficulties. Within the paper, the author studies regulations of each locality in land administration related to the minimum area for division and the grant of a certificate of land use right.

Keywords: The minimum area for the division, the grant of a certificate of land use right, the Law on Land.

Trong quá trình giải quyết các vụ án dân sự liên quan đến tranh chấp đất đai, Tòa án ban hành bản án, quyết định (gọi chung là quyết định của Tòa án) để phân chia tài sản hay ghi nhận sự thỏa thuận phân chia tài sản của đương sự trong các vụ án dân sự. Nhằm đảm bảo các quyết định của Tòa án về phân chia tài sản hay ghi nhận sự thỏa thuận phân chia tài sản của đương sự được thi hành, quyết định được ban hành phải đảm bảo các quy định của pháp luật như quy định của Luật đất đai, các văn bản hướng dẫn có liên quan và phù hợp với quy định của địa phương¹. Phù hợp với các quy định

của địa phương ở đây được hiểu là phù hợp với kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất đai; diện tích, kích thước thửa đất theo quy định của từng địa phương trên cả nước. Tuy nhiên, trong thực tiễn xét xử, quyết định của Tòa án về phân chia tài sản cho các đương sự gặp một số khó khăn, vướng mắc liên quan đến quy định về diện tích được phân chia nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại quyết định của Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (gọi chung UBND cấp tỉnh). Hay nói cách khác, diện tích tối thiểu để tách thửa được quy định tại quyết định của UBND cấp tỉnh có điều chỉnh đến quyết định của Tòa án hay không?

¹ Xem Điều 105 Luật đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Điều 143 và Điều 144 Luật đất đai năm 2013 quy định về đất phi nông nghiệp.

* Thạc sĩ, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

1. Quy định diện tích tối thiểu để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND cấp tỉnh đối với quyết định của Tòa án

Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

Căn cứ vào quy định của pháp luật, trên cơ sở quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, UBND cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu được tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương. Để cụ thể hóa quy định về diện tích tối thiểu theo Luật đất đai, Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu như sau:

“ - Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Không được công chứng, chứng thực, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền

của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới”.

Do đó, Luật đất đai năm 2013 đã phân cấp giao cho UBND cấp tỉnh ban hành quyết định quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Luật đất đai năm 2013 không quy định chung về diện tích tối thiểu cụ thể để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà giao cho từng địa phương quy định cụ thể phù hợp với đặc điểm, tình hình quản lý địa giới hành chính. Luật cũng không đề cập đến diện tích tối thiểu mà Tòa án quyết định phân chia để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu nhưng cũng không đề cập đến trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quyết định của Tòa án. Đây cũng là lý do tại sao các

địa phương có quy định khác nhau về vấn đề quyết định của Tòa án liên quan đến quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, trên cơ sở quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng địa phương mà Tòa án nhân dân các cấp ban hành quyết định phù hợp trên thực tiễn thi hành.

Qua nghiên cứu và khảo sát các quy định của UBND cấp tỉnh về diện tích tối thiểu để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất², tác giả nhận thấy có một số đặc điểm như sau:

- Thứ nhất, một số địa phương quy định diện tích tối thiểu để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không áp dụng diện tích tối thiểu cho trường hợp tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án. Điều đó có nghĩa là diện tích tối thiểu để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại quyết định của UBND cấp tỉnh không ảnh hưởng đến quyết định của Tòa án³. Chẳng hạn như quy định tại điểm g khoản 2 Điều 1 Quyết định số 85/2014/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 của UBND tỉnh Ninh Thuận⁴:

² Xem Trương Thanh Hòa, Quy định diện tích tối thiểu để tách thửa của UBND cấp tỉnh đối với quyết định của Tòa án. Link: <https://www.tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/quy-dinh-dien-tich-toi-thieu-de-tach-thua-cua-ubnd-cap-tinh-doi-voi-quyet-dinh-cua-toa-an>

³ Xem Điều kiện tách thửa và điều kiện tách Sổ đỏ 63 tỉnh thành. Link: <https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/dieu-kien-tach-thua-va-dieu-kien-tach-so-do-63-tinh-thanh-567-22048-article.html>

⁴ Xem Quyết định số 85/2014/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 của UBND tỉnh Ninh Thuận đang có hiệu lực pháp luật. Link: <http://vbpl.vn/ninhthuan/Pages/vbpq-thuoc tinh.aspx?ItemID=58815>

“2. Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

g) Người sử dụng đất xin tách thửa để thực hiện theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; 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”.

Quy định tại khoản 5 Điều 6 Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 31/8/2017 của UBND tỉnh Hà Nam⁵ như sau:

“Điều 6. Chia tách, hợp thửa đất

5. Các trường hợp chia tách thửa đất không áp dụng quy định này

a) Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai được cơ quan có thẩm quyền công nhận.

b) Quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

c) Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực.

d) Quyết định của cơ quan thi hành án theo quy định của pháp luật”.

Hay quy định tại điểm d khoản 2 Điều 1 Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 13/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình⁶ như sau:

⁵ Xem Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Hà Nam đang có hiệu lực pháp luật. Link: <http://vbpl.vn/hanam/Pages/vbpq-thuoc tinh.aspx?ItemID=124618&Keyword=Quy%E1%BA%BFt%20%C4%91%E1%BB%8Bnh%20s%E1%BB%91%2036/2017/Q%C4%90-UBND>

⁶ Xem Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Bình đang có hiệu lực pháp luật. Link: <http://vbpl.vn/quangbinh/Pages/vbpq-thuoc tinh.aspx?ItemID=122972&Keyword=Quy%E1%BA%BFt%20%C4%91%E1%BB%8Bnh%20s%E1%BB%91%2023/2017/Q%C4%90-UBND>

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

2. Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp sau:

...

d) Tách thửa theo quyết định, bản án có hiệu lực của tòa án; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án dân sự; tách thửa theo kết quả hòa giải thành hoặc quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành”

- Thứ hai, một số địa phương quy định quyết định của Tòa án bắt buộc phải tuân thủ diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định của UBND cấp tỉnh. Do đó, quyết định của Tòa án liên quan đến diện tích tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy định của UBND cấp tỉnh. Chẳng hạn quy định tại khoản 3 Điều 8 Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của UBND tỉnh An Giang⁷ như sau:

“Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Các Sở, Ban, Ngành cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện đúng Quy định này.

2. Cơ quan công chứng, chứng thực không được công chứng, chứng thực hợp đồng, giấy tờ có liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa mà không đáp ứng đủ điều kiện theo Quy định này.

3. Việc 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.

4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường đơn đốc, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện Quy định này; tổng hợp các khó khăn, vướng mắc

⁷ Xem Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh An Giang đang có hiệu lực pháp luật. Link: <http://vbpl.vn/angiang/Pages/vbpq-thuoc tinh.aspx?dvid=229&ItemID=118255&Keyword=Quy%E1%BA%Bft%20%C4%91%E1%BB%8Bnh>

để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi cho phù hợp”.

Hay quy định tại khoản 4 Điều 5 Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu⁸:

“Điều 5. Các trường hợp không được tách thửa

...

4. Việc phân chia tài sản thừa kế, ly hôn, tranh chấp mà không bảo đảm điều kiện được tách thửa theo quy định tại Quyết định này.

...”

- Thứ ba, một số địa phương quy định diện tích tối thiểu riêng và bắt buộc phải tuân thủ quy định tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trường hợp cụ thể. Chẳng hạn quy định tại mục 1 Điều 1 Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng⁹ như sau:

“1. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai được quy định cụ thể như sau:

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

⁸ Xem Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đang có hiệu lực pháp luật. Link: <http://vbpl.vn/bariavungtau/Pages/vbpq-thuoc tinh.aspx?ItemID=136639&Keyword=Quy%E1%BA%Bft%20%C4%91%E1%BB%8Bnh>

⁹ Xem Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2014 của UBND thành phố Đà Nẵng đang có hiệu lực pháp luật. Link: <http://vbpl.vn/danang/Pages/vbpq-thuoc tinh.aspx?ItemID=130884&Keyword=Quy%E1%BA%Bft%20%C4%91%E1%BB%8Bnh%20s%E1%BB%91%2029/2018/Q%C4%90-UBND>

a) Diện tích đất ở tối thiểu 50,0 m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,0m được áp dụng cho các phường thuộc quận Hải Châu và quận Thanh Khê.

b) Diện tích đất ở tối thiểu 60,0 m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,0m được áp dụng cho các khu vực sau đây:

- Các phường thuộc quận Sơn Trà;
- Phường Mỹ An, phường Khuê Mỹ thuộc quận Ngũ Hành Sơn;
- Phường Khuê Trung, phường Hòa Thọ Đông thuộc quận Cẩm Lệ;
- Phường Hòa Minh, Hòa Khánh Nam thuộc quận Liên Chiểu.

c) Diện tích đất ở tối thiểu 70,0 m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,5m được áp dụng cho các khu vực sau đây:

- Phường Hòa An thuộc quận Cẩm Lệ;
- Các phường còn lại thuộc quận Liên Chiểu, trừ các vị trí quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

d) Diện tích đất ở tối thiểu 80,0 m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 4,0m được áp dụng cho các khu vực sau đây:

- Các phường còn lại thuộc quận Ngũ Hành Sơn, trừ các vị trí quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

- Các phường còn lại thuộc quận Cẩm Lệ, trừ các vị trí quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này;

- Vị trí mặt tiền Quốc lộ 1A, Quốc lộ 14B, Quốc lộ 14G, ĐT 602, ĐT 605 thuộc địa phận huyện Hòa Vang.

e) Diện tích đất ở tối thiểu 120,0 m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 5,0m được áp dụng cho các xã thuộc huyện Hòa Vang, huyện Hoàng Sa, trừ các vị trí quy định tại điểm d khoản 1 Điều này."

Điều 5 Quyết định 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 (sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 22/2016/QĐ-UBND)

của UBND tỉnh Quảng Nam¹⁰ quy định:

"Điều 5. Hạn mức giao đất ở

1. Diện tích đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở được phân theo khu vực quy định tại Điều 4 của Quy định này như sau:

- a) Đối với khu vực I: không quá 200 m².
- b) Đối với khu vực II: không quá 300 m².
- c) Đối với khu vực III: không quá 400 m².

2. Đối với những nơi có tập quán nhiều thế hệ chung sống trong cùng một hộ (từ 3 thế hệ trở lên) hoặc có từ 02 hộ trở lên cùng sống chung trong một nhà thì diện tích đất ở được giao với mức cao hơn, nhưng tối đa không quá 2 lần mức đất ở quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đối với đất ở thuộc các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê không áp dụng hạn mức này. Diện tích giao đất để xây dựng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp này phải phù hợp theo thiết kế phân lô quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Việc giao đất để xây dựng nhà ở phải đảm bảo yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 12 Chương III của Quy định này".

- Thứ tư, với trường hợp tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, nếu trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định này thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định. Quy định này thể

¹⁰ Xem Quyết định số 22/2016/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam đang có hiệu lực pháp luật. Link: <http://vbpl.vn/quangnam/Pages/vbpq-thuocinh.aspx?dvid=263&ItemID=120727&Keyword=Quy%E1%BA%Bft%20%C4%91%E1%BB%8Bnh%2012/2015/Q%C4%90-UBND%20ng%C3%A0y%2001/6/2015>

hiện sự tôn trọng quyết định phân chia của Tòa án nhưng đồng thời cũng phải đảm bảo diện tích tối thiểu khi tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chẳng hạn như Thành phố Hồ Chí Minh quy định trường hợp tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyết định của Tòa án thuộc trường hợp khác. Cụ thể, nếu các bên không tự thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất thì thửa đất sẽ được cấp theo hình thức sử dụng chung, quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND thành phố Hồ Chí Minh¹¹:

“Điều 6. Tách thửa đất đối với trường hợp khác

...

2. Tách thửa đất theo Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án, quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai: kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định này, thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định.” Luật này cũng quy định trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc giải quyết, trả lời, kháng nghị, kiến nghị của Viện kiểm sát nhằm bảo đảm tính hiệu lực, triệt để và tính pháp chế.

2. Thực tiễn xét xử tại Tòa án về diện tích tối thiểu để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại

¹¹ Xem Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND thành phố Hồ Chí Minh đang có hiệu lực pháp luật. Link: <http://vbpl.vn/thanhphohochiminh/Pages/vbpq-thuoc tinh.aspx?dv id=309&ItemID=126363&Keyword=Quy%E1%BA%BFt%20%C4%91%E1%BB%8Bnh>

quyết định của UBND cấp tỉnh đối với quyết định của Tòa án

Trong thực tiễn xét xử các vụ án về diện tích tối thiểu để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tòa án, các quyết định của UBND cấp tỉnh trong thời gian qua còn tồn tại nhiều quan điểm xoay quanh vấn đề về diện tích tối thiểu như sau:

- *Thứ nhất*, Tòa án quyết định việc phân chia tài sản (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) cho đương sự mà mỗi phần họ được nhận có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa được quy định tại quyết định của UBND cấp tỉnh là chưa đúng. Bởi lẽ, quyết định quy định diện tích tối thiểu được tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND cấp tỉnh là văn bản quy phạm pháp luật¹², có hiệu lực áp dụng cho địa giới hành chính trong tỉnh nên khi giải quyết, Tòa án phải tuân thủ diện tích tối thiểu khi phân chia. Hiện nay, một số địa phương khi quyết định của Tòa án có hiệu lực, đương sự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị từ chối với lý do diện tích phân chia trong quyết định của Tòa án không đáp ứng diện tích tối thiểu để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến trường hợp khi đó quyết định của Tòa án có hiệu lực sẽ không thể thi hành được.

- *Thứ hai*, Tòa án có quyền phân chia tài sản (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) cho đương sự mà không phụ thuộc vào diện tích tối thiểu được tách thửa được quy định tại quyết định của UBND cấp tỉnh. Bởi lẽ, trong các hình thức sở hữu được pháp luật quy

¹² Xem khoản 10 Điều 4 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

định thì có hình thức sở hữu chung, trong hình thức sở hữu chung có sở hữu chung theo phần nên việc phân chia của Tòa án hay thỏa thuận về tài sản của đương sự là quyền của đương sự phù hợp với quy định của pháp luật dân sự về hình thức sở hữu quy định tại Điều 207, 209 của Bộ luật dân sự năm 2015, cụ thể như sau:

“Điều 207. Sở hữu chung và các loại sở hữu chung

1. *Sở hữu chung là sở hữu của nhiều chủ thể đối với tài sản.*

2. *Sở hữu chung bao gồm sở hữu chung theo phần và sở hữu chung hợp nhất...”*

“Điều 209. Sở hữu chung theo phần

1. *Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung.*

2. *Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

Do đó, việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một thủ tục hành chính không làm ảnh hưởng đến quyết định của Tòa án. Quyết định của Tòa án sau khi phân chia, đương sự có thể sở hữu chung hoặc có thể quản lý sử dụng mà không cần phải tách thửa hay đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cụ thể, vấn đề này có thể viện dẫn tinh thần giải quyết trong vụ án ly hôn và chia tài sản chung vợ chồng giữa bà Phạm Thị Thu B và ông Ngô Quốc Đ, Tòa án nhân dân tối cao (TANDTC) đã thể hiện quan điểm của mình. Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm. Bản án phúc thẩm số 145/2011/HNGĐ-PT ngày 04/8/2011 của Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị để xét xử giám đốc thẩm

về phần phân chia tài sản chung, trong đó có nội dung kháng nghị không được Hội đồng tư pháp TANDTC chấp nhận tại phiên họp ngày 14/6/2013. Nội dung phần kháng nghị số 54/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 18/02/2012 nêu: Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm xác định chia hiện vật cho ông Đ được sử dụng 2/3 tầng nhà 60 Ngô Quyền kích thước (2,06m x 5,7m) x 2 = 23,5m² và chia cho bà B được sử dụng 1/3 tầng nhà 60 Ngô Quyền kích thước 2,06m x 5,7m = 11,7m² là không đảm bảo kích thước, diện tích tối thiểu được phép tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Hà Nội được quy định tại Quyết định số 26/2008/QĐ-UBND. Hội đồng tư pháp TANDTC không chấp nhận phần kháng nghị này và có nêu: Quy định của UBND thành phố Hà Nội tại Quyết định số 26/2008/QĐ-UBND là quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải diện tích tối thiểu để chia. Vì vậy, nếu chia để nhập vào cùng sử dụng với thửa khác thì không thuộc trường hợp quy định tại Quyết định số 26/2008/QĐ-UBND về diện tích kích thước, diện tích tối thiểu được phép tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc khác, quy định trên về đất chứ không phải quy định về diện tích nhà. Do đó, việc chia những diện tích nhà đã có khi phân chia tài sản chung, chia thửa kế... cũng không bị hạn chế theo quy định này (quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Hiện nay, đối với các vấn đề nêu trên, TANDTC vẫn chưa có hướng dẫn về đường lối xét xử. Để có cơ sở giải quyết trường hợp trên, một số Tòa án ở các địa phương sẽ chủ động liên hệ với UBND các cấp (thông qua cơ quan chuyên môn

quản lý về đất đai) để hỏi ý kiến về việc diện tích đất tranh chấp có đủ điều kiện để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Tuy nhiên, UBND các cấp (thông qua cơ quan chuyên môn quản lý về đất đai) trả lời việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ quy định của pháp luật, trong đó có quyết định của UBND cấp tỉnh về điều kiện tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, để khắc phục tình trạng trên, một số Tòa án sẽ giải quyết trong trường hợp nếu thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại quyết định này thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất¹³.

Ví dụ: Ông A được Tòa án công nhận nhà trên đất có diện tích 300m² đất nông nghiệp nằm trong tổng thể 500m² đất nông nghiệp mà ông B đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông B. Trong trường hợp này, ông A và ông B sẽ là đồng sở hữu diện tích đất nêu trên (trong đó, ông A sử dụng diện tích 300m² và ông B sử dụng diện tích 200m²). Tuy nhiên, vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên sở hữu chung chỉ mang tính chất ở một số địa phương, còn đối với các địa phương khác thì vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên sở hữu

chung vẫn còn không ít vướng mắc, bất cập ảnh hưởng đến quyết định của Tòa án khi có hiệu lực thi hành trên thực tế.

3. Đề xuất, kiến nghị

- *Thứ nhất*, TANDTC cần có văn bản hướng dẫn cho Tòa án nhân dân các cấp trong trường hợp quyết định của Tòa án có diện tích phân chia nhỏ hơn diện tích tối thiểu để đảm bảo các quyết định của Tòa án được thi hành thống nhất và thực thi trên thực tế.

- *Thứ hai*, theo quan điểm của tác giả, đối với quyết định của Tòa án quy định về trường hợp tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không đảm bảo điều kiện quy định theo quyết định của UBND cấp tỉnh thì Tòa án 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 hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định của pháp luật. Quyết định này của Tòa án phù hợp với quyền tự định đoạt của đương sự về hình thức sở hữu chung, đảm bảo quyết định của Tòa án được thi hành, không trái với quy định về thể hiện thông tin người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, thể hiện trong nội dung giấy chứng nhận trong trường hợp thửa đất có phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất của chung nhiều người và có phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất của riêng từng người mà không tách thành thửa đất riêng¹⁴. Quy định này thể hiện sự tôn trọng quyết định của Tòa án, đồng thời vẫn đảm bảo quy hoạch sử dụng đất của địa phương từ góc độ quản lý Nhà nước về đất đai./.

¹³ Xem khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND thành phố Hồ Chí Minh quy định “2. Tách thửa đất theo Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án, quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai: kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định này, thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định”

¹⁴ Xem khoản 3 Điều 5, khoản 2 Điều 8 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất