

HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG ĐỦ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU TÁCH THỪA

HÀ THÁI THƠ *
HUYỀN XUÂN TÌNH **

Từ khóa: Diện tích đất tối thiểu tách thửa; quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nhận bài : 25/5/2022.

Biên tập xong : 08/6/2022.

Duyệt bài : 12/6/2022.

Quy định của pháp luật đất đai về diện tích đất tối thiểu tách thửa có ý nghĩa quan trọng trong quản lý đất đai giai đoạn hiện nay do ảnh hưởng đến quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của các địa phương. Thực tiễn áp dụng còn phát sinh một số vướng mắc, bất cập cần được tháo gỡ kịp thời.

1. Quy định của pháp luật về diện tích đất tối thiểu tách thửa

Diện tích đất tối thiểu tách thửa được hiểu là quy định của pháp luật đất đai về giới hạn diện tích thấp nhất mà người sử dụng đất được quyền tách từ một thửa đất lớn thành hai hay nhiều thửa đất mới có diện tích nhỏ hơn. Quy định diện tích tối thiểu tách thửa có ý nghĩa quan trọng trong hoạt động quản lý đất đai giai đoạn hiện nay; đặc biệt là tách thửa đối với các loại đất nông nghiệp nhỏ lẻ nhằm phân lô, bán nền gây ảnh hưởng đến quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

Về vấn đề này, Luật đất đai năm 2013 quy định: “Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán

* Phó Chánh án Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

** Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

tại địa phương”¹ (đối với đất ở nông thôn); “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở”² (đối với đất ở đô thị). Việc “tách thửa” hoặc “chia tách quyền sử dụng đất”³ được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện nếu người sử dụng đất có yêu cầu.

Trên cơ sở quy định của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (Nghị định số 43/2014) đã hướng dẫn một số nội dung liên quan đến diện tích tách thửa tối thiểu như sau:

“Điều 29. 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

1. 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.

2. 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.

3. 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”.

Về trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa Điều 75 Nghị định số 43/2014 hướng dẫn: “Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử lý hợp đồng thế chấp,

1. Khoản 2 Điều 143 Luật đất đai năm 2013.
2. Khoản 4 Điều 144 Luật đất đai năm 2013.
3. Điểm I khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013.

góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án (sau đây gọi là chuyển quyền) thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau: a) Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất; b) Thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định tại Nghị định này đối với phần diện tích chuyển quyền; đồng thời xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp hoặc trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích còn lại của thửa đất không chuyển quyền; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã”.

Về thẩm quyền quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa, Điều 43d Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (Nghị định số 01/2017) quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương”.

2. Giao dịch về quyền sử dụng đất dưới diện tích tách thửa tối thiểu

Trên thực tế, không hiếm gặp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất không đủ diện tích tách thửa tối thiểu theo quy định của địa phương nhưng có phát sinh tranh chấp

và khởi kiện tại Tòa án. Tranh chấp thường gặp nhất là giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất nông nghiệp có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh quy định, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và bên chuyển nhượng đã giao đất nhưng chưa thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì phát sinh tranh chấp.

Ví dụ: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn U và bị đơn là bà Trần Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: Ngày 04/5/2019, bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn 20 triệu đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất diện tích 491m², tổng giá trị là 270 triệu đồng, loại đất trồng cây lâu năm. Việc giao kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Đến ngày 11/7/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, có xác nhận của chính quyền địa phương và trả đủ 250 triệu đồng còn lại. Sau khi ký kết hợp đồng thì bị đơn đã nhận đất, cải tạo đất, xây nhà và tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được cấp do thiếu diện tích tách thửa, sau đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng còn bị đơn có phản tố đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Loại giao dịch thứ hai cũng mang tính phổ biến là cha, mẹ tặng cho con một phần thửa đất dưới diện tích tối thiểu tách thửa,

chỉ làm giấy viết tay tặng cho và người con đã sử dụng đất để xây nhà hoặc canh tác trên phần đất được tặng cho. Trong quá trình sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với người thứ ba nên người con được tặng cho quyền sử dụng đất có yêu cầu độc lập là tách phần thửa đất được tặng cho để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với các tranh chấp như trên, do mỗi địa phương có cách quy định khác nhau về diện tích đất tối thiểu tách thửa nên các Tòa án cũng có cách giải quyết khác nhau. Trường hợp UBND cấp tỉnh có quy định rõ ràng về việc không được công nhận các hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất dưới diện tích tối thiểu tách thửa thì các Tòa án căn cứ vào quy định của UBND để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho vô hiệu.

Ví dụ: Khoản 1 Điều 11 Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 của UBND tỉnh K quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh K nêu rõ: Kể từ ngày quyết định này có hiệu lực, việc ban hành các quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai của cơ quan có thẩm quyền; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân phải áp dụng theo quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa tại quyết định này. Như vậy, bản án hoặc quyết định của Tòa án phải áp dụng quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa, tức là giao dịch mà có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa thì không đủ cơ sở để công nhận.

Trong trường hợp không cho thực hiện việc tách thửa thì UBND tỉnh Đ cho rằng: “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 quy 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”. Theo UBND tỉnh Đ thì trong trường hợp giao dịch mà có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa thì có thể công nhận quyền sử dụng chung đối với thửa đất mà không tách thành thửa đất mới; nghĩa là giao dịch chuyển quyền có thể được công nhận nhưng không cần thiết phải thực hiện thủ tục tách thửa.

Đối với các địa phương mà UBND tỉnh không quy định rõ ràng về diện tích đất tối thiểu tách thửa, quá trình giải quyết các loại tranh chấp chuyển quyền sử dụng đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa thì các Tòa án đưa quan điểm khác nhau. Ví dụ: Điểm a khoản 2 Điều 1 Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 20/11/2018 của UBND tỉnh T quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh T như sau: “Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp tách thửa sau đây: a) Thực hiện kết quả hòa giải thành hoặc quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp quyền

sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền; tách thửa để thực hiện quyết định hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật 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”, hoặc khoản 2 Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 11/01/2018 của UBND tỉnh H quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp; đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh H như sau: “Tách thửa khi thực hiện: Quyết định giải quyết tranh chấp về đất đai, kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được cơ quan có thẩm quyền công nhận; việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực; quyết định thi hành án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp theo quy định của pháp luật”.

Các quy định trên của UBND tỉnh T và H có điểm chung là diện tích đất tối thiểu tách thửa không áp dụng đối với trường hợp “bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực”. Áp dụng các quy định này vào việc giải quyết vụ án đã được dẫn chứng ở trên thì có hai quan điểm khác nhau.

Quan điểm thứ nhất cho rằng, mặc dù các bên trong giao dịch về chuyển quyền

có vi phạm về hình thức giao dịch theo quy định của pháp luật về đất đai là phải được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện được 2/3 hợp đồng nên vẫn đủ điều kiện công nhận về hợp đồng có vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015. Quyết định của UBND tỉnh quy định về diện tích tối thiểu tách thửa được xây dựng trên cơ sở quy định của Luật đất đai và các nghị định liên quan của Chính phủ giao quyền cho UBND nên theo Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2020 thì quyết định của UBND tỉnh cũng là văn bản quy phạm pháp luật về đất đai. Trong quyết định của UBND tỉnh đã quy định không áp dụng diện tích tối thiểu tách thửa đối với bản án, quyết định của Tòa án nên Tòa án hoàn toàn có thể công nhận các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất để các bên được tách thửa, thực hiện quyền sử dụng đất một cách riêng rẽ theo quy định.

Quan điểm thứ hai cho rằng, khi giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định về giao dịch, hợp đồng. Khi đánh giá về tính hợp pháp của hợp đồng phải đánh giá tại thời điểm giao kết, thực hiện hợp đồng mà không phải đánh giá về tính hợp pháp của hợp đồng tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ việc. Xét về mặt hình thức thì tại thời điểm giao kết hợp đồng, hợp đồng chuyển quyền đã thực hiện

được 2/3 thì có thể xem xét công nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015. Tuy nhiên, xét về nội dung thì tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch, hợp đồng, mặc dù Luật đất đai năm 2013 không cấm người sử dụng đất chuyển quyền để cùng chung sử dụng đất với một thửa đất nhưng để tách thửa đất ra thực hiện các quyền riêng rẽ thì Điều 75 Nghị định số 43/2014 lại không cho phép công chứng, chứng thực và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này nếu các đương sự có yêu cầu công nhận hợp đồng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng rẽ thì có thể xem là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (do không thể tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai chủ thể đối với một thửa đất mà trong đó có một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa). Do vậy, việc giao kết của các bên có thể hợp pháp nhưng hợp đồng không thể thực hiện được thì phải tuyên bố vô hiệu theo quy định tại Điều 408 BLDS năm 2015.

3. Một số hạn chế, bất cập trong việc áp dụng các quy định về diện tích đất tối thiểu tách thửa và giải pháp, kiến nghị

3.1 Hạn chế, bất cập

- Các quy định thiếu đồng bộ dẫn đến thiếu tính thống nhất trong áp dụng pháp luật:

Việc Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định số 43/2014 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. Điển hình trong trường hợp này là mỗi địa phương lại có cách quy định khác nhau về diện tích tối thiểu tách thửa thông qua bản án, quyết định của Tòa án. Có trường hợp quy định rõ là Tòa án không được công nhận các giao dịch có diện tích tối thiểu tách thửa, có trường hợp tùy nghi để Tòa án quyết định, có trường hợp chỉ nêu quy định về diện tích tối thiểu tách thửa mà không loại trừ bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc có trường hợp chỉ hướng dẫn áp dụng quy định tối thiểu tách thửa khi xét xử đối với trường hợp thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất mà không quy định về trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất... Sự thiếu đồng bộ trong việc quy định về phương thức xử lý giao dịch, hợp đồng liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất có diện tích thấp hơn diện tích tối thiểu tách thửa dẫn đến ở mỗi địa phương khác nhau sẽ có phương thức giải quyết tranh chấp khác nhau hoặc thậm chí, có địa phương không quy định rõ ràng dẫn đến trong cùng một tỉnh lại có quan điểm khác nhau về phương thức giải quyết tranh chấp đối với cùng một vấn đề pháp lý.

Sự thiếu đồng bộ của quy định pháp luật sẽ dẫn đến việc quản lý đất đai về tổng thể sẽ bị ảnh hưởng rất nghiêm trọng vì cùng

một loại đất, một diện tích đất nhưng có địa phương lại được tiến hành thủ tục hành chính để tách thửa nhưng có địa phương lại thuộc trường hợp cấm; tác động trực tiếp đến các bản án, quyết định của Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất mà có đối tượng của hợp đồng chuyển quyền là diện tích đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa. Mỗi một địa phương có một quy định khác nhau nên dẫn đến các Tòa án sẽ có những phương thức giải quyết tranh chấp khác nhau; cùng một loại giao dịch, loại đất và diện tích giống nhau nhưng có địa phương thì Tòa án công nhận giao dịch, hợp đồng là hợp pháp, nhưng có địa phương lại tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Một số quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa phù hợp với Luật đất đai năm 2013 và các nghị định liên quan của Chính phủ:

Các điều 143, 144 Luật đất đai năm 2013 chỉ cho phép UBND tỉnh được quy định về diện tích tối thiểu tách thửa đối với hai loại đất là đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị. Đối với đất nông nghiệp và các loại đất khác thì hoàn toàn không có quy định nào giao quyền cho UBND tỉnh được phép quy định. Điều 43d Nghị định số 01/2017 quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương”. Như vậy, quy định của Chính phủ chỉ giao quyền cho UBND cấp tỉnh được phép quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa

mà không được phép quy định về phương thức giải quyết các tranh chấp liên quan đến diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa. Có thể thấy rằng, quy định của Luật đất đai, Nghị định số 01/2017 của Chính phủ và quy định của UBND cấp tỉnh còn chưa thống nhất. Thực tế, một số UBND cấp tỉnh khi xây dựng các quy định có liên quan đến diện tích tối thiểu được phép tách thửa chưa đáp ứng yêu cầu thực tiễn; đặc biệt là các nhóm đối tượng buôn bán đất nên luôn tìm mọi cách để “lách” các quy định này.

Bên cạnh đó, việc các UBND cấp tỉnh quy định về phương thức giải quyết tranh chấp là không thực sự cần thiết. Bởi lẽ, khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014 đã quy định rõ: “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”.

Theo chúng tôi, để giải quyết tranh chấp về hợp đồng thì điều đầu tiên là phải đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng về mặt hình thức về nội dung của hợp đồng. Theo đó phải đánh giá từ thời điểm giao kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng có phù hợp với quy định của pháp luật tương ứng với thời điểm giao kết và thực hiện hay không? Do

vậy, nếu đánh giá hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có đối tượng là diện tích chuyển quyền sử dụng nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa nhưng lại dựa vào quy định ngoại trừ “bản án, quyết định của Tòa án” để công nhận hợp đồng, tức là đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng tại thời điểm giải quyết tranh chấp là không phù hợp, dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đúng, vô hình trung tạo điều kiện cho các đối tượng xấu lợi dụng để tách thửa đất nông nghiệp theo “bản án, quyết định của Tòa án” để phân lô, bán nền làm ảnh hưởng đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3.2. Giải pháp, kiến nghị

Một là, để đảm bảo tính thống nhất trong việc áp dụng pháp luật thì quy định về phương thức giải quyết tranh chấp liên quan đến diện tích tối thiểu tách thửa được quy định trong các quyết định của UBND cấp tỉnh là không cần thiết; thay vào đó, Luật đất đai cần quy định cụ thể về đánh giá tính hợp pháp của các giao dịch liên quan đến diện tích tối thiểu tách thửa.

Ngoài ra, Luật đất đai hiện hành chỉ mới quy định về diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất ở nông thôn và ở đô thị. Do vậy, việc Chính phủ và UBND các cấp quy định về diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất nông nghiệp và các loại đất khác đều chưa đảm bảo thẩm quyền và tính thống nhất. Do đó, cần bổ sung quy định về tách thửa đối với đất nông nghiệp và các loại đất khác.

Trong tình hình hiện nay khi tình trạng phân lô, bán nền đối với đất nông nghiệp

diễn biến phức tạp gây ra nhiều hệ lụy cho xã hội, do vậy, quy định khung của Luật đất đai về diện tích tối thiểu được phép tách thửa phải vừa đảm bảo ngăn chặn các giao dịch có dấu hiệu tách thửa để phân lô, bán nền không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhưng một mặt cũng phải đảm bảo cho người thực sự có nhu cầu về đất đai được sử dụng phần đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa; cần tăng cường các rào cản pháp lý khi muốn tách thửa đối với phần đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa bằng cách: Trường hợp thực hiện việc phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất thì có thể phân chia theo giá trị, người sử dụng đất sẽ hoàn trả lại giá trị cho người không có nhu cầu về sử dụng đất; hoặc nếu các bên thống nhất thì cùng chung sử dụng đất nhưng không tách thành thửa đất mới và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung. Đối với các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu tách thành thửa đất mới để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ thì cần nghiêm cấm, nhưng nếu việc chuyển quyền sử dụng đất để cùng chung sử dụng và cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải được công nhận là hợp pháp.

Hai là, khi giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa đã hình thành hai quan điểm khác nhau như đã phân tích phần trên: (1) Căn cứ vào quy định loại trừ “bản án, quyết

định của Tòa án” để công nhận hợp đồng; (2) Đánh giá hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được để tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Theo chúng tôi, cả hai quan điểm trên đều chưa đảm bảo áp dụng đúng tinh thần của Luật đất đai năm 2013 và phù hợp với thực tiễn. Nếu dựa vào ngoại lệ “bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật” để công nhận hợp đồng chuyển quyền là đánh giá về tính hợp pháp của hợp đồng chưa đúng. Việc đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải đánh giá tính hợp pháp tại thời điểm giao kết, thực hiện hợp đồng, không phải tại thời điểm giải quyết tranh chấp, nhưng mọi giao dịch có diện tích tối thiểu được phép tách thửa đều tuyên vô hiệu thì không đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất của người dân. Cần lưu ý, quyền sử dụng đất là quyền về tài sản và được pháp luật dân sự ghi nhận. Người có quyền tài sản có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần quyền tài sản của mình cho người khác. Luật đất đai hiện hành cũng không có quy định nào cấm trên cùng một thửa đất mà có một hoặc nhiều cá nhân cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoản 2 Điều 98 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người

sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một giấy chứng nhận và trao cho người đại diện”. Tách thửa là một hoạt động hành chính nhằm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sử dụng đất riêng lẻ và không phải là thoả thuận bắt buộc khi thực hiện các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy, khi giải quyết các tranh chấp dạng này, Tòa án cần đánh giá về thoả thuận thực hiện hợp đồng, giao dịch. Nếu hợp đồng, giao dịch có thoả thuận tách thửa đối với phần đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa thì căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014 và Điều 408 BLDS năm 2015 để xác định hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được và phải bị tuyên vô hiệu. Ngược lại, nếu hợp đồng, giao dịch các bên không thoả thuận về việc tách thửa đất và các bên đồng ý cùng chung sử dụng đất theo diện tích đã thoả thuận mà không phải tách thửa thì cần căn cứ khoản 2 Điều 98 Luật đất đai năm 2013 và Điều 115, Điều 450 BDLĐ năm 2015 để công nhận hợp đồng, giao dịch (nếu các yếu tố khác hợp pháp), các bên có quyền liên hệ với cơ quan cấp giấy chứng nhận đồng sở hữu đối với quyền sử dụng đất. Để thống nhất trong việc áp dụng pháp luật, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần kịp thời xây dựng án lệ cho tình huống pháp lý này. ▽