

Kính gửi: Ông Lê Quang Hòa

(Địa chỉ: gửi trên Hệ thống thông tin tiếp nhận, xử lý phản ánh, kiến nghị về văn bản quy phạm pháp luật của Bộ Tư pháp)

Cục Quản lý đất đai nhận được phản ánh của Ông Lê Quang Hòa tại hệ thống tiếp nhận, xử lý phản ánh, kiến nghị về văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến Luật Đất đai năm 2024, với nội dung như sau:

“Khoản 3 Điều 11 Nghị quyết 254/2025/QH15, quy định: “3. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai phải bảo đảm có lối đi kết nối với đường giao thông công cộng hoặc được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng...”. Như vậy, quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị quyết 254/2025/QH15 nêu trên đã tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (cụ thể là quy định về tách thửa đất tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai) Tuy nhiên, tại địa phương (cụ thể tại Thành phố Hồ Chí Minh), khoản 2 Điều 3 Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh 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, quy điều kiện, nguyên tắc tách thửa đất: “2. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất để làm lối đi thì lối đi đó do các bên thỏa thuận và Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức có trách nhiệm căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương xem xét lối đi do các bên thỏa thuận có đảm bảo về công tác phòng cháy chữa cháy, về hệ thống cấp thoát nước, điện để có ý kiến chấp thuận trước khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất”. Như vậy, việc quy định tách thửa đất tại Thành phố Hồ Chí Minh (kể cả trong trường hợp được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng) vẫn phải kèm điều kiện “đảm bảo về công tác phòng cháy chữa cháy, về hệ thống cấp thoát nước, điện” có mâu thuẫn, trái với quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị quyết 254/2025/QH15. Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị quyết 254/2025/QH15 nêu trên vẫn phải kèm điều kiện của địa phương thì đề nghị xem xét điều chỉnh khoản 3 Điều 11 Nghị quyết 254/2025/QH15 để thực hiện thống nhất trên phạm vi cả nước.”.

Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất đã được quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai, đồng thời tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc

hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai có hiệu lực từ ngày 11/12/2025, đã bổ sung một số nội dung quy định mới về tách thửa đất, hợp thửa đất (khoản 3 Điều 11 của Nghị quyết số 254/2025/QH15) nhằm tháo gỡ vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Điều 220 Luật Đất đai tại các địa phương, trong đó tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai đã quy định: “4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, quy định khác của pháp luật có liên quan và phong tục, tập quán tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất.”; tại khoản 3 Điều 13 của Nghị quyết 254/2025/QH15 quy định: “3. Trường hợp Nghị quyết này và các luật khác có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này”.

Trường hợp nội dung quy định tại Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 có mâu thuẫn với quy định tại Điều 220 Luật Đất đai và quy định bổ sung tại khoản 3 Điều 11 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Cục Quản lý đất đai đề nghị Ông gửi phản ánh kiến nghị đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp theo thẩm quyền được giao tại khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai; trường hợp tại Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND không trái với Điều 220 Luật Đất đai và quy định bổ sung tại khoản 3 Điều 11 của Nghị quyết số 254/2025/QH15, phù hợp với quy định cụ thể theo phân cấp tại khoản 4 Điều 220 thì thực hiện theo các quy định tại Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND.

Cục Quản lý đất đai mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Ông trong quá trình nghiên cứu, tiếp thu hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai trong thời gian tới./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để báo cáo);
- Phó Cục trưởng Phạm Ngô Hiếu;
- Vụ Pháp chế (để biết);
- Văn phòng Cục (để đăng tải);
- Lưu: VT, ĐDDKĐĐ (ĐAT).

LB

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Lê Văn Bình