TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Những đề xuất mới về bán tài sản, cấp ‘sổ đỏ’ và tách, nhập hợp thửa đất

09:27 03/11/2025

Luật sư Hồ Vương Quốc Sử cho biết, ngày 19/10/2025, Chính phủ có Tờ trình 958/TTr-CP về dự thảo Nghị quyết của Quốc hội (Dự thảo Nghị quyết) quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, trong có những nội dung quan trọng về bán tài sản, cấp ‘sổ đỏ’ và tách, nhập hợp thửa đất.

Đối tượng nào được bán tài sản gắn liền với đất?

Theo Luật sư Hồ Vương Quốc Sử, Giám đốc điều hành Công ty Luật TNHH LS và Cộng sự (LS Law Firm), một điểm mới rất đáng chú ý là cho phép tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được quyền bán tài sản gắn liền với đất mà Nhà nước cho thuê trả tiền hằng năm, khi có đủ các điều kiện quy định tại điểm a, b Khoản 1 Điều 11 Dự thảo Nghị quyết.

Đó là thay đổi quan trọng so với trước đây, tránh việc người thuê đất trả tiền hằng năm bị hạn chế quyền chuyển nhượng, khiến cho tài sản gắn liền với đất có thể mất đi tính thanh khoản.



Luật sư Hồ Vương Quốc Sử, Giám đốc Điều hành tại LS Law Firm

Luật sư Sử cho rằng, đề xuất này mang lại nhiều tác động tích cực. Về phía nhà đầu tư, đây là cơ hội để tăng khả năng chuyển nhượng và khai thác giá trị tài sản, đặc biệt trong bối cảnh các dự án có thể thay đổi mục tiêu kinh doanh hoặc gặp khó khăn tài chính. Việc được phép bán tài sản gắn liền với đất sẽ giúp họ thu hồi vốn nhanh hơn, tái cấu trúc hoạt động kinh doanh, đồng thời giảm rủi ro khi đầu tư dài hạn. Góp phần khuyến khích sự tham gia của nhiều nhà đầu tư mới vào các dự án đang vận hành dở dang, từ đó hạn chế tình trạng bỏ hoang, lãng phí đất đai.

"Đây là một cải tiến đáng kỳ vọng, vừa bảo đảm quyền lợi cho nhà đầu tư, vừa tạo điều kiện để thị trường bất động sản vận hành minh bạch, hiệu quả hơn, đồng thời hài hòa lợi ích giữa Nhà nước – nhà đầu tư – xã hội", Luật sư Hồ Vương Quốc Sử nhấn mạnh.

Giúp giải cứu "Sổ đỏ" tạm thời

Bên cạnh đó, dự thảo Nghị quyết cũng có một điểm mới quan trọng liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thường gọi là "Sổ đỏ"). Theo đó, hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng đất ổn định, có "Sổ đỏ" tạm thời được cấp sau ngày 15/10/1993 sẽ được cấp "Sổ đỏ" chính thức và không phải nộp tiền sử dụng đất. Ngoài ra, khi UBND cấp xã khi thực hiện thủ tục cấp "Sổ đỏ" cho trường hợp này sẽ không phải thực hiện riêng việc xác nhận về sự phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp, đất sử dụng ổn định.

Nội dung này được đánh giá là sẽ tháo gỡ vướng mắc tồn tại nhiều năm nay, xử lý dứt điểm các trường hợp đã được cấp "Sổ đỏ" tạm thời giai đoạn 1993 – 1996, đảm bảo quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất.

Luật sư Hồ Vương Quốc Sử chia sẻ: *"Đây cũng là biện pháp góp phần giảm bớt khiếu nại, tranh chấp trong lĩnh vực đất đai – vốn luôn chiếm tỷ lệ cao trong tổng số vụ việc hành chính ở nước ta. Đểm mới này vừa có thể tháo gỡ khó khăn cho người dân trong việc chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, thừa kế, vừa góp phần ổn định thị trường bất động sản, đồng thời tăng niềm tin xã hội đối với chính sách đất đai".*

Tách và hợp thửa đất

Đối với việc tách thửa và hợp thửa đất, Khoản 3 Điều 11 dự thảo Nghị quyết quy định các thửa đất mới phải có lối đi kết nối với đường giao thông công cộng. Trường hợp chủ sử dụng đất dành một phần diện tích làm lối đi thì không phải chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đó.

Nếu chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc phải tách thửa. Việc hợp các thửa đất không bắt buộc phải có cùng mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất.

Ngoài ra, dự thảo Nghị quyết còn nêu rõ việc giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân, đơn giản hóa thủ tục trong một số trường hợp lấn biển, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản,...

“Dự thảo Nghị quyết đã tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc cấp Giấy chứng nhận, quản lý và sử dụng đất, đồng thời giảm thiểu vướng mắc trong các giao dịch về đất đai. Đây là những thay đổi đáng kỳ vọng, góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai và thúc đẩy sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản”, Luật sư Hồ Vương Quốc Sử nhấn mạnh.

H.B