

QUY ĐỊNH VỀ HỘ GIA ĐÌNH SỬ DỤNG ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 VÀ MỘT SỐ LƯU Ý KHI ÁP DỤNG

● BẾ VĂN NIỆM

TÓM TẮT:

Hộ gia đình sử dụng đất là quy định còn gây nhiều tranh cãi từ nhận thức cho đến thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai, nhất là khi phát sinh tranh chấp liên quan đến đất hộ gia đình. Bài viết phân tích, giải thích rõ thế nào là đất hộ gia đình, điều kiện xác định thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất và các quyền của thành viên hộ gia đình sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai năm 2024. Từ đó, bài viết đưa ra một số lưu ý khi áp dụng quy định về hộ gia đình sử dụng đất.

Từ khóa: đất hộ gia đình, hộ gia đình sử dụng đất, luật đất đai, Luật Đất đai 2024.

1. Đặt vấn đề

Hộ gia đình sử dụng đất là một trong những người sử dụng đất phổ biến nhất, nhưng đồng thời cũng là chủ thể sử dụng đất phát sinh nhiều tranh chấp. Để góp phần thống nhất về nhận thức và thực tiễn áp dụng, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 đưa ra định nghĩa hộ gia đình sử dụng đất với các điều kiện xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung. Tuy nhiên, từ khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực, hộ gia đình sử dụng đất không phải là người sử dụng đất, mà được ghi nhận với tư cách là nhóm người sử dụng đất. Do vậy, cần thống nhất về nhận thức và thực tiễn áp dụng quy định này, nhất là khi thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế và giải quyết tranh chấp phát sinh.

2. Quy định về hộ gia đình sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024

Một là, định nghĩa về hộ gia đình sử dụng đất.

Tính đến nay, Nhà nước đã 5 lần ban hành

Luật Đất đai, gồm Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024. Trong đó, Luật Đất đai năm 1987 không có quy định nào ghi nhận hộ gia đình là người sử dụng đất; chỉ đến khi Luật Đất đai năm 1993 được ban hành hộ gia đình mới được ghi nhận là một trong những người sử dụng đất bên cạnh người sử dụng đất là tổ chức (tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội) và cá nhân¹. Theo đó, các cơ quan hành chính nhà nước và cá nhân có thẩm quyền bằng các quyết định hành chính như giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đã trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, trong đó có hộ gia đình và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ghi tên người sử dụng đất là “Hộ ông” hoặc “Hộ bà”.

Tuy nhiên, kể từ khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực đến trước ngày Luật Đất đai năm 2013 (từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014) các văn bản quy phạm pháp luật đất đai và văn bản liên quan chưa đưa ra định nghĩa hay giải thích thế nào là “hộ gia đình sử dụng đất” và điều kiện xác định thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất nên nhiều trường hợp giải quyết các sự việc trên thực tế còn lúng túng, không thống nhất khi áp dụng. Đồng thời, đây cũng là một trong những nguyên nhân xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa các thành viên trong gia đình. Để thống nhất về nhận thức và thuận lợi cho công tác áp dụng pháp luật, Luật Đất đai năm 2013 đã đưa ra định nghĩa hộ gia đình sử dụng đất² và tiếp tục ghi nhận hộ gia đình là một trong những người sử dụng đất³ bên cạnh các chủ thể khác như tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Bên cạnh đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành một số thông tư quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 đã góp phần thống nhất về nhận thức và thực tiễn áp dụng quy định về hộ gia đình sử dụng đất.

Ngày 18/01/2024, Quốc hội đã ban hành Luật Đất đai năm 2024 với nhiều quy định mới, trong đó, tiếp tục kế thừa nội dung cơ bản định nghĩa hộ gia đình sử dụng đất, cụ thể: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành*”⁴. Theo đó, định nghĩa hộ gia đình sử dụng đất và điều kiện xác định cá nhân là thành viên của hộ gia đình sử dụng vẫn được giữ nguyên như Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 không

còn ghi nhận hộ gia đình là người sử dụng đất kể từ ngày 01/8/2024.

Hai là, điều kiện xác định cá nhân là thành viên của hộ gia đình sử dụng đất.

Theo khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, người được xác định là thành viên của hộ gia đình sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

(i) Là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình. Trong đó, quan hệ hôn nhân là quan hệ giữa vợ và chồng sau khi kết hôn⁵ hoặc hôn nhân thực tế theo quy định của pháp luật hôn nhân và gia đình; người có quan hệ huyết thống là người cùng dòng máu về trực hệ⁶; người có quan hệ nuôi dưỡng là quan hệ giữa cha nuôi/mẹ nuôi với con nuôi và ngược lại.

(ii) Đang sống chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/8/2024.

(iii) Có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/8/2024.

Tùy thuộc vào hình thức trao quyền sử dụng đất mà xác định thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất là khác nhau. Đối với hình thức Nhà nước giao đất phải căn cứ vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trường hợp quyết định giao đất cho hộ gia đình thì các thành viên thỏa mãn điều kiện (i) và (ii) được xác định là người có chung quyền sử dụng đất. Đối với hình thức Nhà nước cho thuê đất sẽ căn cứ vào hợp đồng cho thuê đất để xác định, trường hợp bên thuê đất là hộ gia đình thì thành viên thỏa mãn điều kiện (i) và (ii) là người có chung quyền sử dụng đất. Đối với hình thức nhận chuyển quyền sử dụng đất thì tùy thuộc vào từng trường hợp để xác định, cụ thể: nhận chuyển nhượng thì người có chung quyền sử dụng đất là người có công sức đóng góp; nhận thừa kế, nhận tặng cho thì người có chung quyền sử dụng đất là người nhận thừa kế chung, nhận tặng cho chung. Để xác định người có

chung quyền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì tùy thuộc vào trường hợp cụ thể để xác định như căn cứ vào công sức đóng góp, tạo lập.

3. Một số lưu ý khi áp dụng quy định hộ gia đình sử dụng đất

Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 quy định người sử dụng đất là “người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật này”⁷, bao gồm tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; cộng đồng dân cư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Với quy định trên, người sử dụng đất không bao gồm hộ gia đình. Mặc dù vậy, Luật Đất đai năm 2024 vẫn định nghĩa hộ gia đình sử dụng đất và có quy định chuyển tiếp để giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình sử dụng đất trước ngày 01/8/2024. Để áp dụng quy định về hộ gia đình sử dụng đất khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thì hành cần lưu ý một số vấn đề sau:

Một là, hộ gia đình không còn là người sử dụng đất nhưng vẫn được bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, đồng thời có nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Luật Đất đai năm 2024 không còn ghi nhận hộ gia đình là người sử dụng đất nhưng vẫn thừa nhận hộ gia đình sử dụng đất trước ngày 01/8/2024; cụ thể khoản 1 Điều 259 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“1. Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật

này có hiệu lực thi hành thì được tham gia quan hệ pháp luật về đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 27 của Luật này.

Hộ gia đình sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất theo quy định của Luật này”.

Theo đó, quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình sử dụng đất vẫn được bảo đảm với tư cách là nhóm người sử dụng đất. Trường hợp quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên của hộ gia đình mà từng thành viên muốn thực hiện quyền của mình thì phải đăng ký biến động hoặc tách thửa; trường hợp không thể phân chia theo phần như không đủ điều kiện tách thửa thì các quyền chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn,... chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả thành viên hoặc ủy quyền cho người đại diện.

Hai là, thành viên hộ gia đình sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và một mình đứng tên trong Giấy chứng nhận đó khi có đủ điều kiện. Hộ gia đình sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực bao gồm trường hợp đã được cấp và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu dù có đủ điều kiện. Đối với những trường hợp hộ gia đình sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà từng thành viên của hộ gia đình muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện đăng ký biến động hoặc tách thửa nếu đủ điều kiện diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quy định để đứng tên mình. Đồng thời, điểm b khoản 2 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định trường hợp quyền sử dụng đất của hộ gia đình không phân chia được theo phần thì các thành viên cùng nhau thực hiện hoặc ủy

quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất. Đối với hộ gia đình đang sử dụng đất mà đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì thể hiện đầy đủ thông tin các thành viên có chung quyền sử dụng đất⁸ với các thông tin cụ thể theo thứ tự: “Ông” hoặc “Bà”, họ và tên, ngày tháng năm sinh⁹.

Ba là, điều kiện xác định cá nhân là thành viên của hộ gia đình sử dụng đất cần xem xét theo từng trường hợp cụ thể. Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 đều thống nhất quy định hộ gia đình sử dụng đất là người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định pháp luật hôn nhân và gia đình; đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất (nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế). Mặc dù có quy định để xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung nhưng trên thực tế áp dụng quy định đó rất khó khăn và phức tạp, nhiều chủ thể giải thích và áp dụng không thống nhất. Do đó, khi áp dụng pháp luật, Tòa án, Viện kiểm sát và cơ quan hành chính cần xác định thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất phải căn cứ vào từng trường hợp cụ thể để xác định với những lưu ý sau:

- Thời điểm để xác định hộ gia đình có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất là thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất. Vì vậy, chủ thể áp dụng pháp luật cần yêu cầu người sử dụng đất/đương sự cung cấp hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp một số loại giấy tờ để chứng minh như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất, hợp đồng hoặc văn bản nhận chuyển quyền sử dụng đất,...

- Về nguyên tắc xác định ai là thành viên hộ gia đình sử dụng đất phải căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không

phải cơ quan, địa phương nào cũng lưu trữ đầy đủ thông tin. Do vậy, trong trường hợp cần thiết Tòa án có thể đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ý kiến xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Thành viên đang sống chung theo pháp luật cư trú không đồng nghĩa với việc cá nhân đó là thành viên hộ gia đình sử dụng đất. Nhiều trường hợp sau khi tạo lập quyền sử dụng đất chung, một người cư trú tại nơi khác thì vẫn được xem là thành viên có chung quyền sử dụng đất nếu có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi “Hộ ông” hoặc “Hộ bà” không đồng nghĩa với tất cả thành viên trong gia đình đều có chung quyền sử dụng đất. Ví dụ: Cha mẹ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đăng ký biến động ghi “Hộ ông” hoặc “Hộ bà” thì người có chung quyền sử dụng đất trong nhiều trường hợp chỉ có cha và mẹ nếu con không có công sức đóng góp trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bốn là, phải ghi cụ thể các cá nhân là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung vào quyết định giao đất, cho thuê đất khi thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì hộ gia đình sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Người có đất thu hồi có thể được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng, bồi thường bằng tiền hoặc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác. Trường hợp bồi thường bằng đất phải xác định và ghi cụ thể các cá nhân là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của tại khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai năm 2024.

4. Kết luận

Hộ gia đình là một trong những người sử dụng đất rất phổ biến ở Việt Nam nhưng quy định chưa thực sự rõ ràng và khó xác định thành viên có chung quyền sử dụng đất. Với việc không ghi nhận hộ gia đình là người sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 sẽ góp phần hoàn thiện cơ sở pháp lý và giúp giảm tranh chấp đất đai phát sinh từ chủ thể này. Bên cạnh việc nắm rõ điều kiện xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung, chủ thể áp dụng pháp luật và người sử

dụng đất cần lưu ý thành viên hộ gia đình sử dụng đất vẫn có đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành; có thể được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ghi tên một thành viên hộ gia đình sử dụng đất hoặc ghi tất cả các thành viên. Do vậy, việc nắm rõ quy định về hộ gia đình sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2024 có ý nghĩa quan trọng, giúp người sử dụng đất bảo vệ quyền và thực hiện nghĩa vụ của mình; đồng thời, giúp công tác áp dụng pháp luật đất đai có hiệu quả cao hơn ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

- ¹ Xem Điều 1 Luật Đất đai năm 1993
- ² Xem Điều 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013
- ³ Xem Điều 5 Luật Đất đai năm 2013
- ⁴ Xem khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024
- ⁵ Xem khoản 1 Điều 3 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014
- ⁶ Xem khoản 17 Điều 3 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014
- ⁷ Xem Điều 4 Luật Đất đai năm 2024
- ⁸ Xem điểm c khoản 2 Điều 12 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT
- ⁹ Xem điểm a khoản 2 Điều 12 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- 1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- 2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024). Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2017 quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
- 3. Quốc hội (1987). Luật Đất đai năm 1987.
- 4. Quốc hội (1993). Luật Đất đai năm 1993.
- 5. Quốc hội (2003). Luật Đất đai năm 2003.
- 6. Quốc hội (2013). Luật Đất đai năm 2013.
- 7. Quốc hội (2014). Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.
- 8. Quốc hội (2024). Luật Đất đai năm 2024.

Ngày nhận bài: 9/8/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 20/8/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 11/9/2024

Thông tin tác giả:

ThS. BẾ VĂN NIỆM

Khoa Nhà nước và Pháp luật

Học viện Báo chí và Tuyên truyền

REGULATIONS ON HOUSEHOLD LAND USE UNDER THE 2024 LAW ON LAND: KEY CONSIDERATIONS FOR APPLICATION

● Master. **BE VAN NIEM**

Faculty of State and Law,

Academy of Journalism and Communication

ABSTRACT:

Household land use remains a contentious issue, with ongoing debates surrounding the interpretation and practical application of land law, particularly in the context of land disputes. This study provides an in-depth analysis of household land, clarifying the criteria for defining household land, the conditions for determining family members who share land use rights, and the rights of these members under the 2024 Law on Land. Based on this analysis, the study offers key considerations for the effective application of regulations pertaining to household land use, aiming to improve the clarity and fairness of land rights allocation within families.

Keywords: household land, land-using household, land law, the 2024 Law on Land.