



BÀN VỀ ĐỊA VỊ PHÁP LÝ CỦA HỘ GIA ĐÌNH TRONG GIAO DỊCH VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Nguyễn Phúc Thiện¹

Tóm tắt: Hộ gia đình và bản chất pháp lý của hộ gia đình là chủ đề thu hút sự quan tâm nghiên cứu từ lâu và cũng là đối tượng chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản quy phạm pháp luật ở Việt Nam. Tuy nhiên, tư cách pháp lý của hộ gia đình và sự tham gia của hộ gia đình vào các quan hệ pháp luật vẫn còn tạo ra nhiều vấn đề pháp lý phức tạp, xuất phát từ sự chưa rõ ràng về việc xác định tư cách pháp lý của hộ gia đình và sự mâu thuẫn về phương diện pháp luật điều chỉnh, trong đó có tư cách pháp lý của hộ gia đình trong giao dịch sử dụng đất. Bài viết tiếp cận về việc làm rõ hơn tư cách pháp lý của hộ gia đình trong giao dịch sử dụng đất trên cả phương diện tư cách pháp lý và pháp luật điều chỉnh về hộ gia đình.

Từ khóa: Hộ gia đình, địa vị pháp lý hộ gia đình, quyền sử dụng đất.

Nhận bài: 30/11/2018; **Hoàn thành biên tập:** 02/01/2019; **Duyệt đăng:** 17/01/2019.

Abstract: The household and legal nature of the household are topics attracting attention and subjects to many normative legal documents in Vietnam. However, the legal status of the household and the participation of households in the legal relationship still create many complicated legal issues arising from the lack of clarity on the household's legal status and legal framework, including the legal status of households in land use transactions. This paper focus on clarifying the household's legal status and governing law in land use transactions.

Keywords: Household, legal status of household, the right to land use.

Date of receipt: 30/11/2018; **Date of revision:** 02/01/2019; **Date of approval:** 17/01/2019.

1. Hộ gia đình theo quy định của một số nước trên thế giới và ở Việt Nam

Theo Từ điển Collins, “hộ gia đình là thuật ngữ chỉ tất cả mọi người trong một gia đình hoặc một nhóm mà sống cùng nhau trong một ngôi nhà”². Theo Từ điển Learnersdictionary của Merriam-Webster³, “hộ gia đình bao gồm những người trong một gia đình hoặc nhóm khác mà cùng chung sống trong một ngôi nhà”. Theo Từ điển Luật học, “hộ gia đình là “tập hợp nhóm người có quan hệ hôn nhân, huyết thống và nuôi dưỡng”⁴.

Bộ luật dân sự Séc quy định, một hộ gia đình được tạo ra bởi các cá nhân cùng chung sống lâu dài với nhau và cùng chia sẻ chi phí phục vụ các nhu cầu của hộ⁵. Luật của Grudia về quyền sở hữu đất nông nghiệp trong ngữ cảnh sử dụng đất định nghĩa, hộ gia đình là một thể thống nhất của các mảnh đất sử dụng trong nông nghiệp, nơi ở và các

phòng tiện ích nằm trong đó cũng như các cơ sở và các thiết bị công nghiệp chế biến mà là tài sản của một thể nhân hoặc tài sản chung của vợ chồng hoặc của các thành viên gia đình khác.

Như vậy, nhìn chung theo quy định của pháp luật của nhiều quốc gia trên thế giới, hộ gia đình được quan niệm là tất cả mọi người trong một gia đình có chung huyết thống hoặc một nhóm người cùng sống trong một ngôi nhà nhằm chia sẻ và hưởng tới các lợi ích chung.

Ở Việt Nam, hộ gia đình đã được nhắc đến trong các văn bản quy phạm pháp luật ít nhất là từ năm 1964. Tuy nhiên, đó chỉ là những khái niệm để giải quyết một số vấn đề chính sách xã hội như Khoản 6, Điều 29, Luật Nghĩa vụ quân sự năm 1981 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 1990). Luật đất đai (LDD) năm 1993 xác định hộ gia đình là một trong những chủ thể sử dụng đất, gắn liền với

¹ Thạc sỹ, Giảng viên, Trường Đại học Kinh doanh và Khoa học công nghệ Hà Nội

² <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/household>, Collins free online English dictionary HarperCollins Publisher. 2018.

³ <http://www.learnersdictionary.com/definition/household> Merriam-Webster, Incorporated. USA. 2018.

⁴ Viện Khoa học pháp lý. Từ điển Luật học (Nxb Từ điển Bách Khoa - Nxb Tư pháp, 2006) tr. 373.

⁵ The Czech Civil Code (Act No. 40, 1994 Coll.) Điều 115.

việc này là quy định về hộ gia đình là một trong những đối tượng nộp thuế theo Luật thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994. Bộ luật dân sự (BLDS) năm 1995 chính thức ghi nhận Hộ gia đình là một chủ thể pháp lý tham gia quan hệ dân sự. Điều 106 về “Hộ gia đình”, BLDS năm 2005 quy định: “Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này.

Bộ luật dân sự năm 2015 không ghi nhận khái niệm về hộ gia đình. Khoản 2 Điều 101 BLDS năm 2015 quy định: “Việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai”. LĐĐ năm 2013 đã quy định rõ về “Hộ gia đình sử dụng đất” tại Khoản 29 Điều 3: “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”.

Tuy không đưa ra khái niệm hộ gia đình, BLDS năm 2015 đã ghi nhận những quy định quan trọng gắn với đặc điểm của hộ gia đình đó là các quy định về chủ thể trong quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân (Điều 101); Quy định về tài sản chung của các thành viên hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân (Điều 102); quy định về trách nhiệm dân sự của thành viên hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân (Điều 103), quy định về hậu quả pháp lý đối với giao dịch dân sự do thành viên không có quyền đại diện hoặc vượt quá phạm vi đại diện xác lập, thực hiện (Điều 104).

2. Các hình thức giao dịch về quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Giao dịch quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất thực hiện quyền tài sản của mình đối với quyền sử dụng đất bằng cách đưa quyền sử dụng đất của mình vào giao dịch dân sự theo nội dung và hình thức nhất định phù hợp quy định của pháp luật đất đai.

Xét dưới góc độ chủ thể nhận quyền sử dụng đất, có thể chia thành các hình thức giao dịch về quyền sử dụng đất sau:

– Nhận quyền sử dụng đất từ Nhà nước, bao gồm: được Nhà nước giao đất; được Nhà nước cho thuê đất; được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

– Nhận quyền sử dụng đất từ chủ thể sử dụng đất khác, bao gồm:

+ Nhận chuyển quyền sử dụng đất bao gồm: nhận chuyển đổi; nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế; nhận tặng cho; nhận góp vốn.

+ Thuê quyền sử dụng đất từ chủ thể sử dụng đất khác

+ Thuê lại quyền sử dụng đất từ chủ thể sử dụng đất khác.

Xét dưới góc độ quyền của người sử dụng đất, có thể chia thành các hình thức giao dịch về quyền sử dụng đất sau:

- Giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

- Giao dịch cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

LĐĐ năm 2013 quy định các quyền của hộ gia đình và cá nhân liên quan đến giao dịch về quyền sử dụng đất bao gồm: quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Đồng thời, LĐĐ năm 2013 cũng ghi nhận cụ thể về hình thức thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất.

Luật Công chứng năm 2014 quy định cụ thể cách thức thực hiện hoạt động công chứng đối với các giao dịch bất động sản. Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản (Điều 42). Điều 54 Luật Công chứng năm 2006 đã đưa ra yêu cầu đối với việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản, theo đó việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản phải được thực hiện tại tổ



chức hành nghề công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản.

3. Một số bất cập về địa vị pháp lý của hộ gia đình trong giao dịch về quyền sử dụng đất

3.1. Sự tham gia của “hộ gia đình” - Chủ thể không có tư cách pháp nhân khi thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất là “hộ gia đình”

LDD năm 2013 đã xác lập các điều kiện cho việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại nhiều điều khoản như Điều 188, Điều 189, Điều 190; Điều 191, Điều 192, Điều 193, Điều 194... Khung pháp lý liên quan đến điều kiện thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất rất rộng, từ luật chung đến luật chuyên ngành có liên quan, bao gồm Luật đất đai, Bộ luật dân sự, Luật công chứng, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở, Luật xây dựng...

Khi triển khai thi hành BLDS năm 2015, vấn đề mấu chốt xác định được hộ gia đình có đủ điều kiện để tham gia các giao dịch dân sự một cách hợp pháp và phải chịu trách nhiệm hay không là phải xác định được các thành viên của hộ gia đình.

Vẫn còn tồn tại nhiều quan niệm khác nhau đối với việc xác định thành viên của hộ gia đình sử dụng đất⁶.

Quan điểm thứ nhất cho rằng: khi công chứng, chứng thực liên quan đến “hộ gia đình sử dụng đất” thì chỉ cần yêu cầu người có tên trên giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền ký tên.

Quan điểm thứ hai cho rằng: người thực hiện công chứng, chứng thực căn cứ trên sổ hộ khẩu của chủ hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận để xác định những thành viên trong “hộ gia đình” còn lại và yêu cầu những thành viên trên 15 tuổi cùng ký tên trong hợp đồng, giao dịch.

Quan điểm thứ ba cho rằng: để xác định thành viên “hộ gia đình sử dụng đất” thì bên cạnh việc căn cứ sổ hộ khẩu gia đình phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã để xác định những thành viên “hộ gia đình” tại thời điểm cấp giấy chứng nhận và yêu cầu những thành viên từ 15 tuổi trở lên tại thời điểm ký công chứng, chứng thực cùng ký tên... Chínhi vì có nhiều cách hiểu như vậy nên gây nhiều khó khăn cho công chứng viên, cán bộ chứng thực. LDD năm 2013 (Khoản 29, Điều 3) đề cập

dưới góc độ hộ gia đình sử dụng đất. Để làm rõ hơn về thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất, Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tối cao về một số vấn đề nghiệp vụ đã giải thích cụ thể vấn đề này. Tiếp đó, Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/09/2017 quy định chi tiết 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 LDD và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành LDD quy định: “c) Hộ gia đình sử dụng đất thì ghi “Hộ gia đình, gồm ông” (hoặc “Hộ gia đình, gồm bà”), sau đó ghi họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân của chủ hộ gia đình như quy định tại điểm a khoản này; địa chỉ thường trú của hộ gia đình. Trường hợp chủ hộ gia đình không có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi người đại diện là thành viên khác của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Dòng tiếp theo ghi “cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (hoặc cùng sử dụng đất hoặc cùng sở hữu tài sản) với ... (ghi lần lượt họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân của những thành viên còn lại trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)”. Về bản chất, thành viên hộ gia đình trong “hộ gia đình sử dụng đất” cũng là một dạng của “nhóm người sử dụng đất” nên khi thực hiện các hợp đồng, giao dịch liên quan đến nhóm, đến “hộ gia đình” thì tất cả các thành viên phải tham gia và ký kết hợp đồng. Với các cách quy định trong các văn bản nêu trên, có thể đi đến nhận xét là thành viên trong “hộ gia đình sử dụng đất” là những người có tên trong sổ hộ khẩu gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền đất mang tên “hộ gia đình” sẽ là những người có quyền sở hữu/sử dụng chung tài sản đó. Điều 101 BLDS năm 2015 đã khẳng định hộ gia đình không có tư cách chủ thể trong quan hệ dân sự và ghi nhận tư cách chủ thể của các thành viên trong hộ gia đình. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra là không có căn cứ pháp lý để khẳng định những người nào là thành viên của hộ gia đình. Trên thực tế, việc xác định các thành viên của hộ gia đình dựa vào sổ hộ khẩu gia đình, mặc dù, sổ hộ khẩu không phải là căn cứ pháp lý để xác định quyền và nghĩa

⁶ Lưu Quốc Chính, “Xác định thành viên hộ gia đình khi thực hiện công chứng, chứng thực liên quan “Hộ gia đình sử dụng đất””, <http://moj.gov.vn/qi/tinruc/Pages/ngghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=1851>

vụ chung của các thành viên, mà để phục vụ cho mục đích quản lý nhân khẩu thường trú. Thành viên đăng ký trong sổ hộ khẩu thường xuyên biến động do việc tách, nhập hộ; nhập cư, chuyển khẩu do sinh, tử, di chuyển, thậm chí đăng ký cư trú nhờ... Theo quy định tại Điều 19 về "Điều kiện đăng ký thường trú tại tỉnh" của Luật cư trú năm 2006, bất kỳ ai cũng có thể được đăng ký vào sổ hộ khẩu của gia đình khác, chỉ cần người cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ nhà đồng ý bằng văn bản. Riêng việc nhập vào Sổ hộ khẩu tại thành phố trực thuộc trung ương thì phải có thêm điều kiện về quan hệ hôn nhân, nuôi dưỡng hoặc là bộ hàng ruột thịt. Cách quy định của Thông tư 33/2017/TT-BTNMT nêu trên cũng cho thấy sự chưa rõ ràng, dẫn đến cách hiểu khác nhau khái niệm "hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất được nêu trong LDD "và" hộ gia đình sử dụng đất" đồng nhất với khái niệm hộ gia đình trong sổ hộ khẩu.

Vì vậy, cơ quan có thẩm quyền không thể căn cứ vào sổ hộ khẩu hiện tại để xác định các thành viên là chủ sử dụng với quyền sử dụng đất đã cấp cho "hộ gia đình". Trong trường hợp này, công chứng viên, người thực hiện chứng thực, các cơ quan khác có liên quan sẽ yêu cầu "hộ gia đình" phải có giấy/đơn xin xác nhận của cơ quan công an hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã về các thành viên của hộ gia đình mình tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì pháp luật không quy định rõ, nên mỗi công chứng viên, mỗi tổ chức công chứng suy luận và xử lý khác nhau khi chứng nhận giao dịch hợp đồng liên quan đến tài sản của hộ gia đình. Đặc biệt, trong lĩnh vực tín dụng - ngân hàng, một bất cập xảy ra là hầu hết các giao dịch đều rơi vào tình trạng không rõ ràng, không chắc chắn, dù giao dịch đó đã được công chứng, chứng thực.

Một vấn đề nữa là, xác định năng lực hành vi dân sự của các thành viên trong hộ gia đình, trong trường hợp thành viên dưới 18 tuổi. Vấn đề có đủ năng lực hành vi dân sự nên được hiểu như thế nào cho đúng?

Thứ nhất, phải là người thành niên từ đủ 18 tuổi trở lên, không mắc bệnh tâm thần và các bệnh khác.

Thứ hai, phải có đủ năng lực hành vi dân sự cần thiết theo quy định của pháp luật dân sự, đó là người từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi có tài sản riêng thì có thể tự mình thực hiện các giao dịch dân

sự, cho nên những người này có quyền ký vào văn bản hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Theo quy định trên thì từ "có đủ" cần phải hiểu là "có đầy đủ", nghĩa là những thành viên từ đủ 18 tuổi có đầy đủ năng lực hành vi dân sự thì cần phải có sự đồng ý bằng văn bản hoặc ký vào văn bản hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng. Vì quyền sử dụng đất là quyền tài sản có giá trị lớn, vì vậy người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự mới có quyền định đoạt.

Từ phân tích trên cho thấy, cùng quy định về năng lực hành vi của cá nhân trong việc giao kết hợp đồng định đoạt quyền sử dụng đất, pháp luật dân sự và pháp luật đất đai quy định không thống nhất. Vì vậy, khi công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì áp dụng quy định nào là phù hợp. Có quan điểm cho rằng LDD là luật chuyên ngành, cho nên khi áp dụng pháp luật phải ưu tiên áp dụng luật chuyên ngành. Liên quan đến năng lực chủ thể của những thành viên từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi, vấn đề cần làm rõ là những người này có được phép làm văn bản ủy quyền hoặc hợp đồng ủy quyền cho chủ hộ thế chấp quyền sử dụng đất hay không?

Theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015 thì "chủ thể có năng lực pháp luật dân sự". Năng lực pháp luật dân sự của người tham gia giao dịch phụ thuộc vào các mức độ năng lực hành vi theo quy định tại Điều 16 và Điều 21 BLDS năm 2015, người từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi tự mình xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, trừ giao dịch liên quan đến bất động sản, động sản phải đăng ký và giao dịch dân sự khác theo quy định của luật phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý. Hiện tại không có quy định nào cấm người từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi không được thực hiện các giao dịch ủy quyền liên quan đến quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo quy định tại Khoản 2 Điều 212 BLDS năm 2015, khi hộ gia đình thực hiện các giao dịch về đất đai phải được sự đồng ý của người đủ 18 tuổi. Như vậy, pháp luật đã quy định quyền của người đủ 18 tuổi được thực hiện hành vi pháp lý đơn phương (đồng ý hoặc ký vào văn bản hợp đồng) trong giao dịch về quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Vì thế, trong trường hợp họ không trực tiếp ký vào văn bản hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì phải được phép làm



giấy ủy quyền hoặc giao kết hợp đồng ủy quyền cho chủ hộ chuyển quyền sử dụng đất.

3.2. Về đại diện của thành viên hộ gia đình

Theo quy định của pháp luật hiện hành, chủ hộ gia đình trong quan hệ pháp luật dân sự có thể là 01 trong các thành viên của hộ gia đình như: cha, mẹ hoặc người đã thành niên và họ có quyền đại diện cho hộ trong giao dịch dân sự.

Chủ hộ gia đình trong quan hệ pháp luật dân sự có thể là chủ hộ theo hộ khẩu (cha hoặc mẹ), hoặc có thể là người cao tuổi nhất, người đóng góp công sức tiền của nhiều nhất, hoặc một người đã thành niên theo sự thỏa thuận của tất cả các thành viên trong hộ.

Như vậy, chủ hộ của hộ gia đình khác tên với chủ hộ trong sổ hộ khẩu được quy định tại Luật cư trú (chủ hộ trong sổ hộ khẩu không thể mặc nhiên dùng tư cách chủ hộ để thực hiện các giao dịch dân sự cho cả hộ, trừ trường hợp được cả hộ ủy quyền).

Với cách quy định như vậy, cùng với quy định về xác định thành viên không rõ ràng dẫn đến khó khăn khi xác định một thành viên của hộ gia đình khi nào xác lập giao dịch dân sự với tư cách cá nhân hay tư cách chủ hộ gia đình. Do đó, khó xác định trách nhiệm của thành viên hộ gia đình và hộ gia đình đối với người thứ 3 trong các giao dịch dân sự.

Điều 102 Khoản 2 BLDS năm 2015 quy định, trong trường hợp tài sản chung của hộ gia đình không đủ để thanh toán các nghĩa vụ của hộ gia đình thì các thành viên của hộ gia đình phải thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản riêng của mình, quy định này có cách hiểu khác nhau: tất cả các thành viên của hộ gia đình phải chịu trách nhiệm bằng tài sản riêng hay chỉ những thành viên đã đủ 15 tuổi trở lên có năng lực hành vi dân sự, hoặc từ 18 tuổi trở lên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ mới phải chịu trách nhiệm bằng tài sản riêng của mình...

3.3. Bất cập về phân định tài sản chung và định đoạt tài sản chung

Tài sản chung của hộ gia đình bao gồm tài sản do các thành viên đóng góp theo thỏa thuận; tài sản cùng nhau tạo lập nên trong quá trình cùng lao động, kinh doanh, tài sản được tặng cho chung; được thừa kế chung; tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng; rừng trồng của hộ gia đình.

Tuy nhiên, BLDS năm 2015 hiện hành không có quy định cụ thể về phân tách giữa tài sản của các thành viên hộ gia đình (tài sản cá nhân của một

thành viên, tài sản chung của vợ chồng, tài sản chung của cha mẹ và con...) với tài sản chung của hộ gia đình. Do đó, trong thực tiễn, khi xác lập, thực hiện các giao dịch thường bị lẫn lộn hoặc cố tình lẫn lộn tài sản của các thành viên hộ gia đình là tài sản hộ gia đình và ngược lại. Bất cập này đã có tác động không nhỏ đến việc thực hiện các quyền sở hữu của hộ gia đình và thành viên hộ gia đình.

Từ bất cập trong quy định về tài sản của hộ gia đình đã dẫn tới phát sinh nhiều vướng mắc về xác định giao dịch liên quan đến tài sản phải có sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình; thành viên có quyền định đoạt trong thực hiện giao dịch; hiệu lực của giao dịch trong trường hợp không có đủ các thành viên quyết định.

Bất cập này đã tác động không nhỏ đến thực tiễn tham gia quan hệ dân sự của hộ gia đình và thành viên hộ gia đình, họ phải chịu nhiều ràng buộc không phải về mặt pháp lý mà từ các chủ thể là đối tác của giao dịch như: Để bảo đảm an toàn trong giao dịch, trong thế chấp vay vốn tại các tổ chức tín dụng, thì các tổ chức tín dụng thường yêu cầu tất cả các thành viên của hộ gia đình ký, kê cả trong trường hợp tài sản thế chấp là tài sản riêng của một thành viên; đối với các giao dịch thông thường thì thành viên hộ gia đình khi xác lập, thực hiện giao dịch thường nhân danh mình, ít khi nhân danh hộ gia đình và đối tác trong giao dịch cũng thường xác định giao dịch đó là giao dịch cá nhân của thành viên hộ gia đình...

Bên cạnh những vướng mắc, bất cập nêu trên, việc quy định hộ gia đình là chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự như BLDS hiện hành đã gây ra nhiều khó khăn cho hoạt động áp dụng pháp luật, đặc biệt là cho Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến hộ gia đình.

Thực tế không thấy có vụ kiện nào được Tòa án thụ lý có người khởi kiện (nguyên đơn) là hộ gia đình, không thấy có người bị kiện (bị đơn) nào là hộ gia đình, không thấy có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào là hộ gia đình. Hơn nữa, Khoản 1 Điều 56 BLTTDS năm 2015 chi quy định, đương sự trong vụ án dân sự là cá nhân, cơ quan, tổ chức bao gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (hộ gia đình không được xác định là đương sự trong vụ án dân sự).

3.4. Bất cập khi thực hiện các yêu cầu về hình thức của giao dịch về quyền sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

- Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

- Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Như vậy, pháp luật Việt Nam vẫn yêu cầu giao dịch bắt buộc phải có công chứng. Luật công chứng năm 2014 cũng đưa ra hai điều khoản liên quan đến giao dịch về bất động sản. Theo Điều 42 Luật công chứng năm 2014, “Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản”. Tại Điều 54 Luật công chứng năm 2014 quy định cụ thể về “công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản”. Tuy nhiên, nếu một thành viên trong hộ gia đình đi làm việc lâu dài tại một địa phương khác sẽ khó khăn cho việc công chứng và giao dịch quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ, cho nên khi hộ gia đình thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất, các thành viên của hộ phải ký vào văn bản hợp đồng. Trên thực tế có trường hợp vì lý do nào đó mà thành viên trong hộ gia đình không thể trực tiếp ký vào văn bản hợp đồng thì cần phải làm văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật dân sự. Hiện nay, BLDS quy định về giao dịch dân sự có hai loại là hợp đồng và hành vi pháp lý đơn phương. Hợp đồng dân sự cần phải có sự thỏa thuận thống nhất ý chí của các bên, còn hành

vi pháp lý đơn phương do một bên chủ thể quyết định nội dung của giao dịch. Do vậy, nếu thành viên vắng mặt ở nơi cư trú thì không thể trực tiếp ký vào văn bản hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Vì vậy, thành viên vắng mặt có thể làm giấy ủy quyền cho chủ hộ thế chấp quyền sử dụng đất. Trong thực tiễn, việc làm giấy ủy quyền liên quan đến bất động sản gặp nhiều khó khăn, vì theo quy định tại Điều 37 Luật công chứng năm 2014 quy định về thẩm quyền công chứng hợp đồng giao dịch về bất động sản thì: “*Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở...*”

Như vậy, nếu thành viên của hộ đang cư trú tại tỉnh, thành phố khác với nơi cư trú của hộ gia đình thì không thể làm văn bản ủy quyền cho hộ gia đình thế chấp quyền sử dụng đất tại nơi thành viên đó cư trú mà phải thực hiện việc ủy quyền tại văn phòng công chứng (phòng công chứng) hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân nơi có bất động sản. Quy định này sẽ gây khó khăn cho việc thực hiện các giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình khi thành viên không cư trú cùng địa phương với hộ.

Trường hợp thành viên của hộ gia đình đang học tập, làm việc ở nước ngoài thì việc ủy quyền sẽ không thực hiện được, như vậy hộ gia đình sẽ không thể thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện vay vốn tại các tổ chức tín dụng, để vay vốn phục vụ sản xuất, kinh doanh của hộ.

4. Một số kiến nghị, đề xuất

Thứ nhất, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần hướng dẫn cụ thể bằng văn bản việc áp dụng thống nhất về địa vị pháp lý của hộ gia đình trong giao dịch quyền sử dụng đất. Xuất phát từ thực tiễn hiện nay, khi công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất khác của hộ gia đình, cơ quan công chứng có cách hiểu và áp dụng quy định của pháp luật về hộ gia đình chưa thống nhất, đặc biệt là cách hiểu về “hộ gia đình” còn được gắn với “số hồ khẩu”.

Điều 212 BLDS năm 2015 quy định: “Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo



lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan”.

Điều 26 Luật cư trú quy định: “Những người ở chung một chỗ ở hợp pháp và có quan hệ gia đình là ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con và anh, chị, em ruột, cháu ruột thì có thể được cấp chung một sổ hộ khẩu”. Ngoài ra, những người khác không có quan hệ gia đình như ở thuê, ở nhờ vẫn có thể nhập vào hộ khẩu theo Điều 19, Điều 20 Luật cư trú năm 2013.

Trong khi đó, khi công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cơ quan công chứng, chứng thực yêu cầu phải có đầy đủ chữ ký của các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên có tên trong sổ hộ khẩu khi công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Thứ hai, cần sửa đổi quy định trong BLDS năm 2015, LĐĐ năm 2013 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cần phải ghi rõ số lượng, tên thành viên của hộ gia đình; có quy định về người đại diện hộ gia đình có quyền thay mặt hộ gia đình tiến hành thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình; căn cứ xác định các thành viên trong hộ gia đình có quan hệ về tài sản và là chủ thể của giao dịch dân sự; có sự phân loại đối với những người có tên trong sổ hộ khẩu nhưng không có quan hệ về quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Bộ Tài Nguyên và Môi trường ban hành Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình phải ghi đầy đủ thông tin theo giấy tờ nhân thân của từng thành viên trong hộ. Thông tin theo giấy tờ đó bao gồm cả mã số định danh cá nhân (được cấp vào thời điểm sinh ra) hoặc là số chứng minh nhân dân, số căn cước công dân. Tuy nhiên, một khó khăn chung trong công tác quản lý hành chính tại nước ta nhiều năm qua là các giấy tờ hành chính chưa được cấp đồng bộ, triệt để trong cả nước. Cụ thể, việc triển khai cấp mã số định danh cá nhân mới được thực hiện trong thời gian gần đây cho trẻ sơ sinh, còn căn cước công dân thì chỉ được cấp khi công dân đủ 14 tuổi. Như vậy, yêu cầu ghi thông tin nhân thân của từng thành viên trong hộ gia đình trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình sẽ gặp khó khăn nếu những thành viên hộ gia đình không có mã số định danh cá nhân, đồng thời cũng chưa đủ tuổi làm căn

cước công dân. Trường hợp này, giấy chứng nhận quyền sử dụng sẽ ghi thông tin thành viên hộ gia đình như thế nào? Chính vì những bất cập và khó khăn trên, ngày 04/12/2017, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 53/2017/TT-BTNMT quy định ngưng hiệu lực thi hành Khoản 5 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT để các cơ quan chức năng và người dân có thời gian nghiên cứu thêm về quy định mới trong việc ghi tên thành viên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Tuy nhiên, bản về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình hay ghi tên ai trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cần khẳng định rõ quan điểm: Đối với tài sản chung của hộ gia đình, chỉ những thành viên có công sức đóng góp, tạo lập tài sản thì mới được ghi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng hữu/sử dụng tài sản đó. Việc bổ sung tên các thành viên khác trong hộ trên giấy chứng nhận tuy giúp xác định tư cách chủ thể rõ ràng, minh bạch hơn nhưng mặt khác cũng làm phát sinh thêm các rắc rối về thủ tục hành chính, đồng thời làm hạn chế quyền sử dụng đất của những người chủ sở hữu có đóng góp chính trong việc gây dựng tài sản (chủ hộ). Tuy vậy, nếu chỉ ghi tên chủ hộ trên giấy chứng nhận như quy định trước đây thì cũng không thể đảm bảo quyền lợi pháp lý của các chủ sở hữu chung còn lại, từ đó sẽ phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp về quyền sử dụng đất của các thành viên trong hộ gia đình khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất. Khi có các thành viên của hộ gia đình không có mặt tại nơi cư trú, Nhà nước cần tạo một hành lang pháp lý thông thoáng, nhanh chóng, thuận tiện để chủ hộ hoặc những người đại diện để đăng thay mặt họ thực hiện các quyền về tài sản, giúp hộ gia đình nhanh chóng tiếp cận được nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng, kịp thời ổn định tổ chức kinh doanh, đưa kinh tế hộ gia đình ngày càng ổn định, phát triển bền vững đúng với tinh thần của Đảng và Nhà nước trong thời kỳ đổi mới đã chi đạo và định hướng.

Vi pháp luật không quy định rõ, nên mỗi công chứng viên, mỗi tổ chức công chứng suy luận và “quyết” một kiểu thủ tục khác nhau khi chứng nhận giao dịch hợp đồng liên quan đến tài sản của Hộ gia đình. Vì vậy, trong lĩnh vực ngân hàng, cứ 10 giao dịch thế chấp tài sản liên quan đến Hộ gia đình, thì

có tới 9 vụ rơi vào tình trạng mỏng lung, không chắc chắn, không yên tâm, dù đã được công chứng.

Xét về bản chất, chỉ có trường hợp Nhà nước giao đất nông nghiệp, thì mới xuất hiện chủ thể giao đất cho hộ gia đình. Tuy nhiên LĐĐ và các văn bản hướng dẫn đã không quy định rõ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với rất nhiều loại đất cho hộ gia đình, trong khi đó là đất thuộc quyền sử dụng của một cá nhân hay của hai vợ chồng.

Thứ ba, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần giải thích rõ việc xác định hộ gia đình để giải quyết hậu quả pháp lý đối với những hành vi pháp lý liên quan đến hộ gia đình trong rất nhiều văn bản pháp luật. Theo đó, hộ gia đình bao gồm những thành viên nào, thời điểm xác định và quan hệ giữa thành viên với tài sản của hộ gia đình như thế nào? Việc này nhằm tránh khỏi tình trạng vướng mắc trong quá trình giao dịch mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, góp vốn quyền sử dụng đất (cũng như nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) lâu nay là: Không thể biết được rằng phải có sự đồng ý của những ai, vì không có cách nào khẳng định chính xác những ai có quyền thật sự đối với quyền sử dụng đất trong hộ gia đình và tài sản. Từ hộ kinh doanh gồm từ một đến vài người hay tổ hợp tác gồm một số người cho đến pháp nhân với hàng nghìn người, thì cũng chỉ cần 1 người đại diện giao dịch là hợp pháp,

Thứ tư, giải pháp lâu dài, cơ bản và hợp lý nhất là cần phải loại bỏ hộ gia đình, với tư cách là một chủ thể trong quan hệ dân sự trong BLDS cũng như chủ thể sử dụng đất trong LĐĐ. Bởi vì, mỗi cá nhân có quyền tạo lập riêng tài sản của mình và được pháp luật bảo hộ. Từ đó, cần bỏ hết chủ thể hộ gia đình trong các quan hệ dân sự khác. Trong pháp luật hôn nhân, gia đình, thì đã có khái niệm gia đình. Trong pháp luật kinh doanh, thương mại, thì đã có chủ thể thay thế là hộ kinh doanh theo quy định của Luật doanh nghiệp. Việc loại bỏ hộ gia đình với tư cách là một chủ thể tham gia giao dịch pháp lý là phù hợp với thông lệ quốc tế, phù hợp với các quy định của các tổ chức quốc tế mà Việt Nam gia nhập và tham gia. /.

Tài liệu tham khảo

1. <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/household>

2. U.S. Census Bureau, Census 2000, Summary Social, Economic, and Housing Characteristics, Selected Appendixes: 2000, B-14 Definitions of Subject Characteristics.

3. <http://www.learnersdictionary.com/definition/household>

4. <https://stats.oecd.org/glossary/detail.asp?ID=1255>. Glossary of Statistical Terms. OECD. 2008. Alphabetical - H. Statistical Theme: Demographic and population statistics. Created on Tuesday, September 25, 2001. Last updated on Monday, July 29, 2002

5. Utah Code Page 1 Part 5 Utah Exemptions Act. 78B-5-503 Homestead exemption - Definitions - Excepted obligations - Water rights and interests - Conveyance - Sale and disposition - Property right for federal tax purposes.

6. The Czech Civil Code (Act No. 40, 1994 Coll.)

7. Law of Georgia On Ownership of Agricultural Land. 1996.

8. Luật Đất đai năm 2013.

9. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

10. Luật Công chứng năm 2014.

11. Các đạo luật liên quan đến hộ gia đình từ năm 1990 đến nay.

12. 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

13. Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/09/2017 quy định chi tiết 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

14. Kinh nghiệm một số nước trên thế giới về công chứng bất động sản. Viện Nghiên cứu lập pháp. 2013.

15. Viện Khoa học pháp lý, Từ điển Luật học (Nxb Từ điển Bách Khoa-Nxb Tư pháp, 2006).

16. Lưu Quốc Chính. "Xác định thành viên hộ gia đình khi thực hiện công chứng, chứng thực liên quan "Hộ gia đình sử dụng đất". <http://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nguyen-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=1851>.