

# Quyền chuyển nhượng của các thành viên đối với quyền sử dụng đất của hộ gia đình theo pháp luật Việt Nam và các kiến nghị hoàn thiện

Nguyễn Trường Thọ\*



Use your smartphone to scan this QR code and download this article

Trường Đại học Kiên Giang, Việt Nam

## Liên hệ

Nguyễn Trường Thọ, Trường Đại học Kiên Giang, Việt Nam

Email: thont18710@sdh.uel.edu.vn

## Lịch sử

- Ngày nhận: 13-5-2021
- Ngày chấp nhận: 25-5-2022
- Ngày đăng: 18-6-2022

DOI: 10.32508/stdjelm.v6i2.817



## Bản quyền

© ĐHQG Tp.HCM. Đây là bài báo công bố mở được phát hành theo các điều khoản của the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



## TÓM TẮT

Hộ gia đình sử dụng đất là một chủ thể đặc thù trong các quan hệ pháp luật tại Việt Nam, đặc biệt là trong quan hệ pháp luật dân sự và pháp luật đất đai. Hộ gia đình sử dụng đất là khái niệm lần đầu tiên được đưa vào Luật Đất đai năm 2013. Đây là nội dung mới được pháp luật đất đai nước ta ghi nhận, nhằm khắc phục những bất cập trong một thời gian dài, do pháp luật về đất đai chưa có quy định. Dù vậy nội dung này trong thực tiễn áp dụng còn nhiều cách hiểu khác nhau, chưa đảm bảo tính thống nhất chung nên gây ra nhiều khó khăn, vướng mắc. Bài viết này tác giả nêu các quy định pháp luật liên quan đến quyền sử dụng đất của hộ gia đình, có so sánh giữa pháp luật dân sự và pháp luật đất đai; tập trung phân tích những quy định pháp luật Việt Nam về quyền chuyển nhượng của các thành viên của hộ gia đình đối với quyền sử dụng đất; nêu lên những khó khăn vướng mắc đồng thời đưa ra những kiến nghị nhằm hoàn thiện vấn đề này. Nội dung này cũng khá quan trọng, thường xuyên đụng chạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất, nên cần sớm có quy định, hướng dẫn để áp dụng thống nhất trong phạm vi cả nước, góp phần giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến hộ gia đình trong thực tiễn hiện nay.

**Từ khoá:** quyền chuyển nhượng, hộ gia đình sử dụng đất, thành viên hộ gia đình, quyền sử dụng đất, pháp luật Việt Nam

## ĐẶT VẤN ĐỀ

Giao dịch dân sự là nhu cầu không thể thiếu trong đời sống xã hội. Trong đó, các nội dung chủ yếu trong giao dịch là tài sản, bao gồm quyền sử dụng đất (QSDĐ). Các giao dịch về QSDĐ có vị trí quan trọng đối với đời sống sinh hoạt, sản xuất của nhiều chủ thể trong xã hội.

Hình thức phổ biến trong các giao dịch về QSDĐ là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trong các giao dịch về QSDĐ thì QSDĐ có thể là tài sản của cá nhân hoặc của hộ gia đình. Tại Khoản 29, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013<sup>1</sup> giải thích về Hộ gia đình sử dụng đất như sau: “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”.

QSDĐ của hộ gia đình (HGD) là tài sản chung của hộ, bao gồm các thành viên của hộ. Việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của HGD có những nét đặc thù so với các giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ thông thường. Thứ nhất, QSDĐ của hộ gia đình là

tài sản của tập thể bao gồm các thành viên của hộ có quyền sử dụng chung. Thứ hai, phạm vi quyền đối với QSDĐ của hộ gia đình là quyền của các thành viên trong việc chuyển nhượng QSDĐ của HGD. Trên cơ sở quy định của Luật Đất đai năm 2013 (LĐĐ 2013) và thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ của HGD vẫn còn những bất cập cần phải được sửa đổi, bổ sung để đáp ứng yêu cầu của xã hội, góp phần bảo vệ quyền của thành viên HGD và quyền của người thứ ba ngay tình.

## THỰC TIỄN ÁP DỤNG

Theo quy định của LĐĐ 2013, HGD là một chủ thể sử dụng đất và có tư cách chủ thể tham gia vào các quan hệ pháp luật đất đai liên quan đến tài sản là QSDĐ của hộ. Hiện nay, theo quy định của pháp luật, khi định đoạt tài sản chung của các thành viên HGD là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015<sup>2</sup>, đó là những người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác. Hơn nữa, theo Điều 209 Bộ luật dân sự năm 2015 (BLDS

**Trích dẫn bài báo này:** Thọ N T. Quyền chuyển nhượng của các thành viên đối với quyền sử dụng đất của hộ gia đình theo pháp luật Việt Nam và các kiến nghị hoàn thiện. *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.*; 6(2):2658-2663.

2015), nếu các thành viên gia đình không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần. Theo đó, chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với phần tài sản thuộc sở hữu chung trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Đối chiếu với quy định của LDD 2013 về sở hữu chung theo phần đối với tài sản là QSDĐ của hộ gia đình có nhiều quan điểm khác nhau về vấn đề này. Quan điểm của tác giả cho rằng, thành viên HGD có phạm vi quyền tương ứng với phần quyền của mình trong khối tài sản chung của hộ. Khi thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ của HGD, các thành viên có quyền biểu quyết và hưởng giá trị tương ứng với phần giá trị quyền của mình. Còn việc thực hiện quyền trên thực tế sẽ do đại diện của hộ thực hiện. Quan điểm khác cho rằng hình thức sở hữu của các thành viên HGD đối với tài sản chung của hộ là sở hữu chung theo phần. Do đó, thành viên HGD được tự mình định đoạt phần quyền sở hữu của mình trong khối tài sản chung của HGD nhưng phải thống nhất với ý chí của các thành viên của hộ<sup>3</sup>.

Như vậy, việc giao dịch QSDĐ của HGD hoàn toàn có hiệu lực đối với phần quyền của thành viên hộ gia đình. Sở hữu chung của các thành viên gia đình được quy định tại điều 212 BLDS 2015, việc định đoạt tài sản chung này là bất động sản vừa theo phương thức thỏa thuận, vừa chấp nhận trường hợp luật có quy định khác khi các bên không có thỏa thuận, pháp luật không quy định, lúc này các thành viên trong HGD thực hiện quyền sở hữu chung theo phần. Có thể thấy rằng cách quy định của BLDS 2015 trong vấn đề định đoạt tài sản chung của thành viên HGD là chưa dứt khoát, vừa theo hướng bắt buộc phải có sự thỏa thuận nhưng cũng vừa cho phép thành viên thực hiện quyền một cách riêng lẻ (nếu có).

Theo quan điểm của tác giả, tại Khoản 2, Điều 167 LDD 2013 thừa nhận HGD là một chủ thể sử dụng đất, có các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ. Bên cạnh đó, LDD 2013 còn quy định về việc thực hiện quyền của các thành viên đối với QSDĐ của HGD. Theo đó, trường hợp HGD sử dụng đất mà QSDĐ phân chia được theo phần cho từng thành viên HGD, nếu từng thành viên muốn thực hiện quyền đối với phần QSDĐ của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Theo Điều 167 LDD 2013, trong trường hợp QSDĐ của HGD không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện thực hiện quyền của HGD. Đối với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, LDD quy định khi định đoạt tài sản là QSDĐ của HGD, các thành viên HGD không được định đoạt

riêng rẽ phần QSDĐ của mỗi người mà phải có sự thỏa thuận thống nhất của tất cả thành viên có quyền, không phân biệt phạm vi quyền của mỗi thành viên. Như vậy, với cách quy định của BLDS 2015 và LDD 2013, các thành viên của HGD không thể thực hiện quyền một cách riêng lẻ đối với việc chuyển nhượng QSDĐ của hộ mà phải có sự thống nhất của các thành viên và việc thực hiện quyền phải thông qua người đại diện. Đối với trường hợp diện tích đất không thể tách thửa, trong trường hợp này chủ thể tham gia giao dịch được xác định là các thành viên của hộ mà không phải là HGD có QSDĐ. Đối với trường hợp diện tích đất chuyển nhượng có thể được tách thửa thì tiến hành thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và sau đó thành viên được cấp Giấy chứng nhận sẽ tự thực hiện quyền chuyển nhượng của mình.

Mặc dù BLDS 2015 và LDD 2013 đều có quy định việc định đoạt tài sản, cụ thể là chuyển nhượng QSDĐ của HGD cần phải có sự thỏa thuận thống nhất của các thành viên HGD nhưng thực tiễn cho thấy còn một số khó khăn trong quá trình áp dụng. Chẳng hạn, khi giải quyết các vụ việc liên quan đến tài sản của HGD, có trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu một phần, có trường hợp tuyên vô hiệu toàn bộ<sup>4</sup>. Tại Bản án số 19/2019/DS-PT ngày 10/04/2019 về yêu cầu tuyên bố di chúc vô hiệu, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định nhận định: Việc cụ Lu lập di chúc tự định đoạt toàn bộ phần đất cấp cho hộ gia đình cụ cho 08 người con cháu của cụ mà không thông báo cũng như được sự đồng ý của các đồng sở hữu đối với thửa đất trên là không đúng quy định tại Điều 216 BLDS 2005 về quyền đối với tài sản thuộc sở hữu chung. Vì vậy, Tòa án tuyên di chúc trên vô hiệu một phần.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2014/DT-ST ngày 27/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang đã quyết định chấp nhận đơn khởi kiện của ông Mai Kiệt và bà Đặng Thị Tinh hủy hợp đồng chuyển nhượng đất diên cư được UBND xã Hoà Khương xác nhận ngày 03/6/1996 đối với việc chuyển nhượng phần thửa đất số 425, tờ bản đồ số 4 tại thôn 4, xã Hoà Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng do chủ hộ đứng ra giao dịch chuyển nhượng thửa đất khi chưa được sự đồng ý, uỷ quyền của các thành viên khác trong gia đình. Tại bản án số 10/2015/DS-PT ngày 16/01/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoà Vang về nội dung của vụ án. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Kiệt và bà Đặng Thị Tinh đối với ông Nguyễn Hữu Thanh và bà Ngô Thị Hồng Ánh. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận định: Việc toà án nhân dân huyện Hoà Vang nhận định thửa đất 415 nêu trên là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình

nhưng chỉ có ông Kiệt đứng ra giao dịch khi chưa có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình; Đồng thời cho rằng hợp đồng chuyển nhượng không thoả thuận cụ thể về vị trí, ranh giới, tứ cận và sơ đồ chuyển nhượng được cán bộ địa chính vẽ sau khi ký chuyển nhượng chưa đúng nên xác định hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông Kiệt là chủ hộ nên việc ông đứng ra đại diện cho hộ gia đình để thực hiện giao dịch với ông Thanh và bà Ánh là hoàn toàn hợp pháp theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 1995.

Trong nhiều trường hợp khác, Tòa án đã quyết định không công nhận hợp đồng trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Theo đó, tại bản án số 59/2021/DS-PT ngày 16/04/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã nhận định: Quyền sử dụng thửa đất số 79 tờ bản đồ số 12 diện tích 4.450 m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Xuân Nh. Hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Nh gồm có các thành viên: Ông Nguyễn Xuân Nh (chủ hộ), bà Ngô Thị H (vợ) và các con là anh Nguyễn Xuân Th, chị Nguyễn Thị Nh, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thùy D, anh Nguyễn Xuân H. Năm 2006, ông Nguyễn Xuân Nh chết không để lại di chúc, bà Ngô Thị H đang chấp hành án phạt tù, nhưng anh Nguyễn Xuân Th đã tự ý chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông S, bà V không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là vi phạm vào điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Qua các vụ án trên, cho thấy đối với việc chuyển nhượng QSDĐ của HGD, khi có một hoặc một số thành viên tham gia vào việc chuyển nhượng, việc xét xử của Tòa án có sự khác nhau. Có Tòa án công nhận phần hợp đồng tương ứng với QSDĐ của thành viên, có trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng vì không có sự đồng ý của các thành viên HGD theo quy định.

Theo quy định của LDD, nếu từng thành viên của HGD muốn thực hiện quyền đối với phần QSDĐ của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Trường hợp QSDĐ không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện thực hiện. Trong khi đó, BLDS 2015 quy định trường hợp chuyển nhượng QSDĐ của HGD phải được sự đồng ý của tất cả các thành viên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Như vậy, có hai trường hợp đặt ra khi thành viên HGD thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ đối với QSDĐ của HGD. Tác giả cho rằng, trong cả hai trường hợp đều phát sinh những vướng mắc trong quá trình áp dụng pháp luật trên thực tế.

Thứ nhất, đối với trường hợp QSDĐ tiến hành tách thửa được. Trong trường hợp này, thành viên HGD muốn chuyển nhượng QSDĐ sẽ tiến hành thủ tục tách

thửa đối với phần quyền sử dụng của mình rồi thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, hiện tại chưa có quy định cụ thể về việc này là cần có sự đồng ý của các thành viên còn lại hay không. Ngoài ra, điều kiện về độ tuổi để thành viên của HGD thực hiện quyền này cũng không được quy định. Theo quy định chung tại Khoản 4, Điều 21 BLDS 2015, người chưa thành niên muốn thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ thì phải được sự đồng ý của người đại diện. Trong trường hợp thành viên của HGD chưa đủ mười tám tuổi muốn thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ của mình mà không có người đại diện theo pháp luật (trong trường hợp họ đã chết) thì có được hay không và thủ tục thực hiện ra sao vẫn chưa có quy định cụ thể.

Thứ hai, đối với trường hợp QSDĐ không tiến hành tách thửa được. Như trên đã phân tích, trong trường hợp này, phải có sự đồng ý của tất cả các thành viên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đồng ý chuyển nhượng thông qua ủy quyền cho một thành viên của hộ làm đại diện. Như vậy, nếu có một hoặc một số thành viên không đồng ý, trong khi các thành viên còn lại muốn chuyển nhượng phần QSDĐ của mình hoặc nếu các thành viên không thống nhất được ai sẽ là người đại diện thực hiện giao dịch thì giao dịch sẽ không được thực hiện. Bên cạnh đó, pháp luật hiện hành chỉ ghi nhận quyền chuyển nhượng cho thành viên HGD có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Về vấn đề này, BLDS 2005 từng có quy định tương tự tại Điều 109, nhưng độ tuổi được ghi nhận là đủ mười lăm tuổi.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, những người không có năng lực hành vi dân sự đầy đủ sẽ không được thực hiện quyền và tham gia vào việc quyết định chuyển nhượng QSDĐ của HGD, điều này ảnh hưởng không nhỏ đến quyền lợi của thành viên có QSDĐ. Có tác giả có quan điểm "*Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của HGD được thực hiện theo thỏa thuận của các thành viên*"<sup>5</sup>. Quan điểm này xuất phát từ sự không thống nhất trong quy định về độ tuổi thành viên có quyền định đoạt tài sản của HGD giữa BLDS 2005 và LDD 2013, làm giới hạn quyền định đoạt cho nhóm đối tượng có năng lực hành vi dân sự, dù chưa đầy đủ trong việc chuyển nhượng QSDĐ.

Việc pháp luật giới hạn quyền định đoạt cho nhóm đối tượng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ trong việc chuyển nhượng QSDĐ ảnh hưởng đến quyền lợi của thành viên HGD từ đủ mười lăm đến chưa đủ mười tám tuổi. Đây là nhóm chủ thể được pháp luật quy định cho phép tự mình thực hiện các giao dịch dân sự trừ một vài loại giao dịch dân sự phải được người đại diện đồng ý.

Theo quy định của BLDS 2015 về việc định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung theo phần, trường hợp chủ sở hữu chung theo phần bán phần quyền sở hữu là bất động sản thì những chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua trong thời hạn ba tháng, nếu hết thời hạn ba tháng mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì chủ sở hữu đó được quyền bán cho người khác. Đối với các trường hợp đã đề cập, việc đã tiến hành thủ tục tách thửa được xem là tài sản riêng và không áp dụng quyền ưu tiên mua cho các chủ sở hữu khác. Đối với trường hợp QSDĐ không được tách thửa, pháp luật chỉ mới quy định về việc chuyển nhượng thông qua người đại diện của hộ, việc có áp dụng quy định trên về quyền ưu tiên mua hay không vẫn chưa quy định rõ.

Đăng ký biến động đất đai khi thực hiện chia tách QSDĐ của HGĐ quy định tại điểm i khoản 4 Điều 95 LĐĐ 2013; tại Điều 61, Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết một số điều của LĐĐ<sup>6</sup> và tại Điều 19 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về hồ sơ địa chính<sup>7</sup> đã có các quy định HGĐ phân chia QSDĐ chung của hộ và có thể có trường hợp tách thửa hoặc không tách thửa. Theo quy định này, thành viên của HGĐ có quyền sử dụng đất muốn thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ phải thực hiện việc tách thửa, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ rồi mới thực hiện việc chuyển nhượng. Trường hợp người sử dụng đất không muốn tách thửa hoặc không thể tách thửa thì việc thực hiện quyền phải thông qua người đại diện và trên cơ sở thỏa thuận thống nhất của tất cả thành viên HGĐ có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Luật chưa quy định cho phép thành viên HGĐ được chuyển nhượng riêng phần QSDĐ của mình trong QSDĐ chung của HGĐ.

Về việc ủy quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, hiện nay pháp luật chưa đề cập cụ thể về vấn đề này. Hạn chế của quy định này là việc ủy quyền theo hình thức nào, số người được ủy quyền, thành viên của hộ có được ủy quyền cho người khác (có thể là thành viên hoặc không phải là thành viên) thực hiện việc ủy quyền lại hay không hoặc trường hợp các thành viên của hộ ủy quyền cho một người không phải là thành viên của hộ thực hiện giao dịch? Thông thường, đối với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của HGĐ, công chứng viên sẽ yêu cầu tất cả các thành viên ký tên vào văn bản chuyển nhượng hoặc cùng lập văn bản ủy quyền cho một thành viên thực hiện việc giao dịch. Ngoài ra, mức độ năng lực hành vi dân sự của người được ủy quyền đối với các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của HGĐ cũng cần xem xét. Theo quy định của BLDS 2015, đại diện là việc cá nhân, pháp nhân nhân danh và vì lợi ích của cá nhân, pháp nhân

khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Tại Điều 134 BLDS 2015 luật còn quy định người đại diện phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, thực hiện. Xét về độ tuổi, người từ đủ mười lăm đến chưa đủ mười tám tuổi được xác lập giao dịch chuyển nhượng bất động sản khi được sự đồng ý của người đại diện. Về góc độ lý luận, người đại diện là người mang ý tưởng, suy nghĩ của người được đại diện đến với người thứ ba nhằm xác lập, thực hiện giao dịch với người thứ ba. Tuy nhiên, do đặc điểm ở Việt Nam, người từ đủ mười lăm đến chưa đủ mười tám tuổi cũng là chủ thể sử dụng đất trực tiếp, do đó nên công nhận quyền chuyển nhượng của họ.

Theo quy định hiện hành, những người không có năng lực hành vi dân sự đầy đủ sẽ không được thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ của HGĐ. Quy định này ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của một số thành viên HGĐ khi mà họ là người trực tiếp sử dụng đất và nguồn sống chính là từ hoạt động này. Quan điểm này được một số tác giả đồng tình. Theo tác giả này, “*Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp cho HGĐ, vì vậy, về mặt pháp lý cần phải hiểu rằng các thành viên gia đình tuy ở mức độ khác nhau nhưng đều có quyền và nghĩa vụ trong việc sử dụng đất mà nhà nước cấp cho hộ của mình*”<sup>8</sup>. Theo quy định tại Điều 21 BLDS 2015 người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi khi xác lập, thực hiện các giao dịch này phải được sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật. Thực tế là, người từ đủ mười lăm đến chưa đủ mười tám tuổi tại Việt Nam họ cũng là chủ thể sử dụng đất trực tiếp, do đó nên công nhận quyền chuyển nhượng QSDĐ, bởi đất đai là một loại tài sản đặc biệt, việc sử dụng đất có tính đặc thù, đòi hỏi năng lực quản lý, sử dụng đất. Tại Điều 21 BLDS 2015 và Điều 77 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định khi định đoạt bất động sản, động sản phải đăng ký... bắt buộc phải có sự đồng ý bằng văn bản của cha mẹ hoặc người giám hộ, nên chẳng không bắt buộc trong trường hợp người từ đủ mười lăm đến chưa đủ mười tám tuổi thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ của mình phải có sự đồng ý bằng văn bản của cha mẹ hoặc người giám hộ. Tất nhiên, để thực hiện được điều này phải điều chỉnh trong luật, bao gồm LĐĐ.

Ở khía cạnh khác, khi diện tích đất của thành viên muốn chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa trong khi các thành viên còn lại không muốn chuyển nhượng QSDĐ thì thành viên muốn chuyển nhượng không thực hiện được việc chuyển nhượng. Trong trường hợp này, quyền chuyển nhượng của thành viên muốn chuyển nhượng QSDĐ là bị giới hạn, thay vào đó luật nên có quy định cho phép thành viên này được ưu tiên mua đối với QSDĐ của các thành viên

còn lại hoặc chuyển nhượng QSDĐ của mình cho các thành viên còn lại.

## KIẾN NGHỊ VỀ PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT

Để khắc phục các vướng mắc trên, một mặt, đảm bảo việc thực hiện quyền của thành viên HGD muốn chuyển nhượng lại phần quyền SDD của mình, mặt khác, đảm bảo lợi ích của các thành viên khác, cần thực hiện một số giải pháp sau:

Trước hết, cùng với các quy định hiện hành về việc thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ của HGD, cần quy định thêm trong LDD: “Trường hợp thành viên HGD chuyển nhượng phần QSDĐ của mình mà không thực hiện thủ tục tách thửa thì phải chuyển nhượng cho các thành viên khác của hộ hoặc chuyển nhượng cho người đủ điều kiện trở thành thành viên của hộ và phải được các thành viên của hộ đồng ý”.

Thứ hai, cần tham khảo án lệ số 04/2016/AL<sup>9</sup> để bổ sung quy định, theo hướng: “Trường hợp QSDĐ là tài sản chung HGD mà chỉ có một hoặc một số thành viên chuyển nhượng QSDĐ của mình cho người khác, những người còn lại không thực hiện việc chuyển nhượng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, những người không thực hiện việc chuyển nhượng biết, không có ý kiến phản đối và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng công khai thì phải xác định là không thực hiện việc chuyển nhượng đồng ý với việc chuyển nhượng”. Quy định này cũng phù hợp với Điều 129 BLDS 2015, bảo vệ quyền của người thứ ba ngay tình.

Thứ ba, trong trường hợp có thành viên tách khỏi hộ như khi kết hôn hoặc định cư ở nước ngoài thì thành viên HGD đề nghị cơ quan giao đất xóa tên (Điều 5 LDD vì họ nhập tịch nước khác), họ được hưởng giá trị, hoặc bằng tiền theo thỏa thuận với các thành viên HGD.

Thứ tư, LDD bổ sung quy định: “Việc thực hiện quyền của các thành viên HGD là người không có năng lực hành vi dân sự đầy đủ thông qua người đại diện”. Quy định này nhằm khẳng định năng lực của người không có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và quyền của tất cả thành viên HGD trong LDD.

## KẾT LUẬN

Quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân trong đó gồm quyền sử dụng đất của hộ gia đình được pháp luật

đất đai nước ta thừa nhận. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng còn nhiều vướng mắc, nhiều trường hợp khó xác định, từ đó dẫn đến việc áp dụng có nhiều cách hiểu khác nhau, thậm chí phát sinh nhiều tranh chấp. Để đảm bảo quyền này được thực thi một cách hiệu quả thì việc thống nhất trong nhận thức và áp dụng pháp luật của các cơ quan chuyên môn là cần thiết. Bên cạnh đó, việc có thêm các hướng dẫn, các quy định phù hợp để kịp thời khắc phục những vướng mắc sẽ góp phần giảm thiểu các tranh chấp phát sinh giữa các thành viên hộ gia đình được giao đất, giúp họ nắm rõ quy định để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng pháp luật.

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

QSDĐ: quyền sử dụng đất

HGD: Hộ gia đình

LDD: Luật đất đai

BLDS: Bộ luật dân sự

## XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

Tác giả xin cam đoan rằng không có bất kỳ xung đột lợi ích nào trong công bố bài báo.

## ĐÓNG GÓP CỦA TÁC GIẢ

Toàn bộ nội dung bài viết chỉ do tác giả thực hiện.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội khóa 13 thông qua ngày 29/11/2013, có hiệu lực từ ngày 01/07/2014.
2. Bộ luật Dân sự năm 2015 được Quốc hội khóa 13 thông qua ngày 24/11/2015, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.
3. Nguyễn S. QSDĐ cấp cho hộ gia đình, chủ hộ có được lập di chúc để phân chia? [thuvienphapluat.vn Truy cập ngày 14/04/2020; Available from: https://thuvienphapluat.vn/banan/tin-tuc/qsdd-cap-cho-ho-gia-dinh-chu-ho-co-duoc-lap-di-chuc-de-phan-chia-2190](https://thuvienphapluat.vn/banan/tin-tuc/qsdd-cap-cho-ho-gia-dinh-chu-ho-co-duoc-lap-di-chuc-de-phan-chia-2190).
4. Đại ĐV. Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án, Nxb. Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, tập 1, 2017.
5. Hạnh NT. Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam, Luận văn thạc sĩ luật học, Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh, 2014.
6. Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15 tháng 5 năm 2014 hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực từ ngày 01/07/2014.
7. Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về hồ sơ địa chính, có hiệu lực từ ngày 05/07/2014.
8. Tuấn VQ. Một số ý kiến về quyền của cá nhân trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, Nghề luật (6), 12/2013, tr.24-25, 2013.
9. Tòa án nhân dân tối cao, Án lệ số 04/2016/AL, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 2016.

# Transfer rights of members to the households using land according to Vietnamese law, recommendations for improvement

Nguyen Truong Tho\*



Use your smartphone to scan this QR code and download this article

## ABSTRACT

Households using land is a specific subject in legal relations in Vietnam, especially in Civil law and Land law relations. Household using land is a concept introduced for the first time in the 2013 Land Law. This is a new content recognized by the Land law of our country, in order to overcome the inadequacies over a long period of time due to the law, land is not specified. However, this content in practice has many different interpretations, not ensuring the general consistency, causing many difficulties and problems.

In this article, the author outlines the legal provisions related to the land use rights of households, with a comparison between Civil law and Land law; focus on analyzing Vietnamese legal provisions on the transfer rights of household members to land use rights; raised difficulties and problems and made recommendations to improve this issue. This content is also quite important, often touches on the legitimate rights and interests of the members of the land using household, so the competent authorities should soon have guidelines for uniform application in the area of land use. nationwide, contributing to the settlement of land use rights disputes related to households in present life.

**Key words:** transfer rights, households using land, household members, land use rights, Vietnamese law

---

Kiengiang University, Vietnam

## Correspondence

**Nguyen Truong Tho**, Kiengiang University, Vietnam

Email: thont18710@sdh.uel.edu.vn

## History

- Received: 13-5-2021
- Accepted: 25-5-2022
- Published: 18-6-2022

DOI : 10.32508/stdjelm.v6i2.817



## Copyright

© VNUHCM Press. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



**Cite this article :** Tho N T. Transfer rights of members to the households using land according to Vietnamese law, recommendations for improvement. *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.*; 6(2):2658-2663.