

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
SỞ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thừa Thiên Huế, ngày 22 tháng 11 năm 2022

Số: 2327 /STP- HCTP

V/v xin ý kiến nghiệp vụ
về chứng thực

Kính gửi: Cục Hộ tịch, Quốc tịch, Chứng thực – Bộ Tư pháp

Sở Tư pháp tỉnh Thừa Thiên Huế nhận được Công văn số 1056/TPT-TH ngày 09/11/2022 của Phòng Tư pháp thành phố Huế xin ý kiến về việc xác định thành viên Hộ gia đình sử dụng đất để chứng thực hợp đồng, giao dịch. Qua nghiên cứu, Sở Tư pháp nhận thấy còn một số khó khăn, vướng mắc cần báo cáo và xin ý kiến hướng dẫn nghiệp vụ của Cục Hộ tịch, Quốc tịch, Chứng thực, cụ thể như sau:

Ủy ban nhân dân xã Hương Thọ, thành phố Huế có nhận được hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Thị, với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 27, diện tích 21103m², mục đích sử dụng đất: Đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đất: 50 năm. Đất đã được UBND huyện Hương Trà (nay là thị xã Hương Trà) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/12/2009 với tên người sử dụng đất là **Hộ ông** Lê Thị và bà Lê Thị Mè, không ghi đầy đủ tên các thành viên của Hộ gia đình.

Qua nghiên cứu, Sở Tư pháp thấy rằng:

1. Các quy định hiện hành về xác định thành viên Hộ gia đình

- Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*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*”; và khoản 30 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó*”.

Theo khái niệm trên, hộ gia đình sử dụng đất phải đáp ứng các yêu cầu:

+ 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 tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

+ 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.

+ Các thành viên hộ gia đình sử dụng đất không bắt buộc phải là người có công sức đóng góp, trực tiếp tham gia sản xuất.

- Khoản 2 Điều 101 Bộ luật Dân sự 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”*.

Điều này có nghĩa, hộ gia đình tham gia giao dịch dân sự phải 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 tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; 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.

- Khoản 1 Điều 10 Luật Cư trú năm 2020 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2021) về quyền, nghĩa vụ của chủ hộ và thành viên hộ gia đình về cư trú: *“Những người cùng ở tại một chỗ ở hợp pháp và có quan hệ gia đình là ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, cha, mẹ, vợ, chồng, con và anh ruột, chị ruột, em ruột, cháu ruột thì có thể đăng ký thường trú, đăng ký tạm trú theo hộ gia đình”*.

Từ những quy định nêu trên thì có thể khẳng định thành viên hộ gia đình sử dụng đất là những thành viên có tên trong sổ hộ khẩu gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên “Hộ gia đình” sẽ là những người có quyền sở hữu, sử dụng chung tài sản đó.

2. Vương mắc cần xin ý kiến

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hộ gia đình ông Lê Thi và bà Lê Thị Mè được cấp ngày 09/12/2009, trước thời điểm các văn bản nêu trên được ban hành.

Các văn bản pháp luật liên quan đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì có những vấn đề pháp lý chưa rõ ràng, cụ thể:

- Luật Đất đai năm 2003 chưa giải thích khái niệm hộ gia đình sử dụng đất;
- Bộ luật Dân sự năm 2005 có những quy định khác nhau về hộ gia đình tham gia quan hệ dân sự so với Bộ luật Dân sự năm 2015:

+ Điều 106 Bộ luật Dân sự 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 khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này”*.

Như vậy, để tham gia quan hệ dân sự, hộ gia đình phải là: Các thành viên có tài sản chung, các thành viên cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung.

+ Khoản 2 Điều 101 Bộ luật Dân sự 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”.

Như vậy, hộ gia đình tham gia giao dịch dân sự phải 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 tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; 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.

Các văn bản pháp luật về dân sự và đất đai hiện nay chưa có quy định hướng dẫn việc xác định thành viên Hộ gia đình đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình vào năm 2009 (trước thời điểm Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành), do đó, Sở Tư pháp tỉnh Thừa Thiên Huế còn gặp vướng mắc trong việc hướng dẫn nghiệp vụ cho địa phương, nên kính đề nghị Cục Hộ tịch, quốc tịch, chứng thực hướng dẫn, cho ý kiến đối với các trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chủ thể tham gia ký kết hợp đồng được thực hiện như thế nào để áp dụng thống nhất chủ thể tham gia ký kết các hợp đồng, giao dịch.

Sở Tư pháp kính báo cáo và mong sớm nhận được hướng dẫn của Cục Hộ tịch, Quốc tịch, Chứng thực.

Trường hợp cần trao đổi liên hệ điện thoại số 0919 503 780 gặp đồng chí Phước./.

(Kính gửi kèm: Các hồ sơ liên quan).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở;
- Lưu: VT; HCTP.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Hưng