

HOUSEHOLD LAND USE AND SOME LEGAL ISSUES ARISING DURING THE TRANSITION PERIOD

Tran Van Bien

Journal of Legislative Studies

Email: tranvanbien@yahoo.com

ORCID iD: <https://orcid.org/0009-0005-8107-5585>

Article History

Received: 12/9/2025
Reviewed: 28/9/2025
Revised: 08/10/2025
Accepted: 27/11/2025
Released: 30/12/2025

DOI: <https://doi.org/10.64223/tvj.p2025.v1.i4.a61>

Abstract:

This article analyzes and evaluates legal regulations concerning households, land-using households, and groups of people sharing land use rights; identifies and points out some limitations of the 2024 Land Law. Based on this, it proposes some recommendations to improve legal regulations on this issue in order to enhance the effectiveness of the 2024 Land Law in the future.

Keywords: 2024 Land Law; Land-using households; Groups of people sharing land use rights.

1. Dẫn nhập

Một thay đổi đáng chú ý trong Luật Đất đai năm 2024 là việc xóa bỏ tư cách hộ gia đình ra khỏi danh sách các chủ thể sử dụng đất tại Việt Nam. Đây là một quy định mới, nhận được nhiều ý kiến ủng hộ trong quá trình soạn thảo Luật Đất đai năm 2024. Luật Đất đai năm 2024 đã bãi bỏ quy định về hộ gia đình sử dụng đất, nhưng vẫn giải quyết đối với những trường hợp hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 (ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành). Việc quy định như vậy là cần thiết nhằm bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất, tạo sự linh hoạt trong việc tiếp tục thực hiện các quan hệ pháp luật đất đai đã hình thành trước đây. Về cơ bản, Luật Đất đai năm 2024 đã giải quyết tốt vấn đề này. Tuy nhiên, vẫn còn một số điểm có nhu cầu cần được xem xét, giải quyết trong giai đoạn chuyển tiếp triển khai thi hành Luật Đất đai mới.

2. Quy định pháp luật về hộ gia đình, hộ gia đình sử dụng đất và nhóm người có chung quyền sử dụng đất

2.1. Về hộ gia đình

“Hộ gia đình” được hiểu là “tập hợp nhóm người có quan hệ hôn nhân, huyết thống và nuôi dưỡng” (Viện Khoa học pháp lý, Bộ Tư pháp, 2006). Theo định nghĩa này, hộ gia đình là tập hợp từ hai thành viên trở lên (cá nhân) và giữa các thành viên tồn tại một trong ba mối quan hệ: hôn nhân, huyết thống hoặc nuôi dưỡng. Có thể thấy, sự giải thích này dựa trên yếu tố mô hình gia đình truyền thống của người Việt Nam theo quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình. Cụ

thể, khoản 2 Điều 3 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 quy định: “*Gia đình là tập hợp những người gắn bó với nhau do hôn nhân, quan hệ huyết thống hoặc quan hệ nuôi dưỡng, làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ giữa họ với nhau theo quy định của Luật này*”. Trong đó, quan hệ hôn nhân là quan hệ giữa vợ và chồng sau khi kết hôn (Khoản 1, Điều 3 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014); quan hệ huyết thống được xếp thành hai nhóm là trực hệ. Trực hệ gồm những người có quan hệ sinh thành như ông bà sinh ra cha mẹ, cha mẹ sinh ra con, con sinh ra cháu... và bàng hệ. Bàng hệ gồm những người có quan hệ huyết thống do xuất phát từ một tổ tiên chung như anh, chị, em ruột có cha, mẹ chung; anh, chị, em cùng cha khác mẹ có cha chung; anh, chị, em cùng mẹ khác cha có mẹ chung; chú và cháu có tổ tiên chung là ông nội của cháu đồng thời là cha của chú...; còn quan hệ nuôi dưỡng do việc nhận nuôi dưỡng, người nuôi được gọi là cha (mẹ) nuôi và người được nuôi dưỡng được gọi là con nuôi.

Bên cạnh đó, quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 cũng đã liệt kê ra các thành viên gia đình trên cơ sở ba mối quan hệ nêu trên gồm: “*Vợ, chồng; cha mẹ đẻ, cha mẹ nuôi, cha dưỡng, mẹ kế, cha mẹ vợ, cha mẹ chồng; con đẻ, con nuôi, con riêng của vợ hoặc chồng, con dâu, con rể; anh, chị, em cùng cha mẹ, anh, chị, em cùng cha khác mẹ, anh, chị, em cùng mẹ khác cha, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người cùng cha mẹ hoặc cùng cha khác mẹ, cùng mẹ khác cha; ông bà nội, ông bà ngoại; cháu nội, cháu ngoại; cô, dì, chú, cậu, bác ruột và cháu ruột*”. Như vậy, Luật Hôn nhân và

gia đình hiện hành đã xây dựng định nghĩa về “*thành viên gia đình*” và có sự thừa nhận chính thức mô hình gia đình ba thế hệ.

Hộ gia đình là một trong những chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự được quy định trong hai Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 1995 và 2005. Nghiên cứu sự phát triển các quy định pháp luật về hộ gia đình cho thấy, BLDS năm 1995 và 2005 đều ghi nhận hộ gia đình là một chủ thể có tư cách pháp lý độc lập và được tham gia vào các quan hệ pháp luật dân sự (Phùng, T.T.;Kiều, T.T.L.(Đồng chủ biên, 2020). Theo đó, BLDS năm 2005 đã dành một mục để quy định về hộ gia đình (Mục 1 Chương V, từ Điều 106 đến Điều 110). Cụ thể, tại Điều 106 đã đưa ra khái niệm về hộ gia đình như sau: “*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*”. Và tại Điều 107 quy định về đại diện của hộ gia đình như sau: “*Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên có thể là chủ hộ*”. Quy định này cho thấy, người đại diện cho hộ gia đình trong quan hệ pháp luật dân sự có thể là chủ hộ hoặc một trong các thành viên của hộ gia đình (cha, mẹ hoặc thành viên đã thành niên). Như vậy, chủ hộ gia đình trong quan hệ pháp luật dân sự có thể đồng thời là chủ hộ theo hộ khẩu hoặc có thể là người khác. Chẳng hạn như người cao tuổi nhất, người đóng góp công sức, tiền của nhiều nhất hoặc theo sự thỏa thuận của tất cả các thành viên trong hộ gia đình...

Bên cạnh đó, tại Điều 109 BLDS năm 2005 quy định việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý. Tuy nhiên, tiêu chí, căn cứ để xác định thành viên của hộ gia đình trong quan hệ pháp luật dân sự như thế nào thì lại chưa được quy định cụ thể (dựa trên hộ khẩu; quan hệ hôn nhân, huyết thống hay dựa trên các căn cứ khác). Bất cập này dẫn tới nhiều cách hiểu khác nhau, ngay cả các cơ quan, người có thẩm quyền trong lĩnh vực thi hành pháp luật như thẩm phán, luật sư, công chứng viên... khi xác định thành viên hộ gia đình cũng gặp rất nhiều khó khăn. Trong khi đó, đa số người dân, chính quyền địa phương lại xác định thành viên hộ gia đình theo tiêu chí hộ khẩu trong quản lý hành chính (Bộ Tư pháp, *Báo cáo đánh giá tác động của dự án Bộ luật Dân sự năm 2005*). Để giải quyết vướng mắc này, các cơ quan giải quyết các quan hệ liên quan đến hộ gia đình thường phụ thuộc vào việc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan công an, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất...và việc xác nhận này thường không có sự thống nhất.

Năm 2015, BLDS mới được ban hành thay thế BLDS năm 2005 đã bãi bỏ các quy định nêu trên. Theo đó, hộ gia đình không còn tư cách chủ thể độc lập tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thông qua hành vi của người đại diện theo pháp luật - chủ hộ gia đình. Thay vào đó, BLDS năm 2015 đã dành hẳn một chương để quy định về “*hộ gia đình, tổ hợp tác và tổ chức khác không có tư cách pháp nhân trong quan hệ dân sự*” (Chương VI, từ Điều 101 đến Điều 104). Trước đây, quy định về việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình trong BLDS năm 2005 còn chung chung, mang tính chất định tính, nên rất khó xác định tài sản chung nào là “*tư liệu sản xuất*”, tài sản chung nào được coi là “*có giá trị lớn*” và điều không hợp lý khi cho phép các thành viên hộ gia đình là người chưa có năng lực hành vi dân sự đầy đủ được quyền định đoạt tài sản chung. Khắc phục bất cập này, BLDS năm 2015 đã quy định rõ ràng và phù hợp hơn, đó là trường hợp định đoạt tài sản 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 là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác (Khoản 2 Điều 212 BLDS năm 2015).

2.2. Về hộ gia đình sử dụng đất

Nhìn lại lịch sử lập pháp, từ Luật Đất đai năm 1987, đến Luật Đất đai năm 1993, rồi Luật Đất đai năm 2003 đều không đưa ra khái niệm hộ gia đình sử dụng đất, mãi đến Luật Đất đai năm 2013 khái niệm hộ gia đình sử dụng đất mới được đề cập. Theo đó, “*hộ gia đình sử dụng đất*” được hiểu 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*” (Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013). Quy định này cho thấy, để được coi là hộ gia đình sử dụng đất thì phải là một nhóm có từ hai người trở lên và thỏa mãn các điều kiện: a) Có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình; b) Đang sống chung; c) 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.

Trong thực tiễn xét xử, khi giải quyết vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó được cấp cho hộ gia đình và tại thời điểm giải quyết tranh chấp, thành viên hộ gia đình đã có sự thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các Tòa án xác định thành viên hộ gia đình theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 như sau (Tiểu mục 4, Mục I, Phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ):

(i) 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.

(ii) Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 và đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(iii) Khi giải quyết vụ án dân sự, ngoài những người là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất, Tòa án phải đưa người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất của hộ gia đình, người có công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất hoặc tài sản trên đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy, các Tòa án thường xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất dựa vào sổ hộ khẩu tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc dựa trên văn bản xác nhận thành viên hộ gia đình vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan công an. Bởi vì, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tờ xác nhận thông tin các thành viên của hộ gia đình và nội dung tờ kê khai đăng ký hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên của chủ hộ, mà không có ghi tên đầy đủ các thành viên hộ gia đình. Bên cạnh đó, việc xác định những người có công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất hoặc tài sản trên đất cũng không hề đơn giản. Ví dụ như trường hợp vợ chồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất khi đã có con chung nhưng dưới 18 tuổi, sống phụ thuộc vào cha mẹ, thì xác định sự đóng góp của người con đối với quyền sử dụng đất của hộ gia đình như thế nào là phù hợp?

2.3. Về nhóm người có chung quyền sử dụng đất

Hộ gia đình sử dụng đất đã không còn được Luật Đất đai năm 2024 quy định với tư cách là người sử dụng đất mà thay vào đó là nhóm người có chung quyền sử dụng đất khi 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 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành* (Khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024).

Cùng với đó, tại khoản 2 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 xác định rõ nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất bao gồm thành viên hộ gia

đình, cá nhân thì có các quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất (Điều 37 Luật Đất đai năm 2024). Nếu trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất (Điều 34 Luật Đất đai năm 2024). Trong trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện đăng ký biến động hoặc tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (Điều 133, Điều 220 Luật Đất đai năm 2024). Ngược lại, nếu quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất 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.

Mặc dù vậy, Luật Đất đai năm 2024 vẫn có sự chuyển tiếp đối với sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất theo quy định pháp luật trước đây nhằm bảo đảm tính tiếp nối trong công tác quản lý đất đai, tránh tình trạng gián đoạn hoặc ảnh hưởng tới quyền lợi của người sử dụng đất. Có lẽ, đây cũng chính là lý do Luật Đất đai năm 2024 vẫn còn ghi nhận khái niệm hộ gia đình sử dụng đất tại khoản 25 Điều 3 và các hệ quả pháp lý đối với việc tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình sử dụng đất. Theo đó, trường hợp 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 đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày 01/8/2024, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật (Khoản 4 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024).

Bên cạnh đó, trường hợp thừa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện. Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện hộ gia đình. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật (Khoản 5 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024).

Đối với hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/08/2024, 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. Trường hợp 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 01/8/2024 thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải 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. Còn đối với hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trước ngày 01/8/2024 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Khi hết thời hạn sử dụng đất thì được gia hạn sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất cho các cá nhân là thành viên hộ gia đình đó (Điều 259 Luật Đất đai năm 2024).

Qua phân tích ở trên cho thấy, hộ gia đình sử dụng đất hay nhóm người có chung quyền sử dụng đất cũng đều là tập hợp từ hai cá nhân trở lên cùng có chung quyền sử dụng đất, nhưng chỉ khác nhau là trước đây việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình chỉ ghi tên của người đại diện hộ gia đình vào giấy chứng nhận (thường là chủ hộ), còn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất thì phải ghi tên đầy đủ tất cả các cá nhân trong nhóm vào giấy chứng nhận. Có thể thấy, nếu trước đây pháp luật quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bắt buộc phải ghi tên các thành viên hộ gia đình vào giấy chứng nhận, thì việc xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất sẽ không gặp phải khó khăn khi thực hiện việc công chứng, chứng thực các giao dịch về quyền sử dụng đất hay khi xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết tranh chấp.

Như vậy, quy định về nhóm người có chung quyền sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2024 xét về bản chất, không có sự thay đổi so với hộ gia đình sử dụng đất. Nói cách khác, Luật Đất đai năm 2024 là luật chuyển tiếp để tiến tới xóa bỏ hoàn toàn chủ thể hộ gia đình sử dụng đất trong Luật Đất đai kế tiếp, khi được sửa đổi trong tương lai.

3. Luật Đất đai năm 2024 xóa bỏ tư cách hộ gia

đình sử dụng đất: Một số vấn đề pháp lý đặt ra và kiến nghị

Một là, khái niệm hộ gia đình sử dụng đất theo quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 về cơ bản, không có sự thay đổi so với khái niệm hộ gia đình sử dụng đất tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013. Chúng tôi cho rằng, để việc xác định thành viên hộ gia đình được thuận lợi, chính xác thì cần phải quy định rõ hộ gia đình sử dụng đất là các thành viên gia đình theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Khi đó, chỉ cần tra cứu đến quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 để biết được thành viên gia đình bao gồm những ai. Bên cạnh đó, thực tiễn cho thấy, có trường hợp các thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất tại một thời điểm, sau đó một thời gian có thành viên đã chuyển đến nơi khác sinh sống nhưng vẫn còn đăng ký thường trú tại chỗ ở cũ hoặc đã đăng ký thường trú tại một chỗ ở khác. Vì vậy, nếu căn cứ vào điều kiện “đang sống chung” mà họ không được xác định là thành viên của hộ gia đình sử dụng đất là không hợp lý và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người này.

Do đó, quy định về khái niệm hộ gia đình sử dụng đất tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 nên được chỉnh sửa lại như sau: “*Hộ gia đình sử dụng đất là các thành viên gia đình theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, 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*”.

Hai là, theo quy định tại câu đầu, đoạn thứ nhất khoản 5 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: “*Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện*”. Có thể nhận thấy, đây là sự hồi sinh lại quy định của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ghi tên các thành viên của hộ gia đình trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, tại câu kế tiếp của khoản 5 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 lại cho phép: “*Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện hộ gia đình*”. Quy định này quay lại với quy định trước đây là trên

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên đại diện của hộ gia đình, mà không ghi đầy đủ tên các thành viên hộ gia đình. Điều đó sẽ dẫn đến những khó khăn, vướng mắc gặp phải trước đây lại tiếp diễn. Chưa kể đến trường hợp sẽ song song tồn tại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cùng một thửa đất (một giấy cấp cho tất cả các thành viên hộ gia đình và một giấy cấp cho đại diện hộ gia đình) và trao cho cùng một người đại diện hộ gia đình. Khi thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất, có thể người đại diện hộ gia đình muốn sử dụng giấy chứng nhận nào thì sử dụng, tiềm ẩn nguy cơ gây thiệt hại cho bên tham giao dịch còn lại.

Vì vậy, quy định tại đoạn thứ nhất khoản 5 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 nên được sửa đổi, bổ sung theo hướng như sau: *“Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện hộ gia đình. Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có yêu cầu thì cấp cho mỗi người một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”*.

Ba là, tại đoạn thứ nhất khoản 4 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến giải quyết về hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận khi Luật này có hiệu lực thi hành quy định: *“Trường hợp 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 đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất”*. Như vậy, Luật Đất đai năm 2024 không bắt buộc các thành viên hộ gia đình sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/08/2024 phải cấp đổi lại giấy mới. Do đó, nếu hộ gia đình sử dụng đất vẫn tiếp tục sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước đây để tham gia các giao dịch về quyền sử dụng đất hoặc khi có tranh chấp xảy ra thì những khó khăn, vướng mắc trong việc xác định thành viên hộ gia đình đã tồn tại trước đây vẫn chưa được giải quyết. Việc triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 cần phải hướng tới mục tiêu tháo gỡ những rắc rối cho các vấn đề trước đây gặp phải khi xác định thành viên hộ gia đình, đồng thời giảm bớt các yêu cầu, thủ tục không cần thiết, tạo sự thuận lợi cho các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, kiến nghị nên bổ sung một khoản vào quy định tại Điều 259 Luật Đất đai năm 2024 (Xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành) như sau: *“Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trong quá trình thực hiện quyền sử dụng đất do các thành viên của hộ gia đình tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Bên cạnh đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường nên có chính sách, quy định khuyến khích đối với những hộ gia đình sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/08/2024 thực hiện cấp đổi lại giấy chứng nhận mới theo hình thức nhóm người có chung quyền sử dụng đất. Đồng thời, cũng cần quy định, đề ra lộ trình, giai đoạn cụ thể cho việc cấp đổi lại giấy chứng nhận để có thể tiến tới sớm xóa bỏ các Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ gia đình trước ngày 01/8/2024.

Bốn là, theo quy định tại đoạn thứ hai khoản 5 Điều 135 và đoạn thứ hai khoản 4 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024: *“Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Tuy nhiên, quy định này chưa đề cập đến sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình để xác định ai là người đại diện hộ gia đình. Mặc dù Luật Cư trú năm 2020 đã bãi bỏ quy định về sổ hộ khẩu, nhưng vẫn còn quy định về hộ gia đình, trong đó có chủ hộ. Điều 10 Luật Cư trú năm 2020 quy định: *“Chủ hộ là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ do các thành viên hộ gia đình thống nhất đề cử; trường hợp hộ gia đình không có người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ thì chủ hộ là người được các thành viên hộ gia đình thống nhất đề cử; trường hợp các thành viên hộ gia đình không đề cử được thì chủ hộ là thành viên hộ gia đình do Tòa án quyết định. Trường hợp hộ gia đình chỉ có một người thì người đó là chủ hộ”*. Ở thời điểm hiện tại, việc xác nhận thông tin cư trú vẫn còn thể hiện nội dung xác định ai là chủ hộ, thành viên hộ gia đình và người xác nhận thông tin có mối quan hệ như thế nào với chủ hộ. Cụ thể, tại Mẫu CT07 về xác nhận thông tin cư trú ban hành kèm theo Thông tư số 66/2023/TT-BCA ngày 17/11/2023 của Bộ trưởng Bộ Công an. Thông tư số 66/2023/TT-BCA ngày 17/11/2023 của Bộ trưởng Bộ Công an sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 55/2021/TT-BCA ngày 15/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú; Thông tư số 56/2021/TT-BCA ngày 15/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định về biểu mẫu trong đăng ký, quản lý cư trú; Thông tư số 57/2021/TT-BCA ngày 15/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định về quy trình đăng ký cư trú, ở mục 11 của Phần I thể hiện thông tin họ, chữ đệm và tên chủ hộ; mục 12 thể hiện thông tin quan hệ với chủ hộ; mục 13 thể hiện thông tin số định

danh cá nhân chủ hộ và Phần II là bảng thể hiện thông tin các thành viên khác trong hộ gia đình.

Do vậy, để tránh tái diễn trường hợp có sự nhập nhằng giữa việc xác định người đại diện hộ gia đình trước đây là chủ hộ theo sổ hộ khẩu và tránh sự lẫn lộn giữa người đại diện hộ gia đình theo sự quản lý hành chính của Nhà nước với người đại diện hộ gia đình theo quy định của Luật Đất đai, nên bổ sung vào quy định tại đoạn thứ hai khoản 5 Điều 135 và đoạn thứ hai khoản 4 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024 như sau: “Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và người đại diện hộ gia đình do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

4. Kết luận

Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV, kỳ họp lần thứ 5 thông qua ngày 18/01/2024 và dự

kiến sẽ có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025. Tuy nhiên, để những tác động tích cực của Luật sớm đi vào cuộc sống, khơi thông nguồn lực đất đai, kịp thời giải quyết, xử lý dứt điểm các tồn đọng về đất đai, góp phần tạo nguồn lực phát triển đất nước, Chính phủ đã đề xuất Quốc hội điều chỉnh thời điểm có hiệu lực của Luật sớm hơn dự kiến 6 tháng. Tại kỳ họp lần thứ 7, ngày 29/6/2024, Quốc hội khóa XV đã biểu quyết thông qua đề nghị này và Luật Đất đai năm 2024 chính thức có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024. Luật Đất đai năm 2024 có nhiều nội dung mới mang tính đột phá quan trọng, góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai và mở rộng thêm nhiều quyền sử dụng đất cho các chủ thể sử dụng đất. Mặc dù vậy, việc xóa bỏ tư cách chủ thể hộ gia đình sử dụng đất trong Luật này cho thấy, vẫn còn một số vấn đề chưa thực sự phù hợp và có nhu cầu cần được tiếp tục hoàn thiện trong thời gian tới

Tài liệu tham khảo

Bộ luật Dân sự năm 1995.

Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bộ luật Dân sự năm 2015.

Luật Đất đai năm 1987.

Luật Đất đai năm 1993.

Luật Đất đai năm 2003.

Luật Đất đai năm 2013.

Luật Đất đai năm 2024.

Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Luật Cư trú năm 2020.

Thông tư số 66/2023/TT-BCA ngày 17/11/2023 của Bộ trưởng Bộ Công an sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 55/2021/TT-BCA ngày 15/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú; Thông tư số 56/2021/TT-BCA ngày 15/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định về biểu mẫu trong đăng ký,

quản lý cư trú; Thông tư số 57/2021/TT-BCA ngày 15/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định về quy trình đăng ký cư trú.

Bộ Tư pháp. Báo cáo đánh giá tác động của dự án Bộ luật Dân sự năm 2005 (sửa đổi).

Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ.

Nguyễn, N.Đ., Trường Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh (Chủ biên, 2022). Giáo trình Luật Hôn nhân và Gia đình - Các quan hệ nhân thân về gia đình, tập 1. Nxb. Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

Phùng, T.T.; Kiều, T.T.L. (Đồng chủ biên, 2020), Nhập môn Luật dân sự (sách chuyên khảo), Nxb. Lao động.

Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp (2006). Từ điển Luật học. Nxb. Từ điển bách khoa - Nxb. Tư pháp.

HỘ GIA ĐÌNH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ ĐẶT RA
TRONG GIAI ĐOẠN CHUYỂN TIẾP

Trần Văn Biên

Tạp chí Nghiên cứu lập pháp

Email: tranvanbien@yahoo.com

ORCID iD: <https://orcid.org/0009-0005-8107-5585>

Lịch sử bài báo

Ngày nhận bài: 12/9/2025

Ngày phản biện: 28/9/2025

Ngày tác giả sửa: 08/10/2025

Ngày duyệt đăng: 27/11/2025

Ngày phát hành: 30/12/2025

DOI: <https://doi.org/10.64223/tvj.p2025.v1.i4.a61>

Tóm tắt:

Nội dung bài viết phân tích, đánh giá các quy định pháp luật về hộ gia đình, hộ gia đình sử dụng đất, nhóm người có chung quyền sử dụng đất; nhận diện và chỉ ra một số hạn chế của Luật Đất đai năm 2024. Trên cơ sở đó, đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về vấn đề này nhằm nâng cao hiệu quả điều chỉnh của Luật Đất đai năm 2024 trong thời gian tới.

Từ khóa: Luật Đất đai năm 2024; Hộ gia đình sử dụng đất; Nhóm người có chung quyền sử dụng đất.