

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH KHI LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 CÓ HIỆU LỰC: NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VÀ THỰC TIỄN ĐẶT RA

TRẦN THỊ BÌNH
BẾ VĂN NIỆM
Khoa Nhà nước và Pháp luật,
Học viện Báo chí và Tuyên truyền

Nhận bài ngày 22/8/2026. Sửa chữa xong 22/9/2026. Duyệt đăng 01/10/2026.

Abstract

The 2024 Land Law introduces a significant change in determining land users by no longer recognizing households as land users, unlike the Land Laws of 1993, 2003, and 2013. Nevertheless, household land use rights established before the 2024 Land Law took effect remain legally protected and are governed by transitional provisions. This change reflects practical circumstances and may help reduce land disputes among household members; however, it also raises legal issues requiring clarification during implementation. This article analyzes the provisions of the 2024 Land Law concerning household land use rights and identifies related legal issues and practical difficulties. It subsequently proposes recommendations for improving the legal framework and ensuring consistent application of the law.

Keywords: Certificates of land use rights, household land, households, land use rights.

1. Đặt vấn đề

Quy định hộ gia đình là người sử dụng đất đã được ghi nhận trong pháp luật đất đai Việt Nam qua nhiều thời kỳ. Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 quy định người sử dụng đất gồm: tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; cá nhân; cộng đồng dân cư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (Quốc hội, 2024). Theo đó, hộ gia đình không được tiếp tục ghi nhận là người sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng các thành viên vẫn được bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp với tư cách là nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất (QSDĐ). Tuy nhiên, do Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 đều ghi nhận hộ gia đình là người sử dụng đất nên số lượng người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là Giấy chứng nhận QSDĐ) rất lớn. Từ đó phát sinh nhiều tranh chấp giữa các thành viên của hộ gia đình trong việc xác định ai có QSDĐ chung, phần quyền của mỗi thành viên là bao nhiêu. Để các cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân nhận thức và áp dụng đúng, thống nhất quy định của pháp luật và biết cách bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình thì các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai cần tiếp tục được hoàn thiện nhằm hạn chế tối đa các tranh chấp phát sinh.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Những thay đổi trong quy định về hộ gia đình sử dụng đất theo Luật Đất đai 2024

Luật Đất đai năm 2024 không tiếp tục xác định hộ gia đình là người sử dụng đất nhưng vẫn ghi nhận và thiết lập cơ chế xử lý đối với QSDĐ của hộ gia đình đã hình thành trước đó. Quan điểm này được Luật Đất đai năm 2024 thể hiện rõ trong các quy định về giải thích từ ngữ, quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho QSDĐ, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ và trong quy định chuyển

Email: niemnnpl@gmail.com

tiếp. Khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 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 QSDĐ chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ, nhận chuyển QSDĐ trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành” (Quốc hội, 2024, khoản 25, Điều 3). Theo đó, người được xác định là thành viên của hộ gia đình có chung QSDĐ khi có đủ ba điều kiện sau: 1) Là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình. Trong đó, quan hệ hôn nhân là quan hệ giữa vợ và chồng sau khi kết hôn hoặc hôn nhân thực tế theo quy định của pháp luật hôn nhân và gia đình; người có quan hệ huyết thống là người cùng dòng máu theo pháp luật hôn nhân gia đình; người có quan hệ nuôi dưỡng là quan hệ giữa cha nuôi/mẹ nuôi với con nuôi; 2) Đang sống chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ, nhận chuyển QSDĐ trước ngày 01/8/2024; 3) Có QSDĐ chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ, nhận chuyển QSDĐ trước ngày 01/8/2024. Theo đó, những người có chung QSDĐ được xác lập trước thời điểm Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành có thể không còn cùng chung sống tại thời điểm xác định QSDĐ chung do thay đổi về nơi cư trú, hoàn cảnh gia đình hoặc điều kiện sinh sống. Tuy nhiên, việc không còn sống chung không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên này. Nói cách khác, việc không còn sống chung tại thời điểm xác định QSDĐ chung không làm chấm dứt quyền của các thành viên có quyền đã được xác lập trước đó.

Từ ngày 01/8/2024, tư cách pháp lý của hộ gia đình sử dụng đất được công nhận trước ngày 01/8/2024 là nhóm người sử dụng đất mà có chung QSDĐ. Khi đó thành viên của hộ gia đình có quyền, nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là cá nhân như có quyền chuyển đổi đất nông nghiệp, quyền chuyển nhượng, cho thuê QSDĐ, có quyền để thừa kế theo di chúc hoặc theo quy định của pháp luật, hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp, được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, có quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm QSDĐ hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai. Đồng thời, Luật Đất đai cũng quy định trường hợp nhóm người sử dụng đất mà QSDĐ phân chia được theo phần cho từng thành viên và thành viên đó muốn thực hiện các quyền của mình thì phải thực hiện đăng ký biến động hoặc tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, ... trong trường hợp QSDĐ 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 theo quy định của pháp luật.

Như vậy, có thể thấy Luật Đất đai năm 2024 không quy định hộ gia đình là người sử dụng đất như các Luật Đất đai trước đây, thay vào đó hộ gia đình được xem là nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền. Với quy định mới này, các cơ quan có thẩm quyền chủ yếu tập trung giải quyết những tranh chấp liên quan đến QSDĐ của hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ trước ngày 01/8/2024. Bên cạnh đó phải giải quyết những vướng mắc, tranh chấp có thể phát sinh đối với trường hợp có chung quyền, được kê khai trong hồ sơ địa chính nhưng chưa được cấp hoặc người sử dụng đất chưa thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu theo quy định của pháp luật. Những vướng mắc trên không chỉ tác động trực tiếp đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất, cá nhân có liên quan mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến khối lượng, tiến độ thực hiện nhiệm vụ, công vụ của cơ quan hành chính nhà nước, cán bộ, công chức, viên chức. Đặc biệt, tình trạng này còn làm gia tăng các tranh chấp đất đai, trong đó có nhiều vụ việc các bên không thể tự giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải mà phải khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết theo trình tự, thủ tục do pháp luật tố tụng dân sự quy định.

2.2. Một số vướng mắc pháp lý và thực tiễn trong xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Qua hơn 20 năm pháp luật đất đai Việt Nam ghi nhận hộ gia đình là một chủ thể sử dụng đất; từ đó một số lượng lớn quyết định giao đất, Giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp cho hộ gia đình và ghi tên người đại diện gia đình theo hình thức “Hộ ông” hoặc “Hộ bà”. Do đó, mặc dù Luật Đất đai năm 2024 không tiếp tục quy định hộ gia đình là người sử dụng đất, việc xác định và thực hiện QSDĐ đối với các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình trước đây vẫn là vấn đề cần được giải quyết trong thực tiễn.

2.2.1. Xác định thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Xác định thành viên nào trong gia đình có chung QSDĐ là vấn đề quan trọng nhất. Bởi lẽ, khi được xác định là thành viên có chung QSDĐ thì quyền, nghĩa vụ pháp lý của thành viên đó được bảo vệ, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, nghĩa vụ của các thành viên khác, người khác trong trường hợp phát sinh quan hệ pháp luật thừa kế. Để được xác định là thành viên có chung QSDĐ cần đáp ứng đủ ba điều kiện, trong đó điều kiện có QSDĐ chung khó xác định và phức tạp nhất. Ví dụ: khi cha mẹ nhận chuyển nhượng QSDĐ hoặc khai hoang đất qua các thời kỳ mà con còn nhỏ, chưa có khả năng lao động khi được cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình sử dụng đất thì người con được xác định là người không có chung QSDĐ; “yếu tố quyết định không phải là có quan hệ cha mẹ - con mà là có chung QSDĐ hay không” (Nguyễn Hồng Hà, 2026). Ngược lại, mặc dù con cái còn nhỏ nhưng QSDĐ có nguồn gốc do Nhà nước giao cho hộ gia đình thì khi đó con cái vẫn được xác định là thành viên có chung quyền. Đồng thời, thực tế tồn tại nhiều trường hợp phát sinh tranh chấp và khó xác định thành viên có chung QSDĐ do thời điểm xác lập QSDĐ có những thành viên trong gia đình đã thành niên nhưng không có đóng góp trong việc tạo lập QSDĐ chung hoặc có thành viên ở độ tuổi chưa thành niên nhưng đã tham gia vào việc tạo lập QSDĐ chung của hộ gia đình. Bên cạnh đó, việc xác định thành viên có chung QSDĐ rất khó khăn và phức tạp khi thời điểm QSDĐ chung được hình thành từ lâu, thành viên trong gia đình có sự thay đổi về nơi ở hoặc đã chết.

2.2.2. Khó khăn trong xác định phần quyền sử dụng đất của từng thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Việc xác định một cá nhân là thành viên có chung QSDĐ mới làm rõ vấn đề có hay không có quyền, nghĩa vụ đối với QSDĐ chung, chưa đồng thời xác định được chính xác phần quyền mà người đó được hưởng theo quy định. Nói cách khác, thành viên hộ gia đình sử dụng đất có thể có căn cứ xác định bản thân hoặc thành viên khác có chung QSDĐ nhưng không có căn cứ xác định tỷ lệ phần quyền được hưởng; từ đó có thể phát sinh nhiều tranh chấp do mức đóng góp trong việc xác lập QSDĐ không giống nhau nhưng phần quyền được hưởng được xác định như nhau. Đối với nhiều Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ gia đình trước ngày 01/8/2024, thông tin trên Giấy chứng nhận QSDĐ không thể hiện toàn bộ thông tin của người sử dụng đất và phần QSDĐ. Vì vậy, khi phát sinh yêu cầu phân chia, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn,... phải dựa trên nguồn gốc hình thành QSDĐ, đóng góp hoặc thỏa thuận giữa các thành viên. Việc xác định có thể rất khó khăn, dễ xảy ra tranh chấp do các thành viên không có hoặc làm thất lạc tài liệu, chứng cứ chứng minh hoặc do các bên không thỏa thuận được.

2.2.3. Những vướng mắc trong thực hiện các thủ tục liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình như cấp lại do bị mất, cấp đổi

Giấy chứng nhận QSDĐ ghi “Hộ ông” hoặc “Hộ bà” không mặc nhiên mất giá trị pháp lý khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực nhưng đồng thời không thể hiện đầy đủ thành viên có QSDĐ. Cách thể hiện trên có thể làm phát sinh những khó khăn nhất định khi thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai hoặc thủ tục cấp lại giấy chứng nhận hoặc chuyển sang ghi đầy đủ thông tin của các thành viên có chung quyền với tư cách là nhóm người sử dụng đất theo quy định hiện hành. Vấn đề khó khăn đối với các bên và cơ quan có thẩm quyền không chỉ ở việc thay đổi thông tin hoặc đổi từ mẫu cũ sang mẫu mới mà trước hết phải xác định chính xác thành viên có QSDĐ chung tại thời điểm QSDĐ được xác lập. Ngoài ra, việc thực hiện các thủ tục liên quan đến Giấy chứng nhận QSDĐ còn đặt ra vấn đề ý chí của các thành viên có quyền. Thực tế cho thấy không phải lúc nào các thành viên cũng đồng thuận về ý chí, dẫn đến khó khăn trong việc xác định người đại diện.

2.2.4. Vướng mắc trong xử lý hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu

Khác với những vướng mắc và các vấn đề pháp lý nêu trên, việc xử lý các thông tin trong hồ sơ địa chính và thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu phát sinh nhiều khó khăn, phức tạp hơn. Bởi lẽ, theo quy định mới hồ sơ địa chính ghi “Hộ ông”, “Hộ bà” nhưng khi cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu cơ quan có thẩm quyền phải xác định ai là người có QSDĐ chung để ghi thông tin cá nhân đó hoặc ghi thông tin người đại diện theo thỏa thuận của các thành viên. Theo quy định của pháp luật đất đai trước đây, thông tin về người sử dụng đất trong hồ sơ địa chính có thể được thể hiện là “Hộ ông”

hoặc “Hộ bà”. Nội dung này được quy định trong nhiều văn bản pháp luật qua các thời kỳ như Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hướng dẫn ghi sổ mục kê đất đai “...1.3. Cột Tên người sử dụng, quản lý đất: ghi “Ông (hoặc Bà)”, sau đó ghi họ và tên người đối với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; ghi “Hộ ông (hoặc Hộ bà)”, sau đó ghi họ và tên chủ hộ đối với hộ gia đình” (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2014). Nhiều trường hợp thửa đất đã được kê khai, ghi nhận trong hồ sơ địa chính dưới tên hộ gia đình nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc chưa đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu; khi có đề nghị thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu, cơ quan có thẩm quyền cần xem xét, xác minh các căn cứ xác định thành viên có chung QSDĐ nhằm bảo đảm việc ghi nhận chủ thể có quyền được chính xác, khách quan, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các cá nhân có liên quan. Việc xác minh, xác định các thành viên có chung QSDĐ có thể làm gia tăng khối lượng công việc của cơ quan có thẩm quyền, gây khó khăn cho việc bảo đảm thời hạn giải quyết thủ tục hành chính theo quy định.

Vì vậy, để tháo gỡ vướng mắc trên, Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu phải có “văn bản xác định các thành viên có chung QSDĐ của hộ gia đình đang sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất” (Chính phủ, 2024, điểm h, khoản 1, Điều 28); điểm h khoản 1 Mục I Phần B Phụ lục I Nghị định 151/2025/NĐ-CP tiếp tục ghi nhận quy định trên, trong đó nêu rõ hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu của người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì hồ sơ gồm các loại giấy tờ như đơn đăng ký theo mẫu, giấy tờ chứng minh QSDĐ, chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và văn bản xác định các thành viên có chung QSDĐ của hộ gia đình đang sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất,... (Chính phủ, 2025). Tuy nhiên, hai Nghị định trên đã hết hiệu lực từ ngày 31/01/2026 bởi Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (Chính phủ, 2026, tiết e1, Điểm e, khoản 3, Điều 16) và các văn bản xác định QSDĐ của các thành viên hiện nay được giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể. Như vậy, có thể thấy văn bản xác định QSDĐ chung của các thành viên trong hộ gia đình tại các địa phương có thể có sự khác nhau và chưa có hướng dẫn hay quy định cụ thể những loại văn bản nào, văn bản do các thành viên tự nguyện lập hay do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

2.3. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật đất đai về quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Từ những vấn đề pháp lý phát sinh trong quá trình áp dụng pháp luật đất đai liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất trước và sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho thấy, pháp luật đất đai trong thời gian tới tiếp tục được hoàn thiện nhằm tạo ra sự thống nhất trong quá trình áp dụng pháp luật của các cơ quan nhà nước và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan. Trên cơ sở đó bài viết có một số kiến nghị như sau:

2.3.1. Pháp luật đất đai cần hoàn thiện quy định về căn cứ xác định thành viên của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất

Luật Đất đai hiện nay đưa ra định nghĩa về hộ gia đình sử dụng đất, trong đó hàm chứa các điều kiện xác định thành viên hộ gia đình có chung QSDĐ nhưng chưa có quy định chi tiết, cụ thể. Trước đây khi phát sinh các tranh chấp giữa thành viên hộ gia đình có chung QSDĐ các bên có một số phương thức giải quyết như thương lượng hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; tuy nhiên, theo quy định hiện nay khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu sẽ không cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình, thay vào đó phải có nghĩa vụ xác định ai có chung QSDĐ để ghi thông tin của cá nhân đó theo quy định của pháp luật hoặc ghi thông tin của người đại diện nếu có thỏa thuận. Vì vậy, cần phải có quy định cụ thể xác định thành viên có chung QSDĐ của hộ gia đình, góp phần tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc ngay từ khi được cấp giấy chứng nhận lần đầu. Quy định mới xác định dựa trên cơ sở văn bản xác định QSDĐ chung, trường hợp không có văn bản việc xác định thành viên có chung quyền cần gắn với nguồn gốc và thời điểm hình thành QSDĐ chung, tránh đồng nhất người có

quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng và sống chung tại thời điểm xác lập QSDĐ chung hoặc dựa trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản có công chứng, chứng thực của các thành viên.

2.3.2. Bổ sung quy định xác định và ghi nhận phần quyền sử dụng đất của từng thành viên có chung quyền sử dụng đất

Để góp phần hạn chế các tranh chấp phát sinh, giảm tải cho Tòa án và tạo thuận lợi cho việc thực hiện quyền của thành viên có chung QSDĐ khi chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn,... cần nghiên cứu bổ sung quy định về căn cứ, trình tự, thủ tục xác định và ghi nhận QSDĐ chung. Đối với trường hợp các thành viên có chung quyền đã xác định phần quyền trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản hợp pháp, có giấy tờ chứng minh phần quyền hoặc các căn cứ pháp lý khác cần có cơ chế đăng ký, ghi nhận và cập nhật thông tin về phần quyền của các thành viên trong hồ sơ địa chính mà không nhất thiết phải thực hiện thủ tục tách thửa như quy định hiện nay. Đồng thời, cần có hướng dẫn cụ thể xử lý trường hợp các thành viên không thống nhất về phần quyền, bảo đảm sự phù hợp giữa pháp luật dân sự và pháp luật đất đai theo hướng áp dụng nguyên tắc của pháp luật dân sự về sở hữu chung để xác định.

2.3.3. Bổ sung hướng dẫn cụ thể ghi nhận thông tin của thành viên hộ gia đình khi cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất

Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho các thành viên có chung QSDĐ của hộ gia đình đang sử dụng đất phải “ghi đầy đủ các thông tin: “Ông” hoặc “Bà”, họ và tên, tên và số giấy tờ nhân thân” (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2024, khoản 1, khoản 6, Điều 32). Theo đó, mẫu Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định hiện hành chỉ thể hiện thông tin của từng cá nhân hoặc người đại diện theo thỏa thuận. Đối với giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình nhưng bị mất khi cấp lại sẽ không ghi “Hộ ông”, “Hộ bà”. Do vậy, quy định mới cần bảo đảm việc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với quy định về cách thể hiện thông tin trên mẫu Giấy chứng nhận hiện hành, đồng thời không làm thay đổi hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất đã được xác lập trước đó.

2.3.4. Có quy định cụ thể về các loại “văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất” trong hồ sơ đăng ký đất đai lần đầu

Thực hiện chủ trương phân quyền, phân cấp và phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai, pháp luật hiện hành giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thành phần hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Để bảo đảm áp dụng thống nhất về căn cứ, phương thức xác định thành viên có chung QSDĐ cần quy định cụ thể theo hướng liệt kê các loại văn bản thường được sử dụng trong thực tiễn làm căn cứ, đồng thời bổ sung quy định mang tính mở để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận xem xét, đánh giá và công nhận nhằm bảo đảm việc xác định thành viên có chung QSDĐ được đầy đủ, chính xác và khách quan. Các văn bản này bao gồm quyết định giao đất cho hộ gia đình, quyết định trúng đấu giá QSDĐ qua các thời kỳ, văn bản thỏa thuận của các thành viên, hợp đồng, khế ước chuyển nhượng QSDĐ qua các thời kỳ, hợp đồng tặng cho, di chúc hoặc bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Kết luận

Luật Đất đai năm 2024 không tiếp tục quy định hộ gia đình là một chủ thể sử dụng đất độc lập như cá nhân, tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo,... song vẫn ghi nhận và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên có chung QSDĐ đã được xác lập theo quy định của pháp luật trước ngày 01/8/2024 khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn hoặc hưởng các quyền chung của người sử dụng đất như đối với cá nhân. Tuy nhiên, sự thay đổi này cũng đặt ra nhiều vấn đề pháp lý và vướng mắc phát sinh, đặc biệt là căn cứ xác định các thành viên có chung QSDĐ, phần quyền của từng thành viên và một số thủ tục có liên quan đến cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Thực tiễn cho thấy việc xác định ai có chung QSDĐ chủ yếu được xác định thông qua phán quyết của Tòa án nhân dân khi các bên khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự. Do đó, việc nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật về hộ gia đình sử dụng đất với tư cách là nhóm người sử dụng đất mà có chung QSDĐ là cần thiết, có

ý nghĩa quan trọng. Việc hoàn thiện pháp luật đất đai không chỉ tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền khi áp dụng pháp luật đất đai, rút ngắn thời gian thực hiện một số thủ tục hành chính có liên quan mà còn góp phần giúp người sử dụng đất nắm rõ quyền, lợi ích hợp pháp, nghĩa vụ của mình và giảm số lượng vụ tranh chấp về đất đai.

Tài liệu tham khảo

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). *Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về bản đồ địa chính*.
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024). *Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*.
- Chính phủ (2024). *Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai*.
- Chính phủ (2025). *Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai*.
- Chính phủ (2026). *Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai*.
- Nguyễn Hồng Hà (2026). *Số đo hộ gia đình: Không phải cứ là con thì có quyền đối với đất đai của cha mẹ*. <https://tuoitre.vn/so-do-ho-gia-dinh-khong-phai-cu-la-con-thi-co-quyen-doi-voi-dat-dai-cua-cha-me-100261001130227411.htm>, ngày 01/10/2026.
- Quốc hội (2024). *Luật Đất đai*. Luật số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024.

PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ QUYỀN RIÊNG TƯ...

Tiếp theo trang 252

3. Kết luận

QRT của trẻ em trên không gian mạng, nhìn từ góc độ PTCN, là điều kiện để bảo vệ phẩm giá, năng lực và cơ hội phát triển của trẻ. Qua ba phương diện: bảo vệ quyền riêng tư gắn với phẩm giá và sự an toàn; bảo đảm vai trò chủ thể và trao quyền phù hợp với năng lực phát triển và tạo lập điều kiện mở rộng cơ hội phát triển toàn diện, có thể thấy pháp luật Việt Nam đã xây dựng được khung pháp lý đa tầng, tương đối đồng bộ bao gồm *Hiến pháp*, *Bộ luật Dân sự*, *Luật Trẻ em*, *Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân 2025* và *Luật An ninh mạng 2025*... từng bước hình thành cơ sở pháp lý cho việc bảo vệ QRT của trẻ em trong môi trường số. Tuy nhiên, vẫn cần tiếp tục hoàn thiện các quy định theo hướng gắn bảo vệ với trao quyền, lấy lợi ích tốt nhất và năng lực phát triển của trẻ làm định hướng, để QRT thực sự trở thành nền tảng cho sự phát triển toàn diện của trẻ em trong xã hội số.

Tài liệu tham khảo

- Bộ Chính trị (2023). *Chỉ thị số 28-CT/TW về tăng cường công tác chăm sóc, giáo dục và bảo vệ trẻ em đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước phồn vinh, hạnh phúc*. <https://tulieuvankien.dangcongsan.vn/he-thong-van-ban/van-ban-cua-dang/chi-thi-so-28-cttw-ngay-25122023-cua-bo-chinh-tri-ve-tang-cuong-cong-tac-cham-soc-giao-duc-va-bao-ve-tre-em-dap-10018>.
- Đảng Cộng sản Việt Nam (2021). *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII (tập I)*. NXB Chính trị Quốc gia Sự thật.
- eSafety Commissioner. (2021). *Bình luận chung của Ủy ban Quyền trẻ em Liên hợp quốc (UNCRC): Quyền trẻ em trong thế giới kỹ thuật số*. Chính phủ Australia. <https://www.esafety.gov.au/newsroom/blogs/uncrc-general-comment-childrens-rights-in-the-digital-world>.
- Hoàng Văn (2026). *Để trẻ em an toàn trên không gian mạng*. <https://baotintuc.vn/de-tre-em-an-toan-tren-khong-gian-mang-post703801.html>.
- Liên Hợp Quốc (1989). *Công ước về quyền trẻ em* (UNICEF Việt Nam, dịch).
- Liên Hợp Quốc (2024). *Hiệp ước cho Tương lai, bao gồm Hiệp ước Kỹ thuật số Toàn cầu và Tuyên bố về các thể hệ tương lai (A/RES/79/1)*. <https://docs.un.org/en/A/RES/79/1>.
- Sen, A. (1984). *Resources, values and development*. Harvard University Press.
- Sen, A. (1999). *Development as freedom*. Oxford University Press.
- UNDP (1990). *Human development report 1990*. Oxford University Press.
- UNICEF Office of Research – Innocenti (2021). *Child well-being in a digital age: Trends and outcomes*. UNICEF.
- Vụ Y tế và Thể thao, Ban Tuyên giáo và Dân vận Trung ương (2026). *Bảo vệ trẻ em trên không gian mạng: Thực trạng, kinh nghiệm quốc tế và những vấn đề đặt ra*. <https://baocaovien.vn/bao-ve-tre-em-tren-khong-gian-mang-thuc-trang-kinh-nghiem-quoc-te-va-nhung-van-de-dat-ra/10317.html>.
- Williamsburg Therapy Group (2024). *Why privacy is important in families: A guide to navigating boundaries and building trust*. <https://williamsburgtherapygroup.com/blog/why-privacy-is-important-in-families>.