

MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN^(*)

NGUYỄN PHƯƠNG CHINH
Trường Đại học Luật Hà Nội

Nhận bài ngày 25/5/2026. Sửa chữa xong 09/6/2026. Duyệt đăng 15/6/2026.

Abstract

The article analyzes several legal issues in the regulations governing the issuance of certificates of land use rights and ownership of assets attached to land for households. Based on this analysis, it proposes several recommendations to improve the provisions of the Land Law 2024, with the aim of ensuring the rights of land users and enhancing the effectiveness of state management in this field.

Keywords: Certificates of land use rights, Households, land Law 2024.

1. Đặt vấn đề

Hộ gia đình là một trong những người sử dụng đất rất phổ biến ở Việt Nam nhưng quy định chưa thực sự rõ ràng và khó xác định thành viên có chung quyền sử dụng đất. Sự ra đời của Luật Đất đai năm 2024 đánh dấu bước chuyển quan trọng khi chính thức loại bỏ tư cách chủ thể sử dụng đất của hộ gia đình. Thay đổi này không chỉ nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa quy định pháp luật đất đai với các quy định pháp luật khác có liên quan mà còn hướng tới minh bạch hóa quyền lợi và trách nhiệm của từng cá nhân trong quan hệ sử dụng đất. Tuy nhiên, cùng với đó là hàng loạt vấn đề pháp lý mới đặt ra, đặc biệt trong việc xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung và các vấn đề pháp lý có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Khái niệm hộ gia đình sử dụng đất

Đối với khái niệm “hộ gia đình sử dụng đất”, trước đây, trong Luật Đất đai năm 1987 không có quy định nào ghi nhận hộ gia đình là người sử dụng đất. Chỉ đến khi Luật Đất đai năm 1993 được ban hành, hộ gia đình mới được ghi nhận là một trong những người sử dụng đất bên cạnh người sử dụng đất là tổ chức (tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội) và cá nhân. Theo đó, hộ gia đình sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền trao quyền sử dụng đất bằng các quyết định hành chính như giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đã trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi tên người sử dụng đất là “Hộ ông” hoặc “Hộ bà”. Tuy nhiên, cả Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003 đều chưa đưa ra được định nghĩa về “hộ gia đình sử dụng đất” và điều kiện xác định thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất. Đây cũng là một trong những nguyên nhân làm phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa các thành viên trong gia đình.

Mãi đến Luật Đất đai năm 2013, khái niệm “hộ gia đình sử dụng đất” mới được đưa ra và tiếp tục được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, “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

Bài viết là sản phẩm của Đề tài nghiên cứu khoa học “Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong bối cảnh phát triển Chính phủ số” của Trường Đại học Luật Hà Nội.

Email: chinhnp@hlu.edu.vn.

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". Quy định này cho thấy, để được công nhận là hộ gia đình sử dụng đất và là thành viên của hộ gia đình sử dụng đất thì phải thỏa mãn được các điều kiện sau đây:

(i) 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 về trực hệ; người có quan hệ nuôi dưỡng là quan hệ giữa cha nuôi/mẹ nuôi với con nuôi và ngược lại.

(ii) 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 trước ngày 01/8/2024.

(iii) 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 01/8/2024.

Có thể thấy, khái niệm hộ gia đình sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai có đề cập đến điều kiện "có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng" thống nhất với khái niệm gia đình trong Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Tuy nhiên, để "hộ gia đình" được coi là "hộ gia đình sử dụng đất", thì phải thỏa mãn thêm các điều kiện là phải "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".

Tùy thuộc vào hình thức trao quyền sử dụng đất mà xác định thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất là khác nhau. Đối với hình thức Nhà nước giao đất phải căn cứ vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trường hợp quyết định giao đất cho hộ gia đình thì các thành viên thỏa mãn điều kiện (i) và (ii) được xác định là người có chung quyền sử dụng đất. Đối với hình thức Nhà nước cho thuê đất sẽ căn cứ vào hợp đồng cho thuê đất để xác định, trường hợp bên thuê đất là hộ gia đình thì thành viên thỏa mãn điều kiện (i) và (ii) là người có chung quyền sử dụng đất. Đối với hình thức nhận chuyển quyền sử dụng đất thì tùy thuộc vào từng trường hợp để xác định, cụ thể: nhận chuyển nhượng thì người có chung quyền sử dụng đất là người có công sức đóng góp; nhận thừa kế, nhận tặng cho thì người có chung quyền sử dụng đất là người nhận thừa kế chung, nhận tặng cho chung. Để xác định người có chung quyền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì tùy thuộc vào trường hợp cụ thể để xác định như căn cứ vào công sức đóng góp, tạo lập (Bế Văn Niệm, 2024).

Tuy nhiên, cũng kể từ Luật Đất đai năm 2024, chủ thể hộ gia đình cũng không còn là người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4. Như vậy, từ sau ngày 01/08/2024, Nhà nước không còn giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nữa. Hộ gia đình không còn là người sử dụng đất nhưng vẫn được bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, đồng thời có nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Luật Đất đai năm 2024 không còn ghi nhận hộ gia đình là người sử dụng đất nhưng vẫn thừa nhận hộ gia đình sử dụng đất trước ngày 01/8/2024; cụ thể khoản 1 Điều 259 Luật Đất đai năm 2024 quy định: "1. Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì 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 quy định tại khoản 2 Điều 27 của Luật này.

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 Luật này có hiệu lực thi hành thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất theo quy định của Luật này".

Theo đó, quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình sử dụng đất vẫn được bảo đảm với tư cách là nhóm người sử dụng đất. Trường hợp quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên của hộ gia đình mà từng thành viên muốn thực hiện quyền của mình thì phải đăng ký biến động hoặc tách thửa; trường hợp không thể phân chia theo phần như không đủ điều kiện tách thửa thì các quyền chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn,... chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả thành viên hoặc ủy quyền cho người đại diện.

Quy định nói trên của Luật Đất đai năm 2024 góp phần thể hiện sự thống nhất pháp luật giữa các quy định của pháp luật đất đai, pháp luật dân sự, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật về xử lý vi phạm hành chính. Việc xóa bỏ tư cách pháp lý chủ thể của hộ gia đình sử dụng đất góp phần thống nhất pháp luật, minh bạch hóa quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình với tư cách là cá nhân sử dụng đất đồng thời cá thể hóa trách nhiệm của người sử dụng đất.

2.2. Một số khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thi hành pháp luật cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình và định hướng hoàn thiện

2.2.1. Điều kiện xác định cá nhân là thành viên của hộ gia đình sử dụng đất cần xem xét theo từng trường hợp cụ thể

Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 đều thống nhất quy định hộ gia đình sử dụng đất là người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định pháp luật 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 (nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế). Mặc dù có quy định để xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung nhưng trên thực tế áp dụng quy định đó rất khó khăn và phức tạp, nhiều chủ thể giải thích và áp dụng không thống nhất.

Khái niệm hộ gia đình sử dụng đất theo khoản 25 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024 có nội hàm khác biệt so với khái niệm “gia đình” theo pháp luật hôn nhân và gia đình, cũng như khái niệm “hộ gia đình” theo Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, không phải bất cứ thành viên nào của gia đình cũng đồng thời là thành viên của hộ gia đình sử dụng đất. Và việc xác định ai là thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vấn đề không hề dễ dàng. Có nhiều thành viên xét về quan hệ huyết thống hoặc hôn nhân thì họ là hộ gia đình, song xét về cơ sở pháp lý để xác lập quyền sử dụng đất thì họ lại không phải là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung bởi họ từ lâu không còn sinh sống trên đất đó. Điều này phát sinh một số vướng mắc sau đây:

Một là, xem xét vấn đề huyết thống khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình còn nhiều quan niệm khác nhau. Việc xác định quan hệ huyết thống theo quy định của pháp luật Việt Nam không thống nhất, theo đó, khi xem xét để công nhận quyền sử dụng đất nếu dựa trên cơ sở các luật khác nhau sẽ có kết quả khác nhau. Cụ thể: Theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 thì việc xác định quan hệ huyết thống làm cơ sở cho việc xác định quan hệ thừa kế theo pháp luật được tính đến 03 đời. Tương tự, Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 cũng xác định khái niệm gia đình, thành viên trong hộ gia đình và cách thức xác định quan hệ huyết thống cũng được xác định đến 03 đời. Trong khi đó, Luật Quốc tịch năm 2008 (sửa đổi 2014) khi xác định quốc tịch theo nguyên tắc huyết thống thì lại chỉ tính đến đời cha mẹ thôi. Như vậy, khi xem xét công nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp đất không có bất kỳ loại giấy tờ nào, song đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 138 Luật Đất đai 2024 mà trong hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc nhiều thế hệ sinh sống và căn cứ vào quan hệ huyết thống để công nhận quyền sử dụng đất cho các thành viên thì không biết áp dụng pháp luật nào trong trường hợp này để thực hiện cho chính xác? Trên thực tế, việc xác định quan hệ huyết thống để xác định quan hệ tài sản thường được áp dụng theo tinh thần của Bộ luật Dân sự, Luật Hôn nhân và Gia đình và Luật Thuế thu nhập cá nhân, và xem xét để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình theo quan hệ huyết thống cũng không phải là ngoại lệ. Luật Quốc tịch hoàn toàn không được áp dụng trong trường hợp này.

Hai là, vấn đề nuôi dưỡng: Việc xét công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình được dựa trên quan hệ nuôi dưỡng cũng là một phạm vi khá rộng và gây nhiều phức tạp, vướng mắc. Theo đó, nếu xét theo quan hệ nuôi dưỡng sẽ không còn giới hạn theo huyết thống hay quan hệ hôn nhân, khái niệm hộ gia đình trong trường hợp này thường dựa theo hộ khẩu (bao gồm cả người được xác định theo quan hệ hôn nhân, huyết thống và cả những người không có quan hệ hôn nhân, huyết thống) cũng được đứng tên trên giấy chứng nhận nếu họ chứng minh có quan hệ nuôi dưỡng. Điều này sẽ hợp lý trong trường hợp đất mà các thành viên đang sử dụng không có sự biến động về diện tích, sổ hộ khẩu

cũng không có sự sai khác về số lượng các thành viên sinh sống trên đất đó. Tuy nhiên, vấn đề sẽ trở nên phức tạp hơn và không thể xác định được quyền sử dụng đất một cách chính xác và công bằng khi xét công nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có sự biến động về diện tích và có sự sai khác về số lượng thành viên trong hộ gia đình đó.

Ba là, hộ gia đình được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp đất mà hộ gia đình sử dụng không có bất kỳ loại giấy tờ gì song nguồn gốc đất xét công nhận và cấp giấy chứng nhận có diễn biến phức tạp, rất khó để xác định quyền sử dụng đất thuộc về thành viên nào trong hộ gia đình cho hợp lý và chính xác. Chẳng hạn: Trường hợp đất khai hoang? Trường hợp đất không được giao, trong hộ gia đình có thành viên không tham gia tạo lập quyền sử dụng đất ban đầu nhưng có công quản lý, cải tạo, tu bổ, làm tăng giá trị của đất? Hoặc trường hợp tại thời điểm Nhà nước giao đất, con trai cùng hộ với bố mẹ, sau khi được giao đất theo hộ, con trai lập gia đình, ở riêng và tách khẩu; tức là không còn “đang sống chung” nhưng quyền sử dụng đất chung vẫn còn nguyên. Trong trường hợp này, quyền sử dụng đất có được xác lập cho người con hay không? (Phạm Thu Thủy, 2024, tr. 252-259).

Do đó, khi xác định thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất phải căn cứ vào từng trường hợp cụ thể và lưu ý một số vấn đề sau:

- 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.

- Về nguyên tắc xác định ai là thành viên hộ gia đình sử dụng đất phải căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải cơ quan, địa phương nào cũng lưu trữ đầy đủ thông tin. Do vậy, trong trường hợp cần thiết Tòa án có thể đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ý kiến 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.

- Thành viên đang sống chung theo pháp luật cư trú không đồng nghĩa với việc cá nhân đó là thành viên hộ gia đình sử dụng đất. Nhiều trường hợp sau khi tạo lập quyền sử dụng đất chung, một người cư trú tại nơi khác thì vẫn được xem là thành viên có chung quyền sử dụng đất nếu có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi “Hộ ông” hoặc “Hộ bà” không đồng nghĩa với tất cả thành viên trong gia đình đều có chung quyền sử dụng đất.

- Phải ghi cụ thể các cá nhân là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung vào quyết định giao đất, cho thuê đất khi thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Bế Văn Niệm, 2024).

2.2.2. Điều 138 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền

Đây là một trong những nội dung sửa đổi, bổ sung của Luật Đất đai năm 2024 nhằm giải quyết tồn tại về sử dụng đất do lịch sử để lại và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất nên nhận được sự quan tâm đặc biệt của dư luận xã hội nói chung và của người sử dụng đất nói riêng. Tuy nhiên, đây là vấn đề phức tạp, nhạy cảm bởi xử lý những tồn tại lịch sử về sử dụng đất luôn luôn là nội dung khó khăn và không hề đơn giản. Việc sử dụng đất biến động trong một thời gian dài, với giao dịch chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua nhiều chủ sử dụng đất, thay đổi về mục đích sử dụng đất, diện tích đất... Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đất không có tranh chấp là điều không hề đơn giản, đặc biệt là đối với các địa phương mà hệ thống hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính, sổ sách địa chính không đầy đủ, bị mất mát, thất lạc. Hơn nữa, do nguồn gốc sử dụng đất trong các trường hợp này diễn ra trong một thời gian dài có xáo trộn, biến động về mục đích sử dụng đất, chủ sử dụng đất, diện tích đất, giấy tờ về sử dụng đất... gây khó khăn, trở ngại rất lớn trong khâu xác minh, truy xuất nguồn gốc đất; xác định tính chính xác của các số liệu, thông tin về đất đai. Để có

thể triển khai thực hiện Điều này có hiệu quả, thuận lợi thì Chính phủ cần quy định chi tiết nội dung Điều 138 của Luật Đất đai năm 2024.

2.2.3. Điều 139 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/07/2014

Đây cũng là một nội dung mới của Luật Đất đai năm 2024 và là quy định thu hút được sự quan tâm của người dân. Quy định này tạo cơ sở pháp lý ban đầu để rà soát, phân loại, xem xét, xác định các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014. Đầu vậy, đây là vấn đề rất khó, phức tạp và không phải mọi trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 đều được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hợp thức hóa quyền sử dụng đất) mà phải phân loại, xác định tính chất sử dụng đất, xem xét, cân nhắc đối chiếu với quy định của pháp luật đối với từng trường hợp cụ thể để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, từng trường hợp sử dụng đất này phải đáp ứng điều kiện như sử dụng đất ổn định lâu dài, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận thì mới được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là vấn đề hệ trọng có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người sử dụng đất, đến hiệu quả quản lý đất đai, đến sự công bằng, bình đẳng trong sử dụng đất... Vì vậy, để tạo được sự đồng thuận xã hội, tránh tình trạng lợi dụng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tùy tiện, vụ lợi, lợi ích nhóm, tham nhũng, tiêu cực hoặc “tiếp tay” hợp thức hóa cho các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai thì Chính phủ cần ban hành văn bản quy định chi tiết Điều 139 của Luật Đất đai năm 2024.

2.2.4. Về quy định chuyển tiếp thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Với quy định này thì quyền của hộ gia đình vẫn được đảm bảo trong các giao dịch về quyền sử dụng đất đã được xác lập trước thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực và ngay cả trong trường hợp các hộ gia đình đã sử dụng đất trước thời điểm này song chưa được Nhà nước công nhận, nay cũng được Nhà nước xem xét công nhận và họ tham gia với tư cách là nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc bỏ tư cách hộ gia đình và thay vào đó bằng tư cách “nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất” thì cách thức cấp giấy chứng nhận, đăng ký và đăng ký biến động, cùng với trình tự, thủ tục, thẩm quyền thực hiện thế nào; trong trường hợp các thành viên trong hộ gia đình không thỏa thuận và không thống nhất được những thành viên nào thuộc nhóm người có cùng chung quyền sử dụng đất và thành viên nào không thuộc diện đó... thì việc giải quyết quyền lợi như thế nào khi công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền lợi cho các chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp trong các giao dịch là vấn đề cần thiết phải quy định rõ ràng, cụ thể hơn trong các văn bản hướng dẫn thi hành.

Có một số vấn đề về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến điều khoản chuyển tiếp cần phải làm rõ:

- Tất cả những Giấy chứng nhận đã đứng tên hộ gia đình được cấp trước đó thì có phải làm lại để cấp Giấy chứng nhận cho tất cả thành viên hộ gia đình hay không? Nếu câu trả lời là có thì quy trình này sẽ thực hiện như thế nào và ngoài việc ghi rõ tên các thành viên thì có cần phải xác định rõ phần quyền lợi, trách nhiệm của họ trên mảnh/thửa đất đó hay không?

- Những sự kiện gì phát sinh trong tương lai sẽ làm thay đổi tư cách các thành viên và phải thực hiện cập nhật thông tin trên Giấy chứng nhận?

- Những tranh chấp xảy ra trong quá trình xác định tư cách thành viên hộ gia đình hoặc quyền, nghĩa vụ của các thành viên hộ gia đình sẽ thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai hay Tòa án?

- Đối với những trường hợp các thành viên trong hộ gia đình xác lập quyền sử dụng đất chung khi phát sinh những sự kiện như được thừa kế chung, được tặng cho chung, mua bán chung từ trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thì có áp dụng quy định cấp Giấy chứng nhận ghi nhận rõ thông tin thành viên theo Luật mới không? (ATA Legal Services, 2024).

2.2.5. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ kinh doanh

Hộ kinh doanh là mô hình kinh doanh nhỏ lẻ do một cá nhân hoặc các thành viên hộ gia đình làm chủ, đăng ký kinh doanh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chịu trách nhiệm vô hạn bằng toàn bộ tài sản của mình. Hộ kinh doanh không có tư cách pháp nhân, không có con dấu riêng và sử dụng dưới 10 lao động. Hiện nay, trong các quy định pháp luật hiện hành, chủ thể “hộ gia đình” nói chung và “hộ gia đình sử dụng đất” nói riêng không còn được công nhận là một chủ thể trong quan hệ pháp luật nữa nhưng chủ thể “hộ kinh doanh” vẫn còn tồn tại và được đề cập đến trong các văn bản pháp luật có liên quan như Nghị định 168/2025/NĐ-CP về đăng ký doanh nghiệp hay Nghị định 68/2026/NĐ-CP Quy định về chính sách thuế và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh. Vậy trong các trường hợp hộ kinh doanh khai thác, sử dụng đất đai phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ thể này với tư cách nào? Không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức sử dụng đất vì theo quy định hộ kinh doanh không có tư cách pháp nhân, cũng khó có thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân sử dụng đất vì pháp luật doanh nghiệp hiện hành có sự phân biệt rất rõ về hộ kinh doanh và cá nhân kinh doanh. Vì vậy, pháp luật đất đai hiện hành cần có quy định hướng dẫn cụ thể về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ kinh doanh để đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất.

3. Kết luận

Trong tiến trình hoàn thiện pháp luật đất đai, hộ gia đình luôn là một chủ thể đặc thù, gắn liền với lịch sử quản lý và sử dụng đất ở Việt Nam. Với việc không ghi nhận hộ gia đình là người sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 sẽ góp phần hoàn thiện cơ sở pháp lý và giúp giảm tranh chấp đất đai phát sinh từ chủ thể này. Tuy nhiên, từ khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực, hộ gia đình sử dụng đất không phải là người sử dụng đất, mà được ghi nhận với tư cách là nhóm người sử dụng đất. Do vậy, cần thống nhất về nhận thức và thực tiễn áp dụng quy định này, nhất là khi thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế và giải quyết tranh chấp phát sinh.

Tài liệu tham khảo

ATA Legal Services (2024). *Mạn đàm về những “khoảng trống” cần “lấp đầy” khi Luật Đất đai 2024 loại bỏ tư cách chủ thể sử dụng đất của hộ gia đình*. <https://ata-legal.com/man-dam-ve-nhung-khoang-trong-can-lap-day-khi-luat-dat-dai-2024-loai-bo-tu-cach-chu-the-su-dung-dat-cua-ho-gia-dinh>.

Bế Văn Niệm (2024). Quy định về hộ gia đình sử dụng đất theo Luật Đất đai 2024 và một số lưu ý khi áp dụng. *Tạp chí Công thương*. Ngày 30/12/2024. <https://tapchicongthuong.vn/quy-dinh-ve-ho-gia-dinh-su-dung-dat-theo-luat-dat-dai-2024-va-mot-so-luu-y-khi-ap-dung-131784.htm>.

Chính phủ (2024). *Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/07/2024 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*.

Quốc hội (2024). *Luật Đất đai*. Luật số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024.

Phạm Thu Thủy (chủ nhiệm đề tài, 2024). *Hoàn thiện pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân*. Đề tài nghiên cứu khoa học. Trường Đại học Luật Hà Nội, 252–259.