TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Liên quan đến Thông tư 33/2017/TT-BTNMT: Bộ Tài nguyên và Môi trường xin 'rút kinh nghiệm'

23:41 27/11/2017

Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, thừa nhận rằng quản lý đất đai là lĩnh vực rất nhạy cảm. Với Thông tư 33, Thứ trưởng nhận định "người trong ngành sẽ hiểu nhưng bên ngoài có thể chưa hiểu đúng ý".



Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa

Sáng ngày 27/11, tại cuộc họp báo thường kỳ do Bộ Tài nguyên - Môi trường tổ chức, Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa cho biết, nội dung sửa đổi, bổ sung về quy định ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) nhằm hướng dẫn chi tiết hơn về cách ghi tên người sử dụng đất trên sổ đỏ đối với trường hợp quyền sử dụng đất của chung hộ gia đình; đối với đối tượng sử dụng đất còn lại (như của cá nhân, của vợ và chồng ...) thì vẫn áp dụng theo quy định hiện hành.

Theo Thứ trưởng Hoa, việc ghi tên hộ gia đình trên sổ đỏ như trước đây, trong quá trình thực hiện các quyền của người sử dụng đất đã bộc lộ tồn tại, hạn chế. Đơn cử như việc quyền sử dụng đất của từng thành viên trong hộ gia đình không được xác lập cụ thể, do đó gặp khó khăn trong việc được pháp luật bảo hộ khi có rủi ro xảy ra trong quá trình thực hiện giao dịch dân sự.

Bà Hoa cũng khẳng định việc ban hành quy định như Thông tư 33 là phù hợp với quy định của bộ luật Dân sự, luật Đất đai và khắc phục những bất cập, khó khăn trong thực tiễn.

Bên cạnh đó, theo ông Mai Văn Phấn (Cục phó Đăng ký đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai), thông tư 33 có hiệu lực từ ngày 5/12 với quy định ghi tên thành viên có cùng hộ khẩu và chung quyền sử dụng đất vào sổ đỏ cấp cho hộ gia đình là "giúp khắc phục những tranh chấp về quyền sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch nhà đất". Thay đổi này là "sự điều chỉnh phù hợp", chứ không phải trước đây việc ghi tên một người đại diện là "sai".

Tuy nhiên, Bộ thừa nhận cách ghi hiện hành đã gây khó khăn trong việc xác lập quyền sử dụng đất của từng thành viên trong sổ đỏ cấp cho hộ gia đình. Vì thế, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất dễ phát sinh tranh chấp.

Ông Phấn khẳng định: “Sổ đỏ cấp trước ngày 5/12 cho hộ gia đình với tên một người đại diện vẫn có giá trị pháp lý. Bởi vậy, người dân không cần làm lại sổ đỏ mới". Dù vậy, gia đình nào muốn thay đổi từ cách ghi tên một người thành tất cả các thành viên có chung quyền sở hữu đất đều được đáp ứng. Họ cầm sổ đỏ ra văn phòng đăng ký đất đai sẽ được hướng dẫn các thủ tục.

Ông Phấn khuyến cáo, các gia đình làm sổ đỏ cách đây nhiều năm, hiện không xác định được những ai có tên trong sổ hộ khẩu được chung quyền sử dụng đất hãy mang hồ sơ ra nhà chức trách địa phương để xác định lại. “Việc xác định ai có chung quyền sử dụng đất sẽ căn cứ vào thời điểm nhà nước giao đất và thủ tục đăng ký làm sổ đỏ thời bấy giờ”, ông giải thích.

Theo ông Phấn, thông tư 33/2017 khi được áp dụng cho người dân hai sự lựa chọn. Thứ nhất, các thành viên trong hộ gia đình cử một người đại diện đứng tên trên sổ đỏ. Với phương án này, trên sổ đỏ ghi tên người đại diện cho hộ gia đình, chứ không phải ghi như trước kia là "hộ ông (hộ bà)". Phương án hai, ghi tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất trong hộ gia đình vào sổ đỏ.

Ngoài ra, ông Phấn nhấn mạnh, về bản chất của Thông tư 33 chỉ hướng dẫn kỹ cách ghi tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất. Việc thay đổi này áp dụng cho cấp sổ đỏ theo hộ gia đình, còn nội dung không thay đổi so với thông

tư 23/2014.

Theo ông Phấn, "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.

Có mặt tại cuộc họp báo, ông Nguyễn Hữu Nghĩa, Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, cho rằng Thông tư 33 hoàn toàn không thay đổi tính chất pháp lý của cơ quan quản lý và chủ sở hữu đất.

“Bản chất vấn đề chỉ là hướng dẫn những người tổ chức, thực hiện trong công tác chuyên môn”, ông cho hay.

Kết luận cuộc họp báo, bà Nguyễn Thị Phương Hoa, Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, thừa nhận rằng quản lý đất đai là lĩnh vực rất nhạy cảm. Với Thông tư 33, bà nhận định "người trong ngành sẽ hiểu nhưng bên ngoài có thể chưa hiểu đúng ý".

Do vậy, bà Hoa khẳng định Bộ sẽ rút kinh nghiệm về việc này: "Trong các luật bao giờ cũng có điều liên quan đến giải thích từ ngữ. Chúng tôi nghĩ khi đã quy định như thế đương nhiên là hiểu rồi vì mình làm chuyên môn. Nhưng thực tế, phải làm sao ban hành văn bản quy phạm pháp luật để ai cũng hiểu mới quan trọng".

Nguyễn Quyên