TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nên xem xét lùi thời điểm có hiệu lực quy định ghi tên cả gia đình lên sổ đỏ

17:23 30/11/2017

Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật (Bộ Tư pháp) cho rằng, Bộ Tài nguyên và Môi trường nên xem xét lùi thời điểm có hiệu lực của quy định ghi tên các thành viên lên sổ đỏ hộ gia đình khi chưa chuẩn bị đầy đủ điều kiện cần thiết.



Ông Đồng Ngọc Ba - Cục trưởng Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật trả lời tại một cuộc họp báo thường kỳ của Bộ Tư pháp

Trước nhiều băn khoăn về quy định ghi tên các thành viên gia đình lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) theo Thông tư 33/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, ông Đồng Ngọc Ba, Cục trưởng Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật (Bộ Tư pháp) cho biết, cơ quan này đã có một số buổi làm việc trực tiếp với Bộ Tài nguyên và Môi trường để làm rõ các vấn đề liên quan.

Ông Đồng Ngọc Ba cho rằng, Thông tư 33/2017/TT-BTNMT quy định nhiều nội dung, trong đó có quy định hướng dẫn cách ghi cụ thể các thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quy định này là có cơ sở pháp lý (Luật Đất đai 2013, Bộ luật Dân sự 2015) như Bộ Tài nguyên và Môi trường, cũng như một số nhà chuyên môn đã nói.

Việc quy định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất là cần thiết, tiến bộ, nhằm minh bạch về tài sản, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của những người có chung quyền sử dụng đất, trong đó có các thành viên có chung quyền sử dụng đất trong hộ gia đình, giúp hạn chế những khó khăn, vướng mắc, ngăn ngừa tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, ở đây cũng cần phải phân biệt “hộ gia đình sử dụng đất” quy định tại Khoản 29 Điều 3 - Luật Đất đai năm 2013 với “hộ gia đình” theo sổ hộ khẩu theo cách hiểu thông thường.

Hộ gia đình sử dụng đất là một chủ thể pháp lý trong quan hệ về đất đai; các thành viên hộ gia đình sử dụng đất đều có quyền sử dụng đất đối với thửa đất được cấp cho hộ gia đình.

“Quy định tại Thông tư 33 là có cơ sở pháp lý, tuy nhiên cần phải có giải pháp để bảo đảm tính khả thi. Cục Kiểm tra văn bản không được giao thẩm quyền kiểm tra, kết luận về tính khả thi của văn bản quy phạm pháp luật. Tuy nhiên, qua rà soát, nghiên cứu tổng thể quy định pháp luật và thực tiễn triển khai các quy định pháp luật về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, chúng tôi chưa thực sự yên tâm về tính khả thi của quy định này’’, ông Đồng Ngọc Ba cho biết.

Theo ông Đồng Ngọc Ba, nếu quyết tâm thực hiện quy định này từ ngày 5/12 tới, thì phải rất khẩn trương chuẩn bị các giải pháp thực hiện, bảo đảm tính khả thi, tạo thuận lợi, yên tâm cho người dân.

Một vấn đề mang tính cốt lõi là phải có cách thức, phương pháp cụ thể để xác định đầy đủ, chính xác những người có chung quyền sử dụng đất, kể cả phần quyền của mỗi người trong hộ gia đình. Nhất là trong các trường hợp: Cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình đang sử dụng đất ổn định mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (quy định tại điều 101 - Luật Đất đai 2013); giải quyết đối với những giấy chứng nhận đã cấp trước đây chỉ ghi tên chủ hộ hoặc người

đại diện khi có sự kiện pháp lý phát sinh liên quan đến quyền sử dụng đất như chuyển quyền sử dụng đất, thế chấp, thi hành án dân sự; cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình; một hoặc các thành viên hộ gia đình yêu cầu, đề nghị ghi cụ thể tên thành viên có chung quyền sử dụng đất...

“Nếu các điều kiện cần thiết để triển khai quy định này chưa được chuẩn bị đầy đủ, chưa lường hết và có giải pháp để giải quyết được những khó khăn, vướng mắc phát sinh, nhất là về các vấn đề đã nêu trên thì Bộ Tài nguyên và Môi trường nên xem xét việc ngưng hiệu lực (lùi thời điểm có hiệu lực) của quy định này để có thêm thời gian chuẩn bị, trong đó cần quan tâm việc truyền thông, tạo sự đồng thuận của người dân, xã hội”, ông Đồng Ngọc Ba nhấn mạnh.

Trước đó, Thương hiệu & Công luận thông tin, tại cuộc họp báo thường kỳ ngày 27/11 vừa qua, Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Nguyễn Thị Phương Hoa khẳng định quá trình xây dựng Thông tư 33 đã được tiến hành theo đúng trình tự và xin ý kiến góp của các bộ, ngành liên quan.

Tuy nhiên, bà Hoa cho rằng, quản lý đất đai là lĩnh vực rất nhạy cảm nên việc xây dựng văn bản có những quy định mà “người trong ngành hiểu ngay”, nhưng “bên ngoài mọi người chưa hiểu đúng ý của mình”.

“Chúng tôi thấy cần rút kinh nghiệm, xin tiếp thu vì pháp luật về tài nguyên và môi trường rất rộng. Quan trọng nhất là làm sao để văn bản ra đời thì người dân cũng đều hiểu được dễ dàng”, bà Hoa nói tại cuộc họp báo.

Lê Quyên