TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Quy định ghi tên các thành viên trong gia đình vào sổ đỏ: Nhằm minh bạch tài sản

14:58 29/11/2017

Quy định ghi tên các thành viên trong gia đình vào sổ đỏ mà Thông tư 33 vừa ban hành, đang gây xôn xao dư luận. Tuy nhiên, theo lãnh đạo ngành TN&MT, đang có nhiều người hiểu chưa đúng về quy định này.

Nên phân định rạch ròi

Liên quan đến hộ khẩu và sổ đỏ, ông Mai Văn Phấn, Phó cục trưởng Cục Đăng ký đất đai (Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ TN&MT) cho biết: “Chúng ta nên phân định rạch ròi: Hộ khẩu - quản lý thường trú của công dân; còn giấy chứng nhận (sổ đỏ) là ghi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.



Sổ hộ khẩu chỉ là thông tin tham chiếu ghi tên người có quyền sở hữu đất lên giấy chứng nhận, chứ không phải tất cả các thành viên trong sổ hộ khẩu không có quyền sử dụng đất đều được ghi tên vào giấy chứng nhận. Chủ thể có quyền sử dụng đất thì được đứng tên trên giấy chứng nhận. Thực tế, việc ghi tên các thành viên gia đình trong sổ đỏ không căn cứ vào sổ hộ khẩu gia đình. Ai có

quyền sử dụng đất mới được ghi tên vào sổ đỏ".

Cũng theo ông Phấn, việc sửa đổi chỉ dành cho đất của hộ gia đình, các thông tin về người sử dụng đất tách bạch từng trường hợp, tài sản riêng của vợ, chồng đều ghi thông tin của vợ hoặc chồng. Phạm vi điều chỉnh của thông tư là các thành viên có chung quyền sử dụng đất trong hộ gia đình. Pháp luật quy định hiện hành có 17 trường hợp thể hiện thông tin của người sử dụng đất trên giấy chứng nhận, hộ gia đình chỉ là một trong những trường hợp đó.

Trước đây, theo Luật Đất đai 1993, 1998, quy định chủ thể trong việc sử dụng đất đai là hộ gia đình hoặc chủ hộ trên giấy chứng nhận. Tuy nhiên, hiện quyền sử dụng đất, thị trường đất đai được mở rộng, người dân được nhiều quyền lợi hơn dẫn đến việc để tên chủ hộ gia đình trong sổ đỏ cấp cho hộ gia đình không còn phù hợp.

"Trong lần điều chỉnh này, chúng tôi muốn xác định chính xác chủ thể nào là thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất để đảm bảo chặt chẽ về pháp lý, giảm thiểu mâu thuẫn trong hộ gia đình, minh bạch trong giao dịch quyền sử dụng đất sau này và đảm bảo việc thực hiện hỗ trợ đền bù khi Nhà nước có nhu cầu thu hồi đất", ông Phấn nói.

Ông Nguyễn Hữu Nghĩa, Phó giám đốc SởTN&MT Hà Nội: "Bản chất của Thông tư 33 ban hành, không khác gì Thông tư 23. Trước đây, Thông tư 23 không có hướng dẫn cụ thể nơi ghi của các thành viên trong gia đình dẫn đến tình trạng có nơi ghi trang 1, nơi ghi trang 2, thậm chí có nơi ghi ở phụ lục đính kèm. Thông tư 33 đã bổ sung thêm đó là ghi dòng tiếp theo ở trang thứ nhất tên các thành viên trong gia đình. Những thành viên có tên tại thời điểm được giao đất, chứ không phải tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Do vậy, điều này không hề gây phát sinh thêm thủ tục hành chính. Dư luận đang tự đưa chúng ta vào rối rắm, khó khăn bởi mỗi câu, mỗi từ có chế định, điều tiết của các luật khác nhau".

"Chưa giải thích kịp thời"…

Có ý kiến cho rằng nên ghi sửa đổi đối với đất đai thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình trước đây ghi tên chủ hộ, hoặc một người có quyền sử dụng nếu chủ hộ không có quyền, thì bây giờ ghi đủ tên của những ai có quyền sử dụng, nếu ghi như vậy, sẽ khiến người dân không hiểu sai thông tư.

Tiếp thu ý kiến này, ông Phấn cho hay: Việc sửa đổi thông tư xây dựng theo văn phong pháp luật, còn nếu nói nôm na thì ghi như thế người đọc sẽ dễ hiểu hơn. Chúng tôi sẽ tiếp thu để khi xây dựng những văn bản pháp luật tiếp theo, cố

gắng hòa nhập giữa văn phong pháp luật và văn phong theo cách nói nôm na để dễ hiểu, dễ đi vào cuộc sống hơn".

Luật sư Trương Thanh Đức, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Luật BASICO lên tiếng, việc dư luận xôn xao, một phần do lỗi của phía cơ quan chức năng: Diễn đạt câu chữ cần dễ hiểu; chưa giải thích kịp thời.

Liên quan tới những lo ngại người giúp việc hay người thân quen nào đó nhập vào hộ khẩu sẽ có ảnh hưởng đến đất đai hộ gia đình, Luật sư Đức cho biết, khái niệm "hộ gia đình" đã được đưa vào nhiều luật. Có trên 50 luật ghi nhận hộ gia đình, dưới nhiều dạng khác nhau.

Hộ gia đình sử dụng đất được định nghĩa rõ trong Luật Đất đai là những người có đặc điểm chung như quan hệ huyết thống, có quan hệ hôn nhân, quan hệ nuôi dưỡng. Vì thế, những lo ngại người giúp việc hay người thân quen nào đó nhập vào hộ khẩu - sẽ có ảnh hưởng đến đất đai hộ gia đình là không có căn cứ.

Cùng với đó, hộ gia đình là họ đang chung sống ở thời điểm được Nhà nước ghi nhận, cấp giấy; có quyền sở hữu chung tài sản đối với đất gọi là quyền sử dụng chung; pháp luật tính ở những thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất từ thừa kế, cho, tặng, hợp đồng…

"Chúng ta mới chỉ định nghĩa về khái niệm mà chưa thể hiện trên giấy tờ - sẽ có nhiều vướng mắc khi mua bán, thế chấp, giao dịch… những công chứng viên, cơ quan nhà nước không biết đâu là thành viên hộ gia đình và những thành viên đó có quyền về tài sản mà không ký là vô hiệu. Tôi cho rằng, đã đến lúc phải ghi tên vào, bây giờ mới ghi là muộn, đáng lẽ phải ghi từ rất lâu rồi để tránh vướng mắc, bất cập như thời gian qua", ông Đức nói.

Liên quan tới trường hợp "nếu thành viên trong gia đình tại thời điểm giao đất mà họ từ chối quyền xác nhận vào sổ đỏ, nhưng sau đó một thời gian, người ta nghĩ lại và bổ sung thành viên đó thì có phù hợp với quy định của luật hay không?", Luật sư Trương Thanh Đức nói: Đây là rủi ro rất lớn, chúng ta cần phải tiếp tục xử lý. Việc từ chối có 2 loại. Trước hết, anh từ chối sở hữu quyền sử dụng thì sau này không có quyền vào lại nữa. Còn nếu người ta chỉ từ chối quyền cho người khác đứng tên, đứng thay mặt, ủy quyền thì đến lúc nào đó người ta bảo là có quyền, theo Luật Hôn nhân gia đình, Luật Dân sự thì hoàn toàn phải thừa nhận quyền đấy của người ta

Kiều Tuyết