

SỔ TAY PHÁP LUẬT QUYỀN BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

TÀI LIỆU THAM KHẢO



HÀ NỘI - 2013

SỔ TAY PHÁP LUẬT
QUYỀN BÌNH ĐẲNG GIỚI
TRONG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

TÀI LIỆU THAM KHẢO

HÀ NỘI - 2013

Sổ tay pháp luật Quyền bình đẳng giới trong tiếp cận đất đai được biên soạn để sử dụng duy nhất cho Dự án nghiên cứu về Quyền bình đẳng giới và Quyền phụ nữ trong tiếp cận đất đai do Văn phòng luật sư NHQuang và Cộng sự tiến hành. Mọi sự sao chép in ấn lại và phát hành Sổ tay này cho những mục đích khác đều không được phép, trừ khi có sự đồng ý của Văn phòng luật sư NHQuang và Cộng sự.

MỤC LỤC

MỘT SỐ TỪ VIẾT TẮT	9
LỜI MỞ ĐẦU.....	10
PHẦN 1: XÁC LẬP QUYỀN SỬ DỤNG ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI VÀ QUYỀN SỞ HỮU VỚI TÀI SẢN TRÊN ĐẤT	13
1.1 Giới thiệu	13
1.2 Phụ nữ khi lớn lên và sống cùng bố mẹ và gia đình	13
1.3 Phụ nữ khi lấy chồng, kết hôn.....	17
1.3.1 Trường hợp người chồng đã có đất trước khi kết hôn:..	17
1.3.2 Đất do hai vợ chồng tạo lập sau khi kết hôn	19
1.3.3 Đất được tặng cho hoặc thừa kế riêng	20
1.4 Phụ nữ khi ly hôn	21
1.5 Phụ nữ đơn thân	24
PHẦN 2: QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI	26
2.1 Giới thiệu	26
2.2 Quyền được sử dụng đất khi sống phụ thuộc trong gia đình của bố mẹ.....	26
2.3 Quyền được sử dụng đất trong gia đình riêng.....	27
2.3.1 Trường hợp người chồng đã có đất trước khi kết hôn:..	28
2.3.2 Đất được bố mẹ chia cho cả hai vợ chồng:	29
2.3.3 Đất do hai vợ chồng tạo lập được sau khi kết hôn:	31

2.3.4 Đất do Nhà nước giao hoặc cho thuê đối với hộ gia đình:	31
2.3.5 Đất được tặng cho hoặc thừa kế riêng sau khi kết hôn:	33
PHẦN 3: QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG ĐỊNH ĐOẠT QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	35
3.1 Giới thiệu	35
3.2 Định đoạt về đất trong gia đình của bố mẹ	36
3.3 Định đoạt về đất trong gia đình của mình	42
3.3.1 Định đoạt về đất trong hôn nhân	42
3.3.2 Định đoạt về đất khi ly hôn	47
3.4 Định đoạt về đất trong thừa kế	60
PHẦN 4: QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI	66
4.1 Giới thiệu:	66
4.2 Khiếu nại về đất đai với cơ quan chính quyền	66
4.2.1 Khiếu nại về quyền đứng tên trên GCNQSDĐ:	66
4.2.2 Khiếu nại về thu hồi đất:	69
4.2.3 Lưu ý liên quan đến quyền của người phụ nữ khi đứng đơn khiếu nại hành chính	71
4.3 Giải quyết tranh chấp về đất đai trong gia đình hoặc với người khác	72
4.3.1 Vi phạm quyền định đoạt nhà, đất:	72

4.3.2 Vi phạm quyền khai thác và sử dụng nhà, đất:.....	74
4.3.3 Tranh chấp về nhà, đất khi hai vợ chồng ly hôn:	76
4.3.4 Giải quyết tranh chấp về thừa kế nhà, đất trong gia đình	78
4.3.5 Tranh chấp đòi lại đất, đòi lại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất:	81
4.3.6 Tranh chấp giữa các hộ gia đình về ranh giới quyền sử dụng đất:	84
PHẦN 5: TRỢ GIÚP PHÁP LÝ ĐỂ BẢO VỆ QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI	89
5.1 Giới thiệu	89
5.2 Hội LHPN Việt Nam.....	90
5.3 Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước	91
5.4 Dịch vụ pháp lý của luật sư.....	92
6.1 Giới thiệu:	95
6.2 Mẫu hợp đồng mua bán nhà, đất.....	96
6.3 Mẫu hợp đồng cho thuê nhà, đất.....	106
6.4 Mẫu hợp đồng tặng cho nhà, đất.....	113
6.5 Mẫu di chúc định đoạt về nhà, đất	121
6.6 Địa chỉ Hội LHPN xã, Trung tâm TGPL tỉnh Quảng Ninh, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh, Văn phòng luật sư NHQuang & Cộng sự (Hà Nội).....	124
DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT.....	125

MỤC LỤC TÌNH HUỐNG

Tình huống 1: Xác lập quyền của người vợ đối với tài sản riêng của chồng.....	18
Tình huống 2: Xác lập quyền của người vợ đối tài sản chung vợ chồng.....	20
Tình huống 3: Quyền của người chồng đối với tài sản riêng của người vợ.....	21
Tình huống 4: Thay đổi tên người sử dụng đất khi có phán quyết của Tòa án	22
Tình huống 5: Chuyển chủ sở hữu khi tự thỏa thuận chia tài sản khi ly hôn	23
Tình huống 6: Thế chấp đất được giao là tài sản chung của hộ gia đình	37
Tình huống 7: Thế chấp đất thuê là tài sản chung của hộ gia đình...	38
Tình huống 8: Chuyển nhượng tài sản chung của hộ gia đình	39
Tình huống 9: Tặng cho tài sản chung của hộ gia đình	40
Tình huống 10: Chuyển đổi tài sản chung của hộ gia đình	40
Tình huống 11: Tặng cho đất thuê là tài sản chung của hộ gia đình	41
Tình huống 12: Thế chấp tài sản riêng	44
Tình huống 13: Chuyển nhượng tài sản riêng	44

Tình huống 14: Chuyển nhượng tài sản chung vợ chồng.....	45
Tình huống 15: Tặng cho tài sản chung vợ chồng.....	46
Tình huống 16: Tặng cho đất giao là tài sản chung vợ chồng	47
Tình huống 17: Chia tài sản chung vợ chồng	51
Tình huống 18: Xác định tài sản riêng hay tài sản chung vợ chồng.	52
Tình huống 19: Xác định tài sản riêng hay tài sản chung vợ chồng.	53
Tình huống 20: Tặng cho tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân.....	54
Tình huống 21: Chia tài sản trên đất thuê.....	54
Tình huống 22: Xác định tài sản riêng hay tài sản chung vợ chồng.	56
Tình huống 23: Đất lấn chiếm có được coi là tài sản chung vợ chồng?	57
Tình huống 24: Tài sản chung vợ chồng trong tài sản riêng của người chồng.....	58
Tình huống 25 : Chia Tài sản chung vợ chồng trong khối tài sản chung hộ gia đình.....	59
Tình huống 26: Thừa kế theo di chúc	62
Tình huống 27: Thừa kế theo di chúc đối với tài sản chung vợ chồng	63
Tình huống 28: Thừa kế theo di chúc đối với di sản trong tài sản chung của hộ gia đình	64
Tình huống 29: Cấp GCNQSDĐ thiếu tên người vợ	67
Tình huống 30: Khiếu nại thu hồi đất.....	70

Tình huống 31: Vi phạm pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ gia đình	73
Tình huống 32: Cầm cố đất đai.....	75
Tình huống 33: Quyền của người vợ đối với nhà, đất của gia đình nhà chồng khi ly hôn	77
Tình huống 34: Chia thừa kế khi người mất không để lại di chúc ...	79
Tình huống 35: Chuyển nhượng đất bất hợp pháp	83
Tình huống 36: Tranh chấp về ranh giới đất đai.....	86

MỘT SỐ TỪ VIẾT TẮT

Ủy ban nhân dân	UBND
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	GCNQSDĐ
Chứng minh nhân dân	CMND
Hội liên hiệp Phụ nữ	HLHPN
Trợ giúp pháp lý	TGPL
Trung tâm trợ giúp pháp lý	TTTGPL
Bộ luật dân sự	BLDS
Hôn nhân và gia đình	HNGĐ

LỜI MỞ ĐẦU

Tại Việt Nam, quyền bình đẳng giới nói chung và quyền bình đẳng của phụ nữ trong tiếp cận đất đai nói riêng đã được Hiến pháp và các văn bản luật khác như Bộ Luật dân sự (2005), Luật Bình đẳng giới (2006) và Luật Đất đai (2003) thừa nhận và bảo hộ. Tuy nhiên, trên thực tế, việc thực thi các quyền của phụ nữ trong lĩnh vực đất đai vẫn còn vướng phải nhiều hạn chế, một mặt do quan niệm và tập quán truyền thống “trọng nam, khinh nữ” trong cộng đồng và gia đình, mặt khác do hiểu biết và ý thức tôn trọng pháp luật chưa cao của một bộ phận người dân nói chung và bản thân chị em phụ nữ nói riêng. Vượt qua và khắc phục các rào cản này cần thời gian và quá trình cố gắng của các cấp chính quyền, cộng đồng, gia đình, chị em phụ nữ và đặc biệt trong đó là sự phát huy vai trò của Hội LHPN Việt Nam.

Trong khuôn khổ một dự án nghiên cứu về Quyền bình đẳng giới và quyền của phụ nữ trong tiếp cận đất đai, một nhóm nghiên cứu gồm các luật sư dưới sự chỉ đạo của Văn phòng Luật sư NHQuang và Cộng sự đã tiến hành khảo sát thực trạng vấn đề này ở hai xã Thống Nhất và Đồng Lâm thuộc huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh trong tháng 3 năm 2013 và trên cơ sở kết quả thu được, biên soạn cuốn Sổ tay Pháp luật Quyền bình đẳng giới trong tiếp cận đất đai này.

Mục đích của cuốn sách nhỏ này là giúp chị em phụ nữ, đặc biệt là phụ nữ ở khu vực nông thôn, có được những nhận thức cơ bản, được tiếp cận từ góc độ thực tiễn của đời sống hàng ngày, về quyền bình đẳng giới, hay nói một cách khác là chính các quyền và lợi ích hợp pháp của họ, được pháp luật thừa nhận và bảo hộ, trong tiếp cận, sử dụng, định đoạt, khiếu nại và giải quyết tranh chấp về đất đai và quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, cuốn sách cũng chỉ dẫn cho chị em phụ nữ cách thức để tìm kiếm sự hỗ trợ thông qua trợ giúp và dịch vụ pháp lý để có được hiểu biết chuyên sâu hoặc các tư vấn, hướng dẫn cụ thể về các vấn đề liên quan một khi họ phải đối mặt và giải quyết.

Hy vọng tài liệu này sẽ có ý nghĩa thiết thực và bổ ích đối với chị em cũng như các thành viên trong gia đình.

Nhóm Nghiên cứu thuộc Văn phòng luật sư NHQuang và Cộng sự hoan nghênh và cảm ơn mọi góp ý và phê bình để giúp chúng tôi hoàn thiện tài liệu cho những lần biên soạn sau.

Trân trọng ghi nhận và chân thành cảm ơn UNDP về sự hỗ trợ đối với dự án này.

Tháng 4/2013.

Nhóm Nghiên cứu

PHẦN 1:

XÁC LẬP QUYỀN SỬ DỤNG ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI VÀ QUYỀN SỞ HỮU VỚI TÀI SẢN TRÊN ĐẤT

PHẦN 1:

XÁC LẬP QUYỀN SỬ DỤNG ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI VÀ QUYỀN SỞ HỮU VỚI TÀI SẢN TRÊN ĐẤT

1.1 Giới thiệu

Với tư cách là một công dân và một thành viên (thuộc phái “yếu” đồng thời là con, là vợ và là mẹ) trong gia đình, người phụ nữ có các quyền gì khi tiếp cận đất đai và quyền sử dụng đất. BLDS và Luật Đất đai không có các chương điều nào quy định riêng về quyền của phụ nữ, mà chỉ có các quy định áp dụng thống nhất và bình đẳng cho mọi công dân. Tuy nhiên, trên thực tế, trong các hoàn cảnh và câu chuyện cụ thể, người phụ nữ vẫn cần có các hiểu biết pháp luật nhất định để khẳng định và thực hiện các quyền của mình trong tiếp cận đất đai và quyền sử dụng đất, dù việc đó xảy ra thông qua giao đất, thuê đất từ chính quyền, thuê đất, nhận chuyển nhượng từ người khác, được chia đất, tặng cho từ bố mẹ hay được hưởng thừa kế.

1.2 Phụ nữ khi lớn lên và sống cùng bố mẹ và gia đình

Ở khu vực nông thôn, hộ gia đình là đối tượng chủ yếu tiếp cận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm được Nhà nước trao quyền sử dụng đất, thành viên hộ gia đình bao gồm các thành viên đang có tên trong sổ hộ khẩu (đối với đất ở); các thành viên có đủ điều kiện được giao

đất¹ (đối với đất canh tác). Người phụ nữ đang sống cùng bố mẹ (con gái), có tên trong sổ hộ khẩu của gia đình được coi là thành viên hộ gia đình.

GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình hiện nay chỉ ghi tên của chủ hộ (người đại diện cho hộ gia đình) mà không ghi tên của tất cả các thành viên trong hộ². Trên thực tế, đa số GCNQSDĐ đều ghi tên người đàn ông trong gia đình. Chính vì lý do đó, các quyền lợi của người phụ nữ đối với đất sử dụng chung của hộ gia đình thường bị xem nhẹ, thậm chí là bị bỏ qua. Điều này một phần xuất phát từ những nhận thức pháp luật chưa đúng về tài sản chung của hộ gia đình.

Quyền sử dụng đất của hộ gia đình được xác lập thông qua các hình thức chủ yếu như Nhà nước giao đất; Nhà nước cho thuê đất; hoặc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Khi đó, quyền sử dụng đất được coi là tài sản chung của hộ gia đình³. Và mọi thành viên của hộ không phân biệt nam hay nữ đều có quyền ngang nhau trong việc quản lý, sử dụng đất đai và định đoạt quyền sử dụng đất.

Ví dụ 1: Hộ gia đình được giao đất ở

Gia đình anh VH được UBND huyện A giao đất để xây nhà ở. Trên GCNQSDĐ có ghi “Hộ ông VH”. Tại thời điểm giao đất ở, gia đình

¹ Nghị định 181/2004/NĐ-CP, Điều 70

² Nghị định 81/2004/NĐ-CP, Điều 43, khoản 3, điểm b

³ Bộ luật Dân sự 2005, Điều 108

anh có 3 người gồm anh VH (chủ hộ), chị vợ TN và con gái KD (18 tuổi). Vì đây là tài sản chung của hộ gia đình nên dù không có tên trong GCNQSDĐ nhưng chị TN, con gái KD đều có quyền sử dụng đất ngang bằng với anh VH.

Ví dụ 2: Hộ gia đình được giao đất canh tác (đất vườn, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, ...)

Hộ gia đình (anh VC, chị TH, con gái NL 18 tuổi và con trai NS 7 tuổi) được UBND huyện X giao 2 hecta đất để trồng rừng. Trên GCNQSDĐ có ghi “Hộ gia đình ông VC”. Con gái TL là thành viên trong hộ gia đình dù không có tên trong GCNQSDĐ nhưng vẫn có quyền bàn bạc, thỏa thuận với bố mẹ trong việc quản lý, sử dụng cũng như định đoạt quyền sử dụng mảnh đất này.

Ví dụ 3: Hộ gia đình được cho thuê đất canh tác

Với tư cách chủ hộ, Anh NM gửi đơn xin thuê 01 hecta đất tại huyện H để trồng cây keo. UBND huyện H đã cấp GCNQSDĐ cho “Hộ ông NM”. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, gia đình gồm anh NM, chị LH, con gái HY (19 tuổi). Các thành viên anh NM, chị LH, con gái HY sẽ cùng quản lý và sử dụng diện tích đất trên.

Ví dụ 4: Hộ gia đình được công nhận quyền sử dụng đất

Anh A và chị B sau khi kết hôn đã cùng nhau khai hoang được 4 sào đất để trồng lúa. Gia đình anh A làm đơn xin cấp GCNQSDĐ cho 3 sào đất này. Tại thời điểm xin cấp GCNQSDĐ, gia đình có 5 người

anh A (chủ hộ), chị B (vợ anh A), con trai C (21 tuổi), con gái D (18 tuổi) và con trai E (12 tuổi). GCNQSDĐ được cấp có ghi tên “Hộ gia đình ông A”. Như vậy, quyền sử dụng đất trong trường hợp này được trao cho các thành viên trong hộ gia đình.

Lưu ý:

- Đối với hộ gia đình, trong Quyết định giao đất hoặc Hợp đồng cho thuê đất thường có tên các thành viên tại thời điểm được giao đất/cho thuê đất. Đây là một trong những giấy tờ để chứng minh và xác lập quyền sử dụng đất của người phụ nữ trong gia đình.
- Thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình được quy định tại Luật Đất Đai 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai; Nghị định 38/2011/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 26/05/2011 sửa đổi, bổ sung một số điều quy định về thủ tục hành chính của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004, Nghị định số 149/2004/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2004 và Nghị định số 160/2005/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

1.3 Phụ nữ khi lấy chồng, kết hôn

Người phụ nữ sau khi kết hôn sẽ giữ vai trò người mẹ, người vợ, người con dâu trong gia đình. Trong Luật HNGĐ năm 2000, Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009 và BLDS năm 2005, quyền tiếp cận đất đai được quy định bình đẳng giữa vợ và chồng.

1.3.1 Trường hợp người chồng đã có đất trước khi kết hôn:

Quyền sử dụng đất mà người chồng có được từ trước khi kết hôn là tài sản riêng của người chồng⁴. Do đó, việc sử dụng đất trong trường hợp này sẽ do người chồng toàn quyền quyết định⁵.

Để đảm bảo cho công sức đóng góp của người phụ nữ đối với khối tài sản riêng của chồng, Luật HNGĐ quy định người chồng có quyền quyết định nhập tài sản riêng là quyền sử dụng đất vào khối tài sản chung của vợ chồng⁶. Thỏa thuận nhập tài sản chung của vợ chồng phải được lập thành văn bản tại Phòng Công chứng. Sau đó, vợ, chồng có thể đăng ký biến động về quyền sử dụng đất tại UBND huyện để được cấp lại GCNQSDĐ ghi tên cả vợ và chồng.

⁴ Luật HNGĐ năm 2000, Điều 32, khoản 1

⁵ Luật HNGĐ năm 2000, Điều 33

⁶ Luật HNGĐ năm 2000, Điều 27, khoản 1; Điều 32 khoản 2

Tình huống 1: Xác lập quyền của người vợ đối với tài sản riêng của chồng

Trước khi kết hôn, ông HA được bố mẹ chia đất và đã xin cấp GCNQSDD đứng tên ông. Khi kết hôn với bà LP, ông HA đã sử dụng mảnh đất này để cả gia đình cùng canh tác và không có thỏa thuận về việc nhập quyền sử dụng mảnh đất nêu trên vào tài sản chung của hai vợ, chồng. Vậy trong trường hợp này, bà LP có quyền gì đối với mảnh đất trên không?

Giải đáp:

- Nếu hoa lợi, lợi tức từ mảnh đất trên là nguồn sống duy nhất của gia đình ông HA thì việc ông HA có toàn quyền trong việc sử dụng mảnh đất đó nhưng khi định đoạt (chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp, ... quyền sử dụng mảnh đất này) thì ông HA phải bàn bạc và được sự đồng ý của bà LP mà không được tự quyết⁷.
- Nếu hoa lợi, lợi tức từ mảnh đất trên không phải nguồn sống duy nhất của gia đình ông HA thì ông HA được toàn quyền sử dụng, định đoạt và bà LP cũng như các thành viên còn lại của gia đình không có quyền gì đối với mảnh đất này.
- Nếu bà LP thuyết phục được ông HA nhập quyền sử dụng mảnh đất trên vào tài sản chung vợ chồng bằng việc lập văn

⁷ Luật HNGĐ năm 2000, Điều 33, khoản 5

bản thỏa thuận tại Phòng Công chứng và xin cấp lại GCNQSDĐ có ghi tên cả vợ và chồng thì khi đó bà LP và ông HA có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với mọi quyết định sử dụng đất.

1.3.2 Đất do hai vợ chồng tạo lập sau khi kết hôn

Sau khi kết hôn, quyền sử dụng đất do người vợ hoặc người chồng tạo lập hoặc do cả hai cùng tạo lập bao gồm:

- Đất mà vợ, chồng được Nhà nước giao/cho thuê;
- Đất do vợ, chồng tự khai phá được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;
- Đất do vợ, chồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ người khác;
- Đất mà vợ, chồng được tặng cho chung hoặc thừa kế chung;
- Đất do vợ, chồng thỏa thuận nhập vào tài sản chung vợ chồng.

Khi đó, quyền sử dụng đất được coi là tài sản chung của hai vợ chồng⁸. Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với mọi quyết định sử dụng đất và GCNQSDĐ phải được ghi tên của cả vợ và chồng.

⁸ Luật HNGĐ năm 2000, Điều 27, khoản 1

Tình huống 2: Xác lập quyền của người vợ đối tài sản chung vợ chồng

Sau khi kết hôn, anh VĐ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một mảnh đất của anh CS ở huyện Y. Hai bên đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng. Sau đó, anh VĐ đã đi đăng ký biến động về sử dụng đất và đã được UBND huyện Y chứng nhận anh VĐ là người sử dụng mới đối với mảnh đất này. Vậy trong trường hợp này, chị KC (vợ anh VĐ) nếu không có tên trong GCNQSDĐ trên thì chị KC có quyền gì đối với mảnh đất này hay không?

Giải đáp:

Theo Luật HNGĐ, tài sản do vợ, chồng tạo ra trong thời kỳ hôn nhân được coi là tài sản chung. Quyền sử dụng đối với mảnh đất trên do anh VĐ nhận chuyển nhượng sau khi kết hôn nên đây được coi là tài sản chung của anh VĐ và chị KC, kể cả trong trường hợp chỉ có tên của anh VĐ trên GCNQSDĐ. Vì vậy, anh VĐ và chị KC có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng, định đoạt mảnh đất tại huyện Y.

1.3.3 Đất được tặng cho hoặc thừa kế riêng

Trước hoặc sau khi kết hôn, khi người phụ nữ được tặng cho hoặc thừa kế riêng quyền sử dụng đất thì đó là tài sản riêng của họ. Người

phụ nữ được quyền quyết định nhập hay không nhập quyền sử dụng đất đó vào khối tài sản chung của vợ chồng.

Tình huống 3: Quyền của người chồng đối với tài sản riêng của người vợ

Sau khi kết hôn với anh VT, chị LC được bố mẹ để cho riêng một mảnh đất (có văn bản tặng cho riêng được lập ở Phòng Công chứng). Trong trường hợp này, anh VT có quyền gì đối với mảnh đất mà chị LC được cho riêng không?

Giải đáp:

Do chị LC được bố mẹ để tặng cho riêng, nên mảnh đất trên là tài sản riêng của chị LC. Chị có toàn quyền quyết định việc sử dụng, định đoạt đối với mảnh đất đó mà không ai được quyền can thiệp kể cả anh VT. Nếu chị VT quyết định nhập quyền sử dụng mảnh đất trên vào khối tài sản chung của vợ chồng thì sau này, mọi quyết định trong quá trình sử dụng đất và định đoạt đất đều phải có sự bàn bạc và đồng ý của anh VT.

1.4 Phụ nữ khi ly hôn

Khi ly hôn, đối với tài sản riêng (như quyền sử dụng đất....) của vợ hoặc chồng thì không có sự thay đổi ⁹.

⁹ Luật HNGĐ năm 2000, Điều 97

Còn với tài sản chung vợ chồng (như quyền sử dụng đất chung...), sẽ được chia theo thỏa thuận của hai vợ, chồng. Trong trường hợp vợ, chồng không thỏa thuận được thì có thể yêu cầu Tòa án sẽ giải quyết. Sau khi phân chia tài sản, có hai trường hợp xảy ra đối với quyền sử dụng đất chung:

- Quyền sử dụng đất được chia đôi cho hai vợ chồng;
- Quyền sử dụng đất được chia cho vợ hoặc chồng, người còn lại sẽ nhận hiện vật.

Người vợ hoặc chồng phải thực hiện thủ tục xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với tài sản được chia.

Việc chia tài sản chung được quy định tại Mục 3.3.2 Phần III.

Tình huống 4: Thay đổi tên người sử dụng đất theo phán quyết của Tòa án

Sau khi kết hôn, anh T và chị P mua ngôi nhà và đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng. Hai anh chị có một cô con gái. Thời gian sau, hai anh chị xảy ra mâu thuẫn và dẫn đến ly hôn. Do không thỏa thuận được việc chia tài sản, anh chị đã yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án tuyên: chị P do nuôi con nhỏ, nên được ở lại ngôi nhà trên. Chị P phải đưa cho anh A số tiền tương ứng với $\frac{1}{2}$ giá trị ngôi nhà và mảnh đất đó. Sau khi nhận được phán quyết của Tòa án, Chị P có phải đi làm lại thủ tục thay đổi tên người sở hữu không?

Giải đáp:

Quyết định chia tài sản chung của Tòa án là phán quyết quyết định việc chia tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, nó không có ý nghĩa trong việc xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Vì vậy, chị P phải thực hiện thủ tục thay đổi tên chủ sở hữu đối với tài sản trên.

Tình huống 5: Chuyển chủ sở hữu khi tự thỏa thuận chia tài sản khi ly hôn

Sau khi kết hôn, anh M và chị N tự tạo lập mảnh đất X có GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng anh chị. Thời gian sau, do mâu thuẫn xảy ra, hai vợ chồng quyết định ly hôn. Hai anh chị tự thỏa thuận về tài sản chung: chị N được sở hữu mảnh đất X trên. Vậy chị N có phải làm thủ tục chuyển chủ sở hữu không?

Giải đáp:

Mảnh đất X là tài sản chung của vợ chồng. Khi ly hôn, hai anh chị đã tự thỏa thuận việc chia tài sản chung nên anh M có thể lập Hợp đồng tặng cho tài sản chuyển phần tài sản của mình thuộc khối tài sản chung cho chị N, để chị đi thực hiện việc thủ tục sang tên trên mảnh đất đó.

1.5 Phụ nữ đơn thân

Người phụ nữ đơn thân là người phụ nữ đang sống một mình. Do đó, trong mọi trường hợp được giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ... thì đều được xác định là tài sản riêng của họ. GCNQSDĐ và các giấy tờ khác có liên quan (Quyết định giao định, Hợp đồng thuê đất...) chỉ ghi duy nhất tên của họ.

PHẦN 2:

QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

PHẦN 2:

QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

2.1 Giới thiệu

Quyền sử dụng đất là quyền năng cơ bản trong số các quyền của người sử dụng đất. Quyền sử dụng đất bao gồm quyền tham gia bàn bạc và quyết định về mục đích sử dụng đất (ví dụ: trồng lúa, trồng hoa màu...) phù hợp với mục đích sử dụng đất được cấp (ví dụ: đất ở hoặc đất canh tác...); cách thức khai thác công dụng của đất (ví dụ: tự khai thác hoặc cho thuê) và hưởng thành quả tạo ra từ việc sử dụng đất. Nội dung của phần này nhằm làm rõ các quyền và giúp chị em phụ nữ không bị thiệt thòi trong việc sử dụng đất đai trong những trường hợp được nêu dưới đây.

2.2 Quyền được sử dụng đất khi sống phụ thuộc trong gia đình của bố mẹ

Người phụ nữ khi còn sống phụ thuộc trong gia đình của bố mẹ đóng vai trò là một thành viên trong hộ gia đình. Trên thực tế, đối với việc liên quan tới quyền sử dụng đất trong gia đình thì bố mẹ thường là người quyết định. Họ luôn bỏ qua vai trò của con cái, đặc biệt là con gái.

Tuy nhiên, BLDS và pháp luật về đất đai quy định việc sử dụng đất đai được cấp cho hộ gia đình (bao gồm cả thành quả tạo ra từ việc sử

dụng đất) phải được sự thỏa thuận của các thành viên trong hộ¹⁰. Việc cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên trong hộ gia đình cùng thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự¹¹. Văn bản ủy quyền phải được UBND xã hoặc Phòng Công chứng chứng thực.

Ví dụ 5: GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình do ông HB đứng tên. Trong quyết định giao đất có tên vợ chồng ông HB và hai người con (một trai và một gái đều trên 18 tuổi). Như vậy, quyền sử dụng của thửa đất này là tài sản chung của cả bốn người trong hộ gia đình ông HB. Người con gái có quyền và nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất ngang bằng với các thành viên khác trong hộ. Trường hợp này, các thành viên trong hộ phải thỏa thuận với nhau về cách thức thông qua các quyết định liên quan tới sử dụng đất (phải có sự đồng ý của 3/4 người hoặc phải được sự đồng thuận của 4/4 người trong hộ...). Trong mọi trường hợp, ông HB không thể một mình quyết định việc sử dụng đất mà không có ý kiến đồng thuận từ những người khác.

2.3 Quyền được sử dụng đất trong gia đình riêng

Người phụ nữ khi lập gia đình có các quyền khác nhau liên quan tới quyết định sử dụng đất trong các trường hợp sau:

¹⁰ BLDS, Điều 109, khoản 1.

¹¹ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Điều 146, khoản 2.

2.3.1 Trường hợp người chồng đã có đất trước khi kết hôn:

Theo quy định của Luật HNGĐ, đất của người chồng đã có từ trước khi kết hôn là tài sản riêng của người chồng¹². Người chồng sẽ có các quyền và nghĩa vụ liên quan tới quyết định sử dụng đất¹³. Trường hợp này người phụ nữ không có quyền tham gia bàn bạc cũng như quyết định về sử dụng đất.

Tuy nhiên, để bảo vệ quyền lợi cho người phụ nữ, pháp luật cũng quy định người chồng có quyền quyết định nhập quyền sử dụng mảnh đất đó vào khối tài sản chung của vợ chồng. Việc nhập tài sản riêng là quyền sử dụng đất vào khối tài sản chung của vợ chồng phải được lập thành văn bản tại Phòng Công chứng. Căn cứ vào văn bản này, hai vợ chồng có thể xin cấp lại GCNQSDĐ mang tên vợ và chồng. Khi đó, người phụ nữ có đầy đủ các quyền bình đẳng với người chồng và được pháp luật bảo hộ không chỉ đối với quyết định sử dụng đất cũng như hưởng các thành quả tạo ra từ việc sử dụng đất¹⁴ nói riêng mà còn được bảo đảm quyền định đoạt đối với mảnh đất đó nói chung như được đề cập tại Phần 3 dưới đây.

Ví dụ 6: Trước khi kết hôn, anh ĐQ đã mua được một mảnh đất và được cấp GCNQSDĐ mang tên anh. Sau khi kết hôn, anh ĐQ sử dụng mảnh đất này để cả gia đình cùng sinh sống tại đó nhưng

¹² Luật HNGĐ, Điều 32, khoản 1.

¹³ Luật HNGĐ, Điều 33, khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4.

¹⁴ Luật HNGĐ, Điều 32, khoản 2.

không làm bất kỳ văn bản nào tại Phòng Công chứng. Trường hợp này, mảnh đất nêu trên vẫn thuộc sở hữu riêng của anh ĐQ và những thành viên khác trong gia đình (vợ, con) không có quyền quyết định đối với việc sử dụng đất cũng như thành quả tạo ra từ việc sử dụng đất. Mọi vấn đề liên quan đến sử dụng đất đều do một mình anh ĐQ là người có quyền quyết định.

Ví dụ 7: Sau một thời gian dài chung sống, vợ anh ĐQ đã thuyết phục được anh lập văn bản tại Phòng Công chứng để nhập mảnh đất thành tài sản chung của vợ chồng và làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mang tên cả hai vợ chồng. Sau khi lập văn bản tại Phòng Công chứng, người vợ và anh ĐQ có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với quyết định sử dụng đất và thành quả tạo ra từ việc sử dụng đất. Từ lúc này trở đi, anh ĐQ không thể tự mình quyết định được như trước nữa.

2.3.2 Đất được bố mẹ chia cho cả hai vợ chồng:

Đất được bố mẹ chia cho cả hai vợ chồng là tài sản chung của vợ chồng. Do đó, vợ và chồng có quyền ngang nhau về quyền và nghĩa vụ trong việc sử dụng đất và hưởng thành quả tạo ra từ việc sử dụng đất¹⁵. Cụ thể, người vợ có quyền sau trong việc sử dụng đất:

- ✓ Có quyền cùng chồng đứng tên trên GCNQSDĐ hoặc các giấy tờ pháp lý khác liên quan tới đất.

¹⁵ Luật HNGD, Điều 27.

- ✓ Được tham gia bàn bạc và quyết định việc sử dụng đất; người chồng không thể một mình quyết định việc sử dụng đất và thành quả tạo ra từ việc sử dụng đất.
- ✓ Có quyền được tham gia đàm phán và quyết định giá cho thuê đất hoặc giá bán các sản phẩm tạo được trên đất; và cùng chồng đứng tên trong hợp đồng cho thuê đất hoặc bán sản phẩm; cùng chồng quyết định việc sử dụng tiền thu được từ việc cho thuê và/hoặc bán sản phẩm.
- ✓ Có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện để tuyên hủy các giao dịch do người chồng tự ý thực hiện mà không bàn bạc hoặc không được sự đồng ý của người vợ từ trước.

Ví dụ 8: Hai vợ chồng anh MĐ chuẩn bị kết hôn thì được bố mẹ chồng tuyên bố chia/hoặc mua cho cho cả hai vợ chồng một thửa đất để ở riêng. Sau khi cưới, bố mẹ chồng đã làm thực hiện lời hứa. Trong trường hợp này, cả hai vợ chồng anh MĐ đều có quyền cùng nhau đứng tên trên GCNQSDĐ và có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với việc quyết định sử dụng đất và/hoặc thành quả tạo ra từ việc sử dụng đất.

Ví dụ 9: Trong thời gian chung sống, anh MĐ cho rằng đất do bố mẹ mình cho nên nhiều lần không cho vợ tham gia ý kiến và áp đặt quyết định việc sử dụng đất. Lần này, anh MĐ lại tự ý cho thuê một phần đất mà không hỏi ý kiến vợ. Trong trường hợp này, nếu không đồng ý với quyết định chồng, người vợ có quyền yêu cầu chồng chấm

dứt việc cho thuê. Nếu người chồng không chịu thì người vợ có quyền yêu cầu tòa án giải quyết và buộc anh MĐ phải chấm dứt việc cho thuê.

2.3.3 Đất do hai vợ chồng tạo lập được sau khi kết hôn:

Theo quy định của Luật HNGĐ¹⁶, quyền sử dụng đối với đất do hai vợ chồng tạo lập được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Trong trường hợp này, quyền và nghĩa vụ của người vợ tương tự như trong trường hợp đất được bố mẹ chia cho cả hai vợ chồng tại mục 2.3.2 nêu trên.

Ví dụ 6: Hai vợ chồng anh QM sau khi kết hôn đã cùng nhau khai hoang được một thửa đất. Sau một thời gian sử dụng ổn định dài và không bị ai tranh chấp, vợ chồng anh QM đã làm thủ tục để xin cấp GCNQSDĐ. Trong trường hợp này, Nhà nước sẽ xem xét công nhận và cấp GCNQSDĐ mang tên cả hai vợ chồng anh QM. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, quyền sử dụng thửa đất sẽ là tài sản chung của cả hai vợ chồng và hai người đều có quyền, nghĩa vụ ngang nhau trong việc quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất.

2.3.4 Đất do Nhà nước giao hoặc cho thuê đối với hộ gia đình:

Đối với đất do Nhà nước giao hoặc cho thuê đối với hộ gia đình, GCNQSDĐ được đứng tên bởi một người là chủ hộ (người đứng tên

¹⁶ Luật HNGĐ, Điều 27.

chủ hộ trong Sổ hộ khẩu) với tư cách là đại diện cho các thành viên khác trong hộ gia đình. Người chủ hộ có thể là người chồng hoặc người vợ. Theo quy định của pháp luật thì quyền sử dụng đối với thửa đất này là tài sản chung của hộ gia đình¹⁷. Mặc dù người vợ có thể không đứng tên trên GCNQSDĐ nhưng người vợ vẫn có quyền liên quan tới việc sử dụng đất như sau:

- ✓ Được tham gia bàn bạc và quyết định việc sử dụng đất; người chồng không thể một mình quyết định việc sử dụng đất và thành quả tạo ra từ việc sử dụng đất.
- ✓ Có quyền được tham gia đàm phán và quyết định giá cho thuê đất hoặc giá bán các sản phẩm tạo được trên đất; cùng chồng quyết định việc sử dụng tiền thu được từ việc cho thuê và/hoặc bán sản phẩm.
- ✓ Có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện để tuyên hủy các giao dịch do người chồng tự ý thực hiện mà không bàn bạc hoặc không được sự đồng ý của người vợ từ trước.

Ví dụ 10: Hai vợ chồng anh HM sau khi kết hôn được Nhà nước giao đất canh tác theo diện hộ gia đình và do anh HM đại diện đứng tên trên GCNQSDĐ. Quyết định giao đất cho hộ gia đình có tên cả hai vợ chồng. Trong trường hợp này, dù không đứng tên trên

¹⁷ BLDS, Điều 108.

GCNQSDĐ nhưng người vợ vẫn có quyền, nghĩa vụ ngang với anh HM trong việc quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất.

2.3.5 Đất được tặng cho hoặc thừa kế riêng sau khi kết hôn:

Đất mà người chồng hoặc người vợ được tặng cho hoặc thừa kế riêng sau khi kết hôn là tài sản riêng của chồng hoặc vợ¹⁸ tương tự với trường hợp đất do vợ hoặc chồng tạo lập được trước khi kết hôn. Người vợ hoặc chồng có quyền giữ thửa đất đó làm tài sản riêng của mình hoặc nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng¹⁹.

- ✓ Nếu không nhập quyền sử dụng thửa đất vào khối tài sản chung của vợ chồng thì người vợ hoặc người chồng có toàn quyền và nghĩa vụ liên quan tới quyết định việc sử dụng và định đoạt đối với thửa đất đó mà không ai được quyền can thiệp²⁰ (xem thêm Ví dụ 5).
- ✓ Nếu quyết định nhập quyền sử dụng thửa đất vào khối tài sản chung của vợ chồng thì người vợ hoặc người chồng phải bàn bạc và được sự đồng thuận của người kia trong việc sử dụng đất và thành quả tạo ra từ việc sử dụng đất²¹ tương tự các trường hợp được nêu tại mục 2.3.2, mục 2.3.3 và mục 2.3.4 (xem thêm Ví dụ 6).

¹⁸ Luật HNGĐ, Điều 32, khoản 1.

¹⁹ Luật HNGĐ, Điều 32, khoản 2.

²⁰ Luật HNGĐ, Điều 33, khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4

²¹ Luật HNGĐ, Điều 28

PHẦN 3:

QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG ĐỊNH ĐOẠT QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

PHẦN 3:

QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG ĐỊNH ĐOẠT QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1 Giới thiệu

BLDS có quy định quyền định đoạt là “việc chuyển giao quyền sở hữu tài sản hoặc từ bỏ quyền sở hữu đó”²². Trong vấn đề này, quyền của người phụ nữ được bảo đảm như thế nào? Pháp luật Việt Nam quy định về người có quyền định đoạt đối với đất không có sự phân biệt nam giới hay nữ giới. Tuy nhiên, trên thực tế, quyền định đoạt đất đối với phụ nữ vẫn không được đảm bảo hoặc chưa được chú trọng đúng mức khi thực hiện các giao dịch về chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, chuyển đổi sở hữu, cầm cố, thế chấp....

Quyền định đoạt về đất bao gồm:

- *Quyền đàm phán, thỏa thuận về những vấn đề liên quan đến việc định đoạt đất;*
- *Quyền ký vào các văn bản liên quan đến việc định đoạt đất;*
- *Quyền sở hữu tài sản sau định đoạt đất.*

²² BLDS, Điều 195

3.2 Định đoạt về đất trong gia đình của bố mẹ

Trên thực tế, người phụ nữ khi sống phụ thuộc cùng bố mẹ thường có thói quen lệ thuộc và nghe theo quyết định của bố mẹ trong các công việc gia đình. Đôi khi, chính bố mẹ và người con cũng không hiểu rõ và ý thức được các quyền của mình và của các thành viên khác trong hộ gia đình đối với các phần tài sản chung, chẳng hạn như quyền định đoạt quyền sử dụng đất. Điều đó dẫn đến tình trạng người phụ nữ thường bị bỏ qua trong việc quyết định những vấn đề quan trọng của gia đình.

Pháp luật Việt Nam có quy định việc các thành viên trong hộ gia đình được quyền quyết định như nhau về vấn đề sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình. Đối với vai trò là con (từ 15 tuổi trở lên) trong hộ gia đình, người phụ nữ có quyền lợi và nghĩa vụ ngang bằng với các thành viên khác trong việc định đoạt tài sản chung.

Lưu ý:

- Đối với các giao dịch liên quan đến định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất thuộc hộ gia đình, phải có chữ ký của các thành viên từ 15 tuổi trở lên trong hộ gia đình và có xác nhận của Phòng Công chứng, hoặc UBND xã trong trường hợp địa phương không có Phòng Công chứng.
- Trong trường hợp thành viên trong hộ gia đình vắng mặt, thành viên vắng mặt phải có Giấy ủy quyền có xác nhận của Phòng Công chứng cho thành viên khác trong hộ gia đình/người thứ

ba ghi rõ nội dung công việc mà người vắng mặt yêu cầu người có mặt thực hiện.

Tình huống 6: Thế chấp đất được giao là tài sản chung của hộ gia đình

Gia đình anh VA được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất một lần đối với 5 hecta đất trồng rừng. Gia đình anh VA đã trồng cây keo trên phần diện tích này. Anh VA dự định thế chấp quyền sử dụng 5 ha đất này và toàn bộ giá trị rừng keo đã trồng được cho ngân hàng để vay tiền mở xưởng chế biến gỗ. Dự định này của anh A có thể thực hiện được không?

Phương án giải quyết:

Vì 5 hecta đất rừng là do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất một lần nên anh VA có thể thế chấp quyền sử dụng diện tích này và giá trị rừng keo để vay vốn²³. Vì đất được giao cho gia đình anh VA nên anh VA phải hỏi ý kiến và được sự đồng ý của những người khác trong hộ (bao gồm vợ, con trên 15 tuổi...) trước khi thực hiện thế chấp rừng keo. Anh VA chỉ được thực hiện việc thế chấp khi được sự đồng ý của những người khác trong hộ gia đình.

²³ Luật đất đai, Điều 114

Tình huống 7: Thế chấp đất thuê là tài sản chung của hộ gia đình

Gia đình chị M được Nhà nước cho thuê một mảnh đất rộng 10 hecta trong thời hạn 20 năm vào năm 2004. Nay chị M muốn thế chấp mảnh đất và tài sản trên đất để vay vốn ngân hàng mở rộng kinh doanh. Chị M có thể thực hiện được không?

Phương án giải quyết:

- Đối với mảnh đất được Nhà nước cho thuê sau ngày 01/07/2004 thì không được thế chấp đất thuê mà chỉ được thế chấp đối với tài sản gắn liền trên đất thuê.
- Đối với mảnh đất được Nhà nước cho thuê trước ngày 01/07/2004 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm và thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì được thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Trong trường hợp thế chấp đất thuê hoặc tài sản gắn liền với đất thuê, chị M phải được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình, do đất thuê và tài sản gắn liền với đất thuê đều là tài sản chung của hộ gia đình.

Tình huống 8: Chuyển nhượng tài sản chung của hộ gia đình

Nhà anh D có mảnh đất rộng 400m² được cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ gia đình anh D. Hộ gia đình anh D vào thời điểm cấp đất bao gồm: Anh D, chị E (vợ) và 3 người con. Hiện nay, anh D muốn bán mảnh đất trên thì anh D có tự mình quyết định việc bán được không?

Phương án giải quyết:

Mảnh đất của anh D được đứng tên hộ gia đình bao gồm 5 người. Theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai, thì đối với mảnh đất đứng tên hộ gia đình, khi anh D muốn bán đất thì bắt buộc phải có sự đồng ý của tất cả những người còn lại trong hộ. Bởi vì mảnh đất đứng tên hộ gia đình là tài sản của tất cả những người trong hộ gia đình. Tất cả mọi người trong hộ gia đình đều có quyền ngang nhau trong việc định đoạt với tài sản trên.

Lưu ý rằng: Chỉ những thành viên trong hộ gia đình từ 15 tuổi trở lên mới được tham gia thực hiện các giao dịch về định đoạt quyền sử dụng đất.

Tình huống 9: Tặng cho tài sản chung của hộ gia đình

Gia đình ông A có mảnh đất 400m² có GCNQSDĐ đứng tên Hộ gia đình ông A. Vào thời điểm xin cấp GCNQSDĐ, gia đình ông A gồm 4 người: vợ chồng ông A, một con trai (18 tuổi) và một con gái (25 tuổi). Hiện nay, do không có nhu cầu ở tại mảnh đất này, vợ chồng ông A muốn tặng cho mảnh đất đó cho cô X là em gái của bà A. Vợ chồng ông A có thể tự mình quyết định việc này được không?

Phương án giải quyết:

Theo quy định của pháp luật dân sự, đối với việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình phải được sự đồng ý của các thành viên từ 15 tuổi trở lên trong hộ gia đình. Trong trường hợp của ông A, nếu vợ chồng ông A muốn tặng cho mảnh đất này cho em gái bà A thì phải có sự đồng ý của các con. Hợp đồng tặng cho phải có đầy đủ chữ ký của cả 4 người trong gia đình ông A.

Tình huống 10: Chuyển đổi tài sản chung của hộ gia đình

Gia đình bà TA được giao mảnh đất nông nghiệp 10 sào. Vào thời điểm cấp đất gia đình bà TA có 5 người, trong đó có một người con đã đi làm ăn xa. Hiện nay, bà TA muốn đổi thửa với ông DX cùng xã có mảnh đất nông nghiệp tương đương. Bà TA có thể thực hiện việc này một mình không?

Phương án giải quyết:

Mảnh đất mà gia đình bà TA được Nhà nước giao là tài sản chung của hộ gia đình. Bà TA muốn đổi thửa với ông DX thì bà TA phải được sự chấp thuận, đồng ý của những thành viên trong hộ gia đình (từ 15 tuổi trở lên).

Gia đình bà TA có một người con trai đã đi làm ăn xa thì bà TA phải có Giấy ủy quyền của người con trai về việc định đoạt tài sản trên. Nếu bà TA không có Giấy ủy quyền của người con trai thì bà TA không thể làm thủ tục đổi thửa được.

Tình huống 11: Tặng cho đất thuê là tài sản chung của hộ gia đình

Gia đình ông A được Nhà nước cho thuê đất trong thời hạn 50 năm từ trước năm 2004 và đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê. Nay ông A muốn tặng cho quyền sử dụng đất đối với mảnh đất trên cho con gái có được không?

Phương án giải quyết:

Pháp luật có quy định: đối với trường hợp người thuê đất được thuê đất trước năm 2004 mà đã trả hết tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả tiền trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì có quyền tặng, cho

quyền sử dụng đất trong thời hạn đã trả tiền thuê đất²⁴. Theo đó, mảnh đất gia đình ông A có thể được chuyển quyền sử dụng cho con gái, tuy nhiên thời gian sử dụng đất chỉ được tính tương đương với thời gian thuê còn lại của ông A đối với mảnh đất này.

Hơn nữa, mảnh đất này là tài sản chung của hộ gia đình. Ông A muốn tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái mình thì ông phải được sự đồng ý của các thành viên có tên trong Hộ gia đình (15 tuổi trở lên).

3.3 Định đoạt về đất trong gia đình của mình

3.3.1 Định đoạt về đất trong hôn nhân

Trong thời kỳ hôn nhân, vợ, chồng đều có quyền định đoạt như nhau đối với tài sản chung vợ chồng. Đối với những tài sản riêng của vợ hoặc chồng thì người sở hữu hợp pháp sẽ có quyền định đoạt đối với tài sản đó.

Tài sản chung của vợ, chồng bao gồm:

- Tài sản do vợ, chồng tạo ra trong thời kỳ hôn nhân (từ tiền lương, tiền công, từ hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng);

²⁴ Luật đất đai 2003, Điều 114, Khoản 2

- Tài sản mà vợ, chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung;
- Những tài sản riêng của vợ hoặc chồng nhưng được vợ, chồng thỏa thuận là tài sản chung (Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng có thỏa thuận).

Tài sản riêng của vợ hoặc chồng trong thời kỳ hôn nhân:

- Tài sản được thừa kế, tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân;
- Tài sản được chia riêng cho vợ, chồng;
- Đồ đạc, tư trang cá nhân.

Lưu ý:

- Đối với các văn bản định đoạt về quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng như Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng tặng cho... thì phải có chữ ký của hai vợ chồng và phải được xác nhận của Phòng Công chứng hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã.
- Trong trường hợp người vợ/chồng vắng mặt thì phải có Giấy ủy quyền cho chồng/vợ hoặc người thứ ba đã được Phòng Công chứng xác nhận để ký kết hoặc tham gia giao dịch.

Tình huống 12: Thế chấp tài sản riêng

Năm 1990, chị TM mua một mảnh đất thổ cư rộng 200 m². Năm 2002, chị TM kết hôn. Do cần tiền lấy vốn buôn bán, chị TM muốn dùng GCNQSDĐ đối với mảnh đất trên thế chấp tại ngân hàng để vay vốn. Tuy nhiên anh VN- chồng chị TM không đồng ý. Vậy chị TM có quyền thế chấp mảnh đất này không?

Phương án giải quyết:

Quyền sử dụng đất trên do chị mua trước khi kết hôn nên mảnh đất trên là tài sản riêng của chị TM. Do vậy, chị TM được toàn quyền tự quyết định đối với mảnh đất trên. Chị TM có quyền thế chấp, bán, cho thuê... mảnh đất mà không cần có sự đồng ý của chồng là anh VN.

Tình huống 13: Chuyển nhượng tài sản riêng

Trước khi lấy vợ, anh MA có một mảnh đất được bố mẹ cho. Sau khi cưới nhau, anh MA và chị TB tranh chấp trên mảnh đất này 25 năm. Năm nay, anh MA muốn bán mảnh đất này. Vậy, nếu anh MA bán mảnh đất, chị TB có quyền can thiệp hay không?

Phương án giải quyết:

Do trước khi lấy vợ, anh MA được bố mẹ cho một mảnh đất, nên mảnh đất trên là tài sản riêng của anh MA. Theo quy định của pháp luật thì anh MA sẽ được quyền quyết định về việc bán đất, hay tặng cho mảnh đất này cho bất cứ ai.

Tuy nhiên, trong trường hợp anh MA đã đưa mảnh đất vào sử dụng chung cho cả gia đình, lấy hoa lợi thu được từ mảnh đất trên là nguồn sống duy nhất của gia đình thì khi bán mảnh đất trên, anh MA phải hỏi ý kiến của chị TB²⁵. Nếu chị TB không đồng ý với việc bán mảnh đất đó, thì anh MA không được phép bán.

Tình huống 14: Chuyển nhượng tài sản chung vợ chồng

Khi anh PN lấy chị CM, bố mẹ anh PN đã cho hai vợ chồng một mảnh đất. Hai vợ chồng làm nhà trên mảnh đất này. Anh PN được cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở đứng tên anh PN. Chị CM đi làm ăn xa, anh PN ở nhà cần tiền nên quyết định bán nhà đất mà không hỏi ý kiến chị CM. Anh PN làm vậy là đúng hay sai?

Phương án giải quyết:

Bố mẹ anh PN đã cho hai vợ chồng anh PN mảnh đất sau khi kết hôn. Vì vậy, mảnh đất là tài sản chung của vợ chồng. Nếu anh PN có

²⁵ Luật HNGD, Điều 33, Khoản 5

nhu cầu muốn bán nhà đất, thì anh PN bắt buộc phải xin ý kiến của chị CM. Trong trường hợp chị CM đi làm ăn xa, anh PN bắt buộc phải trao đổi trước với chị CM và phải được sự đồng ý của chị CM bằng văn bản (Giấy ủy quyền có xác nhận của Phòng Công chứng) thì lúc đó anh PN mới được quyền thực hiện việc bán nhà đất.

Tình huống 15: Tặng cho tài sản chung vợ chồng

Gia đình ông bà A do nhu cầu sinh hoạt phải chuyển lên thành phố sống. Hai ông bà có một mảnh đất và nhà trên mảnh đất đó được cấp GCNQSDĐ mang tên hai vợ chồng. Ông A muốn tặng cho cô em gái – cô C vì đời sống vợ chồng em gái quá khó khăn, phải đi thuê nhà. Việc tặng cho này ông A có phải hỏi ý kiến của vợ ông A không?

Phương án giải quyết:

Mảnh đất của ông bà A được coi là tài sản chung của hai vợ chồng. Vì vậy, khi quyết định tặng cho hay bất cứ công việc liên quan đến mảnh đất trên, ông A đều phải trao đổi và quyết định cùng vợ. Khi được sự đồng thuận của vợ thì ông A mới có thể tặng cho khối tài sản này cho em gái.

Tình huống 16: Tặng cho đất giao là tài sản chung vợ chồng

Vợ chồng ông K có một mảnh đất được Nhà nước giao 50 năm với mục đích sử dụng là trồng rừng và có thu tiền một lần khi cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông K. Ông K muốn tặng cho mảnh đất này cho con gái riêng. Ông K có thể thực hiện được việc này không?

Phương án giải quyết:

Vợ chồng ông K đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất một lần trong 50 năm với mục đích trồng rừng. Vậy nên mảnh đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông K.

Theo quy định của pháp luật về đất đai, đối với đất thuê, ông K có thể tặng cho con gái hoặc người khác quyền sử dụng đất và toàn bộ cây cối cùng tài sản thuộc sở hữu của mình có trên đất và người nhận tặng cho sẽ được Nhà nước tiếp tục giao hoặc cho thuê đất theo mục đích đã xác định²⁶. Tuy nhiên, để được tặng cho con gái, ông K phải trao đổi và được sự đồng ý của vợ ông K.

3.3.2 Định đoạt về đất khi ly hôn

Đối với gia đình Việt Nam, dù ở nông thôn hay thành phố thì những tài sản như đất đai, nhà ở luôn có giá trị đặc biệt lớn và rất quan trọng trong khối tài sản chung của vợ chồng. Chính vì điều đó, khi ly

²⁶ Luật đất đai 2003, Điều 114, Khoản 1, Điểm b

hôn, việc phân chia phần tài sản lớn này rất được coi trọng. Đặc biệt là việc xác định tài sản riêng của vợ, chồng hay tài sản chung vợ chồng. Để đảm bảo quyền bình đẳng giới trong gia đình, pháp luật Việt Nam cũng đã xây dựng những quy định pháp luật công bằng, phù hợp với thực tiễn xã hội.

Trong trường hợp vợ chồng không thỏa thuận được thì việc phân chia quyền sử dụng đất chung của vợ chồng khi ly hôn được thực hiện như sau²⁷:

- Đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, nếu cả hai bên đều có nhu cầu và có điều kiện trực tiếp sử dụng đất thì được chia theo thỏa thuận của hai bên; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo nguyên tắc sau:
 - ✓ Tài sản chung của vợ chồng về nguyên tắc được chia đôi, nhưng có xem xét hoàn cảnh của mỗi bên, tình trạng tài sản, công sức đóng góp của mỗi bên trong việc tạo lập, duy trì, phát triển tài sản này.
 - ✓ Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ, con chưa thành niên hoặc đã thành niên bị tàn tật, mất năng lực hành vi dân sự, không có khả năng lao động và không có tài sản để tự nuôi mình;

²⁷ Luật HNGĐ, Điều 95, 96, 97, 98, 99

- ✓ Bảo vệ lợi ích chính đáng của mỗi bên trong sản xuất, kinh doanh và nghề nghiệp để các bên có điều kiện tiếp tục lao động tạo thu nhập;
- ✓ Tài sản chung của vợ chồng được chia bằng hiện vật hoặc theo giá trị; bên nào nhận phần tài sản bằng hiện vật có giá trị lớn hơn phần mình được hưởng thì phải thanh toán cho bên kia phần giá trị chênh lệch.
- Trong trường hợp chỉ một bên có nhu cầu và có điều kiện trực tiếp sử dụng đất thì bên đó được tiếp tục sử dụng nhưng phải thanh toán cho bên kia phần giá trị quyền sử dụng đất mà họ được hưởng;
- Trong trường hợp vợ chồng có quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản chung với hộ gia đình thì khi ly hôn, phần quyền sử dụng đất của vợ chồng được tách ra và chia theo quy định trên;
- Đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở thì được chia theo phương pháp tương tự;
- Trong trường hợp vợ, chồng sống chung với gia đình mà không có quyền sử dụng đất chung với hộ gia đình thì khi ly hôn quyền lợi của bên không có quyền sử dụng đất và không tiếp tục sống chung với gia đình được giải quyết theo nguyên tắc sau:

- ✓ Trong trường hợp vợ, chồng sống chung với gia đình ly hôn, nếu tài sản của vợ chồng trong khối tài sản chung của gia đình không xác định được thì vợ hoặc chồng được chia một phần trong khối tài sản chung của gia đình căn cứ vào công sức đóng góp của vợ chồng vào việc tạo lập, duy trì phát triển khối tài sản chung cũng như vào đời sống chung của gia đình. Việc chia một phần trong khối tài sản chung do vợ chồng thoả thuận với gia đình; nếu không thoả thuận được thì yêu cầu Toà án giải quyết.
- ✓ Trong trường hợp vợ chồng sống chung với gia đình mà tài sản của vợ chồng trong khối tài sản chung của gia đình có thể xác định được theo phần thì khi ly hôn, phần tài sản của vợ chồng được trích ra từ khối tài sản chung đó để chia.
- Vợ, chồng khi ly hôn mà nhà ở thuộc sở hữu riêng của một bên đã được đưa vào sử dụng chung thì nhà ở đó vẫn thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà, nhưng phải thanh toán cho bên kia một phần giá trị nhà, căn cứ vào công sức bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa nhà.

Tình huống 17: Chia tài sản chung vợ chồng

Anh PK và chị AN sau khi kết hôn đã mua mảnh đất X. Khi xin cấp GCNQSDĐ thì đứng tên anh PK, do hai vợ chồng không cùng hộ khẩu thường trú. Khi ly hôn, việc chia tài sản chung vợ chồng đối với nhà, đất này sẽ được giải quyết như thế nào?

Phương án giải quyết:

Quyền sở hữu tài sản của một công dân không phụ thuộc vào nơi người đó đăng ký hộ khẩu, một người đăng ký hộ khẩu ở một nơi nhưng có quyền sở hữu đối với nhiều tài sản ở các địa bàn khác nhau. Do đất và nhà được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên được coi là tài sản chung vợ chồng; anh PK, chị AN cùng có quyền sở hữu ngang nhau đối với tài sản đó.

Trong trường hợp hai anh chị ly hôn, tài sản trên được xác định là tài sản chung vợ chồng và chia đôi có xem xét đến hoàn cảnh của mỗi bên, tình trạng tài sản, công sức đóng góp của mỗi bên vào việc tạo lập, duy trì và phát triển tài sản.

Tình huống 18: Xác định tài sản riêng hay tài sản chung vợ chồng

Sau khi bán mảnh đất đứng tên hai vợ chồng (anh M và chị N), anh M cầm số tiền này đi mua một mảnh đất X, và xin cấp GCNQSDĐ mang tên anh M. Một thời gian sau, anh M và chị N có mâu thuẫn không thể hòa giải được, anh M và chị N quyết định ly hôn. Khi tranh chấp về tài sản, anh M có nói rằng: mảnh đất X đứng tên anh M là tài sản riêng của anh, chị N không có liên quan đến mảnh đất trên. Nhận định của anh M là đúng hay sai?

Phương án giải quyết:

Nhận định của anh M là không đúng pháp luật. Việc xác định tài sản là chung hay riêng đều phụ thuộc vào nguồn gốc và quá trình hình thành tài sản đó. Theo quy định, mọi tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân đều là tài sản chung của vợ chồng trừ trường hợp chứng minh được tài sản đó được do tặng cho riêng. Do vậy, dù mảnh đất này có đứng tên anh M hay tên chị N thì về bản chất nó vẫn là tài sản chung của vợ chồng vì: Số tiền anh M sử dụng mua mảnh đất trên được lấy từ khối tài sản chung vợ chồng (số tiền bán mảnh đất đứng tên hai vợ chồng) và tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân.

Tình huống 19: Xác định tài sản riêng hay tài sản chung vợ chồng

Sau khi cưới anh MP, chị TC đã được bố mẹ để chia thừa kế cho một mảnh đất tại quê nhà. Do nhà chồng xa, chị TC quyết định bán mảnh đất đi. Chị TC sử dụng mảnh đất này để mua một mảnh đất khác tại nơi vợ chồng chị TC sinh sống và được cấp GCNQSDĐ đứng tên anh MP - chị TC. Anh MP và chị TC góp tiền xây nhà trên mảnh đất này. Thời gian sau do mâu thuẫn, anh MP và chị TC quyết định ly hôn. Anh MP đòi chia đôi mảnh đất trên với lý do đây là tài sản chung của vợ chồng do tài sản xuất hiện trong thời kỳ hôn nhân và trên GCNQSDĐ đứng tên hai anh chị. Việc anh MP coi mảnh đất là tài sản chung là đúng hay sai?

Phương án giải quyết:

Việc anh MP nói rằng mảnh đất này là tài sản chung của vợ chồng là hoàn toàn đúng. Vì: Tuy mảnh đất này vốn là tài sản của riêng chị TC, nhưng trong quá trình xin cấp GCNQSDĐ, chị đã đồng ý để anh MP đứng tên trên GCNQSDĐ. Điều này được hiểu là chị TC đã đồng ý nhập tài sản chung của chị vào khối tài sản chung vợ chồng²⁸. Do vậy, khi ly hôn mảnh đất này sẽ được chia đôi theo yêu cầu của anh MP.

²⁸ Luật HNGD, Điều 32, khoản 2; Nghị định 70/2001/NĐ-CP, Điều 13, khoản 1

Tình huống 20: Tặng cho tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân

Sau khi kết hôn, chị C được gia đình nhà mẹ đẻ tặng cho một mảnh đất, có Hợp đồng tặng cho riêng tài sản và đã làm thủ tục để một mình chị C đứng tên GCNQSDĐ. Khi ly hôn, anh D (chồng chị C) đòi chia mảnh đất nói trên với lý do là tài sản chung được cho trong thời kỳ hôn nhân thì có đúng không?

Phương án giải quyết:

Yêu cầu chia mảnh đất trên của anh D là không đúng pháp luật. Mặc dù mảnh đất có được sau khi kết hôn nhưng nguồn gốc là do chị C được tặng cho riêng và một mình chị đứng tên trên GCNQSDĐ, do vậy mảnh đất trên là tài sản riêng hợp pháp của chị C. Chị C có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng của mình.

Tình huống 21: Chia tài sản trên đất thuê

Sau khi kết hôn, anh MA và chị QB được Nhà nước cho thuê một mảnh đất nông nghiệp. Hai anh chị đã trả tiền thuê đất hàng năm. Khi ly hôn, chị QB có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất do chị đã đầu tư công sức và tiền bạc vào mảnh đất trên; anh MA không có ý định sử dụng mảnh đất đó. Vậy mảnh đất và tài sản trên đất sẽ được chia như nào?

Phương án giải quyết:

Quyền sử dụng đất mà cả vợ chồng hoặc vợ/chồng được Nhà nước cho thuê không được coi là tài sản chung của vợ chồng, chỉ những tài sản gắn liền trên đất mới là tài sản chung vợ chồng. Vì vậy, tài sản chung của vợ chồng sẽ được các bên thỏa thuận với nhau.

- Nếu chị QB có nhu cầu và có điều kiện trực tiếp sử dụng đất thì chị QB tiếp tục sử dụng đất và ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Nếu trong thời kỳ hôn nhân, hai vợ chồng đã đầu tư vào tài sản có trên đất và không có thỏa thuận khác, thì căn cứ vào tài sản và công sức đầu tư của anh MA, chị QB phải thanh toán cho anh MA một phần giá trị tài sản đã đầu tư trên đất mà anh MA được hưởng vào thời điểm chia tài sản khi ly hôn.

Trường hợp hai vợ chồng không thể thỏa thuận được về việc phân chia tài sản trên đất thì có thể yêu cầu Tòa án giải quyết cùng với việc giải quyết ly hôn.

Tình huống 22: Xác định tài sản riêng hay tài sản chung vợ chồng

Trước khi kết hôn, chị BC được cho một mảnh đất nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ. Sau khi kết hôn với anh VA, hai anh chị đã xây dựng nhà ở và công trình phụ trên đất được cho nhưng vẫn chưa được cấp sổ đứng tên hai vợ chồng. Khi ly hôn, anh VA yêu cầu được chia mảnh đất trên vì cho rằng đó là tài sản chung vợ chồng có đúng không?

Phương án giải quyết:

Yêu cầu của anh VA đòi chia đất mà chị BC được cho trước khi kết hôn là không đúng pháp luật vì vợ chồng có quyền có tài sản riêng, có quyền nhập hoặc không nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng.

Mảnh đất chị BC được cho trước khi kết hôn là tài sản riêng của chị BC, chưa có GCNQSDĐ đứng tên hai vợ chồng, không có chứng cứ chứng minh người vợ đã đồng ý nhập mảnh đất là tài sản chung vợ chồng và vợ vẫn xác định là tài sản riêng. Do đó không có căn cứ xác định mảnh đất là tài sản chung của vợ chồng và không được chia.

Tuy nhiên, những tài sản gắn liền với đất thì được coi là tài sản chung của vợ chồng, nên anh VA chỉ được chia phần tài sản trên.

Tình huống 23: Đất lấn chiếm có được coi là tài sản chung vợ chồng?

Gia đình ông X trong diện giãn dân nên được chính quyền cấp cho mảnh đất có diện tích 200m^2 . Trong quá trình sinh sống, gia đình ông lấn chiếm thêm 50m^2 làm vườn rau. Khi ly hôn, vợ chồng ông X có được chia diện tích đất 50m^2 lấn chiếm không?

Phương án giải quyết:

Tòa án chỉ giải quyết chia tài sản chung thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng (200m^2) nếu vợ chồng không tự thỏa thuận được.

Diện tích đất có thêm do lấn chiếm (50m^2) không được xác định là đất vợ chồng có quyền sử dụng hợp pháp. Do đó, diện tích lấn chiếm thêm không được coi là tài sản chung của vợ chồng. Tòa án không định giá, không chia diện tích đất này. Phần diện tích đất lấn chiếm trên sẽ bị Nhà nước thu hồi.

Tình huống 24: Tài sản chung vợ chồng trong tài sản riêng của người chồng

Trước khi kết hôn với chị B, anh A có một ngôi nhà 1 tầng. Trong quá trình chung sống, hai anh chị đã cải tạo ngôi nhà thành 2 tầng. Khi ly hôn, quyền lợi của vợ chồng đối với nhà ở thuộc sở hữu riêng của anh A giải quyết thế nào?

Phương án giải quyết:

Nhà thuộc sở hữu riêng của anh A thì khi ly hôn, nếu anh A chị B không có thỏa thuận nào khác (nhập vào tài sản chung...) thì ngôi nhà này vẫn thuộc sở hữu riêng của anh A.

Trong thời kỳ hôn nhân, ngôi nhà đã đưa được vào sử dụng, sau đó được nâng cấp, sửa chữa, cải tạo nên anh A phải thanh toán cho chị B phần giá trị nhà đã được nâng cấp, sửa chữa, cải tạo tương ứng với giá trị chị B được hưởng vào thời điểm chia tài sản khi ly hôn trên cơ sở căn cứ giá giao dịch (mua bán) thực tế tại địa phương với thời điểm tiến hành định giá tài sản.

Nếu như chị B chưa tìm được chỗ ở mới thì anh A phải có nghĩa vụ hỗ trợ cho chị B tìm chỗ ở mới. Nếu chị B có khó khăn và không tìm được chỗ ở mới thì chị B được ở lại nhà trong thời hạn 06 tháng để tìm chỗ ở khác.

Tình huống 25 : Chia Tài sản chung vợ chồng trong khối tài sản chung hộ gia đình

Chị MC kết hôn với anh DT vào năm 1999. Hai vợ chồng anh DT sống chung với mẹ anh DT là bà DA và người em trai DV trên mảnh đất X chưa được cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2004, mảnh đất X được UBND cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ gia đình bà DA. Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng anh DT đã sửa chữa và cải tạo lại ngôi nhà. Một thời gian sau, do mâu thuẫn giữa mẹ chồng – nàng dâu, chị MC quyết định ly hôn với anh DT. Anh DT nói rằng, chị MC về nhà làm dâu không mang theo tài sản gì nên khi ly hôn không được hưởng bất cứ tài sản nào từ nhà chồng?

Phương án giải quyết:

Nhận định của anh DT là không đúng pháp luật.

- Đối với mảnh đất được cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ gia đình bà DA, đây là tài sản chung của hộ gia đình. Chị MC thuộc hộ gia đình của bà DA vào thời điểm cấp GCNQSDĐ, nên chị MC là một thành viên trong hộ gia đình bà DA. Chị MC có quyền được hưởng $\frac{1}{4}$ tài sản thuộc hộ gia đình;
- Đối với phần nhà do anh DT và chị MC sửa chữa và cải tạo trong thời kỳ hôn nhân, đây được coi là tài sản chung vợ chồng, vì đó là công sức của hai vợ chồng bỏ ra trong thời kỳ

hôn nhân. Khi ly hôn, anh DT phải trả cho chị MC $\frac{1}{2}$ tài sản chung bằng hiện vật như tiền.

Vậy nên, sau khi ly hôn chị DT phải được hưởng một phần tài sản chung thuộc hộ gia đình và $\frac{1}{2}$ số tài sản chung vợ chồng.

3.4 Định đoạt về đất trong thừa kế

Pháp luật có quy định người có quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất (“Tài sản”) một cách hợp pháp có quyền để lại di chúc nhằm phân chia tài sản cho người khác. Di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân trong việc định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của một người trước khi chết. Người lập di chúc có các quyền sau:

- Chỉ định người thừa kế; truất quyền hưởng di sản của người thừa kế;
- Phân định phần di sản cho từng người thừa kế;
- Dành một phần tài sản trong khối di sản để di tặng, thờ cúng;
- Giao nghĩa vụ cho người thừa kế;
- Chỉ định người giữ di chúc, người quản lý di sản, người phân chia di sản;
- Có quyền sửa đổi, bổ sung thay thế di chúc.

Thứ nhất, di chúc miệng: Trong trường hợp tính mạng của một người bị cái chết đe dọa do bệnh tật hoặc nguyên nhân nào khác mà không thể lập di chúc bằng văn bản thì có thể di chúc miệng. Di chúc miệng được coi là hợp pháp, nếu người di chúc miệng thể hiện ý chí cuối

cùng của mình trước mặt ít nhất hai người làm chứng và ngay sau đó những người làm chứng ghi chép lại, cùng ký tên hoặc điểm chỉ. Trong thời hạn năm ngày, kể từ ngày người di chúc miệng thể hiện ý chí cuối cùng thì di chúc phải được công chứng tại Phòng Công chứng hoặc chứng thực tại UBND xã.

Thứ hai, di chúc bằng văn bản. Di chúc phải được lập bằng văn bản. Di chúc bằng văn bản bao gồm:

- Di chúc bằng văn bản không có người làm chứng;
- Di chúc bằng văn bản có người làm chứng;
- Di chúc bằng văn bản có công chứng;
- Di chúc bằng văn bản có chứng thực.

Một di chúc được coi là hợp pháp khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- Người lập di chúc minh mẫn, sáng suốt trong khi lập di chúc; không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép;
- Nội dung di chúc không trái pháp luật, đạo đức xã hội; hình thức di chúc không trái quy định của pháp luật.

Hai vợ chồng có thể lập di chúc chung để định đoạt tài sản chung. Trong trường hợp vợ, chồng muốn sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc thì phải được sự đồng ý của người kia. Nếu một người đã chết thì người kia chỉ được sửa đổi, bổ sung di chúc liên quan đến phần tài sản của mình.

Việc một người lập di chúc để phân chia tài sản của mình phải tôn trọng quyền và được sự đồng thuận của người khác (vợ hoặc chồng hoặc cả con cái - trong trường hợp đất cấp cho hộ gia đình) đối với Tài sản đó, đặc biệt đối với:

- ✓ Đất được cấp cho hộ gia đình,
- ✓ Đất có cả hai vợ chồng đứng tên trên GCNQSDĐ; và
- ✓ Đất được tạo lập sau khi kết hôn.

Tình huống 26: Thừa kế theo di chúc

Gia đình ông A có 4 người con (hai con trai M, N và hai con gái P, Q), vợ ông Q đã mất. Vào thời điểm ông A chết đi, P đã lấy chồng, còn Q ở với ông A. Ông A để lại một bản di chúc chia thừa kế cho các người con như sau: Con trai M được hưởng toàn bộ mảnh đất và căn nhà; Con trai N được hưởng một mảnh đất riêng ở bên cạnh; Con gái Q được phép ở lại nhà ông cho đến khi lấy chồng và được hưởng 50.000.000 đồng; Con gái P đã đi lấy chồng nên không được hưởng gì.

Cô con gái P thấy ám ức về việc chia thừa kế của bố. Cô P có thể khởi kiện để yêu cầu lấy được phần tài sản thừa kế của ông A không?

Phương án giải quyết:

Ông A chết đi đã để lại di chúc. Nếu di chúc hợp pháp, di sản thừa kế sẽ được chia theo di chúc của ông A. Vậy nên cô P không thể đòi phần tài sản của ông A được.

Tình huống 27: Thừa kế theo di chúc đối với tài sản chung vợ chồng

Ông TA tuổi cao sức yếu muốn lập di chúc để lại một mảnh đất 400m², là tài sản chung của vợ chồng ông, cho bà X – người đã từng giúp đỡ ông khi ông gặp nạn. Vậy ông TA có thể để lại di chúc cho bà X hay không?

Phương án giải quyết:

Mảnh đất 400 m² là tài sản chung của vợ chồng ông TA. Vợ chồng ông TA có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt ngang nhau đối với mảnh đất trên. Vậy nên, ông TA muốn để di chúc lại cho bà X thì ông phải được sự đồng ý của vợ mình. Hai vợ chồng ông TA có thể lập một bản di chúc chung về việc để lại thừa kế cho bà X.

Tình huống 28: Thừa kế theo di chúc đối với di sản trong tài sản chung của hộ gia đình

Gia đình ông DG có một mảnh đất mang tên ông DG đại diện cho hộ gia đình. Hộ gia đình ông DG vào thời điểm cấp GCNQSDĐ mang bao gồm: ông DG, bà MB - vợ ông DG, hai con gái X, Y; một người con trai Z. Khi tuổi cao sức yếu, ông DG muốn lập di chúc để lại mảnh đất trên cho cô con gái X. Ông DG có thể để lại di chúc cho chị X không?

Phương án giải quyết:

Mảnh đất ông DG muốn để lại cho chị X là tài sản chung của hộ gia đình. Đối với tài sản chung của hộ gia đình, những thành viên trong hộ đều có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt ngang nhau. Vậy nên, ông DG muốn để lại di chúc cho chị X toàn bộ mảnh đất trên là không đúng pháp luật. Vì ông DG chỉ là người đại diện cho những người khác trong hộ gia đình mà không phải chủ sử dụng đất duy nhất. Trong trường hợp này, ông DG chỉ có thể lập di chúc cho chị X phần mình được hưởng tương đương với $\frac{1}{4}$ giá trị quyền sử dụng của mảnh đất đó.

PHẦN 4:

QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI

PHẦN 4:

QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI

4.1 Giới thiệu:

Cơ sở phát sinh quyền của phụ nữ trong khiếu nại và giải quyết tranh chấp về đất đai được thể hiện trong pháp luật hành chính và pháp luật dân sự. Cụ thể:

- ✓ *Đối với pháp luật hành chính, việc khiếu nại, khiếu kiện thường phát sinh giữa người dân với cơ quan chính quyền về thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyết định thu hồi đất.*
- ✓ *Đối với pháp luật dân sự, tranh chấp thường phát sinh về đòi quyền tài sản khi chia thừa kế trong hộ gia đình và tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất hợp pháp giữa các hộ gia đình với nhau.*

4.2 Khiếu nại về đất đai với cơ quan chính quyền:

4.2.1 Khiếu nại về quyền đứng tên trên GCNQSDĐ:

Mặc dù quyền bình đẳng trong việc sở hữu tài sản chung hợp nhất của vợ và chồng đã được ghi nhận tại Luật HNGĐ. Nhưng trên thực tiễn vẫn còn có những trường hợp cán bộ thực thi pháp luật đất đai không tuân thủ nghiêm túc quy định này dẫn đến quyền lợi của

người phụ nữ không được bảo đảm, đồng thời gây khó khăn cho công tác xét xử của tòa án liên quan đến quyền sử dụng đất.

Nhằm khắc phục những hạn chế của phụ nữ trong việc tiếp cận đất đai, pháp luật về đất đai đã quy định cụ thể về việc cấp GCNQSDĐ có cả họ tên vợ và chồng. Theo đó, trong trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng, khi ghi tên người sử dụng đất trên GCNQSDĐ thì phải ghi cả họ tên vợ và họ tên chồng²⁹.

Tình huống 29: Cấp GCNQSDĐ thiếu tên người vợ

Anh Y và chị X sau khi kết hôn đã cùng bỏ tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác để trồng cây ăn quả và xây nhà để ở. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tên chị X. Tuy nhiên, khi anh Y thực hiện thủ tục đứng tên trên GCNQSDĐ đất thì cán bộ UBND huyện không yêu cầu anh Y cung cấp thông tin cá nhân của chị X để đưa tên của chị vào GCNQSDĐ mà chỉ làm thủ tục ghi tên anh Y vào GCNQSDĐ.

Chị X cho rằng, UBND huyện đã không làm đúng thủ tục cấp GCNQSDĐ vì không đưa tên chị vào GCNQSDĐ nhưng chị X không biết cần phải giải quyết việc này thế nào.

²⁹ Nghị định 181/2004/NĐ-CP, Điều 43

Phương án giải quyết:

Trong trường hợp này chị X cần khiếu nại quyết định cấp GCNQSDĐ của UBND huyện nơi có tài sản và lưu ý những vấn đề sau³⁰:

- ✓ Trường hợp khiếu nại quyết định cấp GCNQSDĐ của UBND thì Chủ tịch UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu. Nếu chị X không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân hoặc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trong trường hợp khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là quyết định cuối cùng;
- ✓ Thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai là ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được có hành vi hành chính đó. Trong thời hạn bốn mươi lăm ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà chị X không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

³⁰ Luật Đất đai, Điều 138

Nếu thực hiện thủ tục khiếu nại thì chị X cần tham khảo bộ phận tư vấn của Đoàn Luật sư tỉnh hoặc TTTGPL Nhà nước tỉnh.

4.2.2 Khiếu nại về thu hồi đất:

Tại một số địa phương hiện nay, do tình hình phát triển kinh tế xã hội tại địa phương, chính quyền đã thực hiện việc thu hồi đất của các hộ dân. Tuy nhiên, vẫn có những quyết định thu hồi đất không đúng thẩm quyền hoặc vi phạm pháp luật. Do vậy, để nâng cao nhận thức pháp luật, người phụ nữ với vai trò là người mẹ, người vợ (chủ hộ trong gia đình) cần nắm rõ quyền và lợi ích hợp pháp của mình để tự bảo vệ trong một số trường hợp các cấp chính quyền thu hồi đất không đúng với quy định của pháp luật.

Liên quan đến việc thu hồi đất, pháp luật quy định:

Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau:

- ✓ Đối với vi phạm của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn;

- ✓ Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;
- ✓ Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch UBND cùng cấp.

Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch UBND hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai nêu ở phần trên có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết³¹.

Tình huống 30: Khiếu nại thu hồi đất

Gia đình chị P khai hoang và sử dụng mảnh đất nông nghiệp rộng hơn 100m² từ năm 1976 đến nay và không có ai tranh chấp. Hiện tại, mảnh đất này nằm trong khu dân cư của xã. Năm 2012, UBND xã đã ra thông báo thu hồi mảnh đất này để bán cho các hộ khác làm đất ở. Chị P rất hoang mang không biết thông báo trên của UBND xã là đúng hay sai và gia đình chị P có quyền lợi gì đối với mảnh đất này.

³¹ Luật Đất đai, Điều 144

Phương án giải quyết:

Trong trường hợp quy hoạch khu dân cư của xã và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của khu vực đất thu hồi đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì việc UBND xã thông báo thu hồi đất của gia đình chị P là phù hợp với quy định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Khi Nhà nước thu hồi đất, nếu diện tích đất nông nghiệp của gia đình chị P được UBND xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp thì gia đình chị sẽ được bồi thường, hỗ trợ.

Chị P cần yêu cầu UBND xã cung cấp những tài liệu cho thấy thông báo thu hồi đất của UBND là có cơ sở thông qua kế hoạch sử dụng quỹ đất của tỉnh và phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư do UBND tỉnh phê duyệt. Nếu không có những tài liệu chứng minh cho việc thu hồi đất, trong trường hợp UBND ra quyết định thu hồi, chị P có thể khiếu nại tới UBND để được giải quyết. Chị P có thể liên hệ với Đoàn Luật sư tỉnh hoặc TTGPL Nhà nước tỉnh để nhờ tư vấn, nắm rõ hơn về vấn đề này.

4.2.3 Lưu ý liên quan đến quyền của người phụ nữ khi đứng đơn khiếu nại hành chính

- Trong trường hợp người phụ nữ là chủ hộ (đại diện) hộ gia đình khi thực hiện thủ tục khiếu nại hành chính thì người phụ nữ có quyền ký và gửi đơn khiếu nại.

- Nếu người phụ nữ là vợ (thành viên của hộ gia đình) còn chủ hộ gia đình (là người chồng), trong trường hợp người vợ muốn thực hiện thủ tục khiếu nại hành chính tới cơ quan chính quyền thì người vợ cần phải có giấy ủy quyền của chủ hộ gia đình là người chồng ủy quyền cho mình ký và gửi đơn khiếu nại³².
- Trong trường hợp, người chồng là chủ hộ gia đình đã chết, nếu người vợ muốn đại diện hộ gia đình thực hiện thủ tục khiếu nại hành chính thì người vợ cần phải có giấy ủy quyền của các thành viên còn lại trong hộ gia đình về việc ủy quyền cho mình ký và gửi đơn khiếu nại.

4.3 Giải quyết tranh chấp về đất đai trong gia đình hoặc với người khác

4.3.1 Vi phạm quyền định đoạt nhà, đất:

Người phụ nữ chịu ảnh hưởng của các định kiến về giới trong văn hóa truyền thống của các gia đình Á Đông. Đặc biệt ở nông thôn thì ảnh hưởng này càng lớn. Theo phong tục tập quán người phụ nữ thường bị bỏ qua khi định đoạt tài sản là nhà, đất trong gia đình. Trong khi đó nhà, đất phần lớn thường dành cho con trai, con gái thường không được nhận hoặc nhận ít hơn. Theo quan niệm này, khi có những mâu thuẫn hoặc tranh chấp trong gia đình, người phụ nữ ít

³² Luật Khiếu nại, tố cáo, Điều 33, Khoản 3

được tham gia bàn bạc, giải quyết dẫn tới quyền lợi của họ không được đảm bảo.

Pháp luật quy định những hành vi sau đây trong mối quan hệ gia đình sẽ bị coi là vi phạm pháp luật³³:

- i. Cản trở thành viên trong gia đình tham gia định đoạt tài sản của hộ gia đình vì lý do giới tính (phần lớn vì lý do là phụ nữ).
- ii. Không cho phép hoặc cản trở thành viên trong gia đình tham gia ý kiến vào việc sử dụng tài sản chung của gia đình vì định kiến về giới tính (phần lớn định kiến về phụ nữ).

Tình huống 31: Vi phạm pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ gia đình

Gia đình ông D (Chủ hộ) sinh sống tại xã X được chính quyền cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình. Chị M chưa lấy chồng, có tên trong Sổ hộ khẩu của gia đình và là con đẻ của ông D.

Khi có nhu cầu chuyển nhượng một phần đất của gia đình, ông D gọi tất cả những người con trai đến để bàn bạc và làm giấy tờ viết tay chuyển nhượng một phần đất của gia đình cho người khác nhưng không báo cho chị M biết. Khoản tiền chuyển nhượng phần đất ông D chỉ chia cho con trai, chị M không được hưởng.

Chị M không đồng ý nhưng cũng không biết giải quyết việc này thế nào.

³³ Luật Bình đẳng giới, Điều 41

Phương án giải quyết:

- ✚Chị M cần nói cho ông D và những người trong gia đình biết rằng, chị là một thành viên trong gia đình, GCNQSDĐ được cấp cho hộ gia đình nên chị có quyền tham gia, bàn bạc và ký kết các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng một phần đất của gia đình. Chị M cần nêu rõ quy định của pháp luật về bình đẳng giới nêu tại điểm (i) và (ii) ở trên để mọi người trong gia đình hiểu rõ.
- ✚Trong trường hợp, ông D và những người trong gia đình không nghe và không đồng ý với ý kiến của chị M thì chị cần làm đơn yêu cầu UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất giải quyết. Nếu UBND không giải quyết được thì chị M có thể yêu cầu Tòa án nhân dân cấp quận, huyện nơi có đất giải quyết³⁴. Trong trường hợp này, chị M nên liên hệ với Đoàn Luật sư hoặc TTTGPL Nhà nước thuộc tỉnh nơi có tài sản để được tư vấn cụ thể.

4.3.2 Vi phạm quyền khai thác và sử dụng nhà, đất:

Trong gia đình, tại một số địa phương hiện nay, việc quyết định khai thác và sử dụng đất nhằm phát triển kinh tế thường thuộc về người chồng, mặc dù GCNQSDĐ mang tên cả vợ và chồng. Người phụ nữ không giành lại quyền quyết định này cho mình dẫn đến nhiều khi

³⁴ Điều 135, Điều 136 Luật Đất đai

người chồng khai thác, sử dụng đất sai mục đích dẫn đến mối quan hệ vợ chồng bất hòa.

Theo quy định của pháp luật³⁵:

- i. Vợ, chồng bình đẳng với nhau trong quan hệ dân sự và các quan hệ khác liên quan đến HNGĐ.
- ii. Vợ, chồng có quyền, nghĩa vụ ngang nhau trong sở hữu tài sản chung, bình đẳng trong sử dụng nguồn thu nhập chung của vợ chồng và quyết định các nguồn lực trong gia đình.

Tình huống 32: Cầm cố đất đai

Anh K và chị H là vợ chồng có một mảnh đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên 02 vợ chồng. Anh K dùng GCNQSDĐ đưa cho anh Y làm tin để vay 200 triệu đồng và giao kèo với anh Y nếu không trả được nợ thì anh Y có quyền bán mảnh đất đó để thu hồi nợ. Anh K không bàn bạc và thông tin cho chị H biết việc này.

Đến hạn trả tiền, anh K không có khả năng trả nợ cho anh Y và anh Y đã gọi người đến mua mảnh đất của vợ chồng anh K chị H.

Chị H không đồng ý với việc vay tiền gán đất của anh K và cũng không chấp nhận việc thu hồi nợ của anh Y nhưng không biết phải làm thế nào.

³⁵ Điều 18 Luật Bình đẳng giới

Phương án giải quyết:

Chị H cần nói chuyện với anh Y về việc chồng chị là anh K không có quyền mang GCNQSDĐ của gia đình đi cầm cố để vay tiền, nếu không có sự đồng ý của chị. Do vậy, nếu anh K vay tiền thì anh Y chỉ có thể đòi tiền của anh K và yêu cầu anh K phải sử dụng biện pháp khác để trả nợ chứ anh Y không được chủ động bán đất của gia đình chị H cho người khác. Chị H cần nắm rõ các quy định của pháp luật đề cập tại điểm (i) và (ii) ở trên trao đổi để anh Y hiểu rằng, chị và anh K có quyền, nghĩa vụ ngang nhau trong sử dụng và định đoạt tài sản chung.

Trong trường hợp anh Y không chấp nhận ý kiến của chị H thì chị H có thể đem việc này ra UBND xã, phường, thị trấn để nhờ can thiệp.

Nếu UBND không thuyết phục được anh Y thì chị H có thể đưa sự việc ra Tòa án nhân dân cấp huyện, quận nơi có đất để giải quyết. Về thủ tục giải quyết tại Tòa án, chị H cần liên hệ với Đoàn Luật sư hoặc TTTGPL Nhà nước thuộc tỉnh nơi có đất để được hướng dẫn và tư vấn cụ thể.

4.3.3 Tranh chấp về nhà, đất khi hai vợ chồng ly hôn:

Phần lớn người phụ nữ quan niệm rằng khi ly hôn tài sản là nhà, đất của hai vợ chồng được bố, mẹ chồng cho thì mình sẽ không được hưởng. Điều này chỉ đúng khi bố, mẹ chồng cho riêng người chồng, được thể hiện trên hợp đồng tặng cho nhà, đất riêng. Còn trong

trường hợp bố mẹ chồng không cho riêng, hợp đồng tặng cho ghi tên cả hai vợ chồng thì quan niệm “không được hưởng” của người phụ nữ là không đúng với quy định của pháp luật. Quan điểm này đã làm cho người phụ nữ bị thiệt thòi trong vấn đề chia nhà, đất khi ly hôn.

Quy định về việc chia tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn tại Mục 3.3.2 Phần 3.

Tình huống 33: Quyền của người vợ đối với nhà, đất của gia đình nhà chồng khi ly hôn

Anh Q lập gia đình với chị S và sinh sống tại ngôi nhà do cha mẹ anh Q xây dựng, trên mảnh đất do tổ tiên nhiều đời để lại. Hiện nay mẹ anh Q hết tuổi lao động vẫn còn sống không phụ thuộc ai, nhưng ở chung nhà với vợ chồng anh Q, chị S. GCNQSDĐ đứng tên mẹ anh Q và bà đã chuyển sở hữu mảnh đất đứng tên anh Q và chị S. Do mâu thuẫn vợ chồng kéo dài, anh Q và chị S làm thủ tục ly hôn tại Tòa. Do yêu cầu của anh Q và chị S, Tòa ra quyết định thuận tình ly hôn cho hai anh chị và tài sản thì do hai người tự thỏa thuận.

Sau khi hoàn tất thủ tục ly hôn, anh Q đã tuyên bố rằng, chị S không có quyền lợi gì về nhà và đất. Vì nhà và đất này là tài sản riêng của anh.

Phương án giải quyết:

Trong tình huống trên, tuy nhà, đất là của mẹ anh Q nhưng bà đã cho hai vợ chồng anh Q và chị S đứng tên sở hữu, có nghĩa nhà, đất đó là tài sản chung của vợ chồng. Do vậy, khi ly hôn, theo quy định về HNGĐ, chị S cần giải thích cho anh Q hiểu rõ quyền lợi của chị với nhà, đất. Theo đó, chị S sẽ được một nửa (1/2) nhà, đất khi hai vợ chồng chị ly hôn.

Trong trường hợp anh Q vẫn không chia nhà, đất cho chị S thì chị S có thể đem việc này ra UBND xã, phường, thị trấn để nhờ can thiệp theo hướng hòa giải tại địa phương.

Nếu UBND không thuyết phục được anh Q thì chị S có thể đưa sự việc ra Tòa án nhân dân cấp huyện, quận nơi có đất để giải quyết. Về thủ tục giải quyết tại Tòa án, chị S cần liên hệ với Đoàn Luật sư hoặc TTTGPL Nhà nước thuộc tỉnh nơi có đất để được hướng dẫn và tư vấn cụ thể.

4.3.4 Giải quyết tranh chấp về thừa kế nhà, đất trong gia đình

Các gia đình nông thôn hiện nay vẫn coi trọng người con trai trong gia đình. Chính vì điều này, ngay từ nhỏ cho đến lúc trưởng thành, nam giới luôn có ý thức coi mình có quyền quyết định nhiều hơn những người phụ nữ trong gia đình. Trong một số hoàn cảnh, người con trai tự quyết định việc phân chia tài sản là nhà và đất do bố mẹ để lại khi không có di chúc định đoạt tài sản của bố mẹ. Đối với

những trường hợp người mất không để lại di chúc, thì tài sản là nhà, đất được chia thừa kế theo pháp luật³⁶.

Tình huống 34: Chia thừa kế khi người mất không để lại di chúc

Vợ chồng ông J, bà N có 05 người con: 02 con gái và 03 con trai. Ông bà có mảnh đất do tổ tiên để lại được sử dụng để canh tác và làm nhà ở. Mảnh đất này đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông bà. Khi cả ông J và bà N mất đi đã không viết di chúc định đoạt mảnh đất này. Do vậy, người con trai cả trong gia đình đã đứng ra chia đất cho các em. Tuy nhiên, người con trai cả chỉ chia đất cho mình và những người em trai trong gia đình mà không tính đến quyền lợi của 02 em gái. Anh ta cho rằng 02 người em gái đã đi lấy chồng nên không được hưởng tài sản của bố mẹ để lại.

Hai người em gái trong gia đình không đồng ý với cách phân chia tài sản của người anh trai, nhưng cũng không biết phải làm sao.

Phương án giải quyết:

Đối với trường hợp trên, hai người em gái trong gia đình cần phải trao đổi với các anh trai rằng, theo quy định của pháp luật, những người con của ông J, bà N đều ngang quyền với nhau và thuộc hàng

³⁶ BLDS, Điều 675, 676

thừa kế thứ nhất, không phân biệt con trai hay con gái. Do đó, việc phân chia nhà, đất của bố mẹ để lại sẽ được chia làm 05 phần bằng nhau, con trai và con gái mỗi người được một phần ngang nhau.

Việc phân chia này cần phải được thực hiện ở UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc cơ quan công chứng (nếu ở địa phương có). Theo đó, các người con của ông J và bà N sẽ làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế có xác nhận của UBND hoặc cơ quan công chứng. Sau khi thực hiện xong thủ tục khai nhận di sản thừa kế, những người con của ông J, bà N sẽ làm thủ tục đăng ký tách GCNQSDĐ và mỗi người được đứng tên riêng trên GCNQSDĐ tương ứng với phần nhà, đất mình được hưởng theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp những người con trai trong gia đình không thực hiện việc phân chia này thì những người con gái có thể đem việc này ra UBND xã, phường, thị trấn để nhờ can thiệp theo hướng hòa giải tại địa phương.

Nếu UBND tổ chức hòa giải không thành thì những người con gái của ông J, bà N có thể đưa sự việc ra Tòa án nhân dân cấp huyện, quận nơi có đất để giải quyết. Thủ tục giải quyết tại Tòa án cần tham khảo bộ phận tư vấn của Đoàn Luật sư hoặc TTTGPL Nhà nước thuộc tỉnh.

4.3.5 Tranh chấp đòi lại đất, đòi lại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất:

Do phải đảm đương trách nhiệm gia đình nên người phụ nữ thường không quan tâm đến các thủ tục giao dịch liên quan đến đất và tài sản gắn liền với đất. Thông thường, khi phát sinh những giao dịch liên quan đến tài sản này, trong gia đình phần lớn đều do người nam giới đứng ra giải quyết. Trong một số các tranh chấp điển hình liên quan đến đất đai và tài sản gắn liền với đất, người phụ nữ cần phải biết những kiến thức cơ bản để có thể tự giải quyết những mâu thuẫn phát sinh.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009; Luật Khiếu nại, tố cáo năm 1998 sửa đổi, bổ sung năm 2005; Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011, việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau, được giải quyết như sau:

- Tiến hành hòa giải:

- ✓ Khi có tranh chấp về đất đai thì các bên tự hòa giải hoặc yêu cầu giải quyết thông qua hòa giải ở cơ sở (Tổ hòa giải của địa phương).
- ✓ Nếu các bên không hòa giải được thì gửi đơn đến UBND xã, phường, thị trấn (gọi chung là UBND cấp xã) nơi có đất tranh chấp để yêu cầu giải quyết.

- Khởi kiện tại Tòa án:

Tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại UBND cấp xã mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết tại Tòa án. Tuy nhiên, Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp nếu hộ gia đình, cá nhân có những giấy tờ như: GCNQSDĐ; giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan Nhà nước cấp; giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất; giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

- Yêu cầu cơ quan hành chính Nhà nước giải quyết:

- ✓ Trường hợp Chủ tịch UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là UBND cấp huyện) giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh) giải quyết.
- ✓ Trường hợp Chủ tịch UBND cấp tỉnh giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý

với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện ra Tòa án³⁷.

Tình huống 35: Chuyển nhượng đất bất hợp pháp

Chị L nhận chuyển nhượng từ ông M 3000m² đất ruộng với giá ba (3) cây vàng. Tuy nhiên, khi trao tiền và nhận đất chị L mới biết ông M đã thế chấp GCNQSDĐ ở ngân hàng để vay tiền nên ông M không tiến hành sang tên đất được cho chị L. Do chị L và ông M là chỗ thân quen nên chị L đồng ý cho ông M khi nào lấy GCNQSDĐ về sẽ sang tên sau và đã thỏa thuận chỉ làm giấy viết tay có chữ kí của hai bên và người làm chứng. Sau một khoảng thời gian ông L không trả tiền ngân hàng được nên ông M yêu cầu chị L trả đất lại và sẽ trả lại cho chị ba cây vàng theo giá thị trường.

Chị L không biết phải làm gì để có thể đứng tên hợp pháp trên đất đã nhận chuyển nhượng, nếu ông M không trả tiền ngân hàng.

Phương án giải quyết:

Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và ông M, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần phải lập

³⁷ Luật Đất đai, Điều 136, Khoản 2

thành văn bản, có cơ quan công chứng xác nhận hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất; quyền sử dụng đất được chuyển cho chị L chỉ được coi là hợp pháp kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Vì thế khi chị L và ông M thoả thuận bằng giấy viết tay, về mặt pháp lý quyền sử dụng đất chưa được chuyển cho chị L.

Do ông M thế chấp ở ngân hàng nên không tiến hành sang tên được cho chị L, chị L và ông M là chỗ thân quen nên chị L đã cho ông M khi nào lấy GCNQSDĐ về sẽ sang tên sau và đã thoả thuận chỉ làm giấy viết tay có chữ kí của hai bên và người làm chứng. Trong trường hợp, ông M không trả nợ ngân hàng thì ngân hàng được ưu tiên thanh toán tiền từ việc bán diện tích đất đó. Chị L, ông M và ngân hàng có thể thoả thuận với nhau để giải quyết nếu ngân hàng đồng ý.

Về quyền lợi của chị L với ông M, nếu hai bên không giải quyết được với nhau thì chị L có thể đưa vụ việc ra Toà án để phân xử. Về thủ tục Tòa án, chị L nên liên hệ với Đoàn Luật sư hoặc TTTGPL Nhà nước của tỉnh để nhờ tư vấn thực hiện.

4.3.6 Tranh chấp giữa các hộ gia đình về ranh giới quyền sử dụng đất:

Trong các mâu thuẫn và tranh chấp với những hộ gia đình có nhà, đất liền kề, thường người phụ nữ không đưa ra cơ quan chính quyền

để giải quyết vì sợ mang tiếng và sợ vướng vào thủ tục kiện tụng rắc rối. Tuy nhiên, nhiều mâu thuẫn xung đột nếu không được giải quyết triệt để sẽ gây bất lợi cho các gia đình và tình làng nghĩa xóm dễ bị rạn nứt.

Liên quan đến ranh giới, lối đi liên kề, pháp luật quy định:

- i. Trong trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên mà không phải đền bù³⁸.
- ii. Về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kề thì chủ sở hữu nhà người sử dụng đất có quyền sử dụng bất động sản liên kề thuộc sở hữu của người khác để đảm bảo các nhu cầu của mình về lối đi, cấp, thoát, nước, đường dây tải điện thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý, nhưng phải đền bù, nếu không có thỏa thuận³⁹.
- iii. Trong trường hợp quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kề đã được xác lập cho chủ sở hữu nhà, quyền sử dụng đất

³⁸ BLDS, Điều 275, Khoản 3

³⁹ BLDS, Điều 273

thì người nhận chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất cũng được hưởng quyền đó⁴⁰.

Tình huống 36: Tranh chấp về ranh giới đất đai

Chị T mua một căn nhà của ông N. Ông N mua lại căn nhà này từ ông K. Trước đây, căn nhà của ông K được chia làm hai phần, ông N mua phần phía trong, ông K vẫn ở phần ngoài. Khi chị T mua lại của ông N thì con ngõ nhỏ đi qua nhà hộ liền kề đã hình thành và chị T tiếp nhận toàn bộ hệ thống cấp thoát nước, thông tin liên lạc đi qua nhà ông K. Nay chị T sửa sang lại nhà thì xảy ra mâu thuẫn với ông K. Ông K không cho chị T sử dụng lối đi, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc. Ông K yêu cầu chị T muốn tiếp tục sử dụng phải trả tiền đền bù diện tích đất lối đi theo giá đất thị trường. Chị T không biết xử lý việc này ra sao?

Phương án giải quyết:

Theo các quy định của pháp luật nêu tại điểm (i); (ii) và (iii) ở trên, chị T cần giải thích với ông K rằng, khi chị mua nhà của ông N thì lối đi đã hình thành từ trước nên chị T có toàn quyền sử dụng lối đi đó. Khi bán cho ông N, người chủ trước là ông K đã cắt lối đi cho nhà ông N theo đúng quy định của pháp luật và chị T sử dụng lối đi

⁴⁰ BLDS, Điều 274, Khoản 2

đó là đương nhiên mà không phải đền bù. Việc ông K không cho chị T tiếp tục sử dụng hệ thống cấp, thoát nước, đường dây điện, thông tin liên lạc... đi qua nhà ông K là không đúng.

Trong trường hợp ông K vẫn yêu cầu chị T phải trả tiền cho diện tích đất lối đi theo giá đất thị trường thì chị T cần đem việc này ra UBND xã, phường, thị trấn để nhờ can thiệp theo hướng hòa giải tại địa phương.

Nếu UBND tổ chức hòa giải không thành thì chị T có thể đưa sự việc ra Tòa án nhân dân cấp huyện, quận nơi có đất để giải quyết. Thủ tục giải quyết tại Tòa án, chị T cần tham khảo ý kiến của Đoàn Luật sư tỉnh hoặc TTTGPL Nhà nước thuộc tỉnh.

PHẦN 5:

TRỢ GIÚP PHÁP LÝ ĐỂ BẢO VỆ QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

PHẦN 5:

TRỢ GIÚP PHÁP LÝ ĐỂ BẢO VỆ

QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

5.1 Giới thiệu

Pháp luật đất đai khá phức tạp và được thay đổi rất nhiều qua từng thời kỳ. Do vậy việc được tư vấn và trợ giúp pháp lý từ các tổ chức chuyên nghiệp trong lĩnh vực này đối với mỗi người dân là thực sự cần thiết. Nhóm nghiên cứu đã hỗ trợ và xúc tiến để ký kết một thỏa thuận hợp tác, dưới sự bảo trợ của LHPN tỉnh Quảng Ninh, giữa Hội Phụ nữ của hai xã Thống Nhất và Đồng Lâm với TTTGPL Nhà nước thuộc Sở Tư pháp tỉnh Quảng Ninh và Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh về việc tư vấn và trợ giúp pháp lý cho hội viên của Hội Phụ nữ tại hai xã nêu trên. Mô hình hợp tác này nhằm tăng cường hơn nữa vai trò của các Chi hội Phụ nữ trong công tác của hội và sẽ được nghiên cứu, đúc rút kinh nghiệm để triển khai nhân rộng trên toàn quốc trong thời gian tới.

Trường hợp có nhu cầu tìm hiểu các thông tin pháp luật, tìm hiểu quyền, tư vấn pháp luật, hòa giải và giải quyết tranh chấp....., chị em phụ nữ có thể liên hệ với Hội hoặc Chi hội Phụ nữ tại địa phương để được giúp đỡ trong việc giới thiệu và liên lạc với TTTGPL và Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh.

5.2 Hội LHPN Việt Nam

Hội LHPN Việt Nam là tổ chức đại diện cho quyền và lợi ích hợp pháp của phụ nữ, phấn đấu vì sự tiến bộ của phụ nữ, đảm bảo sự bình đẳng giữa nam và nữ. Với mạng lưới chi hội rộng khắp cả nước từ Trung ương đến địa phương, Hội LHPN có thể giúp đỡ các hội viên trong việc thực hiện các vấn đề liên quan đến đất đai, đảm bảo quyền bình đẳng giới trong tiếp cận đất đai. Hội Phụ nữ tại từng xã, đặc biệt với sự trợ giúp của TTTGPL và Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh tại xã Thống Nhất và Đồng Lâm, có thể hỗ trợ chị em phụ nữ là hội viên thông qua các hình thức:

- *Tư vấn pháp luật*: Các cán bộ của Hội Phụ nữ đã được tham gia tập huấn, tuyên truyền, giới thiệu về các văn bản pháp luật, có hiểu biết nhất định về pháp luật và việc thực hiện các thủ tục hành chính. Do đó, các cán bộ này có đủ năng lực để tư vấn sơ bộ cho hội viên các vấn đề pháp lý liên quan trong lĩnh vực đất đai nói riêng và các lĩnh vực khác nói chung. Với những vấn đề phức tạp đòi hỏi sự tư vấn chuyên sâu, Chi hội Phụ nữ có thể giới thiệu hội viên của mình tiếp cận với TTTGPL và Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh để được giúp đỡ giải quyết triệt để vấn đề.
- *Tham gia giải quyết mâu thuẫn*: một trong những chức năng và nhiệm vụ cơ bản của Hội Phụ nữ là bảo vệ quyền và lợi ích của hội viên trong các mâu thuẫn liên quan tới việc quản lý,

sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất và các vấn đề khác trong đời sống hàng ngày. Hãy tin tưởng và sẵn sàng liên hệ với cán bộ của Hội Phụ nữ để được giúp đỡ kịp thời.

- *Trợ giúp hội viên khi khiếu kiện tới cơ quan Nhà nước*: Khi hội viên không đồng tình với các quyết định của cơ quan Nhà nước, có thể thông qua Hội Phụ nữ để gửi đơn khiếu nại tới cơ quan có thẩm quyền, đồng thời theo dõi quá trình xử lý và có ý kiến để bảo vệ quyền lợi của phụ nữ.

5.3 Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước

Trung tâm Trợ giúp pháp lý (TTGPL), trực thuộc Sở Tư pháp, với mạng lưới các Câu lạc bộ TGPL tại xã/phường với những chức năng cơ bản như sau:

- Tư vấn pháp luật trong mọi lĩnh vực theo yêu cầu của người dân: khi có nhu cầu tư vấn, chị em phụ nữ có thể liên hệ với TTTGPL hoặc các Câu lạc bộ TGPL.
- Trợ giúp pháp lý lưu động: thông qua các buổi trợ giúp pháp lý lưu động, TTTGPL và các Câu lạc bộ TGPL sẽ tư vấn và phổ biến nhằm nâng cao kiến thức và ý thức pháp luật cho người dân. Qua đó, người dân sẽ hiểu về các quyền của mình và yêu cầu trợ giúp khi các quyền này bị xâm phạm.
- Tham gia hòa giải hoặc thực hiện một số công việc liên quan đến thủ tục hành chính hay khiếu nại hoặc tham gia phiên tòa

với tư cách là người đại diện hoặc người bảo vệ quyền và lợi ích cho chị em phụ nữ⁴¹...

Đối tượng được hưởng TGPL miễn phí

Theo quy định của Luật TGPL, những đối tượng được hưởng TGPL miễn phí tại các Trung tâm TGPL Nhà nước là:

- Người nghèo;
- Người có công với cách mạng;
- Người già cô đơn;
- Người khuyết tật và trẻ em không nơi nương tựa;
- Người dân tộc thiểu số thường trú ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn⁴²
- Người nhiễm HIV không nơi nương tựa⁴³;

5.4 Dịch vụ pháp lý của luật sư

Luật sư là những chuyên gia pháp lý, được đào tạo bài bản và được Bộ Tư pháp cấp Chứng chỉ hành nghề và Liên đoàn Luật sư Việt Nam cấp Thẻ luật sư. Theo quy định của Luật luật sư, luật sư có thể tư vấn pháp lý trong các lĩnh vực pháp luật, là người bảo vệ quyền lợi cho chị em phụ nữ nói riêng trong các tranh chấp hoặc mâu thuẫn

⁴¹ Luật trợ giúp pháp lý, Điều 31.

⁴² Luật trợ giúp pháp lý, Điều 3, Điều 10

⁴³ Nghị định 14/2013/NĐ-CP, Điều 1, Khoản 1

với người khác (tư vấn và/hoặc tham gia đàm phán, hòa giải) hoặc trước tòa án và cung cấp các dịch vụ pháp lý khác (các vấn đề liên quan đến đất đai như các giao dịch liên quan đến đất, các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai như xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hợp đồng thuê hay cho thuê đất, nhà ở...).

Về nguyên tắc dịch vụ của luật sư là có thu phí nhưng bên cạnh đó theo quy định của Luật luật sư⁴⁴, luật sư có trách nhiệm thực hiện TGPL miễn phí. Thông thường, đối tượng TGPL miễn phí của luật sư cũng là các đối tượng được TGPL miễn phí của TTTGPL hay các Câu lạc bộ TGPL.

Tuy nhiên, hiện nay chưa có nhiều luật sư hoạt động ở khu vực nông thôn, miền núi nhưng thông qua cơ chế hợp tác giữa Hội Phụ nữ với Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh thì chị em có thể tiếp cận được với dịch vụ pháp lý của luật sư với phí dịch vụ ưu đãi hoặc được TGPL miễn phí tùy theo từng trường hợp.

⁴⁴ Luật luật sư, Điều 21, khoản 2, điểm d

PHẦN 6: PHỤ LỤC

**(Mẫu văn bản giao dịch về đất và
các địa chỉ liên lạc cần thiết)**

PHẦN 6: PHỤ LỤC

(Mẫu văn bản giao dịch về đất và các địa chỉ liên lạc cần thiết)

6.1 Giới thiệu:

Nhằm tạo điều kiện thuận lợi giúp cho người phụ nữ thuận tiện hơn trong các giao dịch về đất, Nhóm nghiên cứu có đưa ra một số mẫu văn bản giao dịch về đất: Hợp đồng mua bán, hợp đồng tặng cho, hợp đồng thuê nhà đất và Mẫu di chúc định đoạt quyền sử dụng đất. Các mẫu văn bản này là những văn bản mẫu có tính chất tham khảo. Tùy vào từng giao dịch cụ thể, người lập văn bản có thể đưa thêm những điều khoản phù hợp.

6.2 Mẫu hợp đồng mua bán nhà, đất

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Hôm nay, ngày.... tháng.... năm tại..... Chúng tôi
gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông (Bà):

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số:cấp ngày.....
tại.....

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi
đăng ký tạm trú*):.....

Hoặc có thể chọn một trong các chủ thể sau:

1. Chủ thể là vợ chồng:

Ông :

Sinh ngày:.....

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày

tại

Hộ khẩu thường trú:

Cùng vợ là bà:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày

tại

Hộ khẩu thường trú:

.....

(Trường hợp vợ chồng có hộ khẩu thường trú khác nhau, thì ghi hộ khẩu thường trú của từng người).

2. Chủ thể là hộ gia đình:

Họ và tên chủ hộ:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày

tại

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

Các thành viên của hộ gia đình:

Họ và tên:.....

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày

tại

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

** Trong trường hợp các chủ thể nêu trên có đại diện thì ghi:*

Họ và tên người đại diện:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày

tại

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

Theo giấy ủy quyền (trường hợp đại diện theo ủy quyền) số:

ngàydo.....lập.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

.....

.....

.....

.....

.....

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1. Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo :.....

....., cụ thể
như sau:

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:.....

Địa chỉ thửa đất:

Diện tích: m² (bằng chữ:)

Hình thức sử dụng:

Sử dụng riêng: m²

Sử dụng chung: m²

Mục đích sử dụng:.....

Thời hạn sử dụng:.....

Nguồn gốc sử dụng:.....

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

.....

.....

2. Tài sản gắn liền với đất là :.....

.....

.....

.....

.....

Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản có:

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC

THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:.....đồng (bằng chữ:.....đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán:

.....
.....

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- a) Thừa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;
- b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU

.....

.....

.....

.....

.....

ĐIỀU

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)

6.3 Mẫu hợp đồng cho thuê nhà, đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Hôm nay ngày.....tại.....

Chúng tôi gồm:

A. BÊN CHO THUÊ NHÀ:

Ông (Bà):

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số:cấp ngày.....
tại.....

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi
đăng ký tạm trú*):.....

Hoặc có thể chọn một trong các chủ thể sau:

1. Chủ thể là vợ chồng:

Ông :

Sinh ngày:.....

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày

tại

Hộ khẩu thường trú:

Cùng vợ là bà:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày

tại

Hộ khẩu thường trú:

.....

(Trường hợp vợ chồng có hộ khẩu thường trú khác nhau, thì ghi hộ khẩu thường trú của từng người).

2. Chủ thể là hộ gia đình:

Họ và tên chủ hộ:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày

tại

Hộ khẩu thường trú:

.....
Các thành viên của hộ gia đình:

Họ và tên:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày
tại

Hộ khẩu thường trú:

** Trong trường hợp các chủ thể nêu trên có đại diện thì ghi:*

Họ và tên người đại diện:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày
tại

Hộ khẩu thường trú:

.....
Theo giấy ủy quyền (trường hợp đại diện theo ủy quyền) số:
ngàydo.....lập.

B. BÊN THUÊ NHÀ:

(Chọn một trong các chủ thể nêu trên)

.....

.....

.....

.....

.....

Sau khi thỏa thuận, hai bên thống nhất với nhau như sau:

Điều 1:

a. Nhà cho thuê: Tại số..... được
cấp GCNQSDĐ số..... do Ủy ban
nhân dân..... Cấp ngày

Hiện trạng căn nhà:

.....

.....

.....

b. Mục đích và nội dung sử dụng

Diện tích sử dụng.....

Mục đích sử dụng:.....

c. Trang bị tiện nghi bên thuê nhà được sử dụng gồm có:

.....

Điều 2: Thời hạn thuê nhà làtháng, bắt đầu từ ngày.....

Điều 3: Giá thuê nhà làVNĐ/tháng.

Không bao gồm chi phí sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật. (Chi phí điện, nước và các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác thanh toán riêng theo khối lượng tiêu thụ)

Tiền thuê nhà được thanh toán theo phương thức sau:

- Trả tiền mặt (hoặc séc chuyển tiền).

- Trả trướctháng.

- Trả tiền thường kỳ vào ngàyhàng tháng.

Điều 4: Trách nhiệm bên cho thuê nhà

1. Giao nhà và trang thiết bị, tiện nghi cho bên thuê đúng ngày hợp đồng có giá trị.
2. Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn và riêng rẽ của bên thuê nhà (đối với phần diện tích ghi trong hợp đồng nếu chủ nhà ở chung).
3. Sửa chữa kịp thời những hư hỏng.

4. Phải bồi thường mọi thiệt hại về vật chất và sức khỏe gây ra cho bên thuê nhà trong trường hợp nhà bị sụp đổ do không sửa chữa kịp thời.

5. Hướng dẫn bên thuê thực hiện đúng các quy định của Nhà nước về tạm trú, tạm vắng.

Điều 5: Trách nhiệm của bên thuê nhà

1. Sử dụng nhà đúng nội dung và mục đích thuê.

Khi cần sửa chữa, cải tạo theo yêu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của chủ nhà và phải tuân theo những quy định về xây dựng cơ bản.

2. Trả tiền thuê nhà đầy đủ và đúng thời hạn quy định.

3. Có trách nhiệm về hư hỏng nhà, sự mất mát các trang thiết bị nội thất, các đồ đạc, tư trang của bản thân và những tác hại gây ra cho bên thứ ba trong khi sử dụng nhà.

4. Chấp hành các quy tắc về giữ gìn vệ sinh môi trường và các quy định về trật tự an ninh chung.

5. Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho thuê lại. Trường hợp cần chấm dứt việc thuê nhà trước thời hạn đã ký, phải báo cho chủ nhà biết trước ít nhất một tháng.

Điều 6: Những cam kết chung

1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

a. Thời hạn hợp đồng đã hết.

b. Nhà cho thuê bị tiêu hủy hoặc phải phá dỡ theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

c. Bên thuê đã cho thuê lại nhà, bị bắt giam hoặc bị Chính phủ Việt Nam trục xuất.

Điều 7: Thời hạn có hiệu lực của hợp đồng

Hợp đồng này có giá trị từ ngàytháng..... năm..... và hết hiệu lực vào ngày.... tháng.....năm.....

Hợp đồng được lập thành 02 bản bằng tiếng Việt, có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 1 bản.

BÊN CHO THUÊ NHÀ

(Ký tên và ghi rõ họ tên)

BÊN THUÊ NHÀ

(Ký tên và ghi rõ họ tên)

6.4 Mẫu hợp đồng tặng cho nhà, đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT/ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

Tại Ủy ban nhân dân quận (huyện).....
(Trường hợp việc chứng thực được thực hiện ngoài trụ sở thì ghi địa điểm thực hiện chứng thực và Ủy ban nhân dân quận (huyện), chúng tôi gồm có:

Bên tặng cho (sau đây gọi là Bên A):

Ông (Bà):

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số:cấp ngày.....
tại.....

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú*):.....

Hoặc có thể chọn một trong các chủ thể sau:

1. Chủ thể là vợ chồng:

Ông :

Sinh ngày:.....

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày

tại

Hộ khẩu thường trú:

Cùng vợ là bà:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày

tại

Hộ khẩu thường trú:

.....

(Trường hợp vợ chồng có hộ khẩu thường trú khác nhau, thì ghi hộ khẩu thường trú của từng người).

2. Chủ thể là hộ gia đình:

Họ và tên chủ hộ:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày
tại

Hộ khẩu thường trú:
.....

Các thành viên của hộ gia đình:

Họ và tên:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày
tại

Hộ khẩu thường trú:

** Trong trường hợp các chủ thể nêu trên có đại diện thì ghi:*

Họ và tên người đại diện:

Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày
tại

Hộ khẩu thường trú:
.....

Theo giấy ủy quyền (trường hợp đại diện theo ủy quyền) số:

ngàydo.....lập.

Bên được tặng cho (sau đây gọi là Bên B):

(Chọn một trong các chủ thể nêu trên)

.....
.....
.....
.....
.....

Hai bên đồng ý thực hiện việc tặng cho tài sản với các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1

TÀI SẢN TẶNG CHO

Mô tả cụ thể các chi tiết về tài sản tặng cho và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của Bên A đối với tài sản tặng cho.

.....
.....
.....
.....
.....

ĐIỀU 2

ĐIỀU KIỆN TẶNG CHO

Bên A đồng ý tặng cho Bên B tài sản nêu tại Điều 1 với điều kiện
(nếu có):

.....

.....

.....

.....

.....

ĐIỀU 3

THỜI HẠN, ĐỊA ĐIỂM VÀ PHƯƠNG THỨC GIAO TÀI SẢN

Do các bên thỏa thuận

.....

.....

.....

.....

.....

ĐIỀU 4

QUYỀN SỞ HỮU ĐỐI VỚI TÀI SẢN TẶNG CHO

1. Quyền sở hữu đối với tài sản tặng cho được chuyển cho Bên B kể từ thời điểm Bên B nhận tài sản (*nếu không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật không có quy định khác*);
2. Đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho Bên B kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó;

ĐIỀU 5

VIỆC NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ CHỨNG THỰC

Thuế và lệ phí liên quan đến việc tặng cho tài sản theo Hợp đồng này do Bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 6

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

- a) Những thông tin về nhân thân, về tài sản tặng cho ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- b) Tài sản tặng cho không có tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật;
- c) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
- d) Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này;
- đ) Các cam đoan khác ...

2. Bên B cam đoan:

- a) Những thông tin về nhân thân ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về tài sản tặng cho và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;

- c) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
- d) Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này;
- đ) Các cam đoan khác...

ĐIỀU 8

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này;
2. Hai bên đã tự đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của Người có thẩm quyền chứng thực;
3. Hợp đồng có hiệu lực từ:

Bên A

(ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên)

Bên B

(ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên)

6.5 Mẫu di chúc định đoạt về nhà, đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DI CHỨC

Tên tôi là, sinh năm, số CMTND:, do Công an tỉnh/thành phố cấp ngày, hộ khẩu thường trú: Trong trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, tôi lập Di chúc để phân chia tài sản thừa kế cho các con tôi. Ý chí định đoạt di sản được nêu trong Di chúc này là của tôi, không bị ai lừa dối, đe dọa hoặc ép buộc. Nội dung Di chúc như sau:

I. Những người được hưởng phần di sản thừa kế:

1. Con trai:.....

Ngày sinh:.....

Số CMTND:.....

Hộ khẩu thường trú:

2. Con trai:.....

Ngày sinh:.....

Số CMTND:.....

Hộ khẩu thường trú:

3. Con gái:.....

Ngày sinh:.....

Số CMTND:.....

Hộ khẩu thường trú:

II. Đặc điểm của di sản thừa kế:

Di sản thừa kế của tôi để lại cho các con là ngôi nhà/mảnh đất có địa chỉ tại (sau đây viết tắt là “Ngôi nhà/mảnh đất”) theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số, do Ủy ban Nhân dân quận/huyện..... cấp ngày gồm những thông tin cơ bản sau:

1. Chủ sở hữu nhà, công trình gắn liền với đất là ông/bà

2. Thừa đất số:, tờ bản đồ số: lập năm

3. Diện tích sử dụng riêng: m².

4. Diện tích sàn: m².

III. Cách thức phân chia di sản thừa kế:

.....

.....

.....

.....

.....

Trên đây là toàn bộ ý chí định đoạt tài sản của tôi, rất mong các con nghiêm túc thực hiện sự phân chia và định đoạt di sản thừa kế theo Di chúc này.

Kính mong các cụ, các ông, các bà cùng toàn thể cô, dì, chú bác trong gia tộc họ ghi nhận ý nguyện của của tôi tại Di chúc này.

Tôi cũng nhờ cậy các cơ quan chính quyền, trong phạm vi chức năng của mình giúp tôi xác nhận để tôi yên tâm về hiệu lực pháp lý của bản Di chúc.

....., Ngày tháng năm 20...

Người lập Di chúc

6.6 Địa chỉ Hội LHPN xã, Trung tâm TGPL tỉnh Quảng Ninh, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh, Văn phòng luật sư NHQuang & Cộng sự (Hà Nội).

ST T	Tên tổ chức tư vấn	Điện thoại	Địa chỉ
1	Hội LHPN xã Thống Nhất	033.699869	UBND xã Thống Nhất Thôn Đồng Cao, xã Thống Nhất, huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh
2	Hội LHPN xã Đồng Lâm	033.690632	UBND xã Đồng Lâm Thôn Đồng Quảng, xã Đồng Lâm, huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh
3	Trung tâm TGPL tỉnh Quảng Ninh	033.3835226	Phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
4	Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh	033.3835614	Số 369 Đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
5	Văn phòng Luật sư NHQuang và Cộng sự	04.35376941	B23 Khu Biệt thự Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT

1. Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 của Quốc hội ban hành ngày 14/06/2005;
2. Luật Đất đai số 13/2003/QH11 của Quốc hội ban hành ngày 26/11/2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009;
3. Luật Bình đẳng giới số 73/2006/QH11 của Quốc hội ban hành ngày 29/11/2006;
4. Luật Hôn nhân và gia đình số 22/2000/QH10 của Quốc hội ban hành ngày 09/06/2000;
5. Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 của Quốc hội ban hành ngày 29/11/2005 đã sửa đổi, bổ sung năm 2009;
6. Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai số 34/2009/QH12 của Quốc hội ban hành ngày 18/06/2009;
7. Bộ luật Tố tụng Dân sự số 24/2004/QH11 của Quốc hội ban hành ngày 15/06/2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011;
8. Luật Tố tụng Hành chính số 64/2010/QH12 của Quốc hội ban hành ngày 24/10/2010;
9. Luật Khiếu nại, tố cáo số 09/1998/QH10 của Quốc hội ban hành ngày 02/12/1998 được sửa đổi, bổ sung năm 2004, 2005;
10. Luật Trợ giúp pháp lý số 69/2006/QH11 của Quốc hội ban hành ngày 29/06/2006;

11. Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai (đã hết một phần hiệu lực);
12. Nghị định 38/2011/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 26/05/2011 Sửa đổi, bổ sung một số điều quy định về thủ tục hành chính của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004, Nghị định số 149/2004/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2004 và Nghị định số 160/2005/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2005;
13. Nghị định 45/2011/NĐ-CP của Chính phủ về lệ phí trước bạ được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 23/2013/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 25/03/2013;
14. Nghị định 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
15. Nghị định 70/2001/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 03/10/2001 về việc quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình;
16. Nghị định 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 19/10/2009 về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
17. Nghị định 105/2009/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 11/11/2009 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

18. Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 25/05/2007 quy định bổ sung về việc cấp GCNQSD đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;
19. Thông tư 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 13/04/2005 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai;
20. Thông tư 09/2007/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 02/08/2007 hướng dẫn thực hiện việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính;
21. Thông tư 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 21/10/2009 quy định về GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
22. Thông tư 20/2010/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 22/10/2010 quy định bổ sung về GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
23. Thông tư 16/2011/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 20/05/2011 quy định sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai.

Tài liệu này do VPLS NHQuang và Cộng sự biên soạn
với sự hỗ trợ của UNDP.

nh**quang**&associates



SÁCH KHÔNG BÁN