

**BỘ TƯ PHÁP
CỤC PHÁP LUẬT DÂN SỰ - KINH TẾ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 498/DSKT-PLDSTM&KHCN

Hà nội, ngày 13 tháng 5 năm 2026

V/v xin ý kiến hướng dẫn nghiệp vụ về
một số vướng mắc phát sinh từ Luật Đất đai
năm 2024 và Bộ luật Dân sự năm 2015

Kính gửi: Hội Công chứng viên thành phố Hải Phòng

Trả lời Công văn số 07/CV-HCCHP ngày 25/3/2026 của Hội Công chứng viên thành phố Hải Phòng về việc xin ý kiến hướng dẫn nghiệp vụ về một số vướng mắc phát sinh từ Luật Đất đai năm 2024 và Bộ luật Dân sự năm 2015, căn cứ phạm vi chức năng, nhiệm vụ, Cục Pháp luật dân sự - kinh tế (Cục PLDSKT) có ý kiến như sau:

1. Về giá trị pháp lý của hình thức “sử dụng riêng”, “Sở hữu riêng” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: “1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà 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, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng; 2. Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, được dùng để bảo đảm nhu cầu của gia đình, thực hiện nghĩa vụ chung của vợ chồng; 3. Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung”.

Khoản 4 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Trường hợp... Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu”.

Điểm e, g khoản 1 Mục VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai quy định các trường

hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp: “e) *Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng*”.

Như vậy, việc Giấy chứng nhận được cấp chỉ ghi tên của vợ hoặc chồng thì cũng không đương nhiên coi là tài sản riêng của vợ hoặc của chồng. Cá nhân nào cho rằng tài sản đó là tài sản riêng (ví dụ: tài sản được tặng cho riêng, được thừa kế riêng...) thì phải có cơ sở (ví dụ: giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu có ghi rõ nguồn gốc tài sản) và chứng minh.

2

2. Việc chứng thực hay chứng nhận Văn bản thỏa thuận xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất

Liên quan đến nội dung về việc chứng thực hay chứng nhận Văn bản thỏa thuận xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất (mục 2 Công văn số 07/CV-HCCHP), Luật Công chứng năm 2024 quy định “*công chứng là dịch vụ công do công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng thực hiện để chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của giao dịch bằng văn bản phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng*” (khoản 1 Điều 2). Việc xác định tính hợp pháp của giao dịch được căn cứ trên cơ sở quy định của pháp luật chuyên ngành; đối với giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình thì phải căn cứ vào Luật Đất đai năm 2024, Luật Hộ tịch năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định pháp luật có liên quan.

Luật Đất đai năm 2024 (Điều 135, Điều 256) quy định việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Luật Đất đai năm 2024 không quy định bắt buộc phải công chứng, chứng thực đối với thỏa thuận này.

Trường hợp người dân có nhu cầu, Văn phòng công chứng có thể thực hiện chứng thực chữ ký đối với văn bản thỏa thuận này. Giá trị của việc chứng thực chữ ký được quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 280/2025/NĐ-CP), theo đó người yêu cầu chứng thực chữ ký phải chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ, văn bản mà mình ký để yêu cầu chứng thực chữ ký;

cơ quan thực hiện chứng thực chữ ký không chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ, văn bản yêu cầu chứng thực chữ ký.

3. Về quyền sử dụng đất của thành viên hộ gia đình đã kết hôn nhưng vợ/chồng không là thành viên gia đình

3.1. Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành*” (khoản 25 Điều 3); “... *Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật*” (khoản 5 Điều 135). Do đó, những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất thì được xác định là hộ gia đình sử dụng đất. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất do các thành viên tự thỏa thuận.

Bên cạnh đó, Điều 259 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định về việc xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (trước ngày 01/8/2024). Theo đó, hộ gia đình sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải ghi cụ thể các cá nhân là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất (khoản 2 Điều 259).

3.2. Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: “*1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà 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, trừ*

trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng... 3. Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung”.

Như vậy, tại thời điểm cấp đất, trong hộ gia đình có những thành viên của hộ gia đình (không có chung quyền sử dụng đất theo tiêu chí hộ gia đình) thì phần quyền sử dụng đất tương ứng với thành viên hộ gia đình (đã kết hôn tại thời điểm cấp đất, nhưng người vợ/chồng của họ không phải là thành viên của hộ gia đình) được xác định là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp có căn cứ để chứng minh là tài sản riêng hoặc vợ, chồng có thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật.

4. Bộ Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai theo quy định tại Nghị định số 35/2025/NĐ-CP ngày 25/02/2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, do đó, đề nghị lấy ý kiến Bộ Nông nghiệp và Môi trường về các nội dung có liên quan.

Cục Pháp luật dân sự - kinh tế xin gửi Hội Công chứng viên thành phố Hải Phòng để tham khảo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr Nguyễn Thanh Tú (để b/c);
- PCT Lê Thị Hoàng Thanh (để biết);
- Lưu: Vụ PLDSKT (DSTM&KHCN, G).

CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Hồng Hải