**MỘT SỐ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG VIỆC XÁC ĐỊNH, PHÂN CHIA QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA NGƯỜI PHẢI THI HÀNH ÁN TRONG HỘ GIA ĐÌNH**

VĂN THỊ TÂM HỒNG – Tổng cục Thi hành án Dân sự

Chữ “hộ” trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có từ thời bao cấp, theo đó ruộng đất được giao theo bình quân nhân khẩu. Cụ thể là trong sổ hộ khẩu gia đình (hộ khẩu thường trú) có bao nhiêu “người từ 15 tuổi trở lên” (trang 373 Từ điển Luật học) thì được giao bao nhiêu đất căn cứ vào quỹ đất của địa phương. Nếu “chủ điền” có dư đất thì chia cho người thiếu đất theo chủ trương “nhường cơm xẻ áo”. Từ đó, người có hộ khẩu thường được hiểu là thành viên của hộ gia đình. Trong khi đó, những vấn đề liên quan đến hộ khẩu được quy định bởi Điều 25 Luật Cư trú. Tuy nhiên, trên thực tế việc quản lý hành chính vẫn dựa trên “hộ khẩu” nên phát sinh nhiều khó khăn, bất cập trong quá trình tiến hành tố tụng cũng như trong việc xác định, phân chia quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình để thi hành án.

1. Quy định pháp luật về tài sản hộ gia đình

Bộ luật dân sự năm 2015 đã quy định chủ thể tham gia các quan hệ dân sự bao gồm: Cá nhân và Pháp nhân. Điều đó có nghĩa là hộ gia đình không phải chủ thể của quan hệ dân sự. Tuy nhiên, Bộ luật dân sự năm 2015 vẫn ghi nhận hình thức sở hữu chung của các thành viên gia đình. Cụ thể, Điều 212 Bộ luật dân sự quy định về sở hữu chung của các thành viên gia đình như sau:

“1. Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan.

2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác.

Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật này và luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 213 của Bộ luật này”.

Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 101 Bộ luật dân sự quy định: “Việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai”.

Tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 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”.

Tại điểm c Điều 5 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất thì ghi “hộ ông” (hoặc “hộ bà”), sau đó ghi họ tên, năm sinh, tên và số của giấy tờ thân nhân của chủ hộ gia đình…Trường hợp chủ hộ gia đình hay người đại diện khác của hộ gia đình có vợ hoặc chồng cùng có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi cả họ tên, năm sinh của người vợ hoặc chồng đó”.

Mặc dù, các quy định trên không quy định cụ thể khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan nhà nước phải ghi rõ họ, tên của mọi thành viên trong hộ gia đình. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai đã chỉ ra các căn cứ để xác định các thành viên có quyền sử dụng đất của hộ gia đình đó là:

– Có quan hệ theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình bao gồm: hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng.

– Đang sống chung.

– 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.

2. Quy định của pháp luật về thi hành án

Tại khoản 1 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự quy định về việc xác định, phân chia, xử lý tài sản thi hành chung để thi hành án như sau:

“Trường hợp chưa xác định được phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung để thi hành án thì Chấp hành viên phải thông báo cho người phải thi hành án và những người có quyền sở hữu chung đối với tài sản, quyền sử dụng đất biết để họ tự thỏa thuận phân chia tài sản chung hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo mà các bên không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận vi phạm quy định tại Điều 6 của Luật này hoặc thỏa thuận không được và không yêu cầu Tòa án giải quyết thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo thủ tục tố tụng dân sự.

Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu Tòa án giải quyết thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo thủ tục tố tụng dân sự.

Chấp hành viên xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án”

Tại điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định:

“Đối với tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của vợ, chồng thì Chấp hành viên xác định phần sở hữu của vợ, chồng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình và thông báo cho vợ, chồng biết.

Đối với tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì Chấp hành viên xác định phần sở hữu, sử dụng theo số lượng thành viên của hộ gia đình tại thời điểm xác lập quyền sở hữu tài sản, thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất. Chấp hành viên thông báo kết quả xác định phần sở hữu, sử dụng cho các thành viên trong hộ gia đình biết.

Trường hợp vợ hoặc chồng hoặc các thành viên hộ gia đình không đồng ý với việc xác định của Chấp hành viên thì có quyền yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thôn g báo hợp lệ. Hết thời hạn này mà không có người khởi kiện thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản và trả lại cho vợ hoặc chồng hoặc các thành viên hộ gia đình giá trị phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của họ”.

Như vậy, pháp luật về thi hành cho phép Chấp hành viên được quyền xác định phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản của hộ gia đình kể cả quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình để thực hiện việc kê biên, xử lý đảm bảo nghĩa vụ của người phải thi hành án theo phán quyết của Tòa án.

3. Một số khó khăn, vướng mắc

Trong bối cảnh hiện nay đất đai được coi là tài sản có giá trị rất lớn của đa số người dân. Bên cạnh đó, chính sách đất đai thay đổi qua nhiều thời kỳ; việc quản lý đất đai còn thiếu kinh nghiệm dẫn đến cơ quan thi hành án dân sự gặp nhiều khó khăn vướng mắc khi xác định phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung để thi hành án. Đó là:

– Nhiều trường hợp khi xác minh hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gặp khó khăn vì một trong các lý do sau: (i) hồ sơ bị thất lạc hoặc không được lưu trữ; (ii) hồ sơ không thể hiện tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có những ai là thành viên hộ gia đình.

– Trong thời gian qua khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các cơ quan nhà nước đều ghi cấp cho hộ ông (hoặc bà) cho tất cả các trường hợp (kể cả cấp cho cá nhân hoặc cấp cho vợ, chồng) nên cũng khó khăn trong việc xác định đây là tài sản của vợ chồng hay của hộ gia đình.

– Khi cơ quan thi hành án dân sự thực hiện việc xác định, phân chia phần quyền sử dụng đất cho các thành viên của hộ gia đình và thông báo cho họ biết nhưng không ai có ý kiến. Đến khi cơ quan thi hành án dân sự xử lý xong tài sản (bán đấu giá thành tài sản) thì mới khiếu nại hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

4. Một số giải pháp và kiến nghị

Để đảm bảo việc thi hành án được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục thi hành án và tránh khiếu nại, tác giả xin đề xuất một số giải pháp trước mắt trong việc xác định, phân chia quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong quyền sử dụng đất của hộ gia đình như sau:

– Những nội dung cần xác minh làm rõ đối với quyền sử dụng đất của hộ gia đình:

+ Nguồn gốc đất: Trường hợp quyền sử dụng đất được thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng, trao đổi thì ai là người để lại thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng, trao đổi. Trường hợp quyền sử dụng đất được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất cần làm rõ mục đích nhà nước giao hoặc cho thuê đất, phương án giao hoặc cho thuê đất. Trường hợp quyền sử dụng đất được nhà nước công nhận thì ai là người kê khai và đăng ký.

+ Các thành viên của hộ gia đình gồm những ai: (i) tại thời điểm được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; (ii) tại thời điểm thi hành án. Trường hợp có sự thay đổi về nhân khẩu thì cần làm rõ lý do của sự thay đổi, lý do của sự thay đổi. Ví dụ: được sinh ra sau khi được cấp giấy chứng nhận.

+ Làm rõ mối quan hệ giữa các thành viên trong hộ gia đình, ví dụ: quan hệ hôn nhân, quan hệ huyết thống, quan hệ nuôi dưỡng, ở nhờ, ở thuê.

+ Bên cạnh việc yêu cầu cơ quan quản lý nhà nước về đất đai (Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh) thì cần đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã cung cấp các thông tin liên quan đến nguồn gốc đất cũng như việc quản lý và sử dụng của hộ gia đình qua các thời kỳ (ví dụ: xác minh việc kê khai sử dụng đất hàng năm). Ngoài ra có thể thu thập thêm các căn cứ khác thông qua trưởng thôn, xóm hoặc những người từng làm công tác địa chính ở địa phương.

– Về việc thông báo cần chú ý các thông tin sau:

+ Thông báo rõ các thành viên của hộ gia đình gồm những ai (có thể đưa ra căn cứ pháp lý hoặc lý do để xác định các thành viên của hộ gia đình).

+ Thông báo cho tất cả các thành viên của hộ gia đình biết quyền thỏa thuận trong việc xác định, phân chia quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

+ Thông báo việc Chấp hành viên xác định, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án dân sự trong quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

– Kịp thời giải quyết dứt điểm mọi khiếu nại, tố cáo phát sinh trong quá trình tổ chức thi hành án tránh trạng khi tài sản bán đấu giá thành người phải thi hành án và các đồng sở hữu tài sản vẫn tiếp tục khiếu nại hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, về lâu dài thì kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền cần sớm sửa đổi quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành để xác định rõ, cụ thể các cá nhân trong quyền sử dụng đất của hộ gia đình.