

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2015

THƯ TƯ VẤN

**Kính gửi: TRUNG TÂM GIAO DỊCH TÍN DỤNG
ĐƠN VỊ KINH DOANH**

I. NỘI DUNG VỤ VIỆC

Xuất phát từ tình hình thực tế, VIB đang nhận thế chấp TSBD của Hộ gia đình rất phổ biến, đặc biệt đối với địa bàn ngoại tỉnh. Hiện tại, ĐƠN VỊ đang gặp phải vướng mắc trong việc xác định thành phần tham gia ký kết HĐBĐTV.

Theo Điều 29.2(e), Quy định số 1676/2009/QĐ-VIB về điều kiện và thủ tục nhận tài sản bảo đảm tiền vay, " tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của Hộ gia đình phải được tất cả các thành viên từ đủ 15 tuổi trong Hộ gia đình đó thống nhất và ký vào hợp đồng bảo đảm hoặc có văn bản ủy quyền có công chứng, chứng thực của người vắng mặt".

Căn cứ Luật đất đai năm 2013 và có hiệu lực từ 1/7/2014, khái niệm Hộ gia đình đã thay đổi và việc xác định Hộ gia đình sử dụng đất dựa trên các yếu tố sau: Quan hệ hôn nhân/Quan hệ huyết thống/Quan hệ nuôi dưỡng/Đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung vào thời điểm được cấp sổ đỏ. Tuy nhiên, hiện nay VIB vẫn chưa có hướng dẫn về vấn đề này.

II. NỘI DUNG YÊU CẦU

Đơn vị yêu cầu DVPL 1 tư vấn về các nội dung sau:

1. Các HĐBĐTV được ký kết mới sẽ tiếp tục áp dụng theo Quy định 1676 hay áp dụng theo Luật đất đai năm 2013?
2. Nếu áp dụng Luật đất đai năm 2013 thì VIB cần Khách hàng cung cấp những hồ sơ gì? Do ai xác nhận để xác định các yếu tố trên.
3. Nếu thành viên trong hộ đã đủ tuổi kết hôn và có vợ/chồng trước thời điểm cấp sổ (vợ/chồng của thành viên trong hộ không có tên trong hộ khẩu) thì người vợ/chồng này có quyền với tài sản đó không? Có được coi là tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân theo Luật HNGĐ năm 2014 hay không và người vợ/chồng đó có cần ký trong hợp đồng thế chấp tài sản, hoặc làm cam kết không có quyền và nghĩa vụ với tài sản đó không?
4. Trường hợp Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho Hộ gia đình trước thời điểm Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thì khái niệm Hộ gia đình được áp dụng theo Luật đất đai năm 2013 hay áp dụng theo Luật đất đai cũ năm 2003?

III. CƠ SỞ PHÁP LÝ

Để đưa ra nhận định, phân tích, đánh giá trong bản tư vấn này, DVPL 1 đã tiến hành xem xét, nghiên cứu các văn bản pháp luật sau đây:

1. Bộ luật dân sự năm 2005 ("BLDS năm 2005");
2. Luật Hôn nhân Gia đình năm 2014 ("Luật HNGĐ năm 2014");
3. Luật đất đai năm 2013 ("Luật đất đai năm 2013");
4. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật đất đai ("Nghị định số 43");
5. Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ("Thông tư số 23");

IV. Ý KIẾN TƯ VẤN

1. Các HĐBĐTV được ký kết mới sẽ tiếp tục áp dụng theo Quy định 1676 hay áp dụng theo Luật đất đai năm 2013?

Theo các quy định pháp luật tại thời điểm trước đây liên quan đến hộ gia đình, việc xác định ai là thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng chung đối với quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình không có các tiêu chí cụ thể, rõ ràng mà khái niệm hộ gia đình, tài sản chung của hộ gia đình chủ yếu được xác định dựa theo quy định của BLDS năm 2005. Trên thực tế, các TCTD đều dựa trên sổ hộ khẩu để xác định các thành viên trong hộ tại thời điểm hộ gia đình được cấp sổ đỏ và có quyền sử dụng chung đối với quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình. Tại VIB, việc nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình được quy định tại Quy định số 1676/2009/QĐ-VIB ngày 26/6/2009.

Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực từ 1/7/2014 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.

Do vậy, liên quan đến việc nhận thế chấp QSDĐ đất của Hộ gia đình thì cần phải vận dụng quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013 và các quy định khác của pháp luật đang còn hiệu lực liên quan đến Hộ gia đình để áp dụng vào việc ký kết và thực hiện HĐBĐTV giữa TCTD và Khách hàng là Hộ gia đình.

Do khối Risk là đơn vị đầu mối xây dựng/ban hành/áp dụng Quy định 1676 của VIB nên Đơn vị cần liên hệ với khối Risk để tìm hiểu thông tin về kế hoạch sửa đổi Quy định 1676 nêu trên cho phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến Hộ gia đình sử dụng đất. Ngoài ra, Đơn vị còn phải xin ý kiến khối Risk về việc có tiếp tục thực hiện Quy định 1676 này của VIB hay không hay thực hiện theo tư vấn dưới đây của DVPL 1 liên quan đến Hộ gia đình sử dụng đất trong thời gian chờ chỉnh sửa chính thức Quy định 1676 cho phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

2. Nếu áp dụng Luật đất đai năm 2013 thì VIB cần Khách hàng cung cấp những hồ sơ gì? Do ai xác nhận để xác định các yếu tố trên.

(a) Quy định pháp luật hiện hành:

Căn cứ vào Điều 106, BLDS năm 2005, Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này.

Căn cứ vào Điều 108, BLDS năm 2005, tài sản chung của Hộ gia đình là quyền sử dụng đất, tài sản do thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được thừa kế chung, tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của Hộ gia đình.

Căn cứ vào Điều 109.2, BLDS năm 2005, việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của Hộ gia đình phải được tất cả các thành viên trong Hộ gia đình từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số các thành viên trong Hộ gia đình từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý.

Căn cứ vào Điều 3.29, Luật đất đai năm 2013, việc xác định Hộ gia đình sử dụng đất dựa trên những người có quan hệ hôn nhân, quan hệ huyết thống, quan hệ nuôi dưỡng và đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được cấp sổ đỏ.

Căn cứ vào Điều 5.1(c), Thông tư số 23, Giấy chứng nhận QSDĐ phải thể hiện cấp cho hộ (Hộ Ông/Bà) và ghi đầy đủ thông tin về nhân thân của chủ hộ trên giấy trong trường hợp chủ hộ không có quyền sử dụng đất chung của Hộ gia đình thì Giấy chứng nhận QSDĐ phải thể hiện thông tin về người đại diện của Hộ gia đình là thành viên khác của hộ có quyền sử dụng đất chung với Hộ gia đình.

Điều 64.1, Nghị định số 43 quy định Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên.

(b) Quan điểm của DVPL 1:

Căn cứ vào các điều luật viện dẫn ở trên, trước khi ký kết HĐBĐTV, Đơn vị cần áp dụng các nội dung sau đây:

- (i) Lựa chọn 1 (ưu tiên áp dụng): Trường hợp các giấy tờ về quyền sử dụng đất như quyết định giao đất, cho thuê đất, văn bản của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, sổ địa chính (các tài liệu này là căn cứ để cấp sổ đỏ) có ghi đầy đủ thông tin về các thành viên trong Hộ gia đình tại thời điểm Hộ gia đình được cấp sổ đỏ, Đơn vị cần yêu cầu Khách hàng lấy xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện nơi có đất về thông tin các thành viên trong Hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung của hộ (Điều 5, Nghị định số 43, Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu).

➔ Đơn vị căn cứ vào xác nhận trên để xác định đó là những người có quyền đối với QSD đất chung của hộ trong giao dịch với VIB.

- (ii) Lựa chọn 2: Trường hợp không có các thông tin như nêu ở Mục (i) trên, Đơn vị yêu cầu Khách hàng cung cấp/thực hiện:

- Để xác định quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng của các thành viên trong Hộ gia đình: Yêu cầu cung cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kết hôn (ĐKKH)/Giấy khai sinh/Quyết định nhận nuôi con nuôi (nếu có.)

- Để xác định quan hệ đang sống chung giữa các thành viên trong Hộ gia đình tại thời điểm Hộ gia đình được cấp sổ đỏ:

✓ Cách thức 1: Yêu cầu Khách hàng cung cấp Sổ Hộ khẩu và văn bản của UBND xã cấp xác nhận quan hệ sống chung của các thành viên Hộ gia đình tại thời điểm Hộ gia đình được cấp sổ đỏ.

✓ Cách thức 2: Yêu cầu Khách hàng cung cấp Sổ Hộ khẩu và lập bản cam kết của Hộ gia đình (có đủ chữ ký của các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên tại thời điểm lập bản cam kết) trong đó thể hiện thông tin về tất cả các thành viên đang sống chung trong Hộ gia đình tại thời điểm Hộ gia đình được cấp sổ đỏ, không còn thành viên nào khác trong Hộ gia đình ngoài những người đã được nêu tên có quyền đối với QSD đất của Hộ gia đình và cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và VIB và bồi thường mọi thiệt hại cho VIB, nếu có.

Để Văn bản cam kết trên của Hộ gia đình bảo đảm giá trị pháp lý, Đơn vị thực hiện theo một trong các cách sau đây:

- Yêu cầu Khách hàng đến Phòng công chứng để công chứng văn bản cam kết nêu trên.
- Yêu cầu Khách hàng đến UBND xã chứng thực chữ ký của những người đã ký tên vào Văn bản cam kết nêu trên.
- Cán bộ của VIB và một người làm chứng khác (tốt nhất là Tổ trưởng/Tổ phó Tổ dân phố, Trưởng/Phó trưởng thôn; nếu không có được chứng kiến của những người này thì chấp nhận người làm chứng là người hàng xóm/hộ liên kế của hộ gia đình) ký làm chứng vào Văn bản cam kết nêu trên.

Lưu ý: Cách thức 1 được ưu tiên áp dụng do giá trị pháp lý của Văn bản cam kết nêu trên, cho dù có được công chứng/chứng thực hoặc được cán bộ của VIB, người làm chứng chứng kiến từng thành viên hộ ký vào văn bản này, vẫn dựa chủ yếu trên sự thiện trí, trung thực của Khách hàng. Trong trường hợp có sự gian dối của Khách hàng, VIB sẽ có khả năng gặp phải tranh chấp với người nào sau này có thể được xác định là thành viên Hộ gia đình và có quyền đối với quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại VIB (nếu người này chứng minh được một cách hợp pháp) thì VIB sẽ gặp khó khăn khi phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ hoặc khi khởi kiện Khách hàng ra tòa án để xử lý tài sản bảo đảm.

➔ Căn cứ vào các giấy tờ nêu trên, Đơn vị xác định các thành viên trong Hộ gia đình là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng với chủ hộ và đang sống chung với chủ hộ vào thời điểm hộ được cấp sổ đỏ và những người này là những người có quyền đối với QSD đất của Hộ gia đình trong giao dịch với VIB.

- Khi Đơn vị đã xác định được các thành viên trong Hộ gia đình có quyền đối với QSD đất, Đơn vị phải yêu cầu tất cả các thành viên trong Hộ gia đình từ đủ 15 tuổi trở lên ký kết vào hợp đồng thế chấp với VIB hoặc các thành viên này trong Hộ gia đình ủy quyền cho một người (có thể là

14

chủ hộ) ký kết hợp đồng thế chấp với VIB. Việc ủy quyền này phải được công chứng. Đối với các thành viên trong Hộ gia đình chưa đủ 15 tuổi thì không cần thiết yêu cầu họ hoặc người đại diện của họ ký vào hợp đồng thế chấp với VIB.

(c) Lưu ý của DVPL1:

- (i) Đối với trường hợp sổ đỏ được cấp cho Hộ nhưng tại thời điểm được cấp sổ đỏ chưa có tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất đã có nhưng chưa được ghi nhận trên sổ đỏ và sau đó, tài sản gắn liền với đất mới được tạo lập và được ghi nhận trên sổ đỏ mà Khách hàng đồng ý thế chấp cả đất và tài sản gắn liền với đất đối với VIB thì ngoài việc xác định các thành viên trong Hộ gia đình có quyền đối với QSD đất của Hộ gia đình tại thời điểm cấp sổ đỏ đối với quyền sử dụng đất, Đơn vị còn phải xác định thêm các thành viên trong Hộ gia đình và những người khác (nếu có) có quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất.

Việc xác định người có quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Ai đóng góp công sức, tiền bạc vào việc tạo lập nên tài sản gắn liền với đất hoặc được thừa kế, tặng cho tài sản đó từ người khác thì người đó sẽ có quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất đó.
 - Việc xác định những người sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất của Hộ gia đình phải dựa trên những bằng chứng, chứng cứ hợp lệ, hợp pháp, như: các hóa đơn, chứng từ mua nguyên vật liệu hoặc đồ dùng vật dụng, trả công thợ hoặc thiết kế, hồ sơ tài liệu về tặng cho, thừa kế, hồ sơ tài liệu chứng từ khác thể hiện việc đóng góp công sức, tiền bạc vào việc tạo lập tài sản.
 - Đồng thời lập bản cam kết của Hộ gia đình (có đủ chữ ký của các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên tại thời điểm lập bản cam kết) trong đó thể hiện thông tin về tất cả những người sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất của Hộ gia đình và cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và VIB và bồi thường mọi thiệt hại cho VIB nếu có.
- Sau khi xác định được những người có quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất của Hộ gia đình thì những người này là những người có quyền đối với tài sản gắn liền với đất đó trong giao dịch với VIB.
- (ii) Loại trừ: DVPL 1 không tư vấn về các tài sản khác không phải là QSD đất/TS gắn liền với đất của Hộ gia đình ví dụ như tư liệu sản xuất, phương tiện vận tải. DVPL 1 sẽ thực hiện tư vấn khi có yêu cầu.
- (iii) Bất cập của Thông tư số 23: Tại Điều 5.1(c) của Thông tư số 23 quy định sổ đỏ cấp cho hộ gia đình phải ghi tên và các thông tin về chủ hộ. Trong trường hợp chủ hộ không có quyền đối với QSD đất được cấp cho hộ thì ghi tên người đại diện là thành viên khác của hộ có quyền đối với QSD đất chung của hộ.
- Từ Điều 106 đến Điều 110 của BLDS năm 2005 quy định về hộ gia đình luôn gắn với khái niệm tài sản chung của hộ gia đình thuộc quyền sở hữu/quyền sử dụng chung của tất cả các thành viên trong hộ gia đình bao gồm cả chủ hộ.
 - Tại Điều 3.29, Luật đất đai năm 2013 có xác định khái niệm hộ gia đình sử dụng đất và việc xác định các thành viên trong hộ dựa trên tiêu chí về quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng và cùng sống chung với nhau giữa các thành viên trong hộ vào thời điểm hộ được cấp sổ đỏ.
- Vì vậy, DVPL 1 khuyến cáo trường hợp Khách hàng thế chấp quyền sử dụng đất tại VIB là hộ gia đình mà đất được cấp cho hộ gia đình đó chỉ có các thành viên trong hộ có quyền sử dụng chung trong khi chủ hộ không có quyền sử dụng đối với đất được cấp chung cho hộ thì chủ hộ có văn bản cam kết có công chứng với nội dung cam kết không có quyền sở hữu/sử dụng đất của hộ
- (iv) Bất cập của Nghị định số 43: Tại Điều 64.1, Nghị định số 43 quy định hợp đồng về QSD đất và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận QSD đất hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên.

Điều 109.2, BLDS năm 2005 quy định việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý.

Xét hai điều luật được viện dẫn ở trên, DVPL 1 nhận định rằng quy định nêu trên của Nghị định số 43 đã mâu thuẫn với nội dung Điều 109.2 của BLDS năm 2005.

→ Vì vậy, khi ký kết hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa VIB và Khách hàng là hộ gia đình, Đơn vị thực hiện theo tư vấn của DVPL 1 nêu tại đoạn cuối của Mục IV.2(b)(ii) ở trên.

3. Nếu thành viên trong hộ đã đủ tuổi kết hôn và có vợ/chồng trước thời điểm cấp sổ (vợ/chồng của thành viên trong hộ không có tên trong hộ khẩu) thì người vợ/chồng này có quyền với tài sản đó không? Có được coi là tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân theo Luật HNGĐ năm 2014 hay không và người vợ/chồng đó có cần ký trong hợp đồng thế chấp tài sản, hoặc làm cam kết không có quyền và nghĩa vụ với tài sản đó không?

(a) Quy định pháp luật hiện hành:

Căn cứ vào Điều 28.1, Luật HNGĐ năm 2014, vợ chồng có quyền lựa chọn áp dụng chế độ tài sản theo luật định hoặc chế độ tài sản theo thỏa thuận.

Căn cứ Điều 47, Luật HNGĐ năm 2014, trong trường hợp hai bên kết hôn lựa chọn chế độ tài sản theo thỏa thuận thì thỏa thuận này phải được lập trước khi kết hôn, bằng hình thức văn bản có công chứng hoặc chứng thực. Chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận được xác lập kể từ ngày đăng ký kết hôn.

Căn cứ Điều 33.1, Luật HNGĐ năm 2014, 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.

Căn cứ Điều 35.2(a), Luật HNGĐ năm 2014 về việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung, việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây: Bất động sản.

(b) Quan điểm của DVPL 1:

Xét trường hợp mà Đơn vị nêu, thành viên trong hộ đã đủ tuổi kết hôn và có vợ/chồng trước thời điểm Hộ Gia đình được cấp sổ (có ĐKKH), vợ/chồng của thành viên trong hộ không có tên trong hộ khẩu, thì có thể xảy ra các trường hợp như sau:

- (i) Trường hợp 1: Người vợ/chồng của thành viên trong Hộ Gia đình cũng có thể là thành viên của Hộ Gia đình (cho dù người này không có tên trong Sổ Hộ khẩu)

Việc xác định các thành viên trong Hộ Gia đình cũng có quyền sở hữu/sử dụng đối với QSDĐ được cấp cho Hộ Gia đình dựa vào Điều 3.29, Luật đất đai năm 2013 trên cơ sở xem xét các yếu tố sau: (i) Là những người có quan hệ hôn nhân, quan hệ huyết thống, quan hệ nuôi dưỡng và (ii) đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được cấp sổ đỏ.

- Tức là việc xác định 1 người nào đó có phải là thành viên của hộ và có quyền sử dụng chung đối với quyền sử dụng đất cấp cho hộ thì không phụ thuộc vào việc họ có tên trong sổ hộ khẩu hay không → Đơn vị căn cứ vào nội dung tư vấn tại Mục IV.2 nêu trên để xác định người vợ/chồng đó có phải là thành viên trong Hộ Gia đình và có quyền đối với QSDĐ cấp cho Hộ Gia đình; nếu có thì người vợ/chồng này phải ký kết vào hợp đồng thế chấp tài sản.

- (ii) Trường hợp 2: Người vợ/chồng của thành viên trong Hộ Gia đình không phải là thành viên của Hộ Gia đình nên người này không có quyền sở hữu/sử dụng đối với QSDĐ cấp cho Hộ Gia đình với tư cách là thành viên trong Hộ Gia đình. Nhưng người này có thể sẽ có quyền đối với tài sản của chồng/vợ họ là 1 phần quyền sử dụng đất chung cấp cho hộ theo chế độ tài sản chung vợ chồng, phụ thuộc vào 2 trường hợp xem xét dưới đây:

- Trường hợp 2.a: Nếu vợ/chồng họ xác lập chế độ tài sản theo thỏa thuận từ trước khi kết hôn (thỏa mãn Điều 47 và các điều khoản khác có liên quan Luật HNGĐ năm 2014) → xác định trong thỏa thuận đó, tài sản là 1 phần quyền sử dụng đất được cấp với tư cách

là 1 thành viên trong Hộ Gia đình là tài sản riêng thì người vợ/chồng này không phải ký kết vào hợp đồng thế chấp tài sản.

- Trường hợp 2.b: Nếu vợ/chồng họ xác lập chế độ tài sản theo luật định thì người vợ/chồng của thành viên trong Hộ Gia đình có quyền đối với QSDĐ được cấp cho Hộ Gia đình (quyền tài sản chung vợ chồng), người vợ/chồng này phải ký kết vào hợp đồng thế chấp tài sản.
- (j) Trường hợp Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Hộ gia đình trước thời điểm Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thì khái niệm Hộ gia đình được áp dụng theo Luật đất đai năm 2013 hay áp dụng theo Luật đất đai cũ năm 2003?
4. Kể từ ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực (1/7/2014), mặc dù không có quy định cụ thể, nhưng theo thực tiễn giải quyết của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực tiễn xét xử thì khái niệm Hộ gia đình sử dụng đất sẽ được áp dụng theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và không áp dụng Luật đất đai năm 2003 bất kể đó là Giấy chứng nhận QSD đất được cấp trước hay sau ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực.

Trên đây là ý kiến tư vấn để các đơn vị và cá nhân có thẩm quyền xem xét quyết định áp dụng phù hợp.

Trân trọng,

Lập:



Nguyễn Minh Huệ
Chuyên viên cao cấp
Ban Pháp chế & Quản
trị doanh nghiệp

Kiểm soát:



Đỗ Anh Tâm
Giám đốc DVPL1
Ban Pháp chế & Quản
trị doanh nghiệp

Phê duyệt:



Ân Thanh Sơn,
Phó TGĐ, Giám đốc
Ban Pháp chế & Quản
trị doanh nghiệp