

CĂN CỨ XÁC ĐỊNH BẤT ĐỘNG SẢN LÀ TÀI SẢN RIÊNG CỦA VỢ, CHỒNG VÀ MỘT SỐ ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT

NGUYỄN PHƯƠNG ÂN *

TRẦN BÁ BÌNH **

Tóm tắt: Quyền sở hữu về tài sản là một trong những quyền cơ bản của con người được ghi nhận trong Hiến pháp năm 2013. Vợ, chồng với tư cách là công dân, đương nhiên có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình. Tuy nhiên, căn cứ để xác định bất động sản là tài sản riêng của vợ, chồng trong thời kì hôn nhân hiện nay là vấn đề còn gặp nhiều vướng mắc, như hình thức của thoả thuận chia tài sản chung là bất động sản hay thực tiễn xuất hiện những nhu cầu xác lập tài sản riêng trong thời kì hôn nhân mà chưa có cơ sở pháp lí rõ ràng. Bài viết làm rõ khung pháp lí về xác định bất động sản là tài sản riêng của vợ chồng, đồng thời đưa ra một số đánh giá thực tiễn cũng như kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả điều chỉnh trong việc xác định bất động sản thuộc sở hữu riêng của một bên vợ, chồng.

Từ khoá: Căn cứ xác định; bất động sản; tài sản riêng của vợ, chồng

Nhận bài: 04/12/2024

Hoàn thành biên tập: 25/4/2025

Duyệt đăng: 25/4/2025

LEGAL GROUNDS FOR DETERMINING REAL ESTATE AS SEPARATE PROPERTY OF A SPOUSE AND SOME PROPOSALS FOR IMPROVING THE LAW

Abstract: The right to own property is one of the fundamental human rights recognised by the 2013 Constitution. A spouse, as a citizen, naturally has the right to own, use, and dispose of properties under their ownership. However, currently there remain some issues in the basis for determining real estate as a separate property of a spouse during the marriage period, such as the form of an agreement dividing common properties that are real estate, or, during the marriage, there develop needs to establish real estate as separate property without a clear legal basis. This article clarifies the legal framework for determining real estate as a separate property of a spouse while also assessing the law and making some recommendations for improvement regarding this issue.

Keywords: Legal grounds for determination; real estate; separate property of a spouse

Received: 4 December 2024 ; Editing completed: 25 April 2025; Accepted for publication: 25 April 2025

1. Đặt vấn đề

Về khái niệm “tài sản”, khoản 1 Điều 105 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 quy định: “Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền

tài sản”. Tài sản được chia thành động sản và bất động sản (khoản 2 Điều 105 BLDS năm 2015). Khoản 1 Điều 107 BLDS năm 2015 liệt kê những tài sản là bất động sản gồm: “đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; tài sản khác theo quy định của pháp luật”. Tuy nhiên,

* Thạc sĩ, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh
E-mail: npan-ds@hcmulaw.edu.vn

** Luật sư, Đoàn Luật sư TP. Hồ Chí Minh
E-mail: tranbabinh.lawyer@gmail.com