# The Social Costs of Limited Land Rights in Vietnam

Huong T. T. Hoang, Khoi D. Nguyen, Trang T. Le, Hang Khanh, Kien Le, My Nguyen

**Abstract**

Nhiều nam hơn nữ được đăng ký tên trên GCNQSDĐ. Phụ nữ sở hữu ít mảnh đất hơn nam giới. Điều này được giải thích là do phụ nữ tiếp cận đất đai hạn chế, vì ít mảnh đất hơn chỉ do phụ nữ sở hữu hoặc đồng sở hữu. Một số yếu tố giải thích sự khác biệt. Để bắt đầu, đánh giá định tính và khảo sát của chúng tôi cho thấy rằng các khía cạnh văn hóa ưu tiên nam giới như ưu tiên con trai trong thực hành thừa kế vẫn còn phù hợp ở Việt Nam. Những kết quả này cho thấy cần có những người hành nghề xã hội và pháp luật và chính quyền làm việc ở cấp xã để hỗ trợ nhu cầu của người dân về thông tin về luật, quyền của họ và các quy trình để có được đất. Tiếp cận các xã này để cảm hóa và thúc đẩy bình đẳng giới trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ là một bước đi đúng hướng quan trọng. Các cơ quan chức năng cấp tỉnh cấp GCNQSDĐ cần cảnh giác và yêu cầu làm rõ khi người dân muốn đăng ký tài sản mà không ghi tên vợ hoặc chồng.

## Introduction

Nhiều nam hơn nữ được đăng ký tên trên GCNQSDĐ. Phụ nữ sở hữu ít mảnh đất hơn nam giới. Điều này được giải thích là do phụ nữ tiếp cận đất đai hạn chế, vì ít mảnh đất hơn chỉ do phụ nữ sở hữu hoặc đồng sở hữu. Một số yếu tố giải thích sự khác biệt. Để bắt đầu, đánh giá định tính và khảo sát của chúng tôi cho thấy rằng các khía cạnh văn hóa ưu tiên nam giới như ưu tiên con trai trong thực hành thừa kế vẫn còn phù hợp ở Việt Nam. Những kết quả này cho thấy cần có những người hành nghề xã hội và pháp luật và chính quyền làm việc ở cấp xã để hỗ trợ nhu cầu của người dân về thông tin về luật, quyền của họ và các quy trình để có được đất. Tiếp cận các xã này để cảm hóa và thúc đẩy bình đẳng giới trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ là một bước đi đúng hướng quan trọng. Các cơ quan chức năng cấp tỉnh cấp GCNQSDĐ cần cảnh giác và yêu cầu làm rõ khi người dân muốn đăng ký tài sản mà không ghi tên vợ hoặc chồng.

Công tác vận động chính sách có thể tối đa hóa tác động bằng cách nhắm mục tiêu vào năm yếu tố cụ thể của luật pháp mà nghiên cứu của chúng tôi cho thấy gây ra sự nhầm lẫn nhiều nhất: (1) quyền sở hữu tài sản riêng của nam giới và phụ nữ khi kết hôn; (2) quyền sở hữu hoặc thừa kế tài sản của phụ nữ khi không có con; và (3) quyền của người góa vợ được giữ tài sản thừa kế từ người phối ngẫu đã chết của họ nếu họ tái hôn, (4) cách lấy GCNQSDĐ và (5) tầm quan trọng của việc đăng ký chung. Tạo môi trường thuận lợi để phụ nữ cải thiện khả năng tiếp cận đất đai và nhà ở cũng liên quan đến việc thay đổi thái độ đối với quyền sở hữu tài sản của phụ nữ. Có sự thống nhất chung về một số thông điệp chính đã được xác định về quyền của phụ nữ.

**Background**

Quyền tiếp cận, sử dụng và kiểm soát đất đai là quyền cơ bản được nêu trong Tuyên ngôn Nhân quyền (UDHR) và Công ước Xóa bỏ Mọi Hình thức Phân biệt Đối xử với Phụ nữ (CEDAW). Tiếp cận và kiểm soát đất đai cho phép mọi người xây dựng một ngôi nhà và / hoặc duy trì sinh kế cho bản thân và gia đình của họ. Quyền sở hữu cá nhân đối với nhà và đất có thể làm tăng quyền lực của cá nhân trong hộ gia đình, cộng đồng và tiểu bang của họ. Tuy nhiên, khả năng sở hữu và sử dụng đất phụ thuộc vào sự tương tác phức tạp giữa bối cảnh pháp lý và xã hội. Trong khi cả nam giới và phụ nữ đều có thể bị từ chối đất đai và các quyền tài sản khác, phụ nữ thường bị gạt ra ngoài lề của các chuẩn mực luật pháp và xã hội theo giới tính.

Nhiều bằng chứng chỉ ra sự bất bình đẳng giới rõ rệt trong tiếp cận đất đai trên khắp thế giới. Ở tất cả các khu vực đang phát triển, phụ nữ ít có khả năng sở hữu và vận hành đất và tiếp cận đất thuê hơn nam giới. Khi phụ nữ được tiếp cận đất đai, diện tích đất đó thường nhỏ hơn và chất lượng kém hơn so với các đồng nghiệp nam.3 Nghiên cứu của ICRW cho thấy rằng các hành động nhằm tăng cường quyền sở hữu của phụ nữ nên hướng tới các chủ thể ở ba cấp độ: ở mức cao nhất , vận động chính sách nên nhằm tác động đến luật pháp và hoạch định chính sách công; ở cấp độ cộng đồng trung gian, các lỗ hổng trong việc thực thi luật pháp và chính sách công cần được giải quyết; ở cấp hộ gia đình và cá nhân, các nỗ lực cần tập trung vào việc chênh lệch quyền lực trong hộ gia đình - và các cấp độ đã đề cập ở trên - ảnh hưởng như thế nào đến việc phụ nữ tiếp cận và kiểm soát các nguồn lực.

Năm 1988, các hộ gia đình đã được cấp quyền sử dụng lâu dài cho từng cá nhân, đánh dấu sự chuyển dịch sang nền kinh tế định hướng thị trường và phi tập thể hóa.4 Việc thực hiện các cải cách triệt để trong những năm 1990 đã đi kèm với các đạo luật mạnh mẽ nhằm vận động và bảo vệ quyền bình đẳng của phụ nữ. Luật Đất đai năm 1993 đã tạo ra một thị trường bất động sản và

thúc đẩy một chương trình phân phối sâu rộng, lần đầu tiên cho phép các giao dịch đất đai và quyền sở hữu hợp pháp ở Việt Nam. Mặc dù phân biệt giới tính nhưng luật năm 1993 dường như có lợi cho nam giới hơn nữ giới vì nam giới nhận được Phần lớn các GCNQSDĐ, chỉ có 10 đến 12% được cấp do phụ nữ đứng tên. Luật Đất đai năm 2003 đã sửa chữa một số bất bình đẳng giới bằng cách yêu cầu các GCNQSDĐ phải ghi tên của cả hai vợ chồng, thay vì chỉ có chủ hộ. Yếu tố này cũng đã có trong Luật Đất đai năm 2013. Quan tâm đến bình đẳng giới không phải là hiếm trong khuôn khổ pháp luật ở Việt Nam. Chính phủ Việt Nam đã thể hiện cam kết đáng kể về bình đẳng giới ngoài Luật Đất đai, bao gồm các quy định về bình đẳng giới đã được ghi trong Hiến pháp, cũng như một số kế hoạch hành động quốc gia và chiến lược dài hạn, bao gồm Chiến lược quốc gia vì sự tiến bộ của phụ nữ và các chiến lược khác được xây dựng dành riêng cho phụ nữ trong lĩnh vực nông nghiệp và phát triển nông thôn.

Việt Nam là một trong số ít quốc gia có nhận thức và sự quan tâm chính sách ngày càng tăng về quyền tài sản của phụ nữ đã dẫn đến các luật ngày càng tiến bộ nhằm thúc đẩy và bảo vệ các quyền này. Tuy nhiên, vẫn còn một khoảng cách quá lớn giữa luật pháp và khả năng của phụ nữ trong việc giải quyết những thách thức nghiêm trọng trong việc thực hiện các quyền của họ. Đặc biệt, việc thực thi kém thường xảy ra khi luật xung đột với các chuẩn mực xã hội truyền thống hơn, hoặc các động lực kinh tế và xã hội lớn hơn hạn chế phụ nữ sử dụng luật để đòi quyền lợi của mình. Tình trạng thiếu tiếp cận công lý của phụ nữ cũng trở nên trầm trọng hơn do số lượng luật sư hạn chế trong Việt Nam, đặc biệt là ở các vùng nông thôn. Thời báo Sài Gòn đưa tin vào tháng 10 năm 2013 rằng cả nước chỉ có khoảng 6.200 luật sư, với dân số 90 triệu người. Do đó, tỷ lệ một luật sư trên 14.000 cư dân hoàn toàn trái ngược với các quốc gia khác trong khu vực, có tỷ lệ này nằm trong khoảng một trên 1.000–1.500. Hơn nữa, luật sư ở Việt Nam chủ yếu tập trung ở Hà Nội (1.630 luật sư) và thành phố Hồ Chí Minh (2.880 luật sư), trong khi các tỉnh,

thành phố khác chỉ có 3-5 luật sư mỗi tỉnh. Điều này cùng với mức phí cao gây khó khăn cho người dân nông thôn nghèo trong việc tiếp cận các dịch vụ pháp lý. Hơn nữa, các nghiên cứu trước đây cũng cho thấy những vấn đề phổ biến dẫn đến sự phân biệt đối xử với phụ nữ, chẳng hạn như ưu tiên con trai trong thừa kế các quyền.

**Conclusion**

Nhiều nam hơn nữ được đăng ký tên trên GCNQSDĐ. Phụ nữ sở hữu ít mảnh đất hơn nam giới. Điều này được giải thích là do phụ nữ tiếp cận đất đai hạn chế, vì ít mảnh đất hơn chỉ do phụ nữ sở hữu hoặc đồng sở hữu. Một số yếu tố giải thích sự khác biệt. Để bắt đầu, đánh giá định tính và khảo sát của chúng tôi cho thấy rằng các khía cạnh văn hóa ưu tiên nam giới như ưu tiên con trai trong thực hành thừa kế vẫn còn phù hợp ở Việt Nam. Những kết quả này cho thấy cần có những người hành nghề xã hội và pháp luật và chính quyền làm việc ở cấp xã để hỗ trợ nhu cầu của người dân về thông tin về luật, quyền của họ và các quy trình để có được đất. Tiếp cận các xã này để cảm hóa và thúc đẩy bình đẳng giới trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ là một bước đi đúng hướng quan trọng. Các cơ quan chức năng cấp tỉnh cấp GCNQSDĐ cần cảnh giác và yêu cầu làm rõ khi người dân muốn đăng ký tài sản mà không ghi tên vợ hoặc chồng.

Nghiên cứu của chúng tôi cho thấy những rào cản mà nam giới gặp phải thường liên quan đến việc thiếu khả năng đưa tên của họ vào GCNQSDĐ, thường liên quan đến vấn đề thiếu các quy trình phân phối lại gần đây. Tuy nhiên, phụ nữ phải đối mặt với những rào cản liên quan đến phong tục truyền thống và thái độ tiêu cực đối với việc tiếp cận đất đai của phụ nữ. Thiếu kiến thức về các quy trình để được cấp GCNQSDĐ và đăng ký sang tên trong GCNQSDĐ cũng là

những rào cản quan trọng đối với phụ nữ. Chúng tôi cũng đã xác định các khía cạnh của luật dường như là khó hiểu nhất và ít được chấp nhận. Các nội dung chính của luật về quyền sở hữu tài sản riêng của phụ nữ và nam giới khi kết hôn hoặc khả năng thừa kế hoặc sở hữu tài sản của phụ nữ khi không có con cần được làm rõ giữa nam và nữ. Việc làm rõ luật cho người dân ở các xã là một thách thức đối với các cơ quan chức năng hiện nay. Thay đổi nhanh chóng trong luật đã làm tăng tính phức tạp của các khuôn khổ pháp lý điều chỉnh việc phân phối đất đai. Điều này đã tạo thêm khó khăn cho chính quyền cấp xã, những người cần phải diễn giải luật mới để giải quyết tranh chấp. Cần có được hỗ trợ.

Công tác vận động chính sách có thể tối đa hóa tác động bằng cách nhắm mục tiêu vào năm yếu tố cụ thể của luật pháp mà nghiên cứu của chúng tôi cho thấy gây ra sự nhầm lẫn nhiều nhất: (1) quyền sở hữu tài sản riêng của nam giới và phụ nữ khi kết hôn; (2) quyền sở hữu hoặc thừa kế tài sản của phụ nữ khi không có con; và (3) quyền của người góa vợ được giữ tài sản thừa kế từ người phối ngẫu đã chết của họ nếu họ tái hôn, (4) cách lấy GCNQSDĐ và (5) tầm quan trọng của việc đăng ký chung. Tạo môi trường thuận lợi để phụ nữ cải thiện khả năng tiếp cận đất đai và nhà ở cũng liên quan đến việc thay đổi thái độ đối với quyền sở hữu tài sản của phụ nữ. Có sự thống nhất chung về một số thông điệp chính đã được xác định về quyền của phụ nữ.