



**MẠN ĐÀM VỀ NHỮNG “KHOẢNG TRỐNG” CẦN “LẤP ĐẦY” KHI LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LOẠI BỎ TƯ CÁCH CHỦ THỂ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH**

Tại Việt Nam, các quan hệ đất đai có sự tham gia của chủ thể là hộ gia đình rất phổ biến, ví dụ như hộ gia đình là một bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là chủ thể nhận thừa kế hoặc giao thừa kế quyền sử dụng đất, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình hoặc bản thân hộ gia đình là các đương sự trong các vụ án tranh chấp đất đai, khiếu nại/khiếu kiện hành chính về đất đai, v.v.

Mặc dù vậy, hộ gia đình về bản chất không phải là một chủ thể có tính ổn định, có rất nhiều yếu tố tác động, làm thay đổi hộ gia đình như các sự kiện khai sinh, kết hôn, ly hôn, chết, mất tích, tách hộ khẩu,... của các thành viên trong hộ gia đình. Điều này dẫn đến nhiều khó khăn khi xác lập giao dịch dân sự với chủ thể này. Do đó, từ Bộ Luật Dân sự 2015 đến Luật Đất đai 2024, các nhà làm luật đã dần loại bỏ “hộ gia đình” với tư cách là chủ thể xác lập giao dịch dân sự, chủ thể sử dụng đất.

Tuy nhiên, “hộ gia đình” vẫn là một tồn tại mang tính lịch sử, vẫn là một chủ thể trong các giao dịch, trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận trước khi các văn bản pháp luật nêu trên có hiệu lực. Điều này dẫn đến một thực tế là khi những vấn đề còn tồn đọng liên quan đến “hộ gia đình” với tư cách là chủ thể sử dụng đất chưa được giải quyết triệt để thì đã không còn được điều chỉnh trong các văn bản pháp luật mới. Tại Chuyên đề này, ATA xin trình bày, phân tích những vấn đề vướng mắc trong thực tiễn khi Luật Đất đai loại bỏ tư cách chủ thể sử dụng đất của hộ gia đình và từ đó đề xuất, kiến nghị một số nội dung liên quan nhằm hoàn thiện quy định pháp lý điều chỉnh vấn đề này.

## 1. Tư cách chủ thể quan hệ pháp luật dân sự và quan hệ pháp luật đất đai của Hộ gia đình

Bộ luật Dân sự 1995 và Bộ luật Dân sự 2005 đều quy định hộ gia đình bao gồm 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. Theo tinh thần của 2 Bộ luật này, hộ gia đình là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này.

Luật Đất đai năm 2013 và trước đó cũng ghi nhận hộ gia đình là chủ thể sử dụng đất. Theo Luật Đất đai 2013, 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.*

Xét quy định nêu trên thì Hộ gia đình sử dụng đất bao gồm những cá nhân đáp ứng đầy đủ các tiêu chí, đặc điểm sau:

- + Phải là tập hợp của những cá nhân cụ thể, được xác định rõ ràng;
- + Những cá nhân này phải có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình;
- + Những cá nhân này phải đang chung sống 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.

Luật Đất đai 2024 mới đây quy định theo hướng không còn công nhận tư cách người sử dụng đất của hộ gia đình, mà chỉ công nhận tư cách người sử dụng đất của hộ gia đình đối với các trường hợp đã được cấp đất trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành. Hướng quy định này tương thích với tinh thần của Bộ Luật Dân sự 2015 khi không còn công nhận hộ gia đình như một chủ thể của giao dịch dân sự. Tuy nhiên, vẫn có nhiều vấn đề đặt ra đối với chủ thể này như là một tồn tại của lịch sử, quá khứ mà chưa được giải quyết triệt để.

## 2. Tài sản chung và quyền sử dụng đất chung của Hộ gia đình

Bộ luật Dân sự 2015 không công nhận hộ gia đình là một chủ thể của giao dịch dân sự, do đó, không còn khái niệm về tài sản chung của hộ gia đình mà thay vào đó là “tài sản chung của các thành viên hộ gia đình”. Theo đó, 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 Dân sự và luật khác có liên quan. 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.

Theo quy định tại Luật Đất đai 2013, hộ gia đình sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất (như được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, phải thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp

luật,...) và các quyền riêng của cá nhân sử dụng đất (như quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, quyền để thừa kế, quyền tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất...). Cũng giống như tinh thần của Bộ luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013 cũng quy định hộ gia đình khi muốn định đoạt bất động sản thì phải có sự thoả thuận của tất cả thành viên.

Luật Đất đai 2024 điều chỉnh quyền của hộ gia đình sử dụng đất thành quyền của các thành viên trong hộ gia đình và những hộ gia đình sử dụng đất đã được xác định theo quy định trước đây được tham gia quan hệ pháp luật đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất, 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 thành viên hộ gia đình vào quyết định giao đất, cho thuê đất.

### **3. Các vấn đề đặt ra khi Hộ gia đình không còn được coi là chủ thể của quan hệ dân sự và quyền sử dụng đất:**

#### **a. Khó khăn trong vấn đề xác định tư cách của các thành viên Hộ gia đình:**

Việc xác định thành viên Hộ gia đình từ trước tới nay vốn tồn tại nhiều vướng mắc:

- + Thứ nhất, pháp luật đất đai không có bất kỳ một quy định nào hướng dẫn cách thức, quy trình xác định hoặc ghi nhận chính xác thông tin của các thành viên hộ gia đình tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, khi thực hiện các giao dịch về đất đai, các bên sẽ căn cứ vào sổ hộ khẩu và/hoặc sổ mục kê đất đai. Điều này vô hình chung sẽ dẫn đến những vướng mắc bởi thông tin về các thành viên trong sổ hộ khẩu/ sổ mục kê có thể thay đổi, cập nhật sau đó rất nhiều lần do các sự kiện chết, cưới xin, sinh con, nhập hộ khẩu, tách hộ khẩu...
- + Thứ hai, theo Luật Đất đai 2013, một trong những tiêu chí quan trọng nhất xác định thành viên hộ gia đình là người đó phải “đang sinh sống” tại thời điểm được trao quyền sử dụng đất. Khái niệm “đang sinh sống” là một khái niệm không được rõ ràng và không được định nghĩa, quy phạm tại bất kỳ văn bản hướng dẫn luật đất đai nào. Bởi lẽ, không kể đến những thành viên hộ gia đình định cư lâu dài với thửa đất và có hộ khẩu tại chính thửa đất đó, thì có rất nhiều những thành viên khác không cư trú thường xuyên nhưng có quan hệ gắn bó gần gũi với thửa đất (như con cái đi làm việc xa nhưng vẫn xác định thửa đất là nơi định cư lâu dài của mình) hoặc những trường hợp thực tế đã không còn sinh sống nhưng chưa “tách khẩu” hoặc đã tách khẩu nhưng lại đang sinh sống tại thửa đất; chưa kể đến truyền thống của người Việt Nam là nhiều thế hệ có thể cùng sinh sống trong cùng một thửa đất, các mối quan hệ đan xen cùng hoạt động “sinh sống” diễn ra với nhiều hình thái là yếu tố khiến cho việc xác định thành viên hộ gia đình đang sinh sống rất khó để xác định theo đúng quy định pháp luật.
- + Thứ ba, Luật cũng quy định, hộ gia đình gồm các cá nhân có quan hệ huyết thống, hôn nhân, nuôi dưỡng. Tuy nhiên, phải thừa nhận rằng, trừ mối quan hệ huyết thống là không thể thay đổi được thì các mối quan hệ hôn nhân, nuôi dưỡng và sinh sống là những yếu tố thường xuyên và hoàn toàn có thể thay đổi được. Về nguyên tắc pháp luật, khi cơ sở xác lập quyền không còn tồn tại hoặc có sự thay đổi thì quyền được trao cũng không còn tồn tại hoặc sẽ phải thay đổi theo; theo hướng này, khi các quan hệ về hôn nhân, nuôi dưỡng

hoặc sinh sống không còn tồn tại thì việc chấm dứt hoặc thay đổi quan hệ về quyền sử dụng đất trong quan hệ hộ gia đình là điều cần thiết. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai và dân sự lại chưa quy định cụ thể phương hướng xử lý các vấn đề nêu trên, vì lẽ đó, nhiều tranh chấp đất đai trên thực tế xảy ra mà chưa có phương hướng xử lý cụ thể.

- + Thứ tư, Bộ luật Dân sự 2015 đưa ra nguyên tắc xác định phần quyền lợi và trách nhiệm đối với tài sản chung của các thành viên hộ gia đình là theo công sức đóng góp hoặc theo thoả thuận. Trong khi đó, pháp luật đưa ra cơ chế xác định quyền sở hữu của hộ gia đình là sở hữu chung theo phần, tức là mỗi thành viên trong hộ gia đình đều được khai thác công dụng và định đoạt riêng đối với phần tài sản, đất đai thuộc quyền sở hữu/ quyền sử dụng của mình. Vấn đề đặt ra là khi không đạt được sự thoả thuận thì cơ sở nào và cơ quan thẩm quyền nào đứng ra xác định phần công sức đóng góp, phần tài sản/ đất đai tương ứng với phần công sức đóng góp của mỗi thành viên trong gia đình?
- + Thứ năm, xét về mặt thực tiễn, do không xác định hoặc ghi nhận chính xác thông tin của các thành viên hộ gia đình tại thời điểm giao/cho thuê/công nhận quyền sử dụng đất nên quá trình xác định lại sẽ gặp rất nhiều khó khăn bởi các giấy tờ và tài liệu liên quan trải qua nhiều thời kỳ có thể đã bị thiếu, bị mất, bị hư hỏng...; chưa kể đến việc những cá nhân thành viên hộ gia đình liên quan người còn – kẻ mất, người đang tiếp tục sinh sống tại thửa đất – người đã đi xa nhưng chưa thay đổi nơi thường trú...

Các vướng mắc, bất cập nêu trên chưa được giải quyết triệt để thì quy định mới tại Luật Đất đai 2024 đã loại bỏ chủ thể là “hộ gia đình sử dụng đất”. Điều này để lại một bài toán nan giải cho việc giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan đến xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất trên thực tế.

## **b. Khó khăn trong vấn đề xác định phần quyền và trách nhiệm của từng thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất**

Không chỉ khó khăn trong việc xác định thành viên mà việc xác định phần quyền và trách nhiệm của từng thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất cũng không hề dễ dàng. Theo nguyên tắc của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai thì quyền sử dụng đất của hộ gia đình là tài sản chung của tất cả các thành viên, việc xác định quyền và trách nhiệm của từng thành viên sẽ tương ứng với phần đóng góp của thành viên đó, nếu không xác định được theo phần tương ứng thì xác định theo phần bằng nhau.

Tuy nhiên, để triển khai nguyên tắc này thì không dễ dàng một chút nào. Bởi ngoài những thành viên đã được xác định tại thời điểm ban đầu còn có nhiều thành viên được bổ sung thêm vào hộ gia đình thông qua các con đường hôn nhân, sinh đẻ, nuôi dưỡng, chưa kể có những người còn sống, người đã mất, người còn sinh sống trên thửa/mảnh đất, người đã chuyển đi nơi khác... Do vậy, nếu các thành viên trong Hộ gia đình không thể thoả thuận và thống nhất được phương án phân chia quyền và trách nhiệm đối với thửa đất thì việc xác định sẽ rất khó khăn, chắc chắn cần sự tham gia vào của cả hệ thống Tòa án và các cơ quan quản lý đất đai tại khu vực có thửa đất qua các thời kỳ.

Khoản 5 Điều 135 Luật Đất đai 2024 chỉ quy định là “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 thoả thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.”

**MẠN ĐÀM VỀ NHỮNG “KHOẢNG TRỐNG” CẦN “LẤP ĐẦY” KHI LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LOẠI BỎ CHỦ THỂ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH**

Điều này vô hình chung sẽ làm khó các thành viên hộ gia đình và rõ ràng có thể tạo ra những bất công, từ đó dẫn tới các tranh chấp giữa các thành viên hộ gia đình đối với các quyền lợi liên quan đến quyền sử dụng đất. Chưa kể là do việc xác định tư cách thành viên phụ thuộc hoàn toàn vào ý chí, sự thoả thuận giữa các thành viên nên có thể sẽ không đảm bảo việc các thành viên đáp ứng các tiêu chí theo Luật định đã được trình bày tại Mục 1 Chuyên đề này. Vậy sự thoả thuận giữa các thành viên tại thời điểm xác lập quyền sử dụng đất đã được coi là có ý nghĩa “chung thẩm” hay các thành viên đó hoặc những cá nhân liên quan vẫn có thể “lật lại” để yêu cầu Toà án/ cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhằm đảm bảo tính đúng đắn của pháp luật và sự công bằng giữa các thành viên trong hộ gia đình. Câu hỏi này cũng chưa được trả lời.

### **c. Khó khăn trong vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình và các thành viên trong hộ gia đình**

***- Với những trường hợp Hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thì có phải cấp lại không?***

Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (sổ đỏ) của hộ gia đình sẽ ghi tên của chủ hộ gia đình là “Hộ Ông...” hoặc “Hộ Bà...” hoặc người đại diện là thành viên của hộ gia đình nếu chủ hộ không có chung quyền sử dụng đất của hộ.

Theo quy định tại Luật Đất đai 2024, trường hợp thừa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện. Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện hộ gia đình. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 chưa làm rõ được các vấn đề sau:

+ Tất cả những Giấy chứng nhận đã đứng tên hộ gia đình được cấp trước đó thì có phải làm lại để cấp Giấy chứng nhận cho tất cả thành viên hộ gia đình hay không? Nếu câu trả lời là có thì quy trình này sẽ thực hiện như thế nào và ngoài việc ghi rõ tên các thành viên thì có cần phải xác định rõ phần quyền lợi, trách nhiệm của họ trên mảnh/thửa đất đó hay không?

+ Những sự kiện gì phát sinh trong tương lai sẽ làm thay đổi tư cách các thành viên và phải thực hiện cập nhật thông tin trên Giấy chứng nhận?

+ Những tranh chấp xảy ra trong quá trình xác định tư cách thành viên hộ gia đình hoặc quyền, nghĩa vụ của các thành viên hộ gia đình sẽ thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai hay Toà án?

***- Với những trường hợp Hộ gia đình đã phát sinh sự kiện xác lập quyền sử dụng đất chung trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì giải quyết thế nào?***

Đối với những trường hợp các thành viên trong Hộ gia đình xác lập quyền sử dụng đất chung khi phát sinh những sự kiện như được thừa kế chung, được tặng cho chung, mua bán chung từ trước

khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thì có áp dụng quy định cấp Giấy chứng nhận ghi nhận rõ thông tin thành viên theo Luật mới không?

#### **4. Đề xuất, kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật điều chỉnh vấn đề quyền, nghĩa vụ của hộ gia đình sử dụng đất, thành viên hộ gia đình sử dụng đất**

Như đã đề cập ở trên, các quy định pháp luật hiện hành và quy định của Luật Đất đai 2024 tạo ra một “khoảng trống” mới về vấn đề quyền, nghĩa vụ của hộ gia đình sử dụng đất, thành viên hộ gia đình sử dụng đất. Theo ATA, các “khoảng trống” này cần phải được “lấp đầy” bằng những quy định hướng dẫn, làm rõ tại những văn bản dưới luật trước khi Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực.

Thông qua bài viết này, ATA đề xuất, kiến nghị một số nội dung cần hoàn thiện và/hoặc điều chỉnh như sau:

- + *Thứ nhất, cần quy định cụ thể các tiêu chí để xác định thành viên trong nhóm người sử dụng đất theo phương thức hộ gia đình; trong đó xác định rõ tên và định danh của thành viên đó, mối quan hệ giữa các thành viên đó. Hơn nữa, danh sách thành viên này phải được thể hiện trong một văn bản có giá trị pháp lý và có giá trị dẫn chiếu khi cần thiết, là cơ sở cho việc xác định quyền, nghĩa vụ của các bên và cơ sở để giải quyết tranh chấp khi phát sinh.*
- + *Thứ hai, cần quy định cơ chế điều chỉnh danh sách thành viên khi có mối quan hệ có sự phát sinh mới, thay đổi, điều chỉnh hoặc chấm dứt; việc điều chỉnh phải được tiến hành kịp thời và tương thích với sự thay đổi của các mối quan hệ.*
- + *Thứ ba, cần hướng dẫn cụ thể quy trình và thẩm quyền xác định danh sách thành viên hộ gia đình đối với các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các quy định trước đây.*
- + *Thứ tư, cần quy định cơ chế giải quyết tranh chấp trong quá trình xác định tư cách thành viên hộ gia đình và/hoặc quyền, nghĩa vụ của các thành viên hộ gia đình. Theo ATA, cơ quan quản lý đất đai sẽ là đơn vị phù hợp nhất để giải quyết những tranh chấp kiểu này (cho dù thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hay chưa). Tuy nhiên, quy trình giải quyết và trách nhiệm của các cơ quan này cần phải được quy định rõ ràng nhằm đẩy nhanh tiến độ giải quyết, tăng cường trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền, tránh tình trạng oan sai, kéo dài.*

Trên đây là một vài phân tích của ATA về thực trạng pháp luật, những vướng mắc và kiến nghị phương hướng hoàn thiện pháp luật liên quan và điều chỉnh quan hệ pháp luật của hộ gia đình sử dụng đất, các thành viên hộ gia đình sử dụng đất. Chúng tôi hi vọng rằng các vấn đề mà chúng tôi phân tích, đề cập sẽ được quy định, làm rõ tại các văn bản hướng dẫn Luật Đất đai 2024 để giảm thiểu vướng mắc, tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện.

## VỀ CHÚNG TÔI

**CÔNG TY LUẬT TNHH TOÀN CẦU ATA (ATA LEGAL SERVICES)** là một công ty luật được thành lập và điều hành bởi những luật sư dày dặn kinh nghiệm. Mục tiêu và phương châm hoạt động của ATA Legal Services là cung cấp các dịch vụ pháp lý linh hoạt và toàn diện cho các khách hàng là tổ chức, cá nhân trong nước và quốc tế. Trong đó, lĩnh vực hoạt động trọng tâm của chúng tôi là tư vấn pháp luật cho doanh nghiệp.

Tất cả luật sư thành viên, luật sư, cố vấn cấp cao, chuyên gia tư vấn của ATA Legal Services đều được đào tạo bài bản và có kinh nghiệm nhiều năm trong những lĩnh vực mà họ phụ trách. Đặc biệt, các luật sư thành viên của ATA Legal Services đều đã từng tư vấn và làm việc với các tập đoàn kinh tế hoặc các ngân hàng, công ty chứng khoán lớn như Vingroup, FLC, DNP Holding, Tasco, Techcombank, SHB, VPS, v.v.

Với thái độ nghiêm túc, chuyên nghiệp cùng với sự tận tâm của đội ngũ khi luôn cố gắng đặt mình vào vị trí của khách hàng để thấu hiểu nhu cầu, nguyện vọng của khách hàng, chúng tôi cam kết sẽ mang tới những dịch vụ hiệu quả và phù hợp nhất cho Quý khách hàng.

- Điện thoại: 091.4645.112
- Email: [contact@ata-legal.com](mailto:contact@ata-legal.com)
- Website: <https://ata-legal.com>
- Địa chỉ: Số 184 Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**ATA  
LEGAL  
SERVICES**