

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

Nguyễn Thị Lựu

**CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở CHO
CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH THEO PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI
TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI, năm 2018

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

Nguyễn Thị Lựu

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở CHO
CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH THEO PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI
TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
TS. ĐẶNG ANH QUÂN

HÀ NỘI, năm 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan đây là công trình nghiên cứu của tôi, dưới sự hướng dẫn của Tiến sĩ Đặng Anh Quân, trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chính xác.

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Lựu

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập, nghiên cứu, hoàn thành luận văn tốt nghiệp của mình tác giả đã nhận được sự giúp đỡ rất nhiều từ phía Học viện, quý thầy, cô, gia đình, bạn bè và đồng nghiệp.

Trước hết, tác giả xin chân thành cảm ơn Ban giám đốc Học viện Khoa học xã hội, thuộc Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, Ban chủ nhiệm khoa Luật cùng quý thầy, cô đã trang bị kiến thức và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu.

Qua đây, tác giả cũng xin trân trọng cảm ơn TS. Đặng Anh Quân giảng viên khoa Luật Thương mại, trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh đã nhiệt tình hướng dẫn và giúp đỡ tác giả trong suốt quá trình nghiên cứu, thực hiện và hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Ngoài ra, tác giả xin chân thành cảm ơn đến các anh chị công tác tại Văn phòng đăng ký đất đai và phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Lạt đã nhiệt tình cung cấp thông tin, số liệu để tác giả sớm hoàn thành luận văn.

Cuối cùng, tác giả xin gửi lời cảm ơn chân thành, lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, bạn bè và đồng nghiệp đã giúp đỡ, tạo điều kiện để tác giả sớm hoàn thành luận văn của mình.

Mặc dù, đã rất cố gắng để hoàn thành luận văn nhưng sẽ không tránh khỏi thiếu sót, rất mong nhận được sự quan tâm, đóng góp của quý thầy, cô.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Lựu

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: TỔNG QUAN VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở CHO CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH	8
1.1. Khái niệm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	8
1.2. Vai trò của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở	10
1.3. Sơ lược về các loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cá nhân, hộ gia đình trong quá trình phát triển của pháp luật Đất đai.....	14
1.4. Quy định của pháp luật hiện hành về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình.....	18
1.4.1. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận	18
1.4.2. Điều kiện để cá nhân, hộ gia đình được cấp Giấy chứng nhận.....	19
1.4.3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.....	26
1.4.4. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận	30
Chương 2: THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở CHO CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT	34
2.1. Tổng quan về Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	34
2.1.1. Điều kiện tự nhiên của Thành phố Đà Lạt.....	34
2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của Thành phố Đà Lạt	35
2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.....	37
2.2.1. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	37
2.2.2. Thực trạng thụ lý và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt trong những năm qua ..	39
2.2.3. Kết quả đã đạt được trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt.....	45

2.2.4. Những thuận lợi, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt	47
2.3. Giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình.....	51
2.3.1. Sự cần thiết phải hoàn thiện chính sách, pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình	51
2.3.2. Phương hướng hoàn thiện hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình.....	53
2.3.3. Giải pháp khắc phục bất cập trong một số quy định của pháp luật hiện hành về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình	55
2.3.4. Một số giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt.....	61
KẾT LUẬN	69
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CQNN	Cơ quan Nhà nước
CP	Chính phủ
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
LĐĐ	Luật Đất đai
NĐ	Nghị định
NĐ-CP	Nghị định Chính phủ
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
SĐĐ	Sử dụng đất
TT	Thông tư
TTg	Thủ Tướng
TTHC	Thủ tục hành chính
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
TP	Thành phố
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 2.1: Danh sách các đơn vị hành chính thuộc Đà Lạt.....	35
Bảng 2.2: Số liệu giải quyết hồ sơ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn TP Đà Lạt	40
Bảng 2.3: Số liệu công tác giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai năm 2015.....	45
Bảng 2.4: Số liệu công tác giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai năm 2016.....	46
Bảng 2.5: Số liệu công tác giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai năm 2017.....	46

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng. Mỗi quốc gia, mỗi địa phương có một quỹ đất đai nhất định được giới hạn bởi diện tích, ranh giới, vị trí... Việc sử dụng và quản lý quỹ đất đai này được thực hiện theo quy định của Nhà nước, tuân thủ Luật Đất đai và những văn bản pháp lý có liên quan. Luật Đất đai năm 2013 ra đời đã tiếp tục xác định đất đai thuộc sở hữu toàn dân và do Nhà nước thống nhất quản lý. Để đảm bảo tính thống nhất trong công tác quản lý đất đai thì công tác đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình nói riêng phải được thực hiện nghiêm túc. Công tác này không chỉ đảm bảo sự thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai mà còn bảo đảm các quyền lợi và nghĩa vụ cho người sử dụng đất, giúp cho người sử dụng đất yên tâm đầu tư, sản xuất, xây dựng nhà cửa... Hiện nay, đất đai là một vấn đề hết sức nóng được nhiều người quan tâm, tranh chấp, khiếu nại, lấn chiếm đất đai thường xuyên xảy ra và việc giải quyết vấn đề này cực kỳ nan giải do thiếu giấy tờ pháp lý. Cùng với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước như ngày nay đã làm cho thị trường bất động sản trở nên sôi động và đất đai là hàng hóa chủ yếu của thị trường này. Đáng nói là thị trường này phát triển rất mạnh mẽ và đang chịu sự chi phối của những yếu tố mang tính tự phát và đó là vấn đề đáng lo ngại nhất hiện nay. Để đảm bảo cho thị trường này hoạt động công khai, minh bạch thì yêu cầu công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận phải được tiến hành. Bởi thực tế, quỹ đất đang ngày càng bị thu hẹp bởi nhiều lý do, trong khi đó dân số cũng như nhu cầu sử dụng đất ở không ngừng tăng. Để phát triển và tận dụng tối đa nguồn lực đất đai, pháp luật ghi nhận và bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất, cho phép người sử dụng đất quyền “Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” [30, tr. 97] – một quyền cơ bản vô cùng quan trọng và thiết yếu

của người sử dụng đất. Ngoài ra, một vấn đề quan trọng của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giúp cho Nhà nước có cơ sở pháp lý trong việc thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, tăng nguồn thu ngân sách cho Nhà nước.

Riêng đối với hạng mục đất ở trong giai đoạn hiện nay nhu cầu tại các Thành phố trong cả nước nói chung và Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng nói riêng tăng lên rất nhiều. Để hạn chế tranh chấp đất đai do thiếu giấy tờ pháp lý cũng như đảm bảo quản lý tốt quỹ đất ở tại địa phương. Chính vì vậy, vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình đã và đang được các ngành, các cấp tại TP Đà Lạt quan tâm và đẩy mạnh thực hiện. Tuy nhiên, công tác cấp GCN tại TP Đà Lạt gặp không ít khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau.

Đó là lý do mà tác giả chọn đề tài ***“Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình theo pháp luật Đất đai từ thực tiễn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng”*** làm đề tài luận văn thạc sĩ của mình để tìm hiểu, nghiên cứu rõ hơn về vấn đề pháp lý này.

2. Tình hình nghiên cứu của đề tài

Trên nhiều bình diện tiếp cận, việc nghiên cứu pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung từ trước đến nay cũng có một số bài báo, tạp chí và đề tài nghiên cứu về vấn đề này như:

Đặng Anh Quân (2011), *Hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật Đất đai Việt Nam và Thuyết Điểm*, luận án tiến sĩ. Tác giả Đặng Anh Quân làm rõ thực trạng hiện nay của hệ thống đăng ký đất đai Việt Nam thông qua việc phân tích các quy định pháp luật điều chỉnh hệ thống và thực tế áp dụng các quy định này trong hoạt động đăng ký đất đai; nghiên cứu những yêu cầu, yếu tố và mối quan hệ giữa các yếu tố khi xây dựng hệ thống đăng ký đất đai; nghiên cứu tổng quan về tình hình cấp Giấy chứng nhận của Việt Nam, chỉ ra được các hạn chế trong công tác cấp Giấy chứng nhận của Việt Nam. Tuy nhiên, tác giả Đặng Anh Quân chỉ nêu lên tình hình chung về tiến độ cấp Giấy chứng nhận, chưa nêu cụ thể các trường hợp phát sinh trong thực tế đối với hạn chế dẫn đến việc chậm cấp Giấy chứng nhận trong thực tế.

Nguyễn Văn Hồng (2007), *Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nước ta – Lý luận và thực tiễn*, luận văn thạc sĩ. Đề tài đã nghiên cứu, phân tích cơ sở lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật Đất đai về đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại Việt Nam, nhất là đăng ký, cấp GCNQSDĐ “lần đầu”. Từ đó, đánh giá và khái quát những thành tựu, đồng thời chỉ rõ những bất cập đang tồn tại, tìm hiểu nguyên nhân của những tồn tại. Ngoài ra, đề tài cũng đã đề xuất những giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về đăng ký, cấp GCNQSDĐ.

Diệp Hồng Di (2012), *Thủ tục hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (Từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh)*, luận văn thạc sĩ. Bài nghiên cứu đã phân tích, đánh giá công tác cấp GCNQSDĐ ở và quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn TP Hồ Chí Minh. Qua đó, rút ra những mặt đã làm được, những mặt còn hạn chế, yếu kém chỉ ra nguyên nhân và đưa ra những giải pháp nhằm thúc đẩy tiến độ cũng như hiệu quả cấp GCN của Thành phố.

Đặng Anh Quân (2006), *Một số suy nghĩ về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Khoa học pháp lý, Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, (Số 02), tr.7 – 14. Nội dung bài viết phản ánh việc tồn tại của các mẫu Giấy chứng nhận qua các thời kỳ; những bất cập, khó khăn trong việc vận dụng vào thực tiễn đối với các mẫu Giấy chứng nhận, trên cơ sở đó tác giả đề xuất một số kiến nghị liên quan mẫu Giấy chứng nhận.

Thân Văn Tài, Nguyễn Thị Phi Yến (2016), *Giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam*, Tạp chí Khoa học pháp lý, Trường Đại học Luật TP Hồ Chí Minh, (Số 02), tr. 43 – 51. Bài viết đưa ra ba mức độ về giá trị pháp lý của GCNQSDĐ và phân tích ưu điểm, hạn chế của mỗi mức độ, thông qua đó đối chiếu với quy định hiện hành và thực tiễn áp dụng các quy định về vấn đề này của Việt Nam nhằm làm rõ hạn chế, bất cập của chúng. Qua đó, bài viết cũng đã đưa ra một số kiến nghị cụ thể trong việc hoàn thiện pháp luật Đất đai liên quan đến vấn đề này.

Thân Văn Tài (2016), *Hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả kiểm soát Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, (Số 7), tr. 35 – 44. Bài viết phân tích vai trò của biện pháp thu hồi, hủy giấy và phôi GCNQSDĐ; nêu các chiêu thức sử dụng dụng giấy, phôi GCNQSDĐ để lừa đảo chiếm đoạt tài sản trong thực tế hiện nay; chỉ rõ nguyên nhân chủ yếu của thực trạng trên xuất phát từ những hạn chế của các quy định liên quan là chưa tạo ra cơ sở pháp lý đầy đủ, phù hợp để phát huy hiệu quả của việc kiểm soát giấy, phôi GCNQSDĐ. Qua đó, bài viết đã đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả kiểm soát loại giấy tờ này, ngăn ngừa việc lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Thân Văn Tài (2016), *Lược sử quá trình hình thành và phát triển của chứng thư về đất đai ở Việt Nam và những giá trị cần kế thừa*, Tạp chí Nghề Luật, (Số 1), tr.69– 73 và (Số 5), tr.51 – 53. Bài viết đã nghiên cứu, đánh giá về quá trình hình thành và phát triển của chứng thư về đất đai góp phần luận giải sự khác biệt cơ bản về giá trị pháp lý cũng như các vấn đề khác của loại giấy tờ này trong các giai đoạn lịch sử cụ thể. Bài viết còn cung cấp những thông tin từ góc nhìn lịch sử pháp lý cho việc hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ.

Nguyễn Thị Nhung (2017), *Những khó khăn, vướng mắc trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Luật Đất đai năm 2013*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, (Số 5), tr.78 – 84. Bài viết đã trình bày và phân tích những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật Đất đai hiện hành. Qua đó, đưa ra một số kiến nghị góp phần tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc và nâng cao hiệu quả của hoạt động cấp GCNQSDĐ trong giai đoạn hiện nay.

Về cơ bản các công trình nghiên cứu này ở những khía cạnh, mức độ và phạm vi khác nhau đã đề cập đến một số vấn đề lý luận về công tác quản lý đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đưa ra được một số thực trạng trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay và đề xuất một số giải pháp nâng cao chất lượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung.

Tuy nhiên, các công trình này nghiên cứu ở phạm vi rất rộng (công tác quản lý đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung của các cấp trên cả nước), chưa có công trình nào đi sâu nghiên cứu, khảo sát thực trạng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Trên cơ sở tiếp thu, kế thừa những thành tựu khoa học từ các công trình nghiên cứu đã công bố, luận văn của tác giả sẽ tiếp tục tìm hiểu, bổ sung và hoàn thiện hệ thống cơ sở lý luận của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình. Trên cơ sở đó tìm hiểu, phân tích thực tiễn của hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng để có những giải pháp bổ sung, hoàn thiện.

3. Mục đích của đề tài

Thông qua việc hệ thống và làm rõ những vấn đề lý luận cơ bản của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đánh giá các quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Chỉ ra những điểm mới của Luật Đất đai năm 2013 về vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; và đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Từ đó, luận văn hướng đến làm rõ những hạn chế, bất cập, đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế, bất cập và nâng cao hiệu quả của hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và trên địa bàn Thành phố Đà Lạt nói riêng.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Các quy định và quan hệ pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Thực tiễn thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu, hệ thống hóa các quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung ở Việt Nam.

Nghiên cứu thực tiễn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu của đề tài

Để giải quyết các nội dung nghiên cứu và mục đích mà đề tài đặt ra, luận văn chủ yếu sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

- Phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác – Lênin.

- Phương pháp hệ thống, phân tích, đánh giá, tổng hợp được sử dụng để nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phương pháp so sánh, phương pháp phân tích, phương pháp đánh giá, phương pháp bình luận, phương pháp thống kê, tổng hợp được dùng để nghiên cứu thực trạng pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung ở Việt Nam và thực tiễn hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- Phương pháp tổng hợp, phương pháp diễn dịch, phương pháp quy nạp được sử dụng để nghiên cứu về các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

- Làm rõ khái niệm, đặc điểm, bản chất pháp lý của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Làm rõ thực trạng pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nước ta; chỉ ra những điểm mới của Luật Đất đai năm 2013 trong việc hoàn thiện các quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Làm rõ được thực tiễn thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Trên cơ sở đó, chỉ ra được những hạn chế, bất cập trong quy định của Pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như là hạn chế, bất cập trong quá trình tổ chức, thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đề xuất giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và nâng cao hiệu quả của hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng nói riêng.

- Đề tài có thể làm tài liệu nghiên cứu cho sinh viên luật; những người quan tâm vấn đề cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân, hộ gia đình nói chung và cho cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở nói riêng và đặc biệt là tác giả hi vọng các đề xuất của luận văn sẽ đóng góp một phần nhỏ trong việc hoàn thiện công tác cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, mục lục, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được kết cấu thành hai chương với nội dung như sau:

Chương 1: Tổng quan về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình.

Chương 2: Thực tiễn thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng và giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Chương 1

TỔNG QUAN VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở CHO CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH

1.1. Khái niệm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất” [30, tr. 3].

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mỗi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Giấy chứng nhận gồm một tờ có 04 trang, in nền hoa văn trống đồng màu hồng cánh sen (*được gọi là phiê Giấy chứng nhận*) và trang bổ sung nền trắng; mỗi trang có kích thước 190mm x 265mm [1, tr. 1].

Tất cả mọi người SDD đều muốn có giấy tờ hợp pháp để thực hiện các giao dịch về QSDĐ một cách đúng pháp luật. Tuy nhiên, thói quen của người dân mang tính tập quán khi thực hiện các giao dịch về QSDĐ, người SDD đã không tuân thủ quy định của pháp luật. Điều này làm cho quá trình quản lý đất đai của Nhà nước thêm phần khó khăn và quyền của các bên tham gia giao dịch về QSDĐ cũng không được đảm bảo. Lúc này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận (GCN) là chứng thư pháp lý xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất để họ yên tâm đầu tư, cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất và thực hiện các quyền, nghĩa vụ sử dụng đất theo pháp luật. GCN có vai trò rất quan trọng, nó là các căn cứ để xây dựng các quy định về đăng ký, theo dõi biến động đất đai, kiểm soát giao dịch dân sự về đất đai, các thẩm quyền và trình tự giải quyết các tranh chấp đất đai, xác định nghĩa vụ về tài chính của người sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về đất đai khi bị Nhà nước thu hồi đất, xử lý vi phạm về đất đai.

Theo tác giả, nếu xem xét khái niệm GCNQSDĐ theo nghĩa hẹp thì GCN quyền sở hữu hay QSDĐ một mặt là biểu hiện sự công nhận của Nhà nước, đồng thời là một sản phẩm của hệ thống đăng ký đất đai. Nếu xem xét GCNQSDĐ theo nghĩa rộng thì GCNQSDĐ không chỉ là việc ký trao GCN mà chính là quá trình tổ chức triển khai trong thực tế các trình tự, thủ tục nhất định; do những nhân viên của CQNN có thẩm quyền tiến hành, kết hợp với sự hợp tác của chủ thể SDD. Việc cấp GCNQSDĐ phức tạp hay thuận lợi phụ thuộc vào các điều kiện công nhận mà pháp luật quy định. Các quy định pháp luật càng thống nhất, rõ ràng, công bằng và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội; trình độ, năng lực quản lý của cán bộ và các công cụ hỗ trợ phù hợp thì việc cấp GCNQSDĐ sẽ thuận lợi hoặc ngược lại. Việc thiết kế các tiêu chí và các yêu cầu của các thông số thể hiện trong mẫu GCNQSDĐ cũng là một yếu tố ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của QSDĐ được công nhận. Cụ thể nếu trên GCNQSDĐ có quá nhiều sự ghi chú, ràng buộc hoặc các thông tin trên GCN không chính xác thì giá trị pháp lý không cao, vấn đề này liên quan đến việc lựa chọn phương án khi ban hành mẫu GCNQSDĐ. Cấp GCNQSDĐ là một lĩnh vực tổng hợp đòi hỏi giải quyết bốn yêu cầu: Tính pháp lý; tính kỹ thuật; tính kinh tế và tính xã hội.

Về tính pháp lý: Thể hiện thông qua các điều kiện pháp lý của sự công nhận và GCN được cấp ra có xác lập mối quan hệ pháp lý về quyền và nghĩa vụ của chủ thể có QSDĐ với Nhà nước.

Về tính kỹ thuật: Thể hiện thông qua các yếu tố toán học, trắc địa, bản đồ, họa đồ nhằm phản ánh đối tượng về vị trí hiện trạng tại thời điểm cấp GCN. Mức độ thể hiện những yếu tố kỹ thuật nhiều hay ít, độ chính xác cao hay thấp tùy thuộc chủ yếu vào năng lực chuyên môn, nghiệp vụ của đội ngũ những người thực hiện nhiệm vụ này hoặc phụ thuộc vào điều kiện cơ sở vật chất, trang thiết bị máy móc.

Về yếu tố kinh tế: Thể hiện bởi mục tiêu của sự công nhận, do đối tượng đề cấp GCN là tài sản có giá trị nên người chủ tài sản có nhu cầu đảm bảo sự an toàn đối với tài sản của mình nên yêu cầu CQNN có thẩm quyền cấp GCN; về phía Nhà nước thông qua việc cấp GCN sẽ xác lập một cách đầy đủ nghĩa vụ tài chính mà chủ

thể SDD phải nộp. Khi xem xét dưới góc độ tổ chức, thực hiện quá trình cấp GCNQSDĐ, yếu tố kinh tế phản ánh khá rõ nét thông qua các chi phí, vật chất cho quá trình này, kể cả về phía chủ thể SDD và về phía Nhà nước. Do đó, nếu hoạt động cấp GCNQSDĐ được triển khai khoa học, tổ chức tốt, thống nhất sẽ giảm chi phí cho người SDD và Nhà nước.

Về yếu tố chính trị - xã hội: Thể hiện rõ nét chủ yếu trong giai đoạn cấp GCNQSDĐ ban đầu. Do giai đoạn này thiết lập cơ chế quản lý mới trong lĩnh vực đất đai, ý chí của Nhà nước thể hiện trong pháp luật là sự cởi mở hay nghiêm khắc thông qua các điều kiện để công nhận QSDĐ, kết quả cấp GCN sẽ góp phần quan trọng ổn định trật tự, an toàn xã hội và các chủ thể SDD sẽ phát huy hết khả năng đầu tư khai thác, SDD có hiệu quả mang lại nhiều lợi ích cho xã hội, cho phát triển đất nước.

Tóm lại, khi giải quyết cấp GCNQSDĐ sự đảm bảo cân bằng, hợp lý các yếu tố trên sẽ tạo ra kết quả tốt, đáp ứng mục tiêu của công tác cấp GCNQSDĐ cho cả phía chủ thể SDD và cả Nhà nước. Thông qua việc cấp GCNQSDĐ, Nhà nước có thể quản lý đất đai trên toàn lãnh thổ, kiểm soát được các giao dịch trên thị trường bất động sản và thu được nguồn tài chính lớn cho ngân sách. Hơn nữa, nó là căn cứ để lập QH, KH đất đai là tiền đề trong việc phát triển KT – XH. Bằng việc cấp GCNQSDĐ thì người sử dụng đất hợp pháp có quyền lớn hơn đối với mảnh đất mình đang sử dụng. Người sử dụng đất có các quyền sau: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế, và góp vốn...hoặc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

1.2. Vai trò của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở là thể hiện sự quan tâm của Đảng và Nhà nước đến người dân thông qua việc họ được hưởng những quyền lợi của người làm chủ và quyền lợi đó luôn được Nhà nước bảo vệ thông qua hệ thống pháp luật của Nhà nước.

Trong giai đoạn hiện nay, sự quản lý của Nhà nước về đất ở là một hoạt động không thể thiếu vì đất ở là nhu cầu vật chất thiết yếu trong đời sống con người. Khi

dân số không ngừng tăng lên mà quỹ đất ở lại bị thu hẹp dần thì nhu cầu về đất ở của cá nhân, hộ gia đình ngày càng trở nên cấp thiết. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất ở cho cá nhân, hộ gia đình cũng trở nên cấp thiết và là một trong những nội dung của công tác quản lý Nhà nước về đất đai cần được đảm bảo thực hiện. Đặc biệt, hoạt động quản lý quỹ đất ở trên phạm vi cả nước chỉ đảm bảo thực hiện tốt khi hoạt động cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình được kiện toàn và tăng mức độ rõ ràng của các thông tin bằng việc làm tốt công tác đăng ký và cấp GCNQSDĐ.

Có thể nói khung pháp lý về cấp Giấy chứng nhận QSD đất ở đã được xây dựng ngày càng hoàn thiện, đi đến điều chỉnh chi tiết và dần tháo gỡ các vướng mắc để đáp ứng mục tiêu quản lý Nhà nước và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất ở.

Hoạt động cấp GCNQSDĐ ở có vai trò hết sức quan trọng đối với cả Nhà nước và người sử dụng đất ở.

Về phía Nhà nước, việc cấp GCNQSDĐ nói chung và cấp GCNQSDĐ ở nói riêng là một nội dung quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 2013 [30, tr. 11]. Hoạt động cấp GCNQSDĐ ở không đơn thuần là thủ tục ban hành quyết định hành chính xác nhận QSDĐ hợp pháp cho người có quyền sử dụng đất mà hoạt động cấp GCNQSDĐ ở còn là quy trình thống nhất mang tính pháp lý – kỹ thuật. Khi cấp GCNQSDĐ ở, Nhà nước đã tập hợp đầy đủ thông tin thửa đất. Đây là điều kiện đảm bảo Nhà nước quản lý chặt chẽ quỹ đất, đảm bảo việc sử dụng quỹ đất hiệu quả, tiết kiệm; đảm bảo quyền, lợi ích của người sử dụng đất và kịp thời phát hiện những sai sót trong quá trình quản lý đất đai. Kết quả cấp GCN là tài liệu phục vụ việc đánh giá tính hợp lý của hệ thống chính sách pháp luật Đất đai, hiệu quả trong công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật và ý thức chấp hành pháp luật của người dân. Như vậy, qua hoạt động cấp GCNQSDĐ ở, Nhà nước có căn cứ pháp lý thực hiện nhiều nội dung quản lý Nhà nước về đất đai. Đầu tiên, đảm bảo nội dung đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ ở. Sau đó, có cơ sở để xây dựng hệ thống thông tin đất đai; quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Ngoài ra, cấp GCNQSDĐ ở sẽ tạo thuận lợi trong hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về Đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về Đất đai. Không những thế, tiến độ cấp và mức độ hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ cho người SDĐ chứng tỏ khả năng của Nhà nước trong việc quản lý tài sản đất đai thuộc sở hữu của mình, giúp Nhà nước kiểm soát tình hình đất đai một cách thuận tiện [22, tr. 7].

Đối với người SDĐ ở, đặc biệt là cá nhân, hộ gia đình thì GCNQSDĐ ở được xem là tài sản có giá trị, được sở hữu GCNQSDĐ ở trở thành nhu cầu thiết yếu. Hoạt động cấp GCNQSDĐ ở tạo nên căn cứ pháp lý để cá nhân, hộ gia đình được Nhà nước bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp ở các phương diện sau đây:

Thứ nhất, Nhà nước đảm bảo cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình đang SDĐ ở khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật [30, tr. 12]. Quyền được cấp GCNQSDĐ ở là quyền cơ bản của cá nhân, hộ gia đình đang SDĐ ở được Luật Đất đai ghi nhận. GCNQSDĐ là cơ sở để họ được Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp, là tiền đề để họ có thể thực hiện các quyền mà pháp luật đã trao cho người sử dụng đất, cụ thể và quan trọng nhất là các quyền giao dịch đối với QSDĐ [22, tr. 7]. Nghĩa là, Nhà nước đảm bảo cấp GCN để cá nhân, hộ gia đình đang SDĐ ở thực hiện các quyền giao dịch (chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế...). Có GCNQSDĐ ở là điều kiện bắt buộc khi cá nhân, hộ gia đình thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, thừa kế quyền SDĐ. Giấy chứng nhận là điều kiện giao dịch vì gắn với các giao dịch về quyền SDĐ, GCN cung cấp các thông tin về quyền SDĐ để các bên thực hiện giao dịch. Các thông tin trong GCN đã được Nhà nước thu thập có tính chính xác và hợp pháp nên các bên yên tâm thực hiện các giao dịch về quyền SDĐ.

Thứ hai, khi được cấp GCNQSDĐ ở thì cá nhân, hộ gia đình được bồi thường thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Đối với quyền được bồi thường, GCN là điều kiện để Nhà nước bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất. Bởi vì, thu hồi đất ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của người SDĐ, khi Nhà nước thu hồi đất thì người SDĐ phải chấp hành và dẫn đến chấm dứt quyền SDĐ của mình.

Nhằm hỗ trợ, bù đắp phần nào lợi ích bị mất cho người SDD, Luật Đất đai năm 2013 có quy định bồi thường về đất khi người SDD đáp ứng đủ các điều kiện được bồi thường, trong đó điều kiện về mặt giấy tờ là người SDD có GCN hoặc đủ điều kiện được cấp GCN [30, tr. 45].

Thứ ba, GCNQSDĐ ở là chứng cứ để cá nhân, hộ gia đình đang SDD ở chứng minh tính hợp pháp về quyền SDD của mình. Tuy trong giải quyết tranh chấp, “GCNQSDĐ không đủ giá trị pháp lý chứng minh người có tên trên giấy là người có quyền sử dụng đất hợp pháp” [34, tr.47] nhưng đây là chứng cứ quan trọng được tòa án xem xét đưa vào quá trình tố tụng. Những thông tin trên GCN được đối chiếu với hồ sơ, thông tin lưu trữ tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường sẽ giúp xác định giá trị pháp lý của GCN và người có quyền SDD. Bên cạnh đó, GCN còn có giá trị chứng minh tính hợp pháp của quyền SDD trong hoạt động công chứng, chứng thực các giao dịch về quyền SDD.

Thứ tư, GCNQSDĐ ở giúp xác định thời điểm xác lập quyền SDD. Việc cấp GCNQSDĐ cho cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất ở có sự khác biệt với những trường hợp Nhà nước trao quyền SDD còn lại về thời điểm xác lập quyền SDD. Trong hoạt động giao đất, cho thuê đất thời điểm xác lập quyền SDD về mặt pháp lý là khi quyết định giao đất, cho thuê đất có hiệu lực pháp luật, thời điểm này chính là lúc người SDD được hưởng các quyền của mình mà không bắt buộc phải có GCN. Khác với hoạt động giao đất, cho thuê đất thời điểm xác lập quyền SDD khi Nhà nước công nhận quyền SDD là thời điểm cơ quan có thẩm quyền ra quyết định cấp GCN và lúc này người SDD được hưởng các quyền, được Nhà nước bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người SDD. Như vậy, đối với cá nhân, hộ gia đình đang SDD ở thì GCN có giá trị quan trọng, là cơ sở để được xác nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Thứ năm, khi cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở được Nhà nước cấp GCNQSDĐ, nó sẽ là cơ sở pháp lý để khi cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở có tranh chấp QSDĐ sẽ được Tòa án nhân dân giải quyết.

Như vậy, hoạt động cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình đang SDD giúp thực hiện hiệu quả hoạt động quản lý Nhà nước về đất đai đồng thời đáp ứng

được nhu cầu, nguyện vọng của người đang SDD, giúp họ an tâm SDD một cách hiệu quả. Ngoài ra, cấp GCN còn là nền tảng, cơ sở pháp lý để người SDD thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.

1.3. Sơ lược về các loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cá nhân, hộ gia đình trong quá trình phát triển của pháp luật Đất đai

Hiện nay, trên thực tế tồn tại khá nhiều loại giấy tờ khác nhau về QSDĐ. Những loại giấy tờ này có nguồn gốc và giá trị pháp lý khác nhau nên việc nhận diện chúng có ý nghĩa rất quan trọng, đặc biệt là khi xác định quyền của những người đang nắm giữ các loại giấy tờ đó. Trong một số trường hợp việc nắm giữ một số loại giấy tờ nhất định sẽ là điều kiện để người SDD được Nhà nước công nhận QSDĐ hợp pháp.

Thứ nhất, GCNQSDĐ (Giấy có bìa màu đỏ nên gọi là giấy đỏ) cấp theo Luật Đất đai năm 1987 và Luật Đất đai năm 1993 do Tổng cục quản lý ruộng đất (nay là Bộ TN&MT) cấp. Tuy nhiên, giấy đỏ chỉ áp dụng cấp cho QSDĐ.

Thứ hai, GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Giấy có bìa màu hồng nhạt nên gọi là giấy hồng) cấp theo Nghị định 60/1994/NĐ-CP Ngày 05/7/1994 quy định về quyền sở hữu nhà ở, QSDĐ ở đô thị được cấp GCN quyền sở hữu nhà ở, quyền SDD ở. Mẫu giấy này do Bộ Xây dựng phát hành. Theo đó, đất nông nghiệp, lâm nghiệp và đất ở tại nông thôn vẫn tiếp tục sử dụng mẫu GCNQSDĐ (giấy đỏ) [22, tr. 8].

Thứ ba, GCN quyền quản lý, quyền sử dụng nhà đất, trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước. GCN này do Bộ Tài chính phát hành theo Quyết định 20/1999/QĐ-BTC ngày 25/02/1999 và giấy có bìa màu tím nhạt nên gọi là giấy tím.

Thứ tư, GCNQSDĐ (giấy đỏ) cấp theo Khoản 4 Điều 48 Luật Đất đai năm 2003 “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất. Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản”. Như vậy, GCNQSDĐ này thống nhất cả ba loại GCN trước đó nhưng chỉ công nhận QSDĐ còn quyền sở hữu nhà ở chỉ ghi nhận tài sản trên

đất.

Thứ năm, GCN quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng (giấy hồng) do Bộ Xây dựng phát hành theo Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005.

Thứ sáu, GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở (giấy hồng) cấp theo Luật Nhà ở có hiệu lực từ 01/7/2006. GCN ghi nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở đối trường hợp nhà ở và đất của một chủ. Trường hợp, nhà và đất của hai người khác nhau thì đất cấp GCNQSDĐ, nhà cấp GCN quyền sở hữu nhà.

Thứ bảy, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009.

Thứ tám, GCN mới nhất, đang được sử dụng theo pháp luật hiện hành. Giấy này có tên gọi là “GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” (**PHỤ LỤC 1**). Luật Đất đai năm 2013 định nghĩa “GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có QSDĐ, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” [30, tr. 3].

Những điều trên cho thấy những quy định không được cuộc sống chấp nhận sẽ không thể tồn tại và phải nhường chỗ cho những quy định phù hợp được khai sinh và phát triển [22, tr. 12]. So với các Luật Đất đai trước đây, khái niệm về GCN trong Luật Đất đai 2013 là hợp lý nhất. Bởi vì, trước ngày 10/12/2009 tồn tại nhiều loại giấy tờ như: GCNQSDĐ (**PHỤ LỤC 2**); GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; GCN quyền sở hữu nhà ở; GCN quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật Đất đai, pháp luật về Nhà ở, pháp luật về Xây dựng.

Định nghĩa về GCN quy định tại Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 đã giúp thống nhất tên gọi và xác định giá trị pháp lý của GCN. Với quy định nêu trên, GCN được xem là giấy tờ pháp lý thiết lập mối quan hệ giữa Nhà nước với người SDD, ghi nhận quyền, bảo vệ việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mỗi bên với bên kia.

GCN được cấp cho người có QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước (Khoản 1 Điều 97 Luật Đất đai năm 2013). Mẫu GCN do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, phát hành và áp dụng từ ngày 10/12/2009 tiếp tục được sử dụng, có hiệu lực trong Luật Đất đai năm 2013 (Khoản 3 Điều 24 thông tư 23/2014/ TT-BTNMT). Giấy này có màu hồng cánh sen. Quá trình sử dụng liên tục và thống nhất một mẫu GCN từ ngày 10/12/2009 đã tạo thuận lợi trong hoạt động quản lý thông tin người SDD, giúp người SDD an tâm về giá trị pháp lý của loại giấy tờ xác nhận QSDĐ mà mình được cấp trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực.

Tất cả chủ thể có QSDĐ không phân biệt về mục đích, hình thức SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều được cấp chung một loại GCN do CQNN có thẩm quyền cấp cho người có QSDĐ để xác nhận QSDĐ đó là hợp pháp. Giá trị ghi nhận tính hợp pháp của QSDĐ thể hiện trong nguyên tắc người SDD phải có GCN khi tham gia các giao dịch. Bên cạnh đó, đối với nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của người SDD thì họ có quyền yêu cầu CQNN có thẩm quyền xác nhận nhà ở, tài sản của mình vào nhà ở.

Như vậy, cùng sử dụng một mẫu GCN, người SDD được xác nhận quyền hợp pháp của mình đối với quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Quy định này đã tạo nên sự thuận tiện về mặt quản lý Nhà nước, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của người có QSDĐ và các chủ thể khác có liên quan thông qua việc hợp nhất các loại giấy tờ về nhà, đất và áp dụng cho tất cả các trường hợp SDD.

Các loại giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương với GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bên cạnh GCN là giấy tờ pháp lý xác nhận tính hợp pháp của QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho người SDD, LDD năm 2013 ghi nhận thêm các loại giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương với GCN (hay còn gọi là giấy tờ hợp pháp) các giấy tờ này bao gồm: GCNQSDĐ, GCN quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCN quyền sở hữu nhà ở, GCN quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật

Đất đai, pháp luật về Nhà ở, pháp luật về Xây dựng trước ngày 10/12/2009 [30, tr. 57].

Có thể thấy các loại giấy tờ hợp pháp chính là những mẫu Giấy chứng nhận QSDĐ hợp pháp do Nhà nước ban hành qua các thời kỳ, theo các quy định pháp luật khác nhau. Tuy nhiên, khác với GCN, mỗi loại giấy tờ nêu trên có sự giới hạn về chủ thể được cấp, loại đất, mục đích SDD, không thống nhất việc quản lý đất đai và tài sản gắn liền với đất. Có thể thấy giá trị pháp lý tương đương của các giấy tờ thể hiện qua quy định tiếp tục ghi nhận các quyền của người SDD và cho phép người sở hữu giấy tờ được tham gia giao dịch. Các giấy tờ này được tiếp tục thừa nhận giá trị pháp lý, người SDD sở hữu giấy tờ vẫn tiếp tục thực hiện đầy đủ các quyền của người SDD, sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không phải làm thủ tục cấp đổi GCN. Khi người sử dụng đất có nhu cầu đổi sang GCN thì thực hiện thủ tục đề nghị cấp đổi hoặc khi tham gia giao dịch thì CQNN có thẩm quyền sẽ cấp GCN cho người nhận quyền sử đất. Nhà nước thừa nhận giá trị pháp lý tương đương của những giấy tờ này nhằm đảm bảo các quyền và lợi ích của người SDD khi chính sách pháp luật thay đổi. Qua từng giai đoạn quản lý, Nhà nước đã đặt ra các giấy tờ với mục đích ghi nhận QSDĐ hợp pháp cho người SDD. Được cấp GCN hợp pháp thể hiện việc tuân thủ chính sách pháp luật của người SDD. Đồng thời, mục đích quản lý đất đai đã được thông qua việc cấp các giấy tờ hợp pháp. Vì vậy, sẽ không hợp lý nếu buộc người SDD thay đổi theo mẫu giấy tờ mới do Nhà nước ban hành.

Ngoài ra, còn có các loại giấy tờ hợp lệ về QSDĐ. Giấy tờ về QSDĐ không chỉ bao gồm GCN và giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương GCN, thực tế còn có giấy tờ khác về QSDĐ gọi là giấy tờ hợp lệ. Tên gọi giấy tờ hợp lệ dùng để phân biệt với giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương GCN (giấy tờ hợp pháp) và để thể hiện giá trị pháp lý của các giấy tờ này. Trải qua các thời kỳ với các chế độ pháp lý khác nhau, giấy tờ hợp lệ có thể được xác lập từ giấy tờ về quyền được SDD, giấy tờ Nhà nước giao đất, các giấy tờ lưu giữ trong hồ sơ địa chính trước ngày 15/10/1993, giấy tờ giao dịch, kết quả giải quyết tranh chấp...

1.4. Quy định của pháp luật hiện hành về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình

1.4.1. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

Nguyên tắc của thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp GCNQSDĐ ở là những tư tưởng chỉ đạo xuất phát từ bản chất chế độ, làm nền tảng cho việc thực hiện thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp GCNQSDĐ ở.

Chỉ có cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ ở do pháp luật quy định mới được thực hiện các thủ tục hành chính nhất định và phải thực hiện đúng trình tự với những phương tiện, biện pháp và hình thức được pháp luật cho phép nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của các quy phạm thủ tục hành chính được quy định trong nhiều văn bản pháp luật.

Khi cấp GCNQSDĐ ở phải đảm bảo chính xác, khách quan, các chủ thể thực hiện phải có đầy đủ tài liệu, chứng cứ, các giấy tờ cần thiết có liên quan và có thẩm quyền giải quyết vụ việc hoặc đưa ra các biện pháp thích hợp cho từng trường hợp.

Thủ tục cấp GCNQSDĐ ở phải đảm bảo tính dân chủ, tăng cường sự giám sát của nhân dân.

Khi cấp GCNQSDĐ ở các bên tham gia vào thủ tục hành chính này bình đẳng trước pháp luật về quyền và nghĩa vụ. Nghĩa là các cơ quan Nhà nước phải giải quyết quyền của chủ thể SDĐ khi họ đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người SDĐ ở.

Thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp GCNQSDĐ ở cần đảm bảo tính đơn giản, tiết kiệm, cụ thể là cần giảm bớt các cấp, các “cửa”, các loại giấy tờ và các chi phí không cần thiết. Ngoài ra, khi cấp GCNQSDĐ ở cần đảm bảo:

Thứ nhất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất.

Thứ hai, thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác

gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

Thứ ba, người sử dụng đất ở được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của mình theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, trường hợp người sử dụng đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

Thứ năm, trường hợp quyền sử dụng đất ở là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Thứ sáu, trường hợp quyền sử dụng đất ở là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

Thứ bảy, trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

1.4.2. Điều kiện để cá nhân, hộ gia đình được cấp Giấy chứng nhận

Để phát huy vai trò của hoạt động cấp GCN trong quản lý Nhà nước về đất đai, Luật Đất đai năm 2013 đã có những quy định về cấp GCN từ Điều 97 đến Điều 106. Không phải mọi trường hợp cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất ở thực tế đều được cấp GCN mà cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất ở phải đáp ứng những điều kiện nhất định: Có giấy tờ hợp lệ hay không có giấy tờ hợp lệ về quyền SDD? Có hành vi vi phạm pháp luật Đất đai trong quá trình SDD hay không? Những điều

kiện này mang tính khái quát cao nhưng có vai trò quan trọng trong việc xem xét nguồn gốc, tình trạng pháp lý của đất đang sử dụng.

1.4.2.1. Trường hợp cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất ở có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất

Trường hợp này được quy định tại điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, cá nhân, hộ gia đình đang SDD ở sẽ được cấp GCN mà không phải nộp tiền SDD nếu hội đủ hai điều kiện: Cá nhân, hộ gia đình đang SDD ổn định, lâu dài và có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền SDD sau:

Thứ nhất, cá nhân, hộ gia đình đang SDD có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền SDD quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, được hướng dẫn chi tiết tại điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ – CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 01/2017/ NĐ – CP) và Điều 15 Thông tư 02/2015/TT – BTNMT. Đây là cơ sở quan trọng để CQNN có thẩm quyền xem xét nguồn gốc quyền SDD của cá nhân, hộ gia đình để quyết định công nhận quyền SDD của họ là hợp pháp. Nghĩa là, cá nhân, hộ gia đình đang SDD đã có giấy tờ về quyền SDD. Các loại giấy tờ này có thể do cá nhân, hộ gia đình nắm giữ hoặc do CQNN nắm giữ. Ví dụ, người SDD nắm giữ một số loại giấy tờ như thừa kế, tặng cho... Trong khi đó, CQNN lưu giữ các giấy tờ như sổ mục kê, sổ kiến điền...

Quyền tiếp cận các giấy tờ hợp lệ khi CQNN lưu giữ được quy định tại Khoản 9 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ – CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 01/2017/ NĐ – CP): “Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 quy định tại Khoản 1 Điều này đang được lưu trữ tại cơ quan mình cho Ủy ban nhân dân cấp xã và người sử dụng đất để phục vụ cho việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Với quy định này các cơ quan lưu giữ có nhiệm vụ cung cấp sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 nhằm phục vụ công tác cấp GCN cho cá nhân, hộ gia đình. Tuy nhiên, theo tác giả quy định của pháp luật về vấn đề này là như thế nhưng trên thực tế người dân khi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ mà giấy tờ hợp lệ

của họ lại rơi vào trường hợp CQNN lưu giữ thì người sử dụng đất rất khó khăn để được cung cấp các giấy tờ hợp lệ do CQNN lưu giữ. Đây có thể coi là một hạn chế, bất cập làm chậm trễ hoạt động cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình.

Ngoài ra, liên quan đến các giấy tờ hợp lệ về QSDĐ, Luật Đất đai năm 2013 đã dự liệu đến các trường hợp phát sinh như: Trường hợp 1, giấy tờ hợp lệ về QSDĐ ghi tên người khác với cá nhân, hộ gia đình đang SDD; trường hợp 2, bản gốc giấy tờ hợp lệ đã bị thất lạc và CQNN không còn lưu giữ hồ sơ quản lý về việc cấp loại giấy tờ đó. Đối với trường hợp 1, quy định tại Khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 đưa ra hướng công nhận đây là giấy tờ hợp lệ khi người đang SDD có bằng chứng chứng minh đã có giao dịch chuyển quyền với người có tên trên giấy tờ và đất này không có tranh chấp. Giấy tờ chứng minh về việc chuyển quyền không yêu cầu công chứng, chứng thực nhưng phải được lập trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực và có đầy đủ chữ ký của các bên giao dịch. Đối với trường hợp 2, bản gốc giấy tờ bị thất lạc và không còn được lưu giữ trong hồ sơ quản lý, một trong những nguyên nhân là do giấy tờ được ban hành trải qua nhiều giai đoạn lịch sử cùng với sự thay đổi trong hệ thống quản lý dẫn đến giấy tờ bị thất lạc và không còn hồ sơ lưu giữ. Quy định tại Khoản 8 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ – CP cho phép người đang SDD nộp bản sao các giấy tờ với điều kiện có xác nhận của UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh về việc bản gốc giấy tờ bị thất lạc và không còn được lưu giữ trong hồ sơ quản lý. Theo tác giả quy định của pháp luật về việc sử dụng bản sao giấy tờ hợp lệ vẫn còn tồn tại bất cập, hạn chế như trường hợp bản gốc giấy tờ hợp lệ không thất lạc nhưng lại bị hư hỏng, rách nát không còn thể hiện rõ nội dung. Trường hợp này lại không được sử dụng bản sao có xác nhận của CQNN có thẩm quyền liệu có hợp lý không?

Thứ hai, cá nhân, hộ gia đình phải chứng minh việc SDD của mình là ổn định. SDD ổn định được hiểu là việc SDD liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu SDD vào mục đích đó đến thời điểm cấp GCN. Như vậy, tính chất ổn định được xem xét dựa vào: Thời điểm bắt đầu SDD và mục đích SDD mang tính thống nhất, liên tục. Trong đó, thời gian sử dụng đất liên tục vào

mục đích chính và thời gian thực tế SDD là không đồng nhất với nhau. Có thể hiểu, thời điểm bắt đầu SDD vào một mục đích chính nhất định được tính từ thời điểm người xin cấp GCN bắt đầu sử dụng đất hoặc thời điểm chủ SDD trước đó đã SDD liên tục vào một mục đích chính kéo dài đến thời điểm xin cấp GCN. Đây cũng là thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính, xem xét SDD có phù hợp quy hoạch của Nhà nước hay không?

Thời điểm bắt đầu SDD được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích SDD ghi trên các loại giấy tờ được liệt kê tại Khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ - CP, ví dụ như: Biên lai nộp thuế SDD, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc SDD... có giá trị làm căn cứ xác định thời điểm SDD. Khi người SDD có nhiều loại giấy tờ khác nhau mà các giấy tờ này ghi nhận không thống nhất thời điểm bắt đầu SDD ổn định thì thời điểm được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm SDD sớm nhất (Khoản 3 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP). Trường hợp người đang SDD không có các giấy tờ hoặc các giấy tờ trên không thể hiện rõ các thông tin về việc SDD ổn định thì việc xác định thực hiện thông qua hoạt động thẩm tra, xác nhận trên thực tế. UBND cấp xã, phường thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu SDD; hợp tổ dân phố. Từ đó, xác định thời điểm bắt đầu SDD vào mục đích SDD hiện tại. Tuy nhiên, theo tác giả trên thực tế việc xác minh tình trạng sử dụng đất của UBND cấp xã, phường vẫn tồn tại hạn chế, vướng mắc ở chỗ có hiện tượng xác minh qua loa mang tính đối phó, thậm chí có thể xác minh không hoặc thu thập ý kiến của những người không cư trú cùng thời điểm và không cùng nơi cư trú.

1.4.2.2. Trường hợp cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Các trường hợp cá nhân, hộ gia đình đang SDD không có giấy tờ về quyền sử dụng đất khá đa dạng và các điều kiện để được cấp GCN cũng khó khăn, phức tạp hơn. Căn cứ vào nguồn gốc xác lập QSDD, pháp luật Đất đai chia thành các trường hợp:

- Trường hợp cá nhân, hộ gia đình đang SDD không có giấy tờ về QSDĐ và không có vi phạm pháp luật Đất đai.

Trường hợp không có vi phạm pháp luật Đất đai, để xác định điều kiện được cấp GCN, Nhà nước dựa vào yếu tố về hộ khẩu thường trú, thời điểm bắt đầu SDD, mục đích SDD theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013. Đối với cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì được cấp GCN khi: Sử dụng đất trước ngày 01/7/2014; được UBND cấp xã, phường nơi có đất xác nhận là người đã SDD ổn định không có tranh chấp. Đối với cá nhân, hộ gia đình SDD không thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì được cấp GCN khi: SDD ổn định trước ngày 01/7/2004; được UBND xã, phường nơi có đất xác nhận không có tranh chấp QSDĐ; đất sử dụng phù hợp với quy hoạch SDD đã được CQNN có thẩm quyền phê duyệt.

Ngoài ra, trường hợp cá nhân, hộ gia đình SDD không có giấy tờ hợp lệ phải đáp ứng thêm điều kiện về đất không có tranh chấp và việc SDD phải phù hợp với quy hoạch SDD. Cách thức để xác định đất đang sử dụng không có tranh chấp được thực hiện thông qua thủ tục xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, niêm yết tại UBND cấp xã nơi có đất trong thời hạn 15 ngày theo quy định tại Điểm a, Điểm c Khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/ 2014 NĐ – CP. Xét thấy, việc xác nhận của UBND cấp xã có tính hợp lý bởi hoạt động niêm yết được thực hiện tại cơ quan này, đồng thời UBND cấp xã là CQNN quản lý trực tiếp việc SDD và thông tin liên quan. Theo tác giả quy định này vẫn tồn tại bất cập, vướng mắc vì thực tế xác nhận tình trạng đất không có tranh chấp của Ủy ban nhân dân cấp xã cũng chưa chắc là chính xác khi có những tranh chấp liên quan quyền sử dụng đất không được các bên tranh chấp gửi đơn yêu cầu hòa giải đến tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà gửi đơn đến Tòa án nhân dân.

Về điều kiện phù hợp quy hoạch SDD được hiểu là phù hợp quy hoạch SDD tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN. Với sự thay đổi trong quy hoạch SDD qua các kỳ quy hoạch, các chủ thể đang SDD phải chấp hành các nội dung quy

hoạch, đảm bảo đất đang sử dụng phù hợp với quy hoạch. Trường hợp trước đây SDD không phù hợp quy hoạch, đến nay khi có sự thay đổi quy hoạch mà việc SDD trở nên phù hợp quy hoạch thì được xem là đáp ứng điều kiện về quy hoạch và được giải quyết cấp GCN.

- Trường hợp cá nhân, hộ gia đình đang SDD không có giấy tờ về QSDĐ và có vi phạm pháp luật Đất đai.

Về nguyên tắc, những trường hợp lấn chiếm đất sẽ không được cấp GCN và bị thu hồi đất. Tuy nhiên, trong một số trường hợp khi đáp ứng điều kiện họ vẫn được cấp GCN. Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định các trường hợp SDD vi phạm pháp luật Đất đai gồm:

+ sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác (Khoản 1 Điều 22).

+ Lấn, chiếm đất đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các nông trường, lâm trường quốc doanh, Ban quản lý rừng, trung tâm, trạm, trại, công ty nông nghiệp, lâm nghiệp (Khoản 2 Điều 22).

+ Lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép (Khoản 3 Điều 22).

+ SDD do tự khai hoang (Khoản 4 Điều 22).

Theo quy định, điều kiện về thời gian thực hiện hành vi vi phạm pháp luật Đất đai xảy ra trước ngày 01/7/2014 là yêu cầu đầu tiên để cá nhân, hộ gia đình được xem xét cấp GCN. Những trường hợp lấn, chiếm đất, tự ý chuyển mục đích SDD thuộc trường hợp phải xin phép từ ngày 01/7/2014 sẽ đương nhiên không được công nhận QSDĐ và buộc phải thu hồi đất. Trước đây, Luật Đất đai 2003 quy định những trường hợp lấn, chiếm đất sẽ bị xử lý hành chính hoặc có thể truy cứu trách nhiệm hình sự tùy theo tính chất, mức độ vi phạm của hành vi (Điều 140 LDD

2003). Tuy nhiên, đến Nghị định 84/2007/NĐ – CP cho phép hợp thức hóa đất lấn chiếm trước ngày 15/10/1993 nếu không tranh chấp và phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp GCN (Khoản 5 Điều 14). Nghị định 120/2010 /NĐ-CP tiếp tục mở rộng phạm vi hợp thức hóa đất lấn, chiếm khi cho phép cấp GCN đối với đất lấn chiếm xây dựng nhà ở trước ngày 01/7/2004 nếu phù hợp quy hoạch khu dân cư và đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ ở theo quy định của pháp luật (Khoản 4 Điều 2) đến Luật Đất đai 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP tiếp tục cho phép hợp thức hóa đất do lấn chiếm đến trước ngày 01/7/2014. Như vậy, Nhà nước đang có xu hướng mở rộng phạm vi cho phép hợp thức hóa các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm nhằm thực hiện hiệu quả công tác quản lý, tạo ổn định trong quá trình sử dụng đất. Ngoài ra, cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất còn phải đáp ứng thêm các điều kiện khác như phù hợp quy hoạch, kế hoạch SDD khi Nhà nước điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch SDD; đất được sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

- Trường hợp cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất đã được giao không đúng thẩm quyền.

Đất giao không đúng thẩm quyền cho cá nhân, hộ gia đình bao gồm các trường hợp: Người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc UBND cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác (Khoản 1 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP).

Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định các điều kiện cấp GCN cho cá nhân, hộ gia đình đã được giao đất không đúng thẩm quyền. Cá nhân, hộ gia đình trong trường hợp này được cấp GCN đối với đất được giao trước ngày 01/7/2014. Các trường hợp xảy ra từ ngày 01/7/2014 sẽ không được cấp GCN đồng thời Nhà nước tiến hành thu hồi đất. Cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất được cấp GCN khi đáp ứng các điều kiện: Đất được sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2014, đất không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch.

Như vậy, mỗi nhóm trường hợp cá nhân, hộ gia đình đang SDD không có giấy tờ về QSDĐ, các điều kiện để được cấp GCN sẽ căn cứ vào nguồn gốc xác lập QSDĐ tương ứng với từng mốc thời gian cụ thể. Đồng thời đáp ứng các điều kiện

cơ bản để được cấp GCN bao gồm: Đất được sử dụng ổn định; đất không có tranh chấp; đất sử dụng phù hợp với quy hoạch. Nhìn chung, các điều kiện cấp GCN đối với cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất ở không có giấy tờ hợp lệ về QSDĐ được quy định chặt chẽ hơn so với trường hợp có giấy tờ hợp lệ về QSDĐ. Vì không có giấy tờ ghi nhận nguồn gốc SDD cho nên các điều kiện đất được sử dụng ổn định, không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch cần được xác định một cách rõ ràng.

1.4.3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận là một nội dung quan trọng trong việc cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân, hộ gia đình nhằm thể hiện rõ sự thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai, đồng thời để người dân biết chính xác nơi đến xin cấp Giấy chứng nhận. Tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Khoản 23 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai quy định:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

- Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

- Đối với địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Quy định trên thể hiện rõ sự phát triển của pháp luật về đất đai nước ta qua các thời kỳ. Nếu như Luật Đất đai năm 1987 chưa đề cập đến vấn đề này, Luật đất đai năm 1993 quy định chung chung, cơ quan nào có thẩm quyền giao đất thì có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, thì đến Luật Đất đai năm 2003 đã có sự điều chỉnh tích cực hơn, rõ ràng hơn về thẩm quyền quản lý đất đai nói chung và thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận nói riêng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện với sự phân định thẩm quyền dựa trên yếu tố chủ thể sử dụng đất. Luật Đất đai năm 2013 đã có sự kế thừa và quy định phù hợp với thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường. Như vậy, về nguyên tắc có thể xác định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình và cá nhân thuộc về Ủy ban nhân dân cấp huyện, còn trường hợp cấp đổi, cấp lại hoặc cấp Giấy chứng nhận khi người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, đối với cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở thì thẩm quyền cấp GCN chủ yếu thuộc về UBND cấp huyện.

Tuy nhiên, trong thực tiễn áp dụng các quy định hiện hành, địa phương đã có sự lúng túng trong việc xác định một số trường hợp thuộc thẩm quyền của cấp huyện hay của Sở Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:

Tình huống 1: Đất của cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận; người được cấp Giấy chứng nhận này tách thửa thành một hay nhiều thửa (Điều 75 Nghị định 43/2013/NĐ-CP), không thay đổi mục đích sử dụng đất, vẫn chính mình đứng tên trên thửa đất tách ra.

Quan điểm 1: Đất đã được cấp Giấy chứng nhận, tách thửa đất vẫn đứng tên chủ cũ, không có yếu tố chuyển quyền nên cấp huyện ký Giấy chứng nhận.

Quan điểm 2: Đất đã có Giấy chứng nhận, tách thửa; dù vẫn đứng tên chủ cũ và không có yếu tố chuyển quyền nhưng tách thửa là biến động đất đai đối với đất đã có Giấy chứng nhận nên phải do Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận.

Tình huống 2: Cá nhân, hộ gia đình nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất có Giấy chứng nhận đã hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển nhượng (Điều 79 Nghị định

43/2013/NĐ-CP), nay hợp thành một thửa (Điều 75 Nghị định 43/2013/NĐ-CP) và xin cấp Giấy chứng nhận.

Quan điểm 1: Đất đã có Giấy chứng nhận, hợp thửa vẫn đứng tên chủ cũ, không có yếu tố chuyển quyền nên cấp huyện ký Giấy chứng nhận.

Quan điểm 2: Đất đã có Giấy chứng nhận, hợp thửa; dù không có yếu tố chuyển quyền nhưng hợp thửa là một biến động đất đai đối với các thửa đã có Giấy chứng nhận, ngoài ra còn có thêm yếu tố thu hồi Giấy chứng nhận cũ để đổi sang Giấy chứng nhận khác (Điều 76 Nghị định 43/2013/NĐ-CP) nên phải do Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận.

Tình huống 3: Đất của cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận; nay đăng ký cấp Giấy chứng nhận có tăng thêm diện tích đất khác với Giấy chứng nhận gốc (đất tăng thêm này có được do nhận chuyển nhượng giấy tay, lấn chiếm, điều chỉnh quy hoạch, được giao không đúng thẩm quyền...nhưng nay đủ điều kiện công nhận theo Điều 20, 22, 23 hoặc 31 Nghị định 43/2013/NĐ-CP).

Quan điểm 1: Đất đã có Giấy chứng nhận; thẩm quyền công nhận đất tăng thêm được xem là tương ứng với thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho cá nhân, hộ gia đình nên tổng hợp lại vẫn do cấp huyện ký Giấy chứng nhận.

Quan điểm 2: Thẩm quyền công nhận phần đất tăng thêm có thể xem là tương ứng với thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho cá nhân, hộ gia đình do cấp huyện ký Giấy chứng nhận nhưng vì nay có biến động tăng thêm diện tích đất đối với đất đã có Giấy chứng nhận (ngoài ra còn có yếu tố thu hồi Giấy chứng nhận cũ để đổi sang Giấy chứng nhận khác) nên phải do Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận.

Tình huống 4: Đất của cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận; người được cấp Giấy chứng nhận này tách thửa thành một hay nhiều thửa (Điều 75 Nghị định 43/2013/NĐ-CP), tự chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 52, 64 Nghị định 43/2013/NĐ-CP) trái phép (bị xử lý nhưng chỉ phạt tiền theo Nghị định 102/2014/NĐ-CP), vẫn chính mình đứng tên trên thửa đất tách ra với mục đích sử dụng đất mới.

Quan điểm 1: Đất đã có Giấy chứng nhận, tách thửa đất vẫn đứng tên chủ cũ, không có yếu tố chuyển quyền; thẩm quyền cho tách thửa, cho chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận sở hữu (nhà hoặc tài sản gắn liền với đất,...) là của cấp huyện, đây được xem là cấp Giấy chứng nhận lần đầu nên vẫn do cấp huyện ký Giấy chứng nhận.

Quan điểm 2: Đất đã có Giấy chứng nhận; dù vẫn đứng tên chủ cũ và không có yếu tố chuyển quyền nhưng tách thửa, chuyển mục đích, xây dựng thêm công trình (nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất,...) là các biến động đất đai đối với đất đã có Giấy chứng nhận, (ngoài ra còn có yếu tố thu hồi Giấy chứng nhận cũ để đổi sang Giấy chứng nhận khác) nên không thể xem là cấp Giấy chứng nhận lần đầu. Vì vậy, do Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận.

Tình huống 5: Đất của cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận; người được cấp Giấy chứng nhận này tách thửa và thực hiện chuyển quyền. Căn cứ Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 1 Điều 37 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì quy định thẩm quyền ký Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Tình huống 6: Trường hợp cấp Giấy chứng nhận với nhiều biến động.

Ngày 29 tháng 6 năm 2016, ông Nguyễn Văn A, cư ngụ tại xã Tà Nung có đơn gửi Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt về đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Cụ thể: Ông A xin đăng ký biến động giảm diện tích đối với Giấy chứng nhận số CS00021 ngày 06 tháng 4 năm 2016 và số CS00020 ngày 06 tháng 4 năm 2016; đồng thời đăng ký biến động tăng diện tích trên Giấy chứng nhận số CS00021 ngày 06 tháng 4 năm 2016; cấp đổi Giấy chứng nhận số G956733 ngày 28 tháng 12 năm 1998.

Mặc dù, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP có quy định cơ chế ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể về bộ máy tổ chức, cơ sở vật chất để cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đăng ký biến động đất đai, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường chưa có văn bản nào quy định về việc ủy quyền lại cho Văn phòng đăng ký đất đai, do đó trường hợp của Ông A vẫn áp dụng theo Nghị định 43/2013/NĐ-CP. Như vậy, thẩm quyền cấp

Giấy chứng nhận trong trường hợp ông A là do Sở Tài nguyên và Môi trường hay Ủy ban nhân dân huyện vì chưa có quy định về thẩm quyền ký đối với một hồ sơ thực hiện đồng thời 03 thủ tục cụ thể như sau: Đăng ký biến động giảm diện tích và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường); đăng ký biến động tăng diện tích (thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện). Hiện nay, trường hợp ông A chưa được giải quyết.

Đối với các vấn đề đặt ra từ tình huống 1 đến tình huống 4 theo tác giả, các quan điểm đã nêu trên chưa hẳn đã thuyết phục nhưng hiện đang là vướng mắc của nhiều địa phương và nhiều cơ quan áp dụng mà nguyên nhân là quy định của Luật Đất đai năm 2013 và văn bản hướng dẫn về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận chưa đủ rõ ràng cho từng vụ việc cụ thể phát sinh để có thể cùng hiểu một cách thống nhất.

Đối với vấn đề đặt ra trong tình huống 5, tác giả nhận thấy việc chậm giải quyết các hồ sơ tách thửa của cá nhân, hộ gia đình đã ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của người dân trên địa bàn, gây bức xúc trong nhân dân và có nhiều trường hợp người dân đã đến CQNN như: Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, Ủy ban nhân dân huyện...để phản ánh.

Đối với tình huống 6 trường hợp của ông Nguyễn Văn A, vấn đề đặt ra là việc chậm áp dụng và triển khai quy định pháp luật của các cơ quan có chức năng. Nghị định 01/2017/NĐ-CP đã có hiệu lực từ tháng 3 năm 2017 nhưng đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng chưa có văn bản giao quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện có hiệu quả và nhanh chóng đối với trường hợp của ông Nguyễn Văn A nói riêng và nhiều trường hợp khác trên địa bàn nói chung.

1.4.4. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất ở là một thủ tục hành chính quan trọng nhằm chính thức xác lập quan hệ SDD hợp pháp của người sử dụng đất. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính này gồm có:

+ Luật Đất đai năm 2013;

+ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

+ Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định thi hành Luật Đất đai;

+ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Nghị định 43/2014/NĐ-CP và nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính Phủ;

+ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

+ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trước đây, theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải mất 55 ngày làm việc, nhưng đến Luật Đất đai 2013 thời gian này đã được rút ngắn lại, cụ thể không quá 30 ngày, thời gian này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định. Hơn nữa, với Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định thi hành Luật Đất đai có hiệu lực từ ngày 03/03/2017 thì một số thủ tục hành chính đã được quy định cụ thể hơn. Với sự thay đổi mới này của Luật Đất đai khi rút ngắn thời gian lại đã giải quyết được nhiều khó khăn trong công việc, đồng thời cũng đẩy nhanh hơn công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất ở nói riêng.

*** Trình tự thực hiện (PHỤ LỤC 3)**

Bước 1: Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn chuyển hồ sơ của cá nhân, hộ gia đình lên Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Bước 2: Bộ phận có thẩm quyền tại Ủy ban nhân dân huyện tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ, viết phiếu hẹn trả kết quả.

Bước 3: Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 4: Văn phòng đăng ký đất đai thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa khi cần thiết; Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất.

Trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã, phường thị trấn lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận trong thời gian 15 ngày.

Khi đủ điều kiện thì viết Giấy chứng nhận gửi kèm hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định và trình chủ tịch UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận.

Bước 5: Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện.

Bước 6: Văn phòng đăng ký đất đai chuyển kết quả cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trả cho người sử dụng đất hoặc trả kết quả cho UBND cấp xã để trả cho người sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kết luận Chương 1

Qua chương 1, tác giả đã trình bày những vấn đề lý luận về chủ thể có QSDĐ ở là cá nhân, hộ gia đình; lý luận về GCN; các quy định về điều kiện, trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình. Từ các vấn đề đã được phân tích, có thể rút ra một số ý kiến sau:

Thứ nhất, từ thực tế hoạt động SDD ở, chúng ta thấy rằng, cá nhân, hộ gia đình đang SDD ở là chủ thể cần được Nhà nước quan tâm trong công tác cấp GCNQSDĐ ở. Có nhiều nguyên nhân khác nhau từ phía cơ quan quản lý Nhà nước và người SDD ở dẫn đến một thực trạng cá nhân, hộ gia đình đang SDD ở mà chưa được cấp GCNQSDĐ. Việc nắm bắt các nguyên nhân sẽ định hướng nghiên cứu khả năng công nhận QSDĐ và quy định các điều kiện phù hợp để cấp GCNQSDĐ ở cho nhóm chủ thể này.

Thứ hai, cấp GCNQSDĐ ở là nhiệm vụ được đặt ra đối với CQNN có thẩm quyền, hơn nữa đây là nhu cầu mà người SDD luôn hướng đến. GCNQSDĐ ở giữ vai trò hết sức quan trọng không chỉ đối với hoạt động quản lý Nhà nước về đất đai mà còn đối với cả cá nhân, hộ gia đình đang SDD ở. Vì vậy, chú trọng vào hoạt động cấp GCNQSDĐ ở sẽ hướng đến thực hiện tốt nhiều mục tiêu khác về quản lý đất đai, ghi nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người SDD, đồng thời đạt được những lợi ích kinh tế từ hoạt động cấp GCNQSDĐ ở.

Thứ ba, cá nhân, hộ gia đình đang SDD ở được cấp GCNQSDĐ ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo luật định cho từng trường hợp cụ thể. Pháp luật Đất đai phân chia hai trường hợp cá nhân, hộ gia đình đang SDD ở có giấy tờ hợp lệ về QSDĐ ở và trường hợp cá nhân, hộ gia đình đang SDD ở nhưng không có giấy tờ hợp lệ về QSDĐ ở. Trải qua nhiều giai đoạn phát triển của Luật Đất đai, các điều kiện cấp GCNQSDĐ ở đã được cụ thể hóa, chi tiết và chặt chẽ hơn, đồng thời mở rộng quyền cho người SDD ở thông qua bổ sung các trường hợp đang sử dụng đất ở được công nhận QSDĐ.

Thứ tư, nhìn chung mỗi trường hợp SDD ở được cấp GCN phải đáp ứng các điều kiện nhất định nhưng đều hướng đến việc xác định rõ ràng nguồn gốc tình trạng pháp lý của đất ở đang sử dụng. Việc xem xét toàn diện các điều kiện khi cấp GCN sẽ đảm bảo quyền lợi của người có QSDĐ, hạn chế tối đa những sai sót hay tranh chấp.

Chương 2

THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở CHO CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT

2.1. Tổng quan về Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

2.1.1. Điều kiện tự nhiên của Thành phố Đà Lạt

Thành phố Đà Lạt rộng 393,29 km² (39.329 ha), nằm trên cao nguyên Lâm Viên, Đà Lạt cách Thủ đô Hà Nội 1500 km, Thành phố Hồ Chí Minh 320 km, Thành phố Nha Trang 135 km. Đà Lạt có độ cao khoảng 1.500 mét so với mực nước biển. Với tọa độ địa lý 11°48'36" đến 12°01'07" vĩ độ bắc và 108°19'23" đến 108°36'27" kinh độ đông, Đà Lạt nằm trọn trong tỉnh Lâm Đồng, phía bắc giáp huyện Lạc Dương, phía đông và đông nam giáp huyện Đơn Dương, phía tây giáp huyện Lâm Hà, phía tây nam giáp huyện Đức Trọng. Sau đợt điều chỉnh địa giới hành chính gần đây nhất vào năm 2009, Đà Lạt bao gồm 12 phường, được định danh bằng số thứ tự từ 1 đến 12, và bốn xã Xuân Thọ, Xuân Trường, Tà Nung và Tràm Hành.

Với những thuận lợi về mặt tự nhiên, Đà Lạt đã và đang trở thành vùng trọng điểm kinh tế của tỉnh Lâm Đồng, là trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, đào tạo và nghiên cứu khoa học của cả nước.

Điều kiện giao thông tương đối thuận lợi để mở rộng giao lưu kinh tế với các vùng trọng điểm kinh tế phía Nam, các tỉnh Duyên hải miền Trung và Tây nguyên.

Đà Lạt còn là thành phố của tỉnh Lâm Đồng, là trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, đào tạo và nghiên cứu khoa học của cả nước.

Địa hình Đà Lạt thuộc dạng sơn nguyên cơ bản có thể phân làm 3 dạng: núi cao, đồi thấp và thung lũng. Nét đặc trưng của địa hình là mức độ phân cắt mạnh. Khu vực phía Bắc và Tây Bắc bị chắn bởi núi Lang Biang; phía Đông và Đông Nam thấp dần về thung lũng Đa Nhim; phía Tây và Tây Nam thấp dần về cao nguyên Di Linh.

Đà Lạt nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa cận xích đạo nhưng bị chi phối bởi cao độ và địa hình tự nhiên nên khí hậu mang tính chất đặc thù so với những vùng lân cận. Nhiệt độ trung bình năm là 18.3°C, biên độ nhiệt trong ngày 11-12°C. Khí hậu Đà Lạt chia làm 2 mùa rõ rệt, mùa mưa kéo dài từ tháng 4 đến tháng 10 hàng năm, mùa khô từ tháng 10 năm trước đến tháng 4 năm sau. Lượng mưa bình quân hàng năm ở Đà Lạt đạt 1800 mm. Cường độ mưa tập trung vào các tháng 8, tháng 9 hàng năm. Nhìn chung, Đà Lạt có khí hậu ôn hoà dịu mát quanh năm, mùa mưa nhiều, mùa khô ngắn, không có bão.

Bảng 2.1: Danh sách các đơn vị hành chính thuộc Đà Lạt

Tên	Diện tích	Dân số	Mật độ	Tên	Diện tích	Dân số	Mật độ
Phường 2	1,26 km ²	19.072	15.137	Phường 10	13,79 km ²	15.382	1.115
Phường 3	27,24 km ²	17.062	626	Phường 11	16,44 km ²	9.243	562
Phường 4	29,10 km ²	21.427	736	Phường 12	12,30 km ²	7.905	643
Phường 5	34,74 km ²	13.938	401	Tà Nung	45,82 km ²	3.981	87
Phường 6	1,68 km ²	16.955	10.092	Trạm Hành	55,38 km ²	4.646	84
Phường 7	34,22 km ²	14.721	430	Xuân Thọ	62,47 km ²	6.253	100
Phường 8	17,84 km ²	26.369	1.478	Xuân Trường	35,64 km ²	6.035	169

(Nguồn: Niên giám thống kê Lâm Đồng năm 2010)

2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của Thành phố Đà Lạt

Những năm gần đây, nền kinh tế xã hội Đà Lạt đang có những bước chuyển mình mạnh mẽ và phù hợp với xu hướng phát triển của đất nước. Dưới đây, là một số thông tin cụ thể về điều kiện kinh tế - xã hội của Thành phố Đà Lạt.

Dân số Thành phố Đà Lạt năm 2017 là 226.978 người.

Lao động xã hội tăng nhanh, nhất là lao động nông nghiệp phổ thông (chiếm 38,5%). Lao động có tay nghề chưa được đào tạo theo quy chuẩn và cũng chưa có

điều kiện để hoạt động do Đà Lạt chưa có những khu chế xuất, khu công nghiệp lớn.

Những năm gần đây cơ sở hạ tầng của Thành phố Đà Lạt đã được quan tâm đầu tư, nhất là hệ thống giao thông nội thị, hệ thống giao thông tại các khu dân cư nông thôn, khu sản xuất nông nghiệp, các khu vực tham quan du lịch và các khu vực dự kiến phát triển đô thị. Chính quyền địa phương đang tiến hành quy hoạch các khu vực phát triển kinh tế tại các địa phương vùng ven đô thị và vùng nông thôn nhằm khuyến khích phát triển kinh tế theo định hướng Du lịch, dịch vụ – Công nghiệp, xây dựng – Nông, lâm nghiệp.

Các chương trình phát triển nông nghiệp nông thôn theo mục tiêu công nghiệp hoá, hiện đại hoá từng bước đã được triển khai. Cơ sở hạ tầng nông thôn được quan tâm đầu tư về giao thông, thủy lợi, điện, trường học, y tế.... Kinh tế xã hội tại một số khu vực nông nghiệp trọng điểm của thành phố được nâng lên đáng kể, công tác ứng dụng các thành tựu khoa học công nghệ vào sản xuất được triển khai nhanh chóng và mang lại hiệu quả kinh tế thích đáng trên từng đơn vị diện tích. Đời sống đại bộ phận dân cư được nâng lên, phúc lợi xã hội được quan tâm chăm sóc, đời sống văn hoá phát triển mạnh mẽ.

Về phát triển kinh tế, ngành Du lịch, dịch vụ được xác định là ngành kinh tế trọng điểm động lực của thành phố trong những năm qua và trong những năm tiếp theo. Tốc độ tăng trưởng của ngành được duy trì và phát triển hàng năm, hiện nay đạt 65% trong cơ cấu kinh tế toàn xã hội của địa phương.

Ngành Công nghiệp, xây dựng đang trên lộ trình phát triển với định hướng hình thành những khu công nghiệp vừa và nhỏ tại các địa phương nông nghiệp nông thôn nhằm thu hút đầu tư vào lĩnh vực chế biến nông sản để tham gia thị trường tiêu dùng trong nước và xuất khẩu. Thành phố đang chú trọng đầu tư phát triển các ngành nghề thủ công mỹ nghệ, các ngành chế biến nông sản uy tín.

Ngành Nông, lâm nghiệp trong những năm trước đây là ngành kinh tế quan trọng của địa phương. Tuy nhiên, với định hướng phát triển kinh tế Du lịch, dịch vụ – Công nghiệp, xây dựng – Nông, lâm nghiệp; ngành nông nghiệp đã và đang từng

bước thực hiện mục tiêu giảm dần tỷ trọng một cách hợp lý trong cơ cấu kinh tế của thành phố. Hiện nay, ngành nông nghiệp Đà Lạt vẫn còn thu hút 38,5% lao động xã hội. Sản xuất nông nghiệp trên lĩnh vực trồng trọt đang phát triển về diện tích, tăng vụ, tăng năng suất và chất lượng nông sản. Hàng năm, ngành nông nghiệp Đà Lạt cung ứng cho thị trường tiêu dùng khoảng 200.000 tấn rau các loại, trên 250 triệu cành hoa. Lĩnh vực chăn nuôi phát triển chậm. Thành phố đang thực hiện các chương trình chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi nhằm tăng cường tính đa dạng của sản phẩm nông nghiệp, đáp ứng cho nhu cầu của thị trường tiêu dùng trong nước theo hướng chất lượng cao và từng bước tạo lập thị trường xuất khẩu nông sản.

Như vậy, Đà Lạt với đặc thù điều kiện tự nhiên của một thành phố du lịch, nghỉ mát với khí hậu trong lành, mát mẻ quanh năm một ngày có cả bốn mùa Xuân, Hạ, Thu, Đông với rất nhiều sương mù vào sáng sớm và đêm khuya. Đà Lạt còn là thành phố trồng được rất nhiều rau, nhiều loài hoa và nổi tiếng với nhiều thắng cảnh đẹp như hồ Suối vàng, Langbiang, hồ Tuyền Lâm, Thung lũng tình yêu, Đồi mộng mơ... Ngoài ra, Đà Lạt còn là một thành phố khá yên tĩnh, không quá xô bồ, tấp nập với hệ thống giao thông rất thuận lợi, an toàn, trong thành phố thậm chí chẳng có đèn giao thông. Đó có thể là những điểm cơ bản tạo nên đặc trưng riêng của Đà Lạt, làm cho Đà Lạt khác hẳn các địa phương khác trong cả nước. Điều này, đã góp phần thu hút nhiều du khách và nhiều người mong muốn tạo lập quyền sử dụng đất ở tại Đà Lạt nhằm phục vụ nhu cầu sinh sống, nghỉ ngơi, kinh doanh. Do đó, nhu cầu cần được cấp GCN đối với đất ở của cá nhân, hộ gia đình tăng cao đòi hỏi các cấp, các ngành của TP Đà Lạt cần quan tâm đến hoạt động cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình.

2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

2.2.1. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng chưa có bộ quy trình, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng chung cho cả tỉnh. Do đó, mỗi địa phương căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Thông tư 24/2014/TT- BTNMT quy định về hồ sơ địa chính, chủ động ban hành bộ quy trình, thủ tục cấp Giấy chứng nhận áp dụng tại địa phương mình. Trên tinh thần đó, UBND Thành phố Đà Lạt đã ban hành quy trình cấp mới Giấy chứng nhận, theo đó, quy trình này gồm 12 bước thực hiện trong 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (*không tính thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính*) nhằm cụ thể hoá những nội dung theo quy định, phù hợp với thực tiễn địa bàn TP Đà Lạt:

Bước 1(01 ngày): Tổ tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn tiếp nhận hồ sơ, ghi nhận thông tin vào sổ tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ. Nếu hồ sơ đầy đủ, tổ sẽ lập phiếu tiếp nhận hồ sơ. Nếu hồ sơ không đầy đủ, tổ sẽ hướng dẫn người nộp bổ sung hồ sơ (trong ngày).

Bước 2 (17 ngày): Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thực hiện xác minh nguồn gốc, thời điểm sử dụng; kiểm tra tình trạng quy hoạch; xác định tình trạng tranh chấp đất; lấy ý kiến khu dân cư; thông báo niêm yết công khai; thông báo tờ trình niêm yết hồ sơ; thông báo kết thúc hồ sơ; danh sách đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; chuyển hồ sơ cho tổ tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ của Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn.

Bước 3 (trong ngày): Tổ tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thực hiện vào sổ theo dõi và chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt.

Bước 4 (04 ngày): Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt thực hiện thẩm tra pháp lý hồ sơ, đối chiếu hồ sơ gốc; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; viết, vẽ Giấy chứng nhận mới; dự thảo tờ trình, quyết định đối với hồ sơ đủ điều kiện; dự thảo văn bản trả lời đối với hồ sơ không đủ điều kiện; chuyển hồ sơ cho giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt.

Bước 5 (01 ngày): Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt xem xét hồ sơ. Nếu đạt: xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận, ghi rõ theo Mẫu

số 04a/ĐK, ký tờ trình, ký phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ. Nếu không đạt: yêu cầu tổ đăng ký chỉnh sửa lại. Chuyển hồ sơ Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Đà Lạt.

Bước 6 (02 ngày): Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Đà Lạt thực hiện kiểm tra tờ trình, quyết định; kiểm tra các thông tin về pháp lý và kỹ thuật của bản dự thảo Giấy chứng nhận; chuyển hồ sơ cho Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường TP Đà Lạt.

Bước 7 (01 ngày): Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường TP Đà Lạt xem xét hồ sơ; ký phiếu kiểm soát; Tổ tài nguyên trình thường trực Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt.

Bước 8 (01 ngày): Thường trực Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt xem xét nếu đạt ký quyết định, ký Giấy chứng nhận, trường hợp không đạt chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Đà Lạt điều chỉnh lại; chuyển tổ văn thư, lưu trữ trực thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt.

Bước 9 (01 ngày): Văn phòng Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt đóng dấu, vào sổ theo dõi; chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Đà Lạt.

Bước 10 (trong ngày): Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Đà Lạt vào sổ theo dõi giải quyết hồ sơ và chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt.

Bước 11 (01 ngày): Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt thực hiện chuyển hồ sơ đến cơ quan thuế thực hiện thông báo thu nghĩa vụ tài chính; vào sổ cấp Giấy chứng nhận; photo Giấy chứng nhận, lưu trữ hồ sơ; chuyển hồ sơ về tổ tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ cho Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn.

Bước 12 (01 ngày): Tổ tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thực hiện bước cuối cùng là cập nhật sổ theo dõi hồ sơ; thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính; giao Giấy chứng nhận (khi người SDD thực hiện xong nghĩa vụ tài chính).

2.2.2. Thực trạng thụ lý và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt trong những

năm qua

Công tác tiếp nhận, giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở trong năm 2015, 2016, 2017 được thực hiện từ Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn đến Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt đảm bảo theo Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Qua nghiên cứu bảng số liệu cấp Giấy chứng nhận đối với cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở trên địa bàn TP Đà Lạt do chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố Đà Lạt cung cấp tác giả nhận thấy tỷ lệ giải quyết hồ sơ đúng hạn tăng lên đáng kể. Cụ thể, năm 2015 là 76% đến năm 2016 tỷ lệ này là 92% và năm 2017 tỷ lệ này là 93,9 %. Tỷ lệ này tăng lên qua từng năm và cơ bản đã đáp ứng được nhu cầu của người dân. Điều này, thể hiện trong bảng số liệu sau đây:

Bảng 2.2: Số liệu giải quyết hồ sơ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn TP Đà Lạt

Năm	Hồ sơ tiếp nhận	Hồ sơ đã giải quyết (cấp Giấy chứng nhận)			Hồ sơ đã giải quyết (trả hồ sơ + rút hồ sơ)			Tỷ lệ giải quyết hồ sơ đúng hạn (%)
		Tổng số	Trả đúng hạn	Trả quá hạn	Tổng số	Trả đúng hạn	Trả quá hạn	
2015	1350	825	607	218	91	67	24	76%
2016	1764	944	853	91	317	307	10	92%
2017	1941	968	872	96	352	317	35	93,9%

(Nguồn: Báo cáo số 47/VPĐK-CNDL ngày 24/12/2015; Báo cáo số 59/VPĐK-CNDL ngày 30/12/2016 và Báo cáo số 86/VPĐK-CNDL ngày 15/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TP. Đà Lạt)

Bên cạnh đó, vẫn còn tồn tại một số lượng hồ sơ nhất định giải quyết trễ hạn. Sau đây là một số vụ việc cụ thể xảy ra trên địa bàn TP Đà Lạt rơi vào trường hợp giải quyết trễ hạn hoặc không giải quyết:

Trường hợp 1: Trên địa bàn TP Đà Lạt đã xảy ra vụ việc bà Trần Thị An, ngụ tại số 68/6 Đường Đông Tĩnh, phường 8, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng khiếu nại Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt về việc không cấp Giấy chứng nhận cho gia đình bà với lý do gia

đình bà không có quá trình sử dụng đất đối với phần đất 226m² thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 45G.

Theo biên bản làm việc của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng với Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt ngày 11 tháng 11 năm 2016: phần đất 226m² thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 45G có nguồn gốc do bà Vũ Thị Lan khai hoang trước năm 1975, sử dụng vào mục đích trồng hoa. Năm 2001, bà Lan chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn Khánh (chồng bà Trần Thị An), việc chuyển nhượng bằng giấy tờ tay, không có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 8. Việc Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt xác nhận gia đình bà An không có quá trình sử dụng là dựa vào biên bản xác minh và phiếu lấy ý kiến của người dân. Tuy nhiên, những người dân được lấy ý kiến tuy ở cùng phường 8, nhưng không sống tại Đường Đông Tĩnh nơi bà An cư trú mà sống tại Đường Lý Nam Đế. Theo tác giả, việc Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt căn cứ vào ý kiến của người dân không sống cùng khu vực để cho là bà An không có quá trình sử dụng đất nên không cấp Giấy chứng nhận cho bà An là chưa có cơ sở. Bởi vì, nếu chỉ dựa vào việc xác minh, lấy ý kiến của người dân để làm cơ sở chứng minh cho việc sử dụng đất ổn định thì chưa đảm bảo khách quan, vì có nhiều người sống gần khu đất cần được xác minh nguồn gốc để cấp GCN, nhưng họ không phải là người sống lâu năm tại đó.

Trên cơ sở đó, ngày 23 tháng 5 năm 2017, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ký Quyết định số 869/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị An, theo đó việc Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt xác định bà An không có quá trình sử dụng đất và không giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho bà An là chưa đúng. Đồng thời yêu cầu Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt thu hồi, huỷ bỏ Quyết định số 803/QĐ-UBND, ngày 17 tháng 8 năm 2016 và giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho bà An đúng quy định pháp luật.

Trường hợp 2: Theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP có nêu hộ gia đình, cá nhân lấn, chiếm đất tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật Đất đai mà chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

Tại Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP có nêu hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Như vậy, đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất có vi phạm pháp luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và đồng thời cơ quan Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai vi phạm đó, nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định quản lý đối với đất đai vi phạm đó, thì sẽ vận dụng quy định nào phù hợp?

Thực tế tại địa phương nảy sinh việc ông Nguyễn Văn A, cư ngụ tại xã Xuân Trường, Thành phố Đà Lạt xin cấp Giấy chứng nhận đối với khu đất có diện tích 737,69m², nhằm các thửa 24, 328, 329, tờ bản đồ số 77 (Bản đồ địa chính năm 2005), đất có nguồn gốc do gia đình ông bao chiếm sử dụng vào khoảng năm 2000, sử dụng vào mục đích trồng cà phê. Sau đó, ông A san lấp để cất nhà ở (trong quá trình san lấp không bị xử phạt vi phạm hành chính đối với khu đất trên). Đối chiếu khu đất ông A xin cấp Giấy chứng nhận theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Chính phủ đã xác định được khu đất nhằm một phần thửa 164, tờ bản đồ số 35 do Ủy ban nhân dân xã Xuân Trường tạm kê khai đăng ký, loại đất hoang. Theo Chỉ thị số 02/CT-UB ngày 18 tháng 01 năm 1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xác định được khu đất nhằm một phần thửa 215, 216, tờ bản đồ số 05 do Ủy ban nhân dân xã Xuân Trường tạm kê khai đăng ký, loại đất rừng tự nhiên. Tuy nhiên, ngày 18 tháng 6 năm 2003, Ủy ban nhân dân xã Xuân Trường và Tổ xử lý kết quả kiểm tra đất đai lập biên bản vi phạm hành chính đối với ông A về hành vi lấn, chiếm đất đai. Đến ngày 02 tháng 7 năm 2003, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt ban hành quyết định số

502/QĐ-UBND xử phạt vi phạm hành chính về hành vi lấn, chiếm đất đai của ông A với hình thức xử phạt: Phạt tiền 5.000.000đ, biện pháp khắc phục hậu quả là thu hồi lại toàn bộ phần đất bị lấn chiếm.

Như vậy, trường hợp ông A lấn, chiếm đất đã bị xử phạt vi phạm hành chính và đã có quyết định thu hồi đất giao xã Xuân Trường quản lý nhưng thực tế ông A vẫn sử dụng từ trước đến nay. Đối với trường hợp ông A sẽ áp dụng quy định tại Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định về việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận đối với cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất có vi phạm pháp luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 hay áp dụng tại Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định về việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện.

Vấn đề đặt ra tiếp theo, nếu áp dụng quy định tại Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP là chưa rõ ràng, chưa quy định cụ thể trường hợp nào sẽ được xem xét cấp Giấy và trường hợp nào không được xem xét, như vậy dễ dẫn đến việc có nhiều cách hiểu và áp dụng pháp luật khác nhau, cụ thể:

- + Quan điểm thứ nhất cho rằng: Nếu đất đã có quyết định thu hồi trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đến nay người dân vẫn tiếp tục sử dụng đất, nếu đúng với quy hoạch của địa phương nơi đó, sẽ xem xét cấp Giấy chứng nhận cho người SDD.

- + Quan điểm thứ hai cho rằng: Đã có quyết định thu hồi đất, đồng thời giao cho Ủy ban nhân dân xã Xuân Trường quản lý theo chế độ đất công thì không được cấp Giấy chứng nhận. Vì như vậy, sẽ phải hủy bỏ các quyết định quản lý đất đai đã ban hành trước đó đối với phần đất đó.

Theo quan điểm của tác giả, trong trường hợp này cần phải xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định vì lỗi thuộc về Ủy ban nhân dân xã Xuân Trường thiếu trách nhiệm trong công tác quản lý đất công. Vì trước khi ông A xin cấp Giấy chứng nhận thửa đất trên ông A đã tiến hành san lấp, cất nhà ở không bị Ủy ban nhân dân xã phát hiện xử phạt kịp thời, mặt khác năm 2003 Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt có quyết định thu hồi đất và giao xã Xuân Trường quản lý, nhưng do

Ủy ban nhân dân xã chưa thực hiện, để người dân tiếp tục sử dụng đất. Do đó, cần phải xem xét đối chiếu quy hoạch nếu phù hợp, cấp Giấy chứng nhận theo quy định cho ông A.

Qua nghiên cứu tình hình thực tiễn cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn TP Đà Lạt. Tác giả nhận thấy một số nguyên nhân dẫn đến việc giải quyết chậm, trễ hạn hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở đó là:

Thứ nhất, đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu, thời gian thực hiện không quá 30 ngày (Điểm a Khoản 2 Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP). Tuy nhiên, thời gian thực hiện niêm yết đã chiếm khoảng 15 ngày (Khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP), 15 ngày còn lại không đủ để các cơ quan như Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân TP Đà Lạt thực hiện xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, lấy ý kiến khu dân cư... Mặt khác, một vài Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn khi giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu vẫn còn duy trì việc tổ chức họp Hội đồng xét cấp GCN theo Luật Đất đai năm 2003 (Luật Đất đai năm 2013 không quy định họp Hội đồng xét cấp GCN). Tuy luật hiện hành không cấm thành lập nhưng việc tổ chức họp hội đồng xét cấp GCN gây mất nhiều thời gian, vì có những thời điểm hồ sơ cấp GCN không nhiều, nên Hội đồng xét cấp GCN phải đợi hồ sơ tổng hợp có khi cả tuần mới tiến hành tổ chức họp hội đồng xét cấp GCN. Điều này, ít nhiều làm ảnh hưởng đến tiến độ cấp GCN.

Thứ hai, Công tác phối hợp giữa Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt chưa chặt chẽ, chưa thống nhất được nội dung xác minh về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất trong đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của cá nhân, hộ gia đình; một số trường hợp hồ sơ trả đi trả lại nhiều lần để điều chỉnh, bổ sung, dẫn đến các đơn vị phải trao đổi, thống nhất lại nội dung, ảnh hưởng đến thời gian giải quyết hồ sơ.

Thứ ba, một số cá nhân, hộ gia đình không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận do quan niệm đất ở do ông cha để lại, không ai vào xâm chiếm, sử dụng được, vì vậy chưa cần đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Mặt khác, trình độ dân trí mặt bằng chung trong TP Đà Lạt chưa cao, người dân có tâm lý ngại tìm hiểu và không muốn

tìm hiểu các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Vì vậy, người dân chưa quan tâm đến việc đăng ký, cấp GCN quyền sử dụng đất ở với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Thứ tư, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, được ban hành và triển khai đã lâu nhưng về phía Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng chưa xây dựng hoàn chỉnh bộ thủ tục thực hiện phối hợp giải quyết thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn toàn tỉnh. Từ đó, dẫn đến việc áp dụng quy định không đồng bộ giữa các địa phương và việc giải quyết các thủ tục hành chính gặp nhiều khó khăn đối với các trường hợp cần sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan nhưng không có quy định hay cơ chế điều chỉnh thực hiện.

2.2.3. Kết quả đã đạt được trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt

Trong những năm qua, đặc biệt là từ sau khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành năm 2014, công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn TP Đà Lạt nói riêng luôn được coi là nhiệm vụ quan trọng và được quan tâm hàng đầu.

Theo báo cáo của Phòng TN&MT trong năm 2015 trên địa bàn TP Đà Lạt đã thực hiện cấp mới 1.144 GCNQSDĐ với tổng diện tích xét cấp là 144,85 ha, bao gồm: Đất ở 616 Giấy chứng nhận với diện tích đất là 15,15 ha, và đất nông nghiệp 528 Giấy chứng nhận với diện tích là 129,70 ha và cấp đổi, cấp lại 1.994 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất các loại.

Bảng 2.3: Số liệu công tác giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai năm 2015

STT	Tên lĩnh vực	Tồn năm 2014	Năm 2015		Đang giải quyết	
			Tiếp nhận	Giải quyết	Tổng số	Quá hạn
1	Giao đất	0	16	16	0	0
2	Chuyển mục đích sử dụng	2	437	437	2	0
3	Cấp GCNQSDĐ ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác			616		

	gắn liền với đất					
4	Cấp GCNQSDĐ nông nghiệp			528		
5	Cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất			1.994		

(Nguồn: Báo cáo số 55/BC-TNMT ngày 05/01/2016 của Phòng TN&MT TP. Đà Lạt)

Trong năm 2016 (tính đến ngày 31/12/2016) đã thực hiện cấp mới 1.061 GCNQSDĐ trên địa bàn TP Đà Lạt với tổng diện tích xét cấp là 87,66 ha, bao gồm: đất ở 692 Giấy chứng nhận với diện tích đất là 16,92 ha và đất nông nghiệp 369 Giấy chứng nhận với diện tích là 70,74 ha. Trong kỳ còn tiếp nhận 737 hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng và đã giải quyết 642 hồ sơ và đang tiếp tục giải quyết 17 hồ sơ, cụ thể như sau:

Bảng 2.4: Số liệu công tác giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai năm 2016

STT	Tên lĩnh vực	Tồn năm 2015	Năm 2016 (đến 31/12/2016)		Đang giải quyết	
			Tiếp nhận	Giải quyết	Tổng số	Quá hạn
1	Giao đất bổ sung để giao nhà ở	0	1	1	0	0
2	Chuyển mục đích sử dụng đất	3	659	642	17	0
3	Cấp GCNQSDĐ ở			692		
4	Cấp GCNQSDĐ nông nghiệp			369		

(Nguồn: Báo cáo số 64/BC - TNMT ngày 05/01/2017 của Phòng TN&MT TP. Đà Lạt)

Tính đến ngày 31/12/2017 đã thực hiện cấp mới 1.174 GCNQSDĐ trên địa bàn TP Đà Lạt với tổng diện tích xét cấp là 93,22 ha, bao gồm: đất ở 774 Giấy chứng nhận với diện tích đất là 35,69 ha và đất nông nghiệp 400 Giấy chứng nhận với diện tích là 57,53 ha. Trong kỳ còn tiếp nhận 1.435 hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng và đã giải quyết 1.407 hồ sơ và đang tiếp tục giải quyết 28 hồ sơ, cụ thể như sau:

Bảng 2.5: Số liệu công tác giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai năm 2017

STT	Tên lĩnh vực	Tồn	Trong kỳ	Đang giải
-----	--------------	-----	----------	-----------

		năm	quyết			
			nhận	Giải quyết	Tổng số	Quá hạn
1	Giao đất bổ sung để giao nhà ở	0	0	0	0	0
2	Chuyển mục đích sử dụng đất	20	1.415	1.407	28	0
3	Cấp GCNQSDĐ ở			774		
4	Cấp GCNQSDĐ nông nghiệp			400		

(Nguồn: Báo cáo số 73/BC - TNMT ngày 19/01/2018 của Phòng TN&MT TP. Đà Lạt)

Căn cứ vào số liệu do Phòng TN&MT Thành phố Đà Lạt cung cấp của các năm 2015, 2016 và 2017 tác giả nhận thấy số lượng GCNQSDĐ ở được cấp cho cá nhân, hộ gia đình đã tăng lên qua các năm. Điều này, chứng tỏ hoạt động cấp GCNQSDĐ nói chung và cấp GCNQSDĐ ở nói riêng rất được quan tâm và chú trọng thực hiện trên địa bàn TP Đà Lạt.

2.2.4. Những thuận lợi, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt

2.2.4.1. Những thuận lợi

Nhìn chung công tác cấp GCNQSDĐ ở trên địa bàn TP. Đà Lạt trong thời gian qua đạt được những kết quả tương đối khả quan so với mặt bằng chung của tỉnh, nhất là từ khi thực hiện theo Luật Đất đai 2013 và thực hiện cải cách thủ tục hành chính đến nay.

- Số lượng GCNQSDĐ ở được cấp đã tăng lên rõ rệt. Một mặt, do cán bộ thực hiện hoạt động cấp GCN đã từng bước được tăng lên về số lượng và nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, có năng lực công tác cũng như có nhiều kinh nghiệm hơn trong công tác đăng ký đất đai và cấp GCNQSDĐ. Mặt khác, cơ sở vật chất, máy móc, trang thiết bị kỹ thuật làm việc, kho lưu trữ... ngày càng được cải thiện cả về số lượng và chất lượng.

- Hơn nữa, từ tháng 6 năm 2015 đã thành lập được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng (trước đây là Văn phòng đăng ký QSDĐ trực thuộc Phòng TN & MT Thành phố Đà

Lạt) và việc thực hiện cơ chế "một cửa", thủ tục cấp GCNQSDĐ được tinh giảm, gọn nhẹ, dễ thực hiện, đặc biệt là các loại giấy tờ liên quan đến cấp GCNQSDĐ đã được sử dụng theo mẫu thống nhất nên đã tạo nhiều thuận lợi cho cả người sử dụng đất đi đăng ký cấp GCNQSDĐ và cả cán bộ thực hiện công tác này.

- Cùng với việc thực hiện cơ chế "một cửa" và niêm yết công khai trình tự, thủ tục, rút ngắn được thời gian làm thủ tục cũng như khắc phục bớt được tình trạng nhùng nhể, gây phiền hà cho nhân dân của cán bộ chuyên môn.

- Hệ thống văn bản pháp luật và các quy định của địa phương khá đầy đủ và rõ ràng nên thuận lợi trong việc triển khai hoạt động cấp GCN.

- Công tác tuyên truyền pháp luật cũng được chú trọng, giúp cho người dân đã ngày càng hiểu rõ hơn về pháp luật Đất đai và thủ tục hành chính trong công tác cấp GCNQSDĐ cũng như đã ý thức được quyền và nghĩa vụ của việc đăng ký, cấp GCNQSDĐ, đặc biệt là lợi ích của GCNQSDĐ.

2.2.4.2. Những khó khăn, vướng mắc

- Công tác quản lý hồ sơ địa chính còn lỏng lẻo, chưa được tiến hành một cách đồng bộ và hoàn chỉnh, chưa có phòng lưu trữ hồ sơ riêng và đúng quy cách. Vì vậy, hồ sơ nhanh bị xuống cấp, hư hỏng thêm vào đó máy móc, trang thiết bị làm việc vẫn còn thiếu chưa đáp ứng được nhu cầu cần thiết phục vụ cho công tác quản lý đất đai cũng như cấp GCNQSDĐ. Điều này, đã ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết công việc.

- Đội ngũ cán bộ làm công tác cấp GCNQSDĐ dù đã được địa phương quan tâm bổ sung nhưng vẫn còn bị thiếu về số lượng và tồn tại một bộ phận cán bộ trình độ chuyên môn, nghiệp vụ còn hạn chế. Lễ lối làm việc, trách nhiệm, thái độ phục vụ nhân dân cũng như sự phối hợp trong công việc của một số cán bộ địa chính chưa tạo được sự tin tưởng của nhân dân, vẫn xảy ra hiện tượng gây phiền hà, nhùng nhể nhân dân.

- Trong công tác giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, nhiều quy trình giải quyết cần có sự phối hợp của nhiều đơn vị và đòi hỏi từng đơn vị phải có sự phối hợp đồng bộ, chặt chẽ theo quy trình. Tuy nhiên, sự phối hợp thực hiện giữa các cơ

quan khác nhau liên quan đến việc xử lý hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ như: UBND cấp phường, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi cục Thuế và Kho bạc Nhà nước... còn thực hiện chưa ăn khớp nhịp nhàng, cụ thể :

- + Việc xác định của địa phương về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai và sự phù hợp với quy hoạch đất chậm.

- + Thời gian ký nhận hồ sơ lâu, không đảm bảo thời gian quy định trong quy trình cấp GCNQSDĐ.

- Mặc dù, công tác phổ biến, tuyên truyền pháp luật Đất đai đã được quan tâm nhưng việc thực hiện thì chưa sâu sát đến từng người dân cũng như mới tuyên truyền, phổ biến về nội dung của luật chứ chưa hướng dẫn cụ thể cho người dân về các trình tự, thủ tục. Do đó, khi người dân đi làm thủ tục còn gặp nhiều khó khăn vì không biết phải làm những thủ tục gì, ở đâu?

- Công tác cấp GCN liên quan nhiều cơ quan, đơn vị nên cơ chế một cửa đến nay vẫn chưa thực sự là "một cửa" vì thực tế người dân khi đi làm thủ tục vẫn phải đi lại nhiều lần, đến nhiều nơi khác nhau.

- Hiện nay, VPĐK đất đai TP Đà Lạt cùng một lúc phải phối hợp triển khai nhiều phần mềm quản lý (phần mềm điện tử một cửa, phần mềm văn phòng điện tử; phần mềm Vilid theo chỉ đạo của Sở TN&MT và đồng thời phải duy trì phần mềm của đơn vị trong thời gian chờ các phần mềm đang triển khai hoạt động ổn định. Do đó, cơ sở dữ liệu đang quản lý chưa đầy đủ, đồng bộ.

- Nhiều trường hợp còn khó khăn về tài chính nên người sử dụng đất không đi đăng ký xin cấp GCNQSDĐ, một số hộ có đi đăng ký nhưng khi nhận được thông báo nộp nghĩa vụ tài chính thì lại kéo dài thời gian nộp biên lai thu để lập thủ tục trình ký GCNQSDĐ, làm chậm trễ thời gian thực hiện cấp Giấy chứng nhận.

- Trong giải quyết hồ sơ, một số trường hợp còn dễ xảy ra sai sót về mặt nghiệp vụ, thẩm tra hồ sơ chưa kỹ càng. Công tác đo đạc, chỉnh lý để phục vụ công tác cấp GCN chưa đáp ứng kịp thời nhu cầu của nhân dân, còn để người dân phản nản.

- Công tác cải cách thủ tục hành chính mặc dù có nhiều chuyển biến tích cực. Tuy nhiên, tình trạng trễ hẹn hồ sơ vẫn còn, xuất hiện tình trạng phản nản của người dân về thái độ phục vụ của một bộ phận cán bộ, viên chức. Ngoài ra, còn xảy ra sai sót trong vấn đề cấp GCNQSDĐ.

- Do trình độ người dân còn hạn chế nên việc kê khai của các chủ sử dụng đất còn nhiều thiếu sót, độ chính xác chưa cao. Một số cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở vẫn chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2.4.3. Nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc

Nguyên nhân đầu tiên, phải kể đến là hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình khá phức tạp, thường xuyên sửa đổi, bổ sung và thay thế qua từng thời kỳ. Trung bình 5 đến 10 năm lại có luật mới đi kèm với nó là hàng loạt nghị định, thông tư nên các cán bộ, công chức, viên chức thực hiện công tác cấp GCNQSDĐ và người dân khó nắm bắt, hiểu và thực hiện đúng.

Nguyên nhân thứ hai, trên thực tế phát sinh nhiều trường hợp mà văn bản pháp luật chưa có quy định cụ thể; trong một số trường hợp cấp GCN mà công tác lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm SDĐ chưa đạt làm phát sinh mâu thuẫn trong hồ sơ pháp lý gây khó khăn, thậm chí dẫn đến sai sót trong quá trình giải quyết cấp GCN hoặc làm trễ hạn công tác cấp GCNQSDĐ.

Nguyên nhân thứ ba, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt trong quá trình cấp GCN tồn tại những quan hệ ràng buộc, phụ thuộc vào hoạt động của một số cơ quan, đơn vị khác như cơ quan thuế, cơ quan Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, đôi khi sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan không nhuần nhuyễn, thông tin không kịp thời sẽ ảnh hưởng đến quy trình cấp GCN.

Nguyên nhân thứ tư, cơ sở dữ liệu tại Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt chưa hoàn thiện, các phần mềm điện tử một cửa, phần mềm Vilid mới được triển khai nên quá trình vận hành chưa ổn định, chưa đáp ứng yêu cầu trong cải cách thủ tục hành chính và ảnh hưởng đến quá trình giải quyết hồ sơ.

Nguyên nhân thứ năm, xuất phát từ trình độ hiểu biết về pháp luật Đất đai của người dân không đều, một số nơi, chủ sử dụng đất chưa nhiệt tình hợp tác với

cán bộ chuyên môn trong việc hoàn thiện hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, một bộ phận rất lớn người dân chưa hiểu biết đầy đủ các quy định của pháp luật về nghĩa vụ đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên nhân thứ sáu, công tác chỉ đạo, điều hành, triển khai giám sát của lãnh đạo đơn vị có lúc chưa chặt chẽ và chưa quyết liệt. Ngoài ra, ý thức trách nhiệm của một bộ phận cán bộ, viên chức làm công tác cấp GCN chưa cao, chưa chủ động trong công việc nên đôi lúc chưa làm hài lòng người dân.

2.3. Giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình

2.3.1. Sự cần thiết phải hoàn thiện chính sách, pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình

Đối với nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở đều phải tiến hành đăng ký, cấp GCN quyền sử dụng đất. Đây là một yêu cầu bắt buộc phải thực hiện đối với mọi đối tượng sử dụng đất trong các trường hợp để bảo vệ tốt quyền và lợi ích hợp pháp của người SDD đồng thời để thực hiện hiệu quả hoạt động quản lý Nhà nước về đất đai. Việc hoàn thiện chính sách, pháp luật về đăng ký và cấp GCN là hết sức quan trọng và cần thiết bởi vì:

- GCN là cơ sở để bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai. Bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai thực chất là bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đồng thời giám sát họ thực hiện các nghĩa vụ khi sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo sự công bằng giữa các lợi ích trong việc sử dụng đất. Thông qua việc đăng ký và cấp GCN, cho phép xác lập một sự ràng buộc về trách nhiệm pháp lý giữa cơ quan Nhà nước và những người sử dụng đất đai trong việc chấp hành Luật Đất đai. Đồng thời, việc đăng ký và cấp GCN sẽ cung cấp thông tin đầy đủ nhất và làm cơ sở pháp lý để Nhà nước xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, để Nhà nước bảo vệ người SDD khi xảy ra tranh chấp, xâm phạm ... đất đai.

- GCN là điều kiện bảo đảm Nhà nước quản lý chặt chẽ toàn bộ quỹ đất nói chung và quy đất ở nói riêng trong phạm vi lãnh thổ, đảm bảo cho đất đai được sử dụng đầy đủ, hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả cao nhất.

Đối tượng của quản lý Nhà nước về đất đai là toàn bộ diện tích trong phạm vi lãnh thổ các cấp hành chính. Nhà nước muốn quản lý chặt chẽ đối với toàn bộ đất đai, thì trước hết phải nắm vững toàn bộ các thông tin về đất đai theo yêu cầu của quản lý. Các thông tin cần thiết cho quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm: Tên chủ sử dụng đất, vị trí, hình thể, kích thước, diện tích, hạng đất, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, những ràng buộc về quyền sử dụng, những thay đổi trong quá trình sử dụng và cơ sở pháp lý. Tất cả các thông tin trên phải được thể hiện chi tiết tới từng thửa đất. Thửa đất chính là đơn vị nhỏ nhất mang các thông tin về tình hình tự nhiên, kinh tế, xã hội và pháp lý của đất đai theo yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai.

- GCN đảm bảo cơ sở pháp lý trong quá trình giao dịch trên thị trường, góp phần hình thành và mở rộng thị trường bất động sản. Đặc biệt, đảm bảo cho thị trường bất động sản phát triển bền vững. Thực tế, từ trước đến nay, ở nước ta thị trường bất động sản vẫn chỉ phát triển một cách tự phát (chủ yếu là thị trường ngầm), sự quản lý của Nhà nước đối với thị trường này hầu như chưa tương xứng, việc quản lý thị trường này còn nhiều khó khăn do thiếu thông tin. Vì vậy, việc kê khai đăng ký, cấp GCN sẽ tạo ra một hệ thống hồ sơ hoàn chỉnh cho phép Nhà nước quản lý các giao dịch diễn ra trên thị trường bất động sản, đảm bảo sự kết hợp hài hòa giữa các lợi ích. Từ đó, góp phần mở rộng và thúc đẩy sự phát triển của thị trường này một cách bền vững.

- Cấp GCN là một nội dung quan trọng có quan hệ hữu cơ với các nội dung, nhiệm vụ khác của quản lý Nhà nước về đất đai. Việc xây dựng các văn bản pháp quy về quản lý, sử dụng đất phải dựa trên thực tế của các hoạt động quản lý sử dụng đất, trong đó việc cấp GCN là một cơ sở quan trọng. Ngược lại, các văn bản pháp quy lại là cơ sở pháp lý cho việc cấp GCN đúng thủ tục, đúng đối tượng, đúng quyền và nghĩa vụ sử dụng đất.

Đối với công tác điều tra đo đạc: Kết quả điều tra đo đạc là cơ sở khoa học cho việc xác định vị trí, hình thể, kích thước, diện tích, loại đất và tên chủ sử dụng thực tế để phục vụ yêu cầu tổ chức cấp GCN.

Đối với công tác quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất: Trước hết kết quả của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tác động gián tiếp đến công tác cấp GCN thông qua việc giao đất. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chính là căn cứ cho việc giao đất, mặt khác quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cũng ảnh hưởng trực tiếp đến việc cấp GCN vì nó cung cấp thông tin cho việc xác minh những mảnh đất có nguồn gốc không rõ ràng.

Công tác giao đất, cho thuê đất: Quyết định giao đất cho thuê đất của Chính phủ hoặc UBND các cấp có thẩm quyền là cơ sở pháp lý cao nhất để xác định quyền hợp pháp của người sử dụng đất khi đăng ký.

Công tác phân hạng đất và định giá đất: Dựa trên kết quả phân hạng và định giá đất để xác định trách nhiệm tài chính của người sử dụng đất trước và sau khi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời nó là cơ sở xác định trách nhiệm của người sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất của họ.

Đối với công tác thanh tra, giải quyết tranh chấp đất: Nó giúp việc xác định đúng đối tượng được đăng ký, xử lý triệt để những tồn tại do lịch sử để lại, tránh được tình trạng sử dụng đất ngoài sự quản lý của Nhà nước.

Như vậy, việc đăng ký và cấp GCN nằm trong nội dung chi phối của quản lý Nhà nước về đất đai. Thực hiện tốt việc cấp GCN sẽ giúp cho việc thực hiện tốt các nội dung khác của quản lý Nhà nước về đất đai. Do đó, việc hoàn thiện chính sách, pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trở nên cấp thiết và cần được quan tâm hoàn thiện.

2.3.2. Phương hướng hoàn thiện hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình

Mục tiêu nhằm thúc đẩy hoàn thành cấp GCNQSDĐ để làm nền tảng phục vụ quản lý và góp phần lành mạnh hóa thị trường bất động sản, bám sát yêu cầu

tháo gỡ những vướng mắc từ thực tiễn, nhưng không gây ra sự xáo trộn trong hoạt động đăng ký, cấp GCNQSDĐ hiện nay cần:

- Kiện toàn bộ máy và thiết lập cơ chế “một cửa liên thông”, theo nguyên tắc một nhiệm vụ một cơ quan giải quyết.

- Nhanh chóng kiện toàn Văn phòng đăng ký đất đai; có cơ chế tài chính phù hợp gắn thu bù chi tự trang trải; mức thu phù hợp với quy định của pháp luật, bảo đảm đáp ứng nhu cầu, nhiệm vụ của Nhà nước, tạo điều kiện về cơ sở vật chất: Trụ sở làm việc, máy móc trang thiết bị phù hợp yêu cầu của công tác cấp GCNQSDĐ.

- Thống nhất một đầu mối cơ quan thụ lý giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ. Giao nhiệm vụ đăng ký đất đai cho Văn phòng đăng ký đất đai. Có phân định rõ mối quan hệ, nhiệm vụ cụ thể giữa phòng TN&MT với Văn phòng đăng ký đất đai.

- Đối với công tác tổ chức thực hiện hoạt động cấp GCNQSDĐ cần nâng cao nhận thức, bảo đảm thống nhất và áp dụng đúng pháp luật hiện hành; Nâng cao ý thức trách nhiệm hướng dẫn, phục vụ người SDĐ tạo mối quan hệ công tác giữa CQNN với người SDĐ để người SDĐ nắm rõ quyền cũng như trách nhiệm của mình trong việc SDĐ.

- Sở TN&MT, Văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh phải thường xuyên thực hiện hoạt động kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật của cấp dưới, mở các lớp tập huấn hoặc ra văn bản hướng dẫn kịp thời những nội dung mang tính phổ biến mà pháp luật quy định chưa rõ ràng dẫn đến còn hiểu, áp dụng chưa thống nhất.

- Sở TN&MT cần có chương trình phối hợp, tuyên truyền với cơ quan ngôn luận để hướng dẫn pháp luật cho người dân trên các phương tiện thông tin đại chúng. Đây là nhiệm vụ bắt buộc, ngân sách phải chi cho công tác này.

- Tại cơ quan tiếp nhận, giải quyết hồ sơ bên cạnh việc công khai trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật cần tổ chức công khai minh bạch quy trình nội bộ và kết quả giải quyết hồ sơ để người dân biết và giám sát cán bộ công chức.

- Tăng cường việc đào tạo, nâng cao trình độ, phẩm chất cho cán bộ công chức đáp ứng yêu cầu quản lý hiện đại trong tương lai, chú trọng đào tạo chuyên

sâu đội ngũ cán bộ làm công tác tại Văn phòng đăng ký đất đai đủ đáp ứng yêu cầu chuyên môn, nhiệm vụ của hệ thống đăng ký đất đai.

- Có chính sách về thu nhập, động viên để cán bộ ổn định, yên tâm công tác sẽ đảm bảo thực hiện tốt công tác cấp GCN.

2.3.3. Giải pháp khắc phục bất cập trong một số quy định của pháp luật hiện hành về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình

Thứ nhất, về điều kiện có giấy tờ hợp lệ thì pháp luật Đất đai liệt kê nhiều loại giấy tờ về QSDĐ được xem là giấy tờ hợp lệ, tạo cơ sở để những người có các loại giấy tờ này được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, có giấy tờ hợp lệ về QSDĐ là một điều kiện mang tính nguyên tắc, bao quát và khó tránh khỏi thiếu sót khi pháp luật quy định theo hướng liệt kê. Nghiên cứu quy định các loại giấy tờ hợp lệ về QSDĐ, có thể nhận thấy một số bất cập như sau:

- Việc xác định, nhận diện cụ thể từng loại giấy tờ hợp lệ gây khó khăn cho CQNN và cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất. Do đó, cần chú trọng nhận diện có hệ thống và chi tiết hóa các loại giấy tờ hợp lệ về QSDĐ. Các nhóm giấy tờ hợp lệ về QSDĐ cần được hướng dẫn chi tiết, cụ thể đến các chủ thể SDD. Bởi vì, trong quá trình quản lý đất đai của từng thời kỳ trước đây, các địa phương có thể ban hành những biểu mẫu giấy tờ khác nhau. Bên cạnh đó, cần chú trọng công tác tập huấn nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ nhân sự thực hiện công tác cấp GCN như: Công chức địa chính cấp xã, chuyên viên Văn phòng đăng ký đất đai phải hiểu rõ lịch sử hình thành từng loại giấy tờ, từ đó nắm được giá trị pháp lý của các loại giấy tờ đó. Điều này, sẽ tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình.

- Người đang SDD khó tiếp cận một số loại giấy tờ hợp lệ về QSDĐ mà CQNN đang lưu giữ. Do đó, cần mở rộng cơ chế giúp cá nhân, hộ gia đình đang SDD ở tiếp cận được giấy tờ hợp lệ do CQNN lưu giữ. Hoạt động cung cấp sổ mục kê, sổ kiến điền trước ngày 18/12/1980 từ sở TN&MT, phòng TN&MT cho UBND cấp xã và người SDD cần được xem như là trách nhiệm. Thực hiện tốt điều này

sẽ hỗ trợ tốt hơn cho công tác cấp GCNQSDĐ và tạo điều kiện thuận lợi cho người dân.

- Các trường hợp được sử dụng bản sao giấy tờ hợp lệ về QSDĐ chưa mang tính bao quát. Khoản 8 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP chấp nhận cho người đang SDD dùng bản sao các loại giấy tờ hợp lệ về QSDĐ được xác nhận bởi CQNN có thẩm quyền trong trường hợp bản gốc giấy tờ này bị thất lạc và CQNN không còn lưu giữ hồ sơ quản lý về cấp giấy tờ đó. Trên thực tế, có những trường hợp các giấy tờ gốc bị hủy hoại, hư hại không còn giữ được nguyên vẹn, nội dung thông tin trên giấy tờ không còn thể hiện rõ lại không được sử dụng bản sao. Theo tác giả, nên mở rộng thêm trường hợp được sử dụng bản sao có xác nhận của CQNN có thẩm quyền đối với chủ thể SDD có giấy tờ gốc bị hư hại, hủy hoại không còn thể hiện rõ nội dung. Điều này, sẽ bảo vệ tốt quyền và lợi ích hợp pháp cho người sử dụng đất.

Nhìn chung, nhằm đảm bảo điều kiện có giấy tờ hợp lệ về QSDĐ, khi giải quyết cấp GCN cần chú trọng vấn đề xác định rõ tính pháp lý của từng giấy tờ cụ thể. Đồng thời, quyền lợi của người có nhu cầu cấp GCN cần được quan tâm, được tạo điều kiện tốt nhất. Các giải pháp đặt ra không chỉ hướng đến hồ sơ thủ tục hành chính mà đòi hỏi trình độ chuyên môn, đảm bảo yêu cầu về mặt kỹ thuật khi xem xét điều kiện có giấy tờ hợp lệ về QSDĐ.

Thứ hai, Về điều kiện “đất không có tranh chấp”. Cần bổ sung làm rõ quy định tại Khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP là Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất không có tranh chấp phải là Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất được yêu cầu cấp giấy chứng nhận. Hiện nay, pháp luật Đất đai chưa có một khái niệm chính thức về “đất không có tranh chấp” cũng như không có quy định cụ thể các dấu hiệu hay các biểu hiện của tranh chấp đất đai. Do đó, khi áp dụng pháp luật, đã có nhiều cách hiểu khác nhau trong quá trình thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận. Nhiều trường hợp, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thường xem việc xuất hiện đơn thư tranh chấp, khiếu nại đối với thửa đất được yêu cầu cấp Giấy chứng nhận là dấu hiệu của đất đang có tranh chấp và theo đó sẽ mặc nhiên ngưng hồ sơ cấp Giấy

chứng nhận, mà không xử lý, xác định tư cách của người nộp đơn, nhất là các trường hợp thừa kế. Trên thực tế không ít trường hợp, tuy quyết định giải quyết khiếu nại, tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành, nhưng các cán bộ có thẩm quyền lại e ngại cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp này. Từ đó, không ít người lợi dụng để ngăn cản lợi ích hợp pháp, quyền được cấp Giấy chứng nhận của người đang sử dụng đất.

Bên cạnh đó, tuy quy định thẩm quyền xác nhận đất không tranh chấp của Ủy ban nhân dân cấp xã là khá phù hợp do đây là cấp cơ sở trực tiếp quản lý và nắm rõ nhất nguồn gốc đất đai và quá trình sử dụng đất, nhưng không có nghĩa là không có bất cập. Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ có thể nắm được thông tin đất có tranh chấp hay không trên cơ sở đơn thư gửi đến cơ quan mình, nhưng thực tế không phải mọi tranh chấp đất đai đều được gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã để hòa giải. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết 05/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 03/12/2012 thì chỉ các tranh chấp về ai có quyền sử dụng đất mới phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã; còn các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất (như tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất...v.v) thì không phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Như vậy, xác nhận tình trạng đất không có tranh chấp của Ủy ban nhân dân cấp xã cũng chưa chắc là chính xác khi có những tranh chấp liên quan quyền sử dụng đất không được các bên tranh chấp gửi đơn yêu cầu hòa giải đến tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Thứ ba, về điều kiện “*sử dụng đất ổn định*”. căn cứ quy định tại Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, thì “sử dụng đất ổn định” là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận. Theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của LĐĐ 2013, các căn cứ để xác định thời điểm bắt đầu SDD ổn định là: biên lai thu thuế, giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn liền với đất ở;

giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy khai sinh; giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký... trong trường hợp người SDD không có một trong các giấy tờ này hoặc giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích SDD, thì phải có xác nhận của UBND cấp xã về thời điểm bắt đầu SDD và mục đích SDD trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) đó cùng thời điểm bắt đầu SDD của người có yêu cầu xác nhận. Quy định cho thấy, pháp luật Đất đai hiện hành đã và đang gián tiếp trao cho UBND cấp xã thẩm quyền quá lớn trong việc xác nhận các điều kiện cấp GCNQSDĐ. Theo đó, nếu cán bộ UBND cấp xã xác nhận thông tin về một trong các nội dung như quy định tại điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì đương nhiên các hộ gia đình, cá nhân được cấp GCNQSDĐ. Việc giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận quá trình sử dụng và lấy ý kiến của người cư trú trong khu dân cư là phù hợp với thực tế. Tuy nhiên, cơ chế xác nhận chỉ thông qua cán bộ địa chính và sau đó là chủ tịch xã, phường, thị trấn ký. Cách làm này tuy giảm về thủ tục nhưng không tránh khỏi việc lợi dụng, gây phiền hà, nhũng nhiễu, thiếu khách quan, vô tư. Trong thực tế, đôi khi chỉ cần Chủ tịch xã ký xác nhận một chữ ký thì lợi ích mang lại cho người được cấp Giấy chứng nhận là rất lớn và một thời gian sau thì xảy ra khiếu nại, gây bức xúc cho người dân. Mặt khác, việc lấy ý kiến khu dân cư không đảm bảo khách quan, có nhiều trường hợp khu dân cư đó hầu hết là những người từ nơi khác chuyển đến ở và cán bộ chỉ chọn ngẫu nhiên một đến hai hộ cho việc xác nhận hoặc có trường hợp cán bộ không làm hết trách nhiệm tự làm luôn việc xác nhận này, không lấy ý kiến trực tiếp từ người dân hoặc lấy ý kiến của người dân không cùng khu vực.

Việc trao quyền cho UBND cấp xã quá lớn trong vấn đề xác nhận tình trạng đất cũng là nguyên nhân gây nên tiêu cực trong thực tế ở các địa phương như: cán bộ địa chính, chính UBND cấp xã có thái độ hạch sách gây phiền hà, nhũng nhiễu người dân. Quy định này đã và đang gián tiếp tạo đà cho những tiêu cực, tham nhũng ở chính quyền cấp xã liên quan đến hoạt động công nhận QSDĐ. Theo tác giả đối với vấn đề này, pháp luật cần quy định rõ khi xác nhận thời điểm SDD ổn

định xác định vai trò và tính chịu trách nhiệm của cán bộ thuộc chính quyền cấp xã, của Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện để đảm bảo tính chính xác, trung thực. Bởi lẽ, thực tiễn cho thấy, có những trường hợp Ủy ban nhân dân xã chỉ dựa vào ý kiến của người dân (vài cá nhân được cán bộ địa chính chọn) để làm cơ sở xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất là chưa phù hợp. Theo xu hướng hiện nay, nhu cầu thay đổi, di chuyển chỗ ở rất cao, do đó việc lấy ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận là khó khả thi, rất khó tìm được những người cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất (nếu đều đã di cư), khi không thể tìm được thì cán bộ địa chính sẽ tự chọn (làm cho có, không làm hết trách nhiệm) do đó dễ dẫn đến nhiều trường hợp khiếu nại, khởi kiện, làm kéo dài thời gian cấp Giấy chứng nhận kể từ thời điểm đăng ký. Từ đó, làm chậm trễ công tác cấp GCN.

Thứ tư, điều chỉnh sửa đổi Khoản 4 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP theo hướng quy định tối thiểu số lượng ý kiến thu thập của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất. Bên cạnh đó, cần bổ sung thêm thông tin về năm sinh của người được lấy ý kiến và thời điểm cư ngụ tại nơi có đất nhằm đảm bảo người được lấy ý kiến phải là người cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu cấp Giấy chứng nhận. Như vậy, sẽ đảm bảo sự khách quan, đảm bảo quyền và lợi ích của người SDD. Ngoài ra, khi lấy ý kiến của những người sinh sống trong khu dân cư, có thể bổ sung việc xác minh và lấy ý kiến về tình trạng tranh chấp đất đai từ những người có đất giáp ranh hoặc liền kề tứ cận với đất cần được cấp Giấy chứng nhận nhằm bổ sung cho việc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã để đảm bảo khách quan và chính xác hơn.

Thứ năm, điều chỉnh quy định tại Khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, về thời gian niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày: điều chỉnh thành khoảng thời gian niêm yết từ 1-15 ngày vì như vậy tùy từng trường

hợp chính quyền nơi đó sẽ quy định thời gian niêm yết phù hợp, như đã trình bày trong phần trên, nếu quy định linh hoạt hơn thì mỗi địa phương sẽ chủ động hơn trong quy trình cấp Giấy chứng nhận, vẫn đảm bảo quy định là 30 ngày. Mặt khác, đối với các trường hợp hộ gia đình hoặc cá nhân đang sinh sống trên thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng do thiên tai hoặc yếu tố tác động nào đó dẫn đến bị sạt lở đất...như vậy, nếu quy định cứng nhắc về thời gian niêm yết, thì trong các trường hợp trên sẽ không phù hợp để giải quyết riêng cho các trường hợp cấp bách. Bỏ quy định về niêm yết khi cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp sử dụng đất ổn định, có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 để rút ngắn thời gian giải quyết, đơn giản bớt thủ tục không cần thiết vì trường hợp này đương nhiên được cấp Giấy chứng nhận mà không cần xác nhận đất có tranh chấp. Điều này, là phù hợp với Điều 26 Luật Đất đai năm 2013 quy định về bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất.

Thứ sáu, cần điều chỉnh Điểm c Khoản 2 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về quy định một số loại giấy tờ làm cơ sở cho việc xét và cấp GCNQSDĐ. Cụ thể:

Điều 100 LDD 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của LDD 2013 quy định các loại giấy tờ về QSDĐ để người SDD được cấp GCNQSDĐ, theo đó, các loại giấy tờ này đều là các giấy tờ do các CQNN có thẩm quyền xác lập hoặc được UBND cấp xã xác nhận; nghĩa là đã thể hiện ý chí của Nhà nước. Tuy nhiên, tại điểm c khoản 2 điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP lại quy định “đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản này” cũng là một loại giấy tờ về QSDĐ để người SDD được cấp GCNQSDĐ. Theo tôi, quy định này nhằm mục đích hợp thức hóa theo xu hướng bảo vệ quyền lợi cho người SDD, song còn có một số điểm chưa hợp lý và bất cập:

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất chỉ là tài liệu thể hiện ý chí một chiều của người SDD nên chưa đủ cơ sở đảm bảo hoặc công nhận nội dung xin đăng ký.

- Đơn xin đăng ký nếu chưa được UBND cấp xã, Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã hoặc UBND cấp huyện xác nhận thì chưa có tính pháp lý. Việc sử dụng tài

liệu chưa có tính pháp lý làm cơ sở duy nhất và bắt buộc để công nhận, cấp GCNQSDĐ là không hợp lý. Do vậy, theo tác giả, đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất nên thêm điều kiện đã được UBND cấp xã, Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã hoặc UBND cấp huyện xác nhận. Điều này sẽ đảm bảo tính pháp lý của giấy tờ.

Thứ bảy, về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ để tránh tình trạng Giấy chứng nhận ký sai thẩm quyền, bị xem là vô hiệu; kiến nghị cấp có thẩm quyền hướng dẫn cụ thể thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo hướng nhanh, gọn phù hợp với tình hình thực tiễn; đồng thời tăng thẩm quyền cho cấp huyện. Như vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tránh được tình trạng tồn đọng nhiều hồ sơ, dẫn đến quá tải và chậm cấp Giấy chứng nhận cho người dân.

Bổ sung quy định phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tự quy định việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký cấp Giấy chứng nhận nhằm rút ngắn thời gian giải quyết, tiết kiệm chi phí, giảm tải khối lượng công việc.

2.3.4. Một số giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn Thành phố Đà Lạt

2.3.4.1. Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp có thẩm quyền

- Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của Thành ủy Đà Lạt, Hội đồng nhân dân, UBND TP Đà Lạt, Sở TN&MT, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng đối với việc tổ chức, thực hiện hoạt động cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Lạt.

- Trong công tác lãnh đạo cần tăng cường hoàn thiện công tác tổ chức, sắp xếp đội ngũ cán bộ, viên chức theo công việc, nghiệp vụ, năng lực thực hiện. Rà soát, điều chỉnh, bổ sung hệ thống quy định, quy chế nội bộ của đơn vị để tổ chức thực hiện; thực hiện luân chuyển vị trí công tác; xây dựng thực hiện kế hoạch đào tạo cán bộ, viên chức về trình độ chính trị, chuyên môn nghiệp vụ đảm bảo các điều kiện cần thiết để đơn vị hoạt động hiệu quả.

- Tăng cường vai trò của lãnh đạo và của người đứng đầu trong việc kiểm tra, giám sát cán bộ, viên chức thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai nói chung và cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình nói riêng.

- Lãnh đạo các cấp, các ngành cần tập trung vào nội dung giáo dục ý thức trách nhiệm cho cán bộ, viên chức; thực hiện công tác cải cách thủ tục hành chính; tiết kiệm chống lãng phí và phòng chống tham nhũng trong việc thực hiện nhiệm vụ cấp GCN tại địa phương.

2.3.4.2. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính

Đẩy mạnh công tác cải cách thủ tục hành chính đảm bảo đúng quy định của pháp luật, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, đẩy mạnh công tác cấp GCN:

- Tiếp tục thực hiện cải cách TTHC theo cơ chế “một cửa” nhằm giải quyết tốt TTHC về cấp GCN. Cần tăng cường phối hợp giữa các đơn vị liên quan để thực hiện tốt các thủ tục của quy trình cấp GCN.

- Cần kịp thời giải quyết những vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai hoạt động cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình. Rà soát để từng bước hoàn thiện quy trình sát với thực tế đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của nhân dân.

- Cần thiết xây dựng quy định xác định trách nhiệm đến từng thành viên thực hiện quy trình, quán triệt toàn thể cán bộ, viên chức phải tuân thủ chặt chẽ quy trình. Điều này, sẽ hạn chế được hiện tượng đùn đẩy trách nhiệm lẫn nhau. Đảm bảo việc thực hiện các quy trình TTHC cấp GCNQSDĐ về mặt thời gian.

- Tăng cường vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu (trưởng bộ phận, lãnh đạo). Định kỳ hàng tháng, hàng quý cần thực hiện việc đánh giá thực hiện quy trình; Tăng cường kiểm soát nội bộ, có biện pháp chấn chỉnh kịp thời đối với các khâu, công đoạn trong quy trình cấp GCNQSDĐ không đảm bảo thời gian. Có biện pháp xử lý kiên quyết đối với cán bộ, viên chức làm việc không hiệu quả, những nhiều, hạch sách để người dân than phiền nhiều lần.

- Cần đẩy nhanh thực hiện có hiệu quả việc ứng dụng hệ thống công nghệ thông tin đất đai hiện đại, đa mục tiêu trong việc giải quyết và kiểm soát thủ tục hành chính trong quy trình cấp GCN; Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin vào tất cả các khâu công việc của quá trình giải quyết TTHC như tiếp nhận hồ sơ,

chuyển hồ sơ và giải quyết hồ sơ. Đồng thời, tiếp tục kiểm soát chặt chẽ việc ban hành mới, sửa đổi, bổ sung các TTHC về đất đai; thường xuyên rà soát, cập nhật và công bố công khai bộ TTHC về đất đai. Đặc biệt, tăng cường chỉ đạo thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực thi các quy định TTHC về đất đai tại địa phương; xử lý nghiêm và kịp thời các trường hợp vi phạm trong việc quy định thêm thủ tục, hồ sơ, không thực hiện nghiêm túc việc công khai, minh bạch TTHC.

- Tăng cường hơn nữa văn hóa phục vụ nhân dân trong đội ngũ cán bộ, viên chức; phải kịp thời xin lỗi người dân khi giải quyết hồ sơ không đúng hạn.

- Tiếp tục tập trung vào việc rà soát, hoàn thiện chính sách trong lĩnh vực đất đai tại địa phương nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn nữa cho người SDD; Địa phương cần căn cứ vào tình hình thực tế những khó khăn, vướng mắc trong giải quyết các TTHC về đất đai để đưa ra các ý kiến góp ý về bộ TTHC về quản lý đất đai.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp thực hiện và ban hành bộ thủ tục hành chính chung về đất đai trên địa bàn toàn tỉnh Lâm Đồng, theo hướng tinh gọn, đơn giản các thủ tục, nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện cấp Giấy chứng nhận, chi nhánh VPĐKĐĐ phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn tổ chức cho người sử dụng đất kê khai đăng ký đồng loạt cho từng xã, phường, thị trấn, không thụ động chờ người sử dụng đất tới đăng ký như trước đây. Đồng thời, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cùng thực hiện việc xét duyệt hồ sơ ngay tại địa phương mà không phân đoạn xét duyệt theo từng cấp để đảm bảo việc xét duyệt cấp Giấy chứng nhận được thực hiện nhanh gọn, kịp thời.

2.3.4.3. Nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn và đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức

- Nâng cao hơn nữa trách nhiệm của cán bộ, công chức trong việc thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ, trước hết là người có thẩm quyền cấp GCN và thủ trưởng cơ quan TN&MT. Bản thân người có thẩm quyền phải thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật về nhiệm vụ của mình. Phải theo dõi tiến độ thực hiện quy trình thủ tục cấp GCNQSDĐ. Nếu như người đứng đầu quy trình giải quyết thủ tục

cấp GCN có trách nhiệm với công việc và phải chịu trách nhiệm thực sự với công việc đó thì các mắt xích của quy trình đó sẽ vận hành trôi chảy và phải chịu trách nhiệm từng công đoạn. Ngược lại, nếu người có trách nhiệm chính mà không gương mẫu thì các thành viên tham gia quy trình sẽ không thực hiện công việc của mình. Tránh trường hợp tuy có quy định trách nhiệm cụ thể nhưng không ai chịu trách nhiệm. Như vậy, người đứng đầu quy trình (người có thẩm quyền giải quyết) phải có trách nhiệm và chịu trách nhiệm trước cấp trên. Đồng thời, phải giám sát đảm bảo cho trách nhiệm đó được thực thi trên thực tế.

- Để đảm bảo cho thủ tục cấp GCN được vận hành đúng quy định cần có một đội ngũ cán bộ, công chức chuyên nghiệp. Cán bộ địa chính xã, phường nhiệm vụ chuyên môn rất nặng nề, trực tiếp quản lý nguồn tài nguyên đất đai của thành phố, nên cần được quan tâm ổn định để họ chuyên tâm công tác cấp GCN.

- Xây dựng tiêu chuẩn cán bộ, công chức ngành để làm cơ sở tuyển dụng, bổ nhiệm; thực hiện tuyển dụng, bố trí sử dụng, luân chuyển theo ngành dọc ở các cấp địa phương nhằm duy trì và đảm bảo chất lượng, hiệu quả nguồn nhân lực.

- Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ, kiến thức pháp luật, kiến thức quản lý Nhà nước đối với đội ngũ cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai cũng như cán bộ ngành TN&MT. Tổ chức các lớp tập huấn nâng cao nghiệp vụ chuyên môn và công nghệ thông tin cho đội ngũ cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai để đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ cấp GCNQSDĐ.

- Rà soát, hoàn thiện và triển khai thực hiện tốt quy chế dân chủ cơ sở, phát huy tính chủ động, sáng tạo của đội ngũ cán bộ, viên chức trong cơ quan, đơn vị để phát huy hiệu quả công tác cấp GCN.

2.3.4.4. Nâng cao ý thức pháp luật của người dân

Thực tế cho thấy, một trong những nguyên nhân dẫn đến hành vi vi phạm pháp luật Đất đai nói chung và vi phạm về vấn đề đăng ký, cấp GCNQSDĐ trên địa bàn TP Đà Lạt là do trình độ hiểu biết pháp luật, ý thức pháp luật, sự tôn trọng pháp luật của một bộ phận nhân dân còn hạn chế. Chính vì vậy, việc nâng cao trình độ, ý thức pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho nhân dân theo yêu cầu quản lý Nhà nước

trong lĩnh vực đất đai bằng pháp luật hiện nay là vấn đề cấp thiết, cần được tập trung triển khai.

Để nâng cao ý thức chấp hành pháp luật về cấp GCNQSDĐ của nhân dân thì TP Đà Lạt cần có những giải pháp nhất định để tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cấp GCNQSDĐ đến người dân trên địa bàn:

- Các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn cần nâng cao hiệu quả công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho người dân. Tăng cường sự lãnh đạo, quản lý của các cấp, các ngành đối với hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho người dân. Đặc biệt là giao nhiệm vụ, mục tiêu cụ thể trong từng năm và cung cấp kinh phí đầy đủ, đảm bảo cho hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật cho người dân được triển khai và đạt kết quả cao.

- Số lượng các văn bản quy phạm pháp luật liên quan lĩnh vực cấp GCNQSDĐ do trung ương và địa phương ban hành quá nhiều. Do vậy, các cơ quan, đơn vị cần phải căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương nhằm tổ chức hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho người dân thường xuyên để chuyển tải kịp thời nội dung các văn bản đến với nhân dân. Thế nên, việc xây dựng đội ngũ cán bộ, viên chức có đầy đủ năng lực về lĩnh vực cấp GCNQSDĐ để trực tiếp triển khai các nhiệm vụ tuyên truyền, phổ biến pháp luật cho người dân đặt ra là hết sức cần thiết.

- Cần tổ chức điều tra, khảo sát để biết được tình hình trong thực tế về trình độ hiểu biết pháp luật Đất đai nói chung và lĩnh vực cấp GCNQSDĐ nói riêng của nhân dân trên địa bàn. Bởi vì, sự hiểu biết pháp luật về cấp GCNQSDĐ của mỗi cá nhân khác nhau, sự hiểu biết đó phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: nghề nghiệp, khu vực sống, trình độ văn hóa... Vì vậy, khảo sát, điều tra thực trạng trình độ hiểu biết pháp luật về cấp GCNQSDĐ căn cứ vào các yếu tố như vậy mới có thể xác định được nhu cầu cụ thể của từng nhóm đối tượng, từ đó đề ra mức độ tuyên truyền như thế nào là phù hợp và nâng dần trình độ hiểu biết pháp luật Đất đai của họ. Kết quả

điều tra, khảo sát là cơ sở thực tế để tổ chức hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho người dân phù hợp và đảm bảo đạt được kết quả cao.

- Nội dung tuyên truyền pháp luật về cấp GCNQSDĐ cần thiết thực, đơn giản, dễ hiểu. Bởi vì, đối tượng tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cấp GCNQSDĐ là toàn bộ người dân trên địa bàn TP Đà Lạt, trình độ hiểu biết pháp luật Đất đai của người dân chưa đồng đều và chưa cao. Do đó, mục tiêu của tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cấp GCNQSDĐ là làm cho các công dân hiểu được vai trò hết sức quan trọng của GCNQSDĐ là bảo vệ QSD đất hợp pháp của họ, làm cho người dân hiểu và nắm được các quy định của pháp luật về cấp GCNQSDĐ để người dân thuận lợi trong việc thực hiện các thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Chính vì vậy, nội dung tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cấp GCNQSDĐ cần được giải thích bằng ngôn ngữ đơn giản, càng dễ hiểu bao nhiêu càng tốt để tiếp cận được mọi đối tượng một cách hiệu quả.

- Địa phương nên triển khai đồng bộ các hình thức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cấp GCNQSDĐ. Hình thức tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật cấp GCNQSDĐ trên địa bàn TP Đà Lạt cần đa dạng: tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng, tuyên truyền thông qua các hội nghị, qua công tác xét xử của Tòa án, qua tủ sách pháp luật, qua các hội thi... để hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho người dân đạt kết quả cao.

2.3.4.5. Đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm

- Nhằm thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước về đất đai nhất là trong công tác cấp CGN. Sở TN&MT tỉnh Lâm Đồng cần phối hợp cùng với các cơ quan liên quan tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh. Qua đó, góp phần nâng cao ý thức chấp hành pháp luật Đất đai của người dân.

- Hoạt động thanh tra, kiểm tra về lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh cần được ngành chức năng triển khai có hiệu quả, trọng tâm, trọng điểm. Hoạt động thanh tra, kiểm tra cần tập trung giải quyết những vụ việc khiếu kiện về đất đai trọng điểm, phức tạp, kéo dài. Qua công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm sẽ góp phần

hạn chế những sai phạm, kịp thời phát hiện những yếu kém để xử lý kịp thời, nghiêm minh đối với những tổ chức, cá nhân có vi phạm.

- Ngoài việc nâng cao hiệu quả công tác tiếp công dân tại Sở TN&MT, hoạt động thanh tra, kiểm tra của Sở còn tập trung vào các lĩnh vực cấp giấy CNQSDĐ.

- Sở TN&MT tỉnh Lâm Đồng cần chú trọng việc tiếp nhận và đã giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo, phản ánh và kiến nghị của người dân đối với công tác cấp GCNQSDĐ. Sở cần thường xuyên tiến hành triển khai và phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện nhiều cuộc thanh, kiểm tra tại các cơ sở, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Đặc biệt, cần kiên quyết trong việc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong công tác cấp GCN của công chức, viên chức.

- Sở TN&MT cần trích nguồn kinh phí ổn định phục vụ cho công tác tổ chức các cuộc thanh, kiểm tra và xử lý vi phạm trong hoạt động quản lý đất đai nói chung và hoạt động cấp GCN nói riêng.

- Sở TN&MT tỉnh Lâm Đồng cần phải duy trì và phát huy tốt đường dây nóng, tiếp nhận thông tin phản ánh, kiến nghị về tiêu cực trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và công tác cấp GCNQSDĐ nói riêng tại Sở TN&MT, tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng và tại các chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để kịp thời phát hiện những sai phạm ngay tại cơ sở và có biện pháp giải quyết, phúc đáp thỏa đáng những thắc mắc, khiếu nại của nhân dân. Từ đó, sẽ thực hiện hiệu quả công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn.

Kết luận Chương 2

Bằng việc phân tích các quy định của luật và tại một số trường hợp cụ thể trong áp dụng pháp luật về thẩm quyền và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở; tại Chương 2 này, tác giả nhận diện, phân tích những bất cập của quy định trong Luật Đất đai năm 2013 và các nguyên nhân dẫn đến chậm tiến độ cấp Giấy chứng nhận, đề giải quyết tốt việc cấp Giấy chứng nhận trong thời gian tới cần:

Thứ nhất, về vấn đề thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất ở cần điều chỉnh thời gian niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ tại trụ

sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất theo hướng linh hoạt quy định thành khoảng thời gian niêm yết từ 01-15 ngày; đồng thời bổ sung hướng dẫn cách xử lý theo thủ tục đơn giản, rút gọn đối với những trường hợp cấp bách (như do thiên tai, hoặc yếu tố tác động nào đó dẫn đến bị sạt lở đất...), trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định và đã thực hiện việc chuyển quyền nhưng đến nay các chủ thể có liên quan không khiếu kiện, thống nhất điều chỉnh lại Giấy chứng nhận (không cần niêm yết); tổ chức cho cá nhân, hộ gia đình SDD ở kê khai đăng ký đồng loạt cho từng xã, phường, thị trấn, không thụ động chờ người sử dụng đất tới đăng ký như trước đây để đảm bảo việc xét duyệt cấp Giấy chứng nhận được thực hiện nhanh gọn, hiệu quả.

Thứ hai, đối với vấn đề thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, kiến nghị cấp có thẩm quyền hướng dẫn cụ thể thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo hướng nhanh, gọn tăng thẩm quyền cho cấp huyện. Như vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tránh tình trạng tồn đọng nhiều hồ sơ; đồng thời bổ sung quy định phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tự quy định việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận nhằm rút ngắn thời gian giải quyết và đề nghị bổ sung quy định làm cơ sở pháp lý cho Sở Tài nguyên và Môi trường được phép uỷ quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Thứ ba, cần điều chỉnh Điểm c Khoản 2 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về quy định một số loại giấy tờ làm cơ sở cho việc xét và cấp GCNQSDĐ là “đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất” cũng là một loại giấy tờ về QSDĐ để người SDD được cấp GCNQSDĐ. Quy định này nhằm mục đích hợp thức hóa theo xu hướng bảo vệ quyền lợi cho người SDD. Tuy nhiên, nên thêm điều kiện đã được UBND cấp xã, Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã hoặc UBND cấp huyện xác nhận. Điều này sẽ đảm bảo tính pháp lý của giấy tờ.

KẾT LUẬN

Công tác cấp GCN là việc làm quan trọng, là chủ trương đúng đắn của Đảng, Nhà nước nhằm góp phần thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Các quy định của pháp luật về cấp GCNQSDĐ nói chung và đất ở nói riêng ngày một cụ thể hơn, rõ ràng hơn, đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn hơn, không ngừng đưa ra biện pháp cải cách TTHC, gần dân hơn. Điều này, đã được các cấp chính quyền địa phương triển khai rộng khắp, bước đầu giúp ổn định trật tự trong lĩnh vực quản lý, khai thác và sử dụng đất đai và nhà ở, góp phần ổn định xã hội.

Đối với Nhà nước việc kê khai đăng ký, cấp GCNQSDĐ ở cho cá nhân, hộ gia đình giúp các cơ quan quản lý của Nhà nước bước đầu thiết lập được hồ sơ đất ở làm cơ sở để quản lý chặt chẽ hơn quỹ đất ở trong cả nước. Trên cơ sở đó, tạo điều kiện cho Nhà nước thu đủ các khoản nghĩa vụ tài chính của người sử dụng nhà đất cho ngân sách (thuế nhà đất, tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ nhà đất...). Với cá nhân, tổ chức SDĐ ở, GCN bảo hộ quyền lợi hợp pháp của họ đối với tài sản là đất ở của mình.

Trên cơ sở sử dụng tổng hợp các phương pháp nghiên cứu trong quá trình thực hiện, đề tài đã hoàn thành một số nhiệm vụ sau:

- Hệ thống hóa các văn bản pháp luật về cấp GCN, nêu bật vai trò to lớn của công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình đang SDĐ.

- Nêu lên thực trạng công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với những bước trình tự, thủ tục tiến hành, những kết quả đạt được cũng như những tồn tại cần khắc phục hiện nay.

- Từ thực trạng công tác cấp GCN quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình đang SDĐ, đề tài đã đề xuất một số giải pháp chủ yếu nhằm khắc phục những hạn chế của công tác cấp GCN tại địa phương, nghiên cứu nhằm đẩy nhanh tiến độ cấp GCN trên địa bàn TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Theo quy định của pháp luật nước ta, Nhà nước đại diện chủ sở hữu đối với đất đai nhưng không trực tiếp khai thác, sử dụng đất mà trao quyền này cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình. Chứng thư pháp lý xác lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong việc sử dụng đất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng của công tác quản lý Nhà nước về đất đai đồng thời là quyền đầu tiên mà bất kỳ người sử dụng đất hợp pháp nào cũng được hưởng, là cơ sở để họ được thực hiện các quyền và hưởng những lợi ích hợp pháp mà Nhà nước trao cho người sử dụng đất. Tiến độ và chất lượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là biểu hiện cho khả năng của Nhà nước trong việc quản lý tài sản đất đai của mình. Vì lẽ đó, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn được các cấp chính quyền nói chung trong đó có các cấp chính quyền trong TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng nói riêng đặc biệt quan tâm.

Thời gian qua, với những thay đổi có tính phù hợp với thực tiễn của hệ thống văn bản về quản lý đất đai cũng như những nỗ lực của TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, tiến độ và chất lượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn đã được đẩy nhanh và mang lại nhiều lợi ích thiết thực về các mặt kinh tế, chính trị, trật tự xã hội cho không chỉ những người sử dụng đất mà còn cho chính quyền địa phương. Bên cạnh đó, còn tồn tại những vướng mắc, bất cập nhất định như: Đội ngũ cán bộ, công chức thực hiện thủ tục cấp GCN, đặc biệt là nhân viên Văn phòng đăng ký đất đai chưa ổn định về cơ cấu tổ chức, số lượng còn thiếu, trình độ chuyên môn của một bộ phận cán bộ chưa đảm bảo và chưa thực sự tâm huyết với công việc nên chưa đáp ứng yêu cầu công việc được giao. Ngoài ra, hoạt động phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong việc xác minh, cung cấp hồ sơ... để phục vụ công tác cấp GCN còn chậm. Điều này, đã làm ảnh hưởng đến tiến độ cấp GCN.

Qua đề tài tác giả nghiên cứu trên cơ sở chính sách pháp luật của Nhà nước đã tiến hành phân tích thực trạng vấn đề này, từ đó đưa ra một số các giải pháp phù hợp cho địa phương với mong muốn nâng cao hơn nữa chất lượng cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ở cho các cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng thời gian tới.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính*.
3. Bộ Tài Nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất*.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), *Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định 43/2014/NĐ-CP và nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính Phủ*.
5. Thanh Bình (2017), *Một số vấn đề cần hoàn thiện trong Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Hà Nội, kết quả và những vướng mắc cần tháo gỡ*, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, (Số 6), tr. 45 – 46.
6. Nguyễn Thị Cam (2000), *Một vài suy nghĩ về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ sở để phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai*, Tạp chí Khoa học pháp lý, Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, (Số 1), tr. 30 – 32.
7. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013*.
8. Chính phủ (2017), *Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định thi hành Luật Đất đai*.
9. Diệp Hồng Di (2012), *Thủ tục hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (Từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh)*, luận văn thạc sĩ Đại học Luật TP.HCM.
10. Lê Tuấn Định (2012), *Giải pháp đẩy nhanh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Hà Nội*, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, (Số 17), tr. 24 – 25.
11. Nguyễn Minh Hằng, Nguyễn Thùy Trang (2011), *Một số vướng mắc về thẩm quyền cấp và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người Việt Nam*

định cư ở nước ngoài theo pháp luật Đất đai hiện hành, Tạp chí Nghề luật, Học viện tư pháp, (Số 3), tr. 30 – 34.

12. Nguyễn Văn Hậu, *Những bất cập về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Báo pháp luật, <http://baophapluat.vn/loi-bat-tren-bao-in/nhung-bat-cap-ve-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-137591.html>, ngày cập nhật 13/4/2011.

13. Bùi Quang Hậu (2016), *Không để chậm trễ trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, (Số 18), tr. 30 – 31.

14. Nguyễn Văn Hồng (2007), *Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nước ta. Lý luận và thực tiễn*, luận văn thạc sĩ Đại học Luật TP.HCM.

15. Đăng Lộ, *Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Đà Lạt: Cao hơn mức bình quân chung của cả nước*, Báo Lâm Đồng, <http://baolamdong.vn/xahoi/201408/cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-o-da-lat-cau-hon-muc-binh-quan-chung-cua-ca-nuoc-2351564/>, ngày cập nhật 13/08/2014.

16. Trần Quang Mạnh (2016), *Luân chuyển hồ sơ dạng số để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cách làm từ Hưng Yên*, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, (Số 16), tr. 48 – 49.

17. Phạm Phương Nam (2014), *Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, (Số 12), tr. 13 – 15.

18. Phùng Văn Ngân (2008), *Bàn về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, Bộ Tư pháp, (Số 4), tr. 25 – 27.

19. Phạm Hữu Nghị (2009), *Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng một số vấn đề đặt ra*, Tạp chí Dân chủ & pháp luật, Bộ Tư pháp, (Số 2), tr. 50 – 54.

20. Doãn Hồng Nhung (2007), *Nữ quyền và quan hệ giữa vợ chồng - Nhìn từ khía cạnh pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2003*, Tạp chí Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, (Số 6), tr. 58 – 63.

21. Nguyễn Thị Nhung (2017), *Những khó khăn, vướng mắc trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Luật Đất đai năm 2013*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, (Số 5), tr. 78 – 84.

22. Đặng Anh Quân (2006), *Một số suy nghĩ về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Khoa học pháp lý, Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, (Số 02), tr. 7 – 14.

23. Đặng Anh Quân (2011), *Hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật đất đai Việt Nam và Thụy Điển*, Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.

24. Đặng Anh Quân (2011), *Về một số yếu tố của hệ thống đăng ký đất đai*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, (số 3), tr. 57– 65.

25. Đặng Anh Quân (2013), *Tiếp cận thông tin đất đai trong hồ sơ địa chính*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, (số 6), tr. 68 – 76.

26. Quốc hội (1987), *Luật Đất đai năm 1987*.

27. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai năm 1993*.

28. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai năm 2003*.

29. Quốc hội (2013), *Hiến pháp năm 2013*.

30. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai năm 2013*.

31. Sở Giáo dục và Đào tạo Hà Nội (2005), *Giáo trình Đăng ký và thống kê đất đai*, Nxb Hà Nội, Hà Nội.

32. Thân Văn Tài (2016), *Hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả kiểm soát Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, (Số 7), tr. 35 – 44.

33. Thân Văn Tài (2016), *Lược sử quá trình hình thành và phát triển của chứng thư về đất đai ở Việt Nam và những giá trị cần kế thừa*, Tạp chí Nghề Luật, (số 1), tr. 69 – 73.

34. Thân Văn Tài (2016), *Lược sử quá trình hình thành và phát triển của chứng thư về đất đai ở Việt Nam và những giá trị cần kế thừa (tiếp theo)*, Tạp chí Nghề Luật, (số 5), tr. 50 - 56.

35. Thân Văn Tài (2016), *Thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, (Số 2), tr. 57 – 61.

36. Thân Văn Tài, Nguyễn Thị Phi Yến (2016), *Giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam*, Tạp chí Khoa học pháp lý, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, (Số 02), tr. 43 – 51.

37. Thủ tướng Chính phủ (2011), *Chỉ thị số 1474/CT-TTg về thực hiện nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xây dựng Cơ sở dữ liệu đất đai*.

38. Thủ tướng Chính phủ (2013), *Chỉ thị số 05/CT-TTg về tập trung chỉ đạo và tăng cường biện pháp thực hiện để trong năm 2013 hoàn thành cơ bản việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*.

39. Thủ tướng Chính phủ (2015), *Quyết định số 09/2015/QĐ-TTg, ngày 25 tháng 3 năm 2015 về ban hành Quy chế thực hiện cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông tại cơ quan hành chính Nhà nước ở địa phương*.

40. Nguyễn Quang Tuyền (2010), *Tuyên truyền chính sách, pháp luật về công tác cấp, đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên một người sang tên ghi vợ và chồng*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Văn phòng Quốc hội, (Số 8), tr. 45 – 50.

41. Nguyễn Quang Tuyền (2012), *pháp luật về vai trò của Nhà nước đối với việc bảo đảm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, (Số 8), tr. 66 – 73.

42. Hương Trà (2013), *Vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, (Số 5), tr. 6 – 7.

43. Nguyễn Thùy Trang (2016), *Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất ở và một số vướng mắc trong các quy định pháp luật hiện hành*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Viện Nhà nước và Pháp luật, (Số 6), tr. 77 – 84.

44. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.

45. Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh (2012), *Giao dịch và giải quyết tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất*, Nxb Lao Động, TP. Hồ Chí Minh.

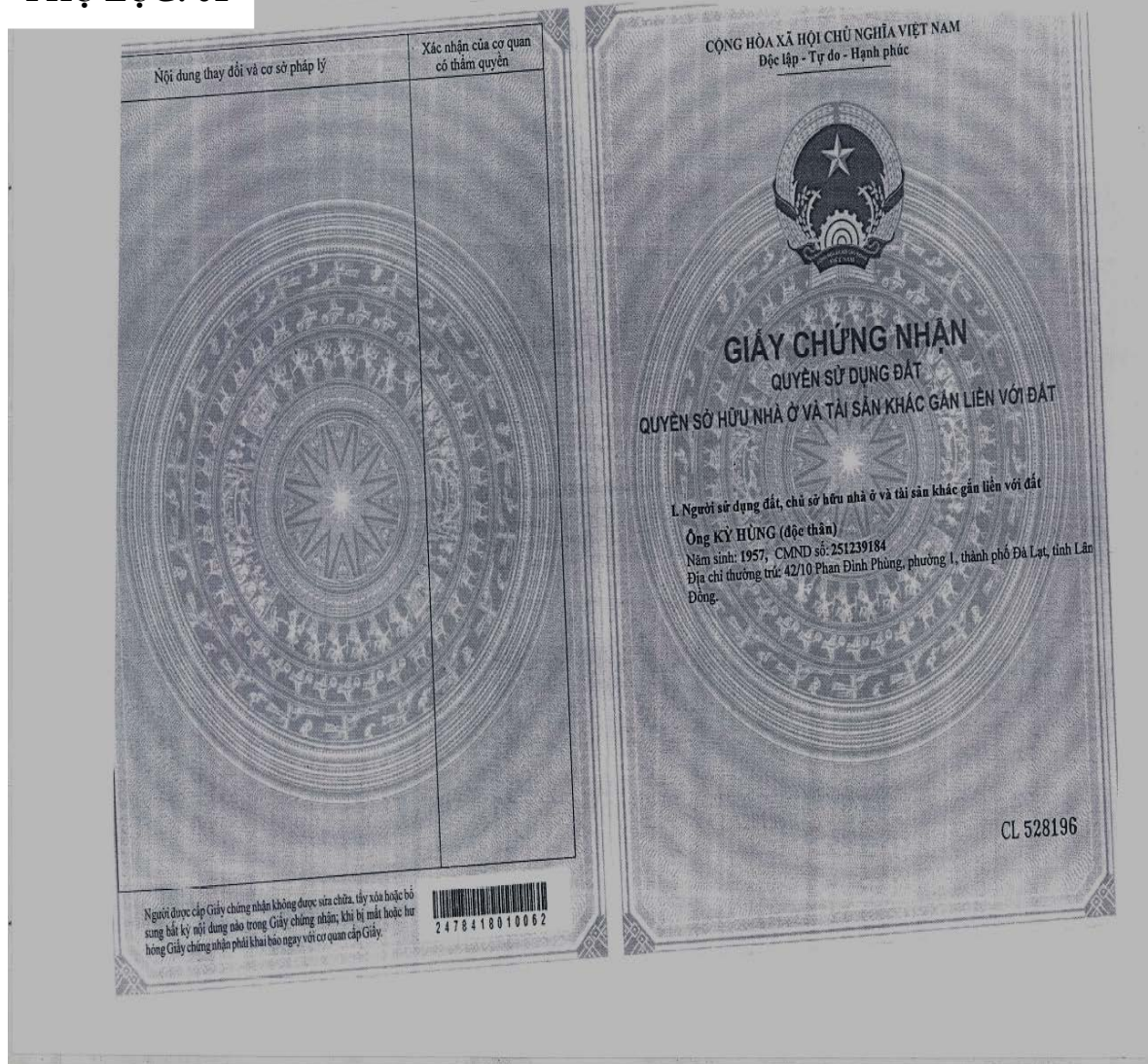
46. Giáp Thị Yến (2013), *Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 1945*, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, (Số 15), tr. 53 – 55.

47. Ngọc Yến (2016), *Hiện đại hóa hệ thống hồ sơ địa chính cơ sở dữ liệu đất đai và cấp Giấy chứng nhận*, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, (Số 23), tr. 34 – 35.

PHỤ LỤC

đồ trình tự, thủ tục cấp GCN cho cá nhân, hộ gia đình

PHỤ LỤC: 01



II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 467 (gốc 163), tờ bản đồ số: 7 (C69-IV-D-a)
- Địa chỉ: 42/10 Phan Đình Phùng (21 Nguyễn Biểu), phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
- Diện tích: 40,47m² (bằng chữ: Bốn mươi phẩy bốn mươi bảy mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 20,84m², c) Diện tích sàn: 33,70m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- Cấp (Hạng): -/-, e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

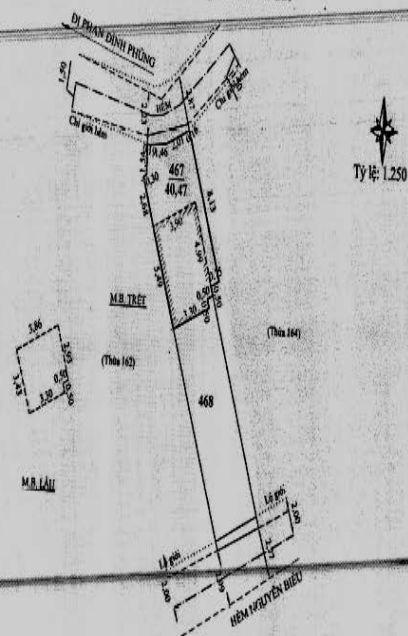
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Cấp đổi theo Giấy chứng nhận số CH 608076 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/12/2017 (do tách thửa)

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Lâm Đồng, ngày 12 tháng 01 năm 2018
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH LÂM ĐỒNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Pô

Số vào sổ cấp GCN: CS.QQ.42.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

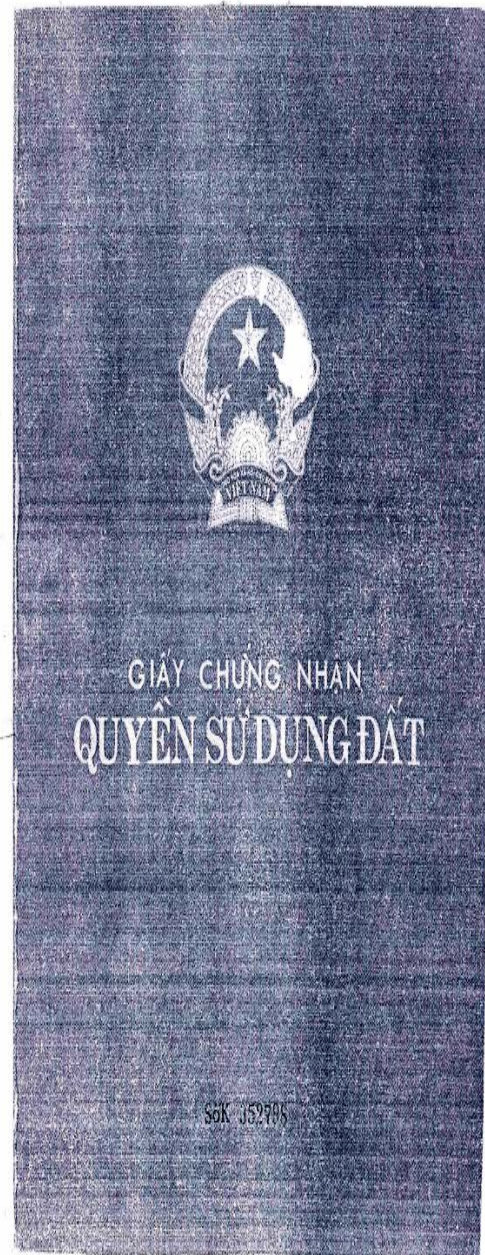
PHỤ LỤC: 02

CHUNG THAY ĐỔI SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Số thửa đất	Số và nội dung quyết định	Nội dung của tờ quyết định
05/07/2015	Căn cứ Quyết định số 2402/QĐ-LĐ ngày 10/02/2005 của UBND TP Đà Lạt cho phép ông NGUYỄN CÂN được chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất xây dựng làm nhà ở diện tích 300 m ² thuộc một phần thửa 129 (diện tích 35,9 m ²) và một phần thửa 130 (diện tích 264,1 m ²) ở thôn mới mang số 1153 - tổ dân phố số 05 - Phường 04 - TP Đà Lạt. Thời hạn sử dụng lâu dài. Diện tích đất nông nghiệp còn lại của thửa 129 là: 658,1 m ² , thửa 130: 355,9 m ² . Còn nợ tiền sử dụng đất diện tích 300 m ² .	
21/09/2015	Đã thanh toán hết tiền sử dụng đất.	
23/11/2015	Đã thanh toán hết tiền sử dụng đất. Diện tích thửa 129: 52,19 m ² Diện tích thửa 130: 566,91 m ² Diện tích thửa 131: 430 m ² Diện tích thửa 132: 692,17 m ² Thửa 129: 694 m ² ; Thửa 93: 568 m ²	

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHỮ Ý

- Được hưởng quyền ưu tiên thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều 71, 74, 75, 76, 77, 78, 79 của Luật Đất đai 1993.
- Khi có thay đổi về hình thức, quy mô sử dụng, mục đích sử dụng và người sử dụng đất, phải mang giấy chứng nhận này đến đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Không được tự ý sửa chữa, xây sửa bất kỳ một nội dung nào trong giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc làm hư hỏng giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.



Ngày: tháng, năm	Số và nội dung quyết định	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
28/12/2015	*<u>Hệ thừa kế cho :</u> Bà HOÀNG THỊ CAM Sinh năm : 1935, CMND : 250 031 303 Ông NGUYỄN MINH HIẾU Sinh năm : 2002 , giấy khai sinh số 139, quyền sở 1/2002 cấp tại UBND phường 3, TP Đà Lạt Địa chỉ tại: 22/25 N. 7, trung, phường 3, TP Đà Lạt Ông Nguyễn Minh Hiếu, do bà Hoàng Thị Cam đại diện theo pháp luật <i>(Văn bản, hóa đơn phân chia di sản, "PCC Minh Tâm" cũng chứng ngày 08/10/2015, số công chứng 306, quyền số 33-TP-CC-SCC-HGĐN)</i> * Gia hạn thời hạn sử dụng đất đến tháng 10/2063 Theo hồ sơ số : 15123596.	
14/10/2016	<u>Chuyển nhượng cho :</u> Ông NGUYỄN TIẾN THÀNH Sinh năm : 1965, CMND : 250 228 773 Công vụ tại: Bà HUỲNH THỊ KIM ANH Sinh năm : 1970, CMND : 250 302 258 Địa chỉ tại: 2/1 Nguyễn Văn Cừ, phường 1, TP Đà Lạt Theo hồ sơ số : 16093370.	

PHỤ LỤC 03: Sơ đồ trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho cá nhân, hộ gia đình

