

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

TRẦN QUANG TẠO

**ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THEO
PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI HIỆN NAY TỪ THỰC TIỄN TỈNH LÀO CAI**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 62.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS.TS Nguyễn Thị Nga

HÀ NỘI, 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu ghi trong luận văn là trung thực. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

TRẦN QUANG TẠO

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1: LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	5
1.1. Cơ sở lý luận của việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	5
1.2. Cơ sở lý luận của pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	20
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LÀO CAI	35
2.1. Pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất	35
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.....	58
CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP VỀ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ	67
TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT.....	67
3.1. Định hướng và yêu cầu đặt ra của việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	67
3.2. Một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận trong thời gian tới trên địa bàn tỉnh Lào Cai	72
KẾT LUẬN	78

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

GCN:	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
LĐĐ:	Luật Đất đai
NSĐĐ:	Người sử dụng đất
QSĐĐ:	Quyền sử dụng đất
TNMT:	Tài nguyên và môi trường
UBND:	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ:	Văn phòng đăng ký đất đai

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên có vai trò đặc biệt quan trọng cho nên việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là nhiệm vụ hàng đầu của Nhà nước ta nói riêng và tất cả các quốc gia trên thế giới nói chung.

Dưới khía cạnh quản lý nhà nước và dưới khía cạnh quyền, lợi ích của người sử dụng đất thì hoạt động đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có mục đích, ý nghĩa đặc biệt quan trọng.

Mục đích của hoạt động đăng ký, cấp GCN sẽ là căn cứ pháp lý đầy đủ để giải quyết mối quan hệ về đất đai, cũng là cơ sở pháp lý để nhà nước công nhận và bảo hộ QSDĐ của họ; là căn cứ để xây dựng các quyết định cụ thể, như các quyết định về đăng kí, theo dõi biến động kiểm soát các giao dịch dân sự về đất đai; Giấy CNQSDĐ không những buộc người sử dụng đất phải nộp nghĩa vụ tài chính mà còn giúp cho họ được đền bù thiệt hại về đất khi bị thu hồi; Thông qua việc cấp GCNQSDĐ, nhà nước có thể quản lý đất đai trên toàn lãnh thổ, kiểm soát được việc mua bán, giao dịch trên thị trường và thu được nguồn tài chính lớn hơn nữa; GCNQSDĐ là căn cứ xác lập quan hệ về đất đai, là tiền đề để phát triển kinh tế xã hội. giúp cho các cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất, yên tâm đầu tư trên mảnh đất của mình.

Ý nghĩa của hoạt động đăng ký, cấp GCN có ý nghĩa thiết thực trong quản lý đất đai của nhà nước, đáp ứng nguyện vọng của các tổ chức và công dân; Nhà nước bảo hộ tài sản hợp pháp và thỏa thuận trên giao dịch dân sự về đất đai, tạo tiền đề hình thành thị trường bất động sản công khai, lành mạnh tránh thao túng hay đầu cơ trái phép bất động sản.

Trong quá trình thực hiện đăng ký, 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, bên cạnh những kết quả nhất định đã thu được thì công tác này vẫn còn một số bất cập, vướng mắc, đặc biệt khó khăn khi mà pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận trong pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng, pháp luật bảo vệ và phát triển rừng... còn nhiều bất cập, mâu thuẫn, chồng chéo...Nhiều quy định thể hiện sự gò bó, khiên cưỡng và thiếu tính khả thi. Các điều kiện về nhân lực, vật lực, tài lực chưa đáp ứng kịp thời yêu cầu và nhu cầu của thực tế.

Khó khăn đó đã tác động và ảnh hưởng đến quá trình quy hoạch, xây dựng và quy hoạch vùng kinh tế tại các tỉnh thành trong cả nước, thủ tục cấp GCNQSDĐ phức tạp, vướng mắc do chưa công bố bộ thủ tục hành chính về đất đai, bất cập do khác nhau về thời gian thực hiện các thủ tục hành chính giữa các văn bản...

Còn với tỉnh Lào Cai nói riêng, Mặc dù kết quả đạt được trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tỉnh tính đến thời điểm này là khá cao (trên 80%), nhưng việc tổ chức cấp cho diện tích đất còn lại là rất khó khăn, nguyên nhân là do công tác quản lý nhà nước và các chính sách liên quan đến đất đai còn bất cập dẫn đến khó khăn trong việc xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. Diện tích đất còn lại chưa được cấp GCN quyền sử dụng thì tài liệu, hồ sơ còn thiếu cơ sở pháp lý và có một số tranh chấp, chông lẩn giữa các cá nhân, đơn vị; đặc biệt là việc thiếu ranh giới chính xác hoặc ranh giới tự nhiên, như đường giao thông, sông, suối trên thực địa, nhất là hai loại đất nông nghiệp và lâm nghiệp. goài ra có một số nguyên nhân khác, như công tác quản lý đất đai ở một số địa phương còn thiếu chặt chẽ, đất đai thiếu hồ sơ, tài liệu gốc...nhiều xã chưa được đo đạc lập bản đồ địa chính chính quy toàn xã hoặc trong quá trình xây dựng hồ sơ địa chính có sai sót về vị trí và hình thể thửa đất so với thực tế. Năng lực của một số đơn vị tham gia công tác tư vấn, đo đạc còn yếu.

Từ thực trạng nêu trên, tôi đã chọn đề tài: *“Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật đất đai Việt Nam hiện nay từ thực tiễn tỉnh Lào Cai”* nhằm đánh giá thực trạng của các quy định liên quan đến đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam, đối chiếu với thực tiễn áp dụng tại nơi mà tôi công tác.

2. Tình hình nghiên cứu của đề tài

Các công trình, các bài viết, các bài viết, các sách chuyên khảo đã và đang là tài liệu nghiên cứu phổ biến như: Phạm Thị Kim Hiền với luận văn Thạc sỹ luật học: Đăng ký bất động sản - Thực tiễn và phương hướng hoàn thiện, Đại học Luật Hà Nội - 2001; “các vấn đề pháp lý về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, luận văn thạc sỹ luật học của Nguyễn Quang Học, năm 2004; Bàn về khái niệm đăng ký đất đai của bài viết: Một số yếu tố của hệ thống đăng ký đất đai đăng trên Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 03/2011...Ngoài ra còn một số công trình nghiên cứu khoa học có liên quan đến phần nào lĩnh vực cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân như: “Địa vị pháp lý người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai”, luận án tiến sỹ luật học của Nguyễn Quang Tuyền (2003);Ủy ban trao quyền pháp lý cho người nghèo: Ấn phẩm pháp luật cho mọi người thuộc bản quyền của Ủy ban trao quyền pháp lý cho người nghèo và Chương trình phát triển của Liên hợp quốc, năm 2008 [Tập II, tr 120]; “Pháp luật đất đai Việt Nam hiện hành nhìn từ góc độ bảo đảm quyền của người sử dụng đất”; Tạp chí Luật học , số 8/2009 của T.S Trần Quang Huy; Đặng Trường Sơn: Một số vấn đề lý luận về đăng ký bất động sản trong Luật Dân sự - Thực trạng và phương hướng hoàn thiện, Luận văn

Thạc sỹ, ĐH Luật Hà Nội năm 2009; Trường Đại học Luật Hà Nội, Chuyên đề 11 Đề tài nghiên cứu khoa học cấp trường: Bình luận các nội dung cơ bản trong quản lý nhà nước về đất đai trong Luật đất đai 2013, Hà Nội 2013;

Những công trình đã công bố còn thể hiện tính tản mạn, chưa nghiên cứu vấn đề đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong một chỉnh thể thống nhất, toàn diện, các khía cạnh thực tiễn chưa được đầu tư nghiên cứu sâu. Đặc biệt, chưa nhiều công trình nghiên cứu cùng một lúc cả vấn đề đăng ký và vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhất là các sau khi có hiệu lực của Luật Đất đai 2013 thì chưa thực sự có nhiều nghiên cứu về vấn đề này.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Thứ nhất, nghiên cứu làm sáng tỏ một số vấn đề chung của pháp luật đất đai về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thứ hai, phân tích và đánh giá các quy định của pháp luật khi thực hiện công tác đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai: tìm hiểu về những điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của tỉnh Lào Cai có liên quan đến hoạt động đăng ký cấp giấy chứng nhận. Qua đó, nhận định, đánh giá về tình hình đăng ký cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Lào Cai: về kết quả đạt được; những hạn chế vướng mắc và nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc đó.

Thứ ba, trên cơ sở phân tích, tìm ra những nguyên nhân của những tồn tại, bất cập vướng mắc thực tế phát sinh, người viết đề xuất một số kiến nghị để hoàn thiện thêm các quy định của pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu đề tài: là những vấn đề lý luận và thực tiễn về đăng ký, cấp GCNQSDĐ, các quy định của pháp luật Việt Nam; các quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai và thực tiễn thực hiện các quy định này tại Văn phòng đăng ký đất đai trong việc đăng ký, cấp GCNQSDĐ.

- Phạm vi nghiên cứu: đề tài có nội dung nghiên cứu rộng, song thời gian nghiên cứu ngắn, lại hạn chế bởi dung lượng số trang của một luận văn Thạc sỹ nên đề tài chỉ tập trung vào một số vấn đề lý luận và thực tiễn *đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với đất ở cho hộ gia đình cá nhân* từ thực tiễn thực hiện trong thời gian qua tại tỉnh Lào Cai.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Đề tài kết hợp sử dụng nhiều phương pháp như: phương pháp duy vật biện chứng, duy vật lịch sử, phương pháp phân tích, phương pháp diễn dịch, phương pháp quy nạp, phương pháp so sánh...

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

6.1. Ý nghĩa lý luận của luận văn

Nghiên cứu, hệ thống hoá các vấn đề lý luận liên quan đến quy trình đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở các luận điểm khoa học, luận văn đã xây dựng khái niệm, đặc điểm về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Luận văn đã phân tích, đánh giá khách quan và chỉ ra những ưu điểm, đồng thời tập trung làm rõ những hạn chế, tồn tại của hệ thống quy phạm pháp luật hiện hành và trong thực tiễn áp dụng pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại tỉnh Lào Cai. Từ những hạn chế, bất cập đó, luận văn đã chỉ ra và phân tích kỹ các nguyên nhân để làm cơ sở cho việc đề xuất các quan điểm, giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đáp ứng các yêu cầu xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam của Nhân dân, do Nhân dân, vì Nhân dân và yêu cầu hội nhập quốc tế.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn của luận văn

Các kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần bổ sung những vấn đề lý luận về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; cung cấp các luận cứ khoa học cho việc nghiên cứu nhằm tiếp tục xây dựng, hoàn thiện các văn bản pháp quy hướng dẫn trong thời gian tới.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần, phần kết luận, phụ lục và danh mục tài liệu tham khảo nội dung của luận văn bao gồm 3 chương:

Chương 1. Lý luận pháp luật về đăng ký và cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Chương 2. Thực trạng pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Chương 3. Giải pháp về hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

CHƯƠNG 1

LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1.1. Cơ sở lý luận của việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1.1.1. *Khái niệm về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*

1.1.1.1. *Quyền sử dụng đất*

Hiến pháp năm 1946 và Hiến pháp năm 1959 của nước ta thừa nhận sự tồn tại của nhiều hình thức sở hữu khác nhau về đất đai (sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân). Theo đó, Điều 31 Luật Cải cách ruộng đất năm 1953 (đăng trên Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật thuộc Cổng thông tin điện tử của Bộ Tư pháp) cũng quy định: “*Người được chia ruộng đất có quyền sở hữu ruộng đất đó... Chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người được chia. Mọi khế ước cũ đều huỷ bỏ. Người được chia có quyền chia gia tài, cầm, bán, cho... ruộng đất được chia*”. Tuy nhiên, kể từ khi Hiến pháp năm 1980 có hiệu lực thì “*đất đai, rừng núi, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, ở vùng biển và thềm lục địa... đều thuộc sở hữu toàn dân*” (Điều 19) và “*những tập thể và cá nhân đang sử dụng đất đai được tiếp tục sử dụng và hưởng kết quả lao động của mình theo quy định của pháp luật*” (Điều 20). Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai tiếp tục được khẳng định tại Hiến pháp năm 1992 (Điều 17) và Hiến pháp năm 2013 (Điều 53). Trên tinh thần đó, Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001), Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 đã cụ thể hóa chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, trong đó đặc biệt là quy định về quyền của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai, ví dụ như: “*Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai*” (Điều 1 Luật Đất đai năm 2003) hoặc “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*” (Điều 4 Luật Đất đai năm 2013). Các quy định của pháp luật đất đai cho thấy, chỉ khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng

đất thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mới được thực hiện quyền của người sử dụng đất. Trên nguyên lý đó, mặc dù là chủ thể trực tiếp khai thác, sử dụng đất đai, nhưng người sử dụng đất không phải là chủ sở hữu đất đai và khi thực hiện các quyền của mình (ví dụ: Chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê... quyền sử dụng đất) thì phải được sự đồng ý (chấp thuận) của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền với các điều kiện đã được pháp luật đất đai quy định.

Tuy không đồng nhất nội hàm của khái niệm quyền sở hữu đất và quyền sử dụng đất, nhưng trong số 05 quyền của người sử dụng đất tại Luật Đất đai năm 1993, sau đó mở rộng đến 9 quyền tại Luật Đất đai năm 2003 và 08 quyền tại Luật Đất đai năm 2013 có nhiều quyền mang tính chất định đoạt tài sản (giống như chủ sở hữu), nghĩa là việc thực hiện quyền dẫn đến thay đổi người sử dụng đất với tư cách là chủ thể trực tiếp quản lý, khai thác thửa đất, đó là quyền trao đổi, tặng cho, chuyển nhượng, góp vốn, thừa kế bằng quyền sử dụng đất.

Nhìn từ phương diện lịch sử thì khái niệm “*quyền sử dụng đất*” đã được đề cập trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, bắt đầu từ thập niên 70 của thế kỷ XX với tên gọi ban đầu là “*quyền quản lý và sử dụng ruộng đất*”. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, pháp luật thực định của Việt Nam vẫn chưa có định nghĩa chính thức về nội hàm của khái niệm quyền sử dụng đất. Theo Từ điển Luật học năm 2006 thì “*quyền sử dụng đất là quyền của các chủ thể được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi ích từ việc sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc được chuyển giao từ chủ thể khác thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho...*”.

Trong khi đó, Giáo trình Luật Đất đai của Trường Đại học Luật Hà Nội thì cho rằng: “*Quyền sử dụng đất là quyền khai thác các thuộc tính có ích của đất đai để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước*”, NXB Công an nhân dân, năm 2011(trang 92).Mặc dù nghiên cứu ở góc độ khác nhau, song nội hàm của các khái niệm về quyền sử dụng đất nêu trên có các đặc điểm chủ yếu như: (1)Quyền sử dụng đất là quyền khai thác giá trị của đất đai; (2) Chủ thể thực hiện việc khai thác chính là người sử dụng đất (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) và (3) Quyền sử dụng đất không phải là quyền sở hữu đất đai. Tuy nhiên, các định nghĩa nêu trên vẫn chưa thể hiện được đầy đủ và rõ nét bản chất của đất đai là tài sản thuộc sở hữu của quốc gia, nhưng khi Nhà nước đã giao đất, cho thuê đất, công

nhận quyền sử dụng đất của người dân, doanh nghiệp thì có nghĩa là những chủ thể này phải có quyền tài sản (quyền dân sự) đối với thửa đất cụ thể. Qua quá trình lấy ý kiến Nhân dân về Dự thảo sửa đổi Hiến pháp năm 1992 (nay là Hiến pháp năm 2013), có nhiều ý kiến cho rằng Nhà nước cần xem xét, công nhận quyền sở hữu tư nhân đối với đất ở. Đồng thời, nghiên cứu quy định của pháp luật đất đai cho thấy, đối tượng các loại đất được áp dụng chế độ pháp lý sử dụng ổn định lâu dài cũng ngày càng được mở rộng (Điều 125 Luật Đất đai năm 2013 quy định 11 loại đất, trong đó trước tiên là đất ở). Nhìn từ góc độ khoa học, loại ý kiến này phản ánh đầy đủ bản chất, phạm vi các quyền của người sử dụng đất ở, đồng thời suy cho cùng thì việc công nhận quyền sở hữu tư nhân về đất ở không có nghĩa là Nhà nước không có quyền thu hồi đất, quyết định các vấn đề về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, về giá đất. Hơn nữa, công nhận quyền sở hữu tư nhân về đất ở giúp Nhà nước áp dụng cơ chế phù hợp, hiệu quả để bảo vệ tốt hơn quyền sở hữu tư nhân theo đúng nguyên tắc Hiến định.

Tiếp tục kế thừa và phát triển nội dung của các văn kiện Đại hội Đảng toàn quốc, tại Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ 6 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, Đảng ta khẳng định quyền sử dụng đất là *“một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, nhưng không phải là quyền sở hữu”*. Nhìn từ phương diện kinh tế, một hàng hoá thông thường bao giờ cũng có giá trị và giá trị sử dụng, trong đó giá trị của hàng hoá được xác định bằng lao động kết tinh trong hàng hoá (lao động hao phí phải bỏ ra để tạo ra sản phẩm), nhưng giá trị của quyền sử dụng đất không được xác định thông qua quy luật thông thường, không có hao phí lao động nào được bỏ ra để hình thành nên đất (chỉ có lao động bỏ ra để cải tạo, tu bổ đất). Hơn nữa, đối tượng của quyền sử dụng đất là đất đai, một tài sản thuộc quyền sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu quản lý. Không giống với các hàng hoá thông thường mà chủ sở hữu được toàn quyền định đoạt, quyền sử dụng đất là loại hàng hoá mà sự tồn tại phụ thuộc rất nhiều vào ý chí của Nhà nước (quyết định giao đất, cho thuê đất; quyết định thu hồi đất...). Qua đó, chúng ta có thể nhận thấy tính chất đặc biệt của loại hàng hoá *“quyền sử dụng đất”* trên thị trường, cũng như để quyền sử dụng đất phát

huy được vai trò là một loại hàng hoá đặc biệt trên thị trường thì Nhà nước phải xác lập cơ chế quản lý hữu hiệu, phù hợp nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản, bao gồm cả quyền sử dụng đất, từng bước mở rộng thị trường bất động sản cho người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài đầu tư ở Việt Nam.

Từ một số định nghĩa, đánh giá nêu trên, thông qua mối quan hệ giữa Nhà nước với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, đặc biệt là từ cách thức xử lý của pháp luật khi quy định về các quyền của người không phải là chủ sở hữu đối với tài sản, trong đó có quyền sử dụng đất và phương thức bảo vệ các quyền đối với tài sản của người không phải là chủ sở hữu đó cũng được thực hiện như bảo vệ đối với chủ sở hữu tài sản, có thể thấy nhìn từ góc độ khoa học pháp lý thì quyền sử dụng đất cần được định nghĩa như sau: *Quyền sử dụng đất là quyền tài sản thuộc sở hữu của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phát sinh trên cơ sở quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc từ các giao dịch nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất phải tuân thủ các điều kiện, thủ tục do pháp luật quy định.*

Tóm lại, QSDĐ là những quyền năng sử dụng đất cụ thể, được pháp luật ghi nhận và đảm bảo thực hiện đối với các chủ thể sử dụng đất trong quá trình khai thác và sử dụng.

1.1.1.2. Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Dưới khía cạnh QSDĐ hợp pháp của mình, NSDD được quyền đầu tư vật tư, tiền vốn, công sức của mình trên đất đó để được hưởng hoa lợi, lợi tức và những lợi ích khác được tạo ra trên đất, gắn liền với đất. Theo đó, nhà ở cùng các công trình kiến trúc và các tài sản khác do NSDD đầu tư trên đó cũng sẽ thuộc quyền sở hữu của chính họ. Nhà nước có trách nhiệm đảm bảo quyền định đoạt nhà ở, các tài sản gắn liền với đất theo nhu cầu và mục đích của mình. Những tài sản đó được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm hại đến.

Tài sản là nhà ở, các công trình kiến trúc và các tài sản khác chỉ thực sự có giá trị đích thực khi chúng được gắn liền với một mảnh đất hợp pháp. Tuy nhiên cần phải khẳng định rằng, QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất không đồng nhất chế độ pháp lý, cụ thể về chủ sở hữu và tính hợp pháp của quyền sở hữu:

Tại điều 4 Luật Nhà ở 2014 có quy định về quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở: “*Hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật...*”

Như vậy, có trường hợp tài sản trên đất không thuộc quyền sở hữu của người có QSDĐ hợp pháp. Chẳng hạn NSDD cho người khác thuê đất để đầu tư xây dựng quán Café bằng nguồn vốn của người thuê đất, như vậy tài sản trên đất không thuộc quyền sở hữu của NSDD.

Trên thực tế, dù QSDĐ là hợp pháp nhưng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lại bất hợp pháp như: nhà ở, công trình xây dựng thuộc diện phải xin cấp phép xây dựng nhưng NSDD không xin cấp phép xây dựng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các tài sản tạo ra trên đất không đúng mục đích sử dụng của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (ví dụ như làm nhà trên đất nông nghiệp).

Tóm lại, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức và các thuộc tính có ích khác đối với quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của người có quyền sở hữu và sử dụng tài sản đó. Các quyền này được pháp luật ghi nhận và bảo đảm thực hiện trong thực tế.

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1.1.2.1. Khái niệm đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Về vấn đề này, nhìn từ góc độ pháp luật thực định, mà cụ thể là quy định tại khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì “*Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính*”. Trong khi đó, theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Luật Bảo vệ và phát triển rừng năm 2004 thì “*Đăng ký quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng là việc chủ rừng đăng ký để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng*”. Khái niệm nêu trên của Luật Đất đai năm 2013 tuy đã đề cập đến nội

dung của hoạt động đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là “*kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất*”, không phải là “*hiện trạng vật lý*” của thửa đất, tài sản gắn liền với đất (ví dụ: Diện tích, số tờ bản đồ, số thửa đất hay kết cấu công trình, số tầng của công trình xây dựng...). Song, khái niệm đó vẫn chưa thể hiện được chủ thể thực hiện hành vi đăng ký (từ góc độ Nhà nước, cũng như góc độ người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất) và đặc biệt là *giá trị pháp lý của việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*. Định nghĩa tại khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 sử dụng từ “*ghi nhận*” và nếu xét về ngữ nghĩa thì từ này hoàn toàn khác với từ “*công nhận*” được sử dụng tại khoản 7 Điều 3 Luật Bảo vệ và phát triển rừng năm 2004. Thực tiễn cho thấy, việc sử dụng từ “*ghi nhận*” trong khái niệm về đăng ký của Luật Đất đai năm 2013 hoàn toàn không phù hợp với hệ quả mà hiện nay khi giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp có thẩm quyền xác định là nếu hợp đồng về quyền sử dụng đất không đăng ký thì chưa làm phát sinh hiệu lực mặc dù hợp đồng đó đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng bị vô hiệu với lý do vi phạm quy định về hình thức. Ngoài ra, nếu chưa tìm hiểu kỹ nội hàm của khái niệm được quy định thì việc sử dụng từ ngữ “*đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất*” của Luật Đất đai năm 2013 thì rất dễ dẫn đến cách hiểu đối tượng đăng ký trong trường hợp này chính là *hiện trạng vật lý* của bất động sản (đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất), trong khi thực chất của đăng ký chính là xác định được rõ ràng về tình trạng pháp lý của bất động sản (quyền sở hữu và các dịch chuyển quyền liên quan đến bất động sản).

Về nguyên tắc, nếu như động sản được chủ sở hữu chiếm hữu trực tiếp thông qua các hành vi cầm, nắm... (hành vi thực tế), thì bất động sản chỉ có thể chiếm hữu được thông qua việc thiết lập quyền lên bất động sản (tính chất vô hình). Khoa học pháp lý thừa nhận nguyên tắc suy đoán trong việc xác định chủ sở hữu động sản. Điều này có nghĩa là chủ thể nào đang chiếm hữu thực tế động sản thì chủ thể đó được suy đoán là chủ sở hữu của chính động sản đó. Đồng thời, việc chiếm hữu trực tiếp động sản cũng là cách thức để chủ sở hữu công khai quyền của mình đối với người thứ ba. Về vấn đề này, chế độ pháp lý áp dụng với bất động sản lại hoàn toàn khác với động sản. Do việc chiếm hữu bất động sản không thể thực hiện trực tiếp

thông qua hành vi cầm, nắm... nên việc công khai quyền của chủ sở hữu bất động sản phải được thực hiện thông qua hệ thống đăng ký. Mặt khác, trong nền kinh tế thị trường thì bất động sản là đối tượng của giao dịch và việc chuyển dịch quyền liên quan đến bất động sản thường xuyên diễn ra. Thực tế đó đòi hỏi hệ thống đăng ký không chỉ ghi nhận để công khai, minh thị về quyền sở hữu, mà còn bao gồm cả các vật quyền khác liên quan đến bất động sản (ví dụ: quyền thế chấp, quyền thuê, quyền góp vốn...). Như vậy, thông qua hệ thống đăng ký, chủ sở hữu bất động sản sẽ xác lập hiệu lực đối kháng với người thứ ba và thời điểm đăng ký chính là căn cứ để xác định thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng. Nếu bất động sản không được đăng ký thì người thứ ba sẽ không biết và không thể biết được tình trạng pháp lý của bất động sản tại một thời điểm cụ thể. Điều này đồng nghĩa với hệ quả là những nội dung được thỏa thuận trong hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản sẽ không có ý nghĩa ràng buộc đối với người thứ ba. Như vậy, đăng ký bất động sản là một nhu cầu tất yếu và không thể thiếu khi các quốc gia vận hành nền kinh tế theo cơ chế thị trường, trong đó có sự tồn tại của thị trường bất động sản. Đối với Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, còn tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì có quyền sử dụng đất (gồm tập hợp nhiều quyền liên quan đến thửa đất cụ thể). Do vậy, bên cạnh quyền sở hữu đất đai thì quyền sử dụng đất và các dịch chuyển quyền cũng cần được ghi nhận thông qua hệ thống đăng ký, vì suy cho cùng thì quyền sử dụng đất cũng là quyền liên quan đến đất đai - một loại bất động sản theo định nghĩa của pháp luật dân sự.

Tóm lại, Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi vào Sổ đăng ký bất động sản sự kiện làm phát sinh, thay đổi, hạn chế hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để xác lập hiệu lực đối kháng giữa người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất với người thứ ba theo quy định của pháp luật.

1.1.2.2. Đặc điểm của đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Để hiểu rõ hơn bản chất pháp lý của hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, luận văn tập trung phân tích một số đặc điểm chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, Đối tượng đăng ký là việc xác lập, thay đổi, hạn chế hoặc chấm dứt quyền liên quan đến thửa đất, tài sản gắn liền với đất.

Đối với động sản thì nguyên tắc suy đoán truyền thống là căn cứ vào người nào đang chiếm giữ vật để xác định người đó có quyền. Đối với bất động sản, do không thể chuyển giao, chiếm giữ thực tế được nên để một chủ thể khẳng định mình có quyền với bất động sản thông qua việc ghi nhận các quyền liên quan đến bất động sản tại hệ thống sổ sách công, đó cũng chính là cách thức để công bố về sự tồn tại của một quyền đối với bất động sản. Về vấn đề này, pháp luật các nước quy định việc ghi nhận tình trạng pháp lý (quyền) của một chủ thể đối với bất động sản, không phải là các thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất, mà được xác định là hoạt động công bố quyền đối với bất động sản. Trên thực tế, Luật Đăng ký bất động sản của Nhật Bản hoặc Hàn Quốc cũng có quy định riêng về đăng ký hiện trạng bất động sản, nhưng cũng chỉ nhằm xác định rõ các quyền đối với bất động sản sau khi tạo lập, chia tách, hợp nhất, sáp nhập bất động sản.

Ở Việt Nam, pháp luật dân sự hiện hành vẫn chưa tách biệt rõ ràng thời điểm đăng ký với thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất. Vì vậy, mặc dù hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất đã được các bên tự nguyện giao kết, chủ động thực hiện, nhưng nếu chưa đăng ký thì thỏa thuận (hợp đồng, giao dịch) đó có nguy cơ bị Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tuyên vô hiệu. Đây là điều bất cập trong thực tiễn giao kết, thực hiện hợp đồng và là nguyên nhân dẫn đến bất ổn cho các hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất ở nước ta thời gian qua.

Thứ hai, Đăng ký là căn cứ làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, đồng thời có giá trị làm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba hoặc đơn giản đăng ký chỉ có giá trị làm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

Qua nghiên cứu cho thấy, hiệu lực đối kháng với người thứ ba chính là nền tảng căn bản của mọi chế độ đăng ký bất động sản. Tuy nhiên, trên thế giới hiện đang tồn tại 02 hệ thống đăng ký quy định về giá trị pháp lý của việc đăng ký như sau:

Hệ thống thứ nhất quy định đăng ký chỉ để đối kháng với người thứ ba (ví dụ: Nhật Bản, CH Pháp), còn quyền của chủ sở hữu bất động sản được xác lập từ khi giao dịch được giao kết hợp pháp. Với hệ thống này thì việc đăng ký không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền của chủ sở hữu bất động sản. Song song với đó, hệ thống này không công nhận hiệu lực công tín, nghĩa là thông tin được lưu giữ tại

hệ thống đăng ký chỉ có ý nghĩa tham khảo, không có ý nghĩa khẳng định quyền của người trong Sổ đăng ký la tuyệt đối. Do vậy, thủ tục đăng ký của hệ thống này đơn giản và có thể được bỏ khuyết bởi các thiết chế khác (ví dụ: Công chứng hoặc tự tra cứu thông tin từ nhiều nguồn khác). Với hệ thống nêu trên, hợp đồng khi đã được giao kết hợp pháp, nếu không đăng ký thì quyền sở hữu bất động sản vẫn được chuyển giao cho bên nhận chuyển quyền (bên mua, bên nhận tặng cho...) hoặc vật quyền của người không phải chủ sở hữu bất động sản vẫn được xác lập trên bất động sản (quyền của bên thuê, quyền của bên nhận bảo đảm). Vậy đối kháng ở đây được hiểu là như thế nào? Đối kháng ở đây có nghĩa người thứ ba (bất kỳ ai không phải là một trong hai chủ thể đã giao kết hợp đồng) buộc phải biết về việc bất động sản đã được bên nhận chuyển quyền hoặc người không phải chủ sở hữu xác lập quyền của mình lên bất động sản. Khi phát sinh tranh chấp thì quyền của người đã đăng ký luôn được hưởng thứ tự ưu tiên.

Hệ thống thứ hai quy định đăng ký ngoài ý nghĩa làm phát sinh hiệu lực đối kháng, còn là căn cứ (điều kiện) làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền đối với bất động sản (ví dụ: CHLB Đức, Trung Quốc, CHLB Nga). Đối với hệ thống này, nếu hợp đồng đã được giao kết hợp pháp, nhưng quyền đối với bất động sản chỉ có thể được xác lập, thay đổi, chấm dứt nếu được đăng ký. Ngược lại với hệ thống thứ nhất, hệ thống đăng ký thứ hai công nhận hiệu lực công tín, nghĩa là người đã tin tưởng vào thông tin được lưu tại cơ quan đăng ký sẽ được bảo hộ quyền lợi đối với giao dịch mà mình đã xác lập. Hệ thống thứ nhất đòi hỏi hệ thống thông tin về bất động sản phải thực sự đầy đủ, chính xác, với độ minh bạch cao, đồng thời thủ tục đăng ký của hệ thống này thường phức tạp, kéo dài, tốn kém. Tuy nhiên, hệ thống đăng ký bất động sản vận hành theo hệ thống thứ hai hoàn toàn không phủ nhận thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, điều này có nghĩa pháp luật có cơ chế để bảo đảm cho thỏa thuận trong hợp đồng được thực thi.

Thứ ba, Đăng ký có thể là bắt buộc hoặc tự nguyện (theo yêu cầu), nhưng phải bảo đảm nguyên tắc thống nhất đối với mọi bất động sản và được thực hiện theo trình tự, thủ tục thống nhất do pháp luật quy định

Việc đăng ký bất động sản được thực hiện tự nguyện hay bắt buộc là do quan điểm lập pháp của mỗi quốc gia (ví dụ: CHLB Đức, Cộng hòa dân chủ nhân dân Trung Hoa, Liên bang Nga quy định đăng ký bất động sản là nghĩa vụ bắt buộc,

trong khi đối với Nhật Bản, Hàn Quốc, Cộng hòa Pháp quy định đăng ký bất động sản không phải là nghĩa vụ bắt buộc, mà do các bên tự nguyện). Tuy nhiên, quy chuẩn bắt buộc hoặc tự nguyện luôn được áp dụng chung, thống nhất đối với tất cả các loại bất động sản. Với nguyên tắc chung đó, khi chủ sở hữu thực hiện việc đăng ký bất động sản thì thủ tục đăng ký cũng sẽ được thực hiện thống nhất theo quy định của pháp luật.

Về vấn đề này, Việt Nam đã lựa chọn cách thức “*lưỡng tính*”, vì theo quy định của pháp luật Việt Nam thì đăng ký quyền sử dụng đất là *bắt buộc*, còn các loại tài sản gắn liền với đất thì được đăng ký khi chủ sở hữu có yêu cầu (*đăng ký tự nguyện*). Song, có một điều khác biệt là riêng đối với nhà ở, nếu không đăng ký để được Nhà nước công nhận quyền sở hữu thì nhà ở đó sẽ không đủ điều kiện để thực hiện giao dịch, cho dù quyền sở hữu nhà ở đã được xác lập cho chủ sở hữu từ thời điểm tạo lập hợp pháp nhà ở (Điều 12, Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014). Cách tiếp cận thiếu dứt khoát như trên của pháp luật Việt Nam dẫn đến cách thức điều chỉnh đối với mỗi loại bất động sản của Nhà nước cũng khác nhau, trong khi về nguyên tắc thì bất động sản thường là một khối thống nhất (là đối tượng) của một giao dịch (hợp đồng) cụ thể.

Thứ tư, Việc đăng ký được thực hiện bởi (1) tổ chức dịch vụ hành chính công hoặc (2) cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp hoặc (3) kết hợp giữa cơ quan hành chính với tổ chức dịch vụ hành chính công.

Tùy thuộc vào mục tiêu và cách thức vận hành của hệ thống đăng ký ở mỗi quốc gia mà chủ thể có thẩm quyền đăng ký được xác định là tổ chức dịch vụ hành chính công hoặc kết hợp giữa cơ quan hành chính với tổ chức dịch vụ hành chính công (*thuộc hệ thống hành pháp*) hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp (*thuộc hệ thống tư pháp*), với thẩm quyền được xác định theo phạm vi địa hạt, ví dụ như: Ở CH Pháp, cơ quan có thẩm quyền đăng ký thuộc Bộ Tài chính, còn ở Nhật Bản thì thuộc Bộ Tư pháp, ở Thụy Điển thuộc Cơ quan đo đạc đất đai quốc gia của Bộ Môi trường, trong khi đó ở CHLB Đức hoặc Hàn Quốc thì cơ quan có thẩm quyền đăng ký bất động sản lại là Tòa án. Tuy nhiên, theo đánh giá của Ngân hàng Thế giới và Tập đoàn tài chính quốc tế thì “*đăng ký bất động sản là một công việc hành chính chứ không phải là công việc của tòa án. Việc tham gia của tòa án vào quá trình này là chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra tăng thêm 70%*.”

Chính điều này đã khiến cho việc đăng ký phải mất hàng tháng hoặc thậm chí hàng năm”. Trong khi đó, hệ thống cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở Việt Nam hiện được tổ chức theo nguyên tắc kết hợp giữa cấp hành chính (cấp tỉnh hoặc cấp huyện) với chủ thể (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân). Ngoài ra, cơ quan có thẩm quyền đăng ký ở Việt Nam còn là sự kết hợp giữa dịch vụ hành chính công với cơ quan hành chính, cụ thể là: Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất (đăng ký lần đầu), còn Văn phòng đăng ký đất đai (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) là đơn vị sự nghiệp, thực hiện việc đăng ký các giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động).

Điều này cho thấy, mỗi quốc gia tùy thuộc điều kiện kinh tế - xã hội sẽ quyết định, lựa chọn mô hình tổ chức, cũng như xác định mức độ tập trung của hệ thống cơ quan đăng ký bất động sản. Tuy nhiên, xu thế xây dựng cơ quan đăng ký tập trung, thống nhất, phân định thẩm quyền theo địa hạt (không phân biệt theo chủ thể) là một hướng đi đúng, mang tính tất yếu của hệ thống đăng ký hiện đại.

Thứ năm, Hệ thống đăng ký chỉ có giá trị nếu thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản được cung cấp cho mọi tổ chức, cá nhân có nhu cầu tìm hiểu

Cung cấp thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản là mục tiêu quan trọng hàng đầu của tất cả các hệ thống đăng ký bất động sản trên thế giới, điều này có nghĩa nếu thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản không được công bố công khai thì hệ thống đăng ký hoàn toàn trở nên vô nghĩa. Vì vậy, thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã đăng ký tại các cơ quan có thẩm quyền được lưu giữ và cung cấp công khai cho mọi tổ chức, cá nhân có yêu cầu. Tuy nhiên, thực tế tại Việt Nam, vấn đề minh bạch hóa các thông tin đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền không phải lúc nào cũng được thực hiện, dẫn đến nhiều rủi ro phát sinh, vì các chủ thể thiếu thông tin cần thiết để xác lập, thực hiện hợp đồng. Hệ quả là, nhiều trường hợp để có thể có được thông tin thì các cá nhân, tổ chức buộc phải chấp nhận mức chi phí cao hoặc phải có quan hệ tốt với chính các cơ quan có thẩm quyền đăng ký. Về vấn đề này, Ủy ban trao quyền pháp lý cho người nghèo khuyến nghị *“các Chính phủ phải hành động để các thông tin về tài sản được công bố cho công chúng và thu thập thêm các dữ liệu và phản hồi*

từ công chúng theo các cách thức mới thông qua tăng cường cơ hội cho công chúng tham gia tranh luận về các quyền tài sản”.

Tóm lại, để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được thuận lợi và tránh chông chéo thì chúng ta cần phải sớm lựa chọn dứt khoát mô hình tổ chức hệ thống đăng ký bất động sản để từ đó có định hướng nhất quán trong quá trình xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thực thi hiệu quả các quy định của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

1.1.3. Khái niệm và đặc điểm của cấp giấy quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Pháp luật đất đai hiện hành không đưa ra khái niệm về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chỉ ra biểu hiện cụ thể của một số hoạt động có liên quan gắn bó mật thiết với hoạt động cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể:

Lần đầu tiên khái niệm “công nhận quyền sử dụng đất” được quy định tại Khoản 4 Điều 5 Luật Đất đai 2003: “*Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất*”. Theo đó, công nhận quyền sử dụng đất là một trong ba hình thức Nhà nước trực tiếp trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất mà chưa được cấp GCN. Cùng với đó, tại Khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai hiện hành có quy định: “*Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định*”.

Với cách giải thích nêu trên của pháp luật, có thể hiểu: Việc công nhận quyền sử dụng đất là hành vi pháp lý mà Nhà nước thừa nhận sự tồn tại hợp pháp của chủ thể gắn với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác trên đất trong phạm vi nhất định, theo đó chủ thể đó có được những quyền và nghĩa vụ nhất định sau khi được thừa nhận có điều kiện sự tồn tại hợp pháp của chủ thể đang sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất nào đó, nhằm xác lập mối quan hệ và nghĩa vụ của người sử dụng đất, tài sản trên đất với Nhà nước.

Từ thực tiễn cho thấy, giữa hoạt động công nhận quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sẽ phức tạp hay thuận lợi phụ thuộc trước hết vào các điều kiện của sự công nhận mà pháp luật quy định, các quy định pháp luật về điều kiện của sự công nhận càng thống nhất, rõ ràng, công bằng, sát thực tế đời sống văn hóa, điều kiện kinh tế - xã hội; trình độ, năng lực quản lý đội ngũ cán bộ cũng như các công cụ hỗ trợ phù hợp thì việc cấp GCN sẽ thuận lợi và ngược lại. Có thể nhận diện rõ nét hơn hoạt động cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất qua những đặc điểm cơ bản sau đây:

Thứ nhất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là giai đoạn cuối cùng của quá trình giao đất, cho thuê đất và đăng ký biến động đất đai đối với việc chứng nhận QSDĐ và cũng là giai đoạn cuối cùng của việc cấp giấy phép cũng như xác nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản trên đất.

Thứ hai, hoạt động cấp GCN luôn luôn phải tuân thủ những trình tự, thủ tục theo luật định với những quy trình xét duyệt hết sức chặt chẽ, nghiêm túc. Qua đó, góp phần giúp Nhà nước quản lý thống nhất, đồng bộ và chặt chẽ đất đai, cũng như các tài sản khác gắn liền với đất.

Thứ ba, chủ sử dụng đất chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi quyền sử dụng đất, nhà ở, các tài sản khác trên đất của họ là hợp pháp và không có tranh chấp. Mọi các tranh chấp, bất đồng, mâu thuẫn xảy ra đều phải được giải quyết dứt điểm mới thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận.

Thứ tư, hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất luôn có sự tham gia của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xem xét tính hợp pháp của mảnh đất, cũng như tài sản trên đất. Cơ quan nhà nước chỉ cấp giấy chứng nhận khi đã xác nhận tính đúng đắn của hồ sơ xin cấp.

Tóm lại, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trao GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cá nhân, hộ gia đình, cơ quan, tổ chức theo trình tự quy định của pháp luật nhằm ghi nhận quyền của cá nhân, cơ quan, tổ chức đối với diện tích đất xác định.

1.1.4. Mối quan hệ giữa đăng ký và cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Theo quy định của pháp luật đất đai thì thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất, tài sản gắn liền với đất được ghi chung vào một hệ thống sổ lưu tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (gọi là hồ sơ địa chính), trong đó trực tiếp là Sổ địa chính và Sổ theo dõi biến động đất đai. Theo đó, đơn vị được dùng để lập các Sổ nêu trên là thửa đất, đồng thời Sổ được lập, lưu và chỉnh lý đồng bộ tại 03 cấp hành chính (cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh). Với Luật Đất đai năm 2013, lần đầu tiên Việt Nam quy định về quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai ở tầm văn bản luật, cụ thể là tại Điều 122 có quy định: “*Thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thì có giá trị pháp lý như trong hồ sơ dạng giấy*” (khoản 1) và “*Tổ chức, cá nhân có nhu cầu về thông tin, dữ liệu đất đai được khai thác, sử dụng qua cổng thông tin đất đai ở trung ương, địa phương và phải nộp phí; khi thực hiện khai thác thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện đúng quy định của pháp luật*” (khoản 3). Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, pháp luật Việt Nam vẫn chưa giải quyết được 02 vấn đề cơ bản, quan trọng của hệ thống thông tin về bất động sản được đăng ký, đó là: (1) Giá trị pháp lý của thông tin được lưu giữ tại cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; (2) Thứ tự ưu tiên khi có sự khác biệt giữa thông tin được lưu giữ trong Sổ đăng ký với thông tin có trên Giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Về vấn đề này, pháp luật đăng ký bất động sản tại một số quốc gia quy định nguyên tắc chỉ đăng ký một bất động sản trong một tờ đăng ký. Luật Đăng ký bất động sản Nhật Bản quy định: “*Trong sổ đăng ký, mỗi khu đất hoặc mỗi công trình được đăng ký trong một tờ đăng ký riêng biệt. Tuy nhiên, nếu công trình là một phần của một khối công trình, thì toàn bộ khối công trình nói trên sẽ được đăng ký trong một tờ đăng ký*” (Điều 15) hay Luật Đăng ký bất động sản Hàn Quốc quy định: “*Chỉ thực hiện đăng ký một mảnh đất hoặc một công trình xây dựng trong một tờ đăng ký. Trong trường hợp công trình xây dựng là một khối công trình gồm nhiều phần, thì cũng đăng ký tất cả các phần của khối công trình xây dựng đó trong một tờ đăng ký*” (khoản 1 Điều 15). Luật về thủ tục đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức và Luật Đăng ký bất động sản của Liên bang Nga cũng có quy

định tương tự, ví dụ như: *“Mỗi thửa đất được đăng ký vào sổ địa bạ với thể thức, vị trí nhất định (tờ địa bạ). Đối với thửa đất thì tờ địa bạ chính là sổ địa bạ theo nghĩa của Bộ luật Dân sự”* (khoản 1 Điều 3 Luật về thủ tục đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức).

Như vậy, có thể thấy Sổ Đăng ký sẽ lưu giữ *“hồ sơ pháp lý”* cho từng bất động sản. Việc ghi nhận hiện trạng, qua đó cá biệt hóa từng bất động sản cụ thể, xác định rõ bất động sản nào đang là đối tượng của các quyền được đăng ký là cơ sở để thực hiện đăng ký các quyền liên quan đến bất động sản. Việc đăng ký các sự kiện làm phát sinh quyền sở hữu và các vật quyền liên quan đến bất động sản giúp tạo lập một *“hồ sơ pháp lý”* về bất động sản, trong đó thể hiện đầy đủ *“tình trạng pháp lý”* của bất động sản, cũng như *“lich sử”* của bất động sản trong suốt quá trình từ khi chủ sở hữu đầu tiên xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản cho đến khi bất động sản bị tiêu hủy.

- Khi thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2009, trên thực tế tồn tại ở Việt Nam nhiều loại Giấy chứng nhận, ví dụ như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo các Luật Đất đai, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo Nghị định số 60/CP, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo Nghị định số 95/2005/NĐ-CP. Ngoài ra, khi thực hiện giao dịch, các chủ thể còn xuất trình và sử dụng nhiều loại giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất (Ví dụ: Các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003).

Tuy nhiên, kể từ sau ngày 01 tháng 8 năm 2009, với quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009 thì quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thì được Nhà nước thống nhất cấp chung trên 1 loại Giấy, theo đó *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”* (khoản 1 Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm

2009). Trên cơ sở đó, theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì “*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*”.

Tóm lại, Các quy định nêu trên cho thấy, Việt Nam đã trải qua một thời gian dài tồn tại nhiều loại Giấy chứng nhận khác nhau do nhiều cơ quan quản lý khác nhau và được thực hiện theo nhiều thủ tục khác nhau, phụ thuộc vào từng loại bất động sản.

1.2. Cơ sở lý luận của pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1.2.1.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực chất là việc ghi vào hồ sơ địa chính về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với một thửa đất xác định và cấp GCN đối với thửa đất, tài sản gắn liền với thửa đất đó nhằm chính thức xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Các quy định về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ có thể phát huy thực tế thông qua hành vi hợp pháp của các chủ thể pháp luật, mà cụ thể là của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Việc thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giúp quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được công khai, minh bạch. Ngược lại, ở góc độ chủ thể thực hiện pháp luật là cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì việc thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chính là cụ thể hóa chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về bất động sản, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản, cũng như của đời sống kinh tế - xã hội ở nước ta.

Qua nghiên cứu cho thấy, pháp luật trong lĩnh vực đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở nước ta có những đặc điểm sau đây:

Thứ nhất: tùy theo mỗi loại tài sản bất động sản khác nhau thì pháp luật đăng ký có các quy định điều chỉnh khác nhau tương ứng. Cụ thể, theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì đăng ký quyền sử dụng đất là nghĩa vụ của người sử dụng đất (đăng ký bắt buộc), còn việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là quyền của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (đăng ký theo yêu cầu).

Thứ hai: Hệ quả pháp lý của hình thức áp dụng pháp luật trong đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn toàn khác nhau tùy theo loại bất động sản, cụ thể là: Hành vi đăng ký của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với quyền sử dụng đất làm *phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng đất*. Trong khi đó, cũng là hành vi đăng ký của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì chỉ có ý nghĩa *ghi nhận* một thực tế đã tồn tại trước thời điểm đăng ký, mà không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã chuyển cho người mua, người nhận tặng cho... ngay khi hợp đồng được công chứng hoặc chứng thực). Vấn đề này cũng là sự khác biệt giữa Việt Nam với nguyên lý chung của nhiều nước, khi mà hình thức áp dụng pháp luật về đăng ký bất động sản chỉ có duy nhất một loại hậu quả pháp lý.

Thứ ba: Trong trường hợp chủ thể thực hiện pháp luật là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì phải xác định được chính xác bản chất của từng quan hệ để từ đó lựa chọn hình thức thực hiện pháp luật phù hợp, tránh nguy cơ bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng trách nhiệm pháp lý, cụ thể là: Theo quy định của pháp luật, nếu không đăng ký quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất có nguy cơ phải chịu các chế tài dân sự và hành chính (Ví dụ như: Hợp đồng có thể bị Tòa án tuyên vô hiệu; bị phạt tiền do chậm thực hiện nghĩa vụ đăng ký), nhưng nếu không thực hiện đăng ký tài sản gắn liền với đất thì chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải chịu trách nhiệm pháp lý. Điều này cho thấy, nếu xét về bản chất thì các chủ thể pháp luật thực hiện hành vi đăng ký theo thủ tục chung do pháp luật quy định, nhưng áp dụng trách nhiệm pháp lý lại khác nhau, phụ thuộc vào loại bất động sản

được đăng ký là quyền sử dụng đất hay tài sản gắn liền với đất. Về vấn đề này, chế tài áp dụng theo pháp luật về đăng ký bất động sản tại các nước là thống nhất, song không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đã được 02 bên chủ thể giao kết hợp pháp.

Thứ tư: Đối tượng đăng ký là quyền sử dụng đất, nếu xét trong quan hệ tài sản thì đó là quyền tài sản của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, nhưng khi áp dụng cơ chế đăng ký thì Nhà nước lại lựa chọn phương pháp mệnh lệnh hành chính (bắt buộc phải đăng ký) để điều chỉnh. Trong khi đó, đối với quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (cũng là một loại quyền dân sự) thì Nhà nước áp dụng cơ chế điều chỉnh linh hoạt, mang tính tùy nghi để chủ thể lựa chọn. Cách tiếp cận này cũng là sự khác biệt trong thực hiện pháp luật về đăng ký của Việt Nam với nhiều nước trên thế giới.

Nhìn từ góc độ khoa học pháp lý, nguyên nhân chính dẫn đến các đặc điểm nêu trên của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là gì? Từ góc độ nghiên cứu của mình, tôi cho rằng, những đặc điểm riêng biệt trong pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất xuất phát từ nguyên nhân pháp luật hiện hành chưa “*giải mã*” được triệt để, toàn diện mối quan hệ giữa Nhà nước (đại diện chủ sở hữu về đất đai) với người sử dụng đất (chủ thể trực tiếp khai thác, quản lý thửa đất cụ thể), trong khi về nguyên lý đã được khẳng định trong Hiến pháp nước ta là đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Mặt khác, việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở Việt Nam hiện cũng chưa được xác định rõ là quyền hay là nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

1.2.1.2. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trên cơ sở lý luận trong Giáo trình Lý luận nhà nước và pháp luật của trường Đại học Luật Hà Nội: “*Chế định pháp luật là một nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh một quan hệ xã hội có đặc điểm chung, có mối liên hệ mật thiết với nhau thuộc cùng một loại.*”, NXB Công an nhân dân, năm 2009,(trang 402).

Như vậy, pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là: *tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành, trong đó quy định cụ thể về điều kiện, nguyên tắc, quyền và nghĩa vụ của chủ thể được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các trình tự, thủ tục mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thực hiện khi cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Các quy định đó được đảm bảo thực thi bởi các thiết chế của Nhà nước.* Do vậy, pháp luật về vấn đề này có những đặc điểm như sau:

Thứ nhất, pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều phải tuân theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan về các công trình xây dựng, về quản lý và sử dụng đối với các tài sản khác gắn liền với đất... Với tính đa dạng và phức tạp của các hoạt động quản lý và sử dụng đất đai, nhà ở và các tài sản trên đất mà QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất lại là những tài sản có giá trị rất lớn nên những quy định của pháp luật về vấn đề này khá cụ thể, chi tiết đặt ra yêu cầu phải rất nghiêm ngặt trong quy trình thực hiện.

Thứ hai, pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định ở nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Dù mỗi văn bản được ban hành quy định về cách thức tổ chức quản lý đối với mỗi loại bất động sản có khác nhau, theo đó, hoạt động về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quy định với những điều kiện, nội dung và hình thức không giống nhau. Song tập hợp lại, cơ cấu pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều đề cập tới các nội dung cơ bản sau đây:

- Nguyên tắc của hoạt động cấp giấy chứng nhận;
- Đối tượng được cấp giấy chứng nhận;
- Nội dung và hình thức cấp giấy chứng nhận;
- Thẩm quyền, trình tự và thủ tục thực hiện hoạt động cấp giấy chứng nhận;
- Nghĩa vụ tài chính của người được cấp giấy chứng nhận;
- Giải quyết các vấn đề khiếu nại, tố cáo liên quan đến cấp giấy chứng nhận.

Thứ ba, pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phản ánh các điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước ta và có sự điều

chính phù hợp với từng giai đoạn phát triển của nền kinh tế. Quy định của pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất luôn được điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung cho phù hợp với quá trình quản lý, khai thác và sử dụng các tài sản bất động sản và đáp ứng với những yêu cầu và đòi hỏi của thực tiễn ngày càng sôi động trên thị trường bất động sản. Vấn đề này sẽ được phân tích sâu và cụ thể tại tiêu mục 1.2.2. của luận văn.

1.2.2. Quá trình hình thành và phát triển của pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất

Trong quá trình hình thành và phát triển của pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thể chia thành các giai đoạn sau:

1.2.2.1. Thời kỳ Pháp thuộc

Với chính sách cai trị của thực dân Pháp, đất đai trên lãnh thổ Việt Nam được thực hiện đăng ký theo nhiều chế độ khác nhau cho từng vùng, miền như:

- Chế độ điền thổ theo sắc lệnh 29/3/1939 áp dụng tại Bắc kỳ;
- Chế độ bảo tồn điền trạch, sau đổi thành quản thủ địa chánh tại Trung kỳ;
- Chế độ quản thủ địa bộ tại Nam Kỳ;
- Chế độ điền thổ theo sắc lệnh 21/7/1925 áp dụng tại Nam kỳ và các nhượng địa của Pháp ở Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng.
- Chế độ bảo thủ áp chế (còn gọi là “đề đương”) áp dụng với bất động sản của người Pháp và kiều dân kết ước theo luật lệ Pháp quốc;

1.2.2.2. Thời kỳ từ sau năm 1954 đến trước năm 1975

Từ sau năm 1954, Miền Bắc và Miền Nam Việt Nam bị chia cắt và từ phía Nam vĩ tuyến 17 bị đặt dưới ách cai trị của Chính quyền Sài Gòn. Việc đăng ký đất chủ yếu kế thừa các hệ thống đăng ký đất đã được thực hiện theo ba chế độ quản thủ điền địa được thực hiện dưới thời Pháp thuộc trước đây ở Nam bộ gồm: Chế độ quản chủ địa chính áp dụng ở một số địa phương thuộc Trung kỳ. Chế độ quản chủ địa bộ ở những địa phương thuộc Nam kỳ đã thực hiện từ trước năm 1925; tân chế độ điền thổ theo sắc lệnh 1925. Tuy nhiên, từ năm 1962, chính quyền Sài Gòn đã có sắc lệnh 124-CTNT triển khai công tác kiến điền và quản thủ điền địa tại những địa phương chưa thực hiện Sắc lệnh 1925.

1.2.2.3. Thời kỳ từ năm 1975 đến nay

* Trong giai đoạn trước khi có Luật Đất đai (năm 1988). Giai đoạn này không thực hiện công tác đăng ký đất đai mà chỉ tổ chức các cuộc điều tra nhanh về ruộng đất để Nhà nước có các thông tin về diện tích các loại đất phục vụ cho yêu cầu xây dựng kế hoạch phát triển sản xuất nông nghiệp, xây dựng các Hợp tác xã và tập đoàn sản xuất, khai hoang xây dựng vùng kinh tế mới. Thông tin đất đai xác định trên sổ sách chủ yếu thông qua điều tra và xác định theo hiện trạng thực tế gồm: diện tích, loại đất và tên người sử dụng, không làm các thủ tục kê khai và xem xét cơ sở pháp lý, lịch sử sử dụng đất như các chế độ trước vẫn làm.

* Đến giai đoạn năm 1980, Nhà nước ban hành Quyết định 201-CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ về thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất. Tổng cục Quản lý ruộng đất có Quyết định số 56/ĐKTK ngày 05 tháng 11 năm 1981 ban hành quy định về thủ tục đăng ký, thống kê ruộng đất trong cả nước. Theo đó, việc đăng ký đất đai mới bắt đầu được thực hiện trở lại ở Việt Nam. Theo quy định này, việc đăng ký đất đai được thực hiện thống nhất cả nước theo một trình tự, thủ tục chặt chẽ. Hệ thống đăng ký đất đai quy định khá đầy đủ, chi tiết, trong đó bản đồ giải thửa và sổ đăng ký ruộng đất, sổ đăng ký đất đai là tài liệu cơ bản của hồ sơ thể hiện các nội dung đăng ký đất bao gồm: Hình thể đường ranh giới thửa (trên bản đồ), tên chủ sử dụng ruộng đất (họ và tên, tuổi, chỗ ở), số hiệu thửa đất, tờ bản đồ, xứ đồng, diện tích, sử dụng chính thức hay tạm giao, loại đất, loại thổ nhưỡng, hạng đất, tình hình thủy lợi. Các tài liệu này được lập thành hai bộ lưu giữ ở hai cấp xã, huyện để theo dõi, quản lý biến động đất đai. Sổ đăng ký ruộng đất và sổ mục kê đất phải được Ủy ban nhân dân xã và huyện phê duyệt mới chính thức có giá trị pháp lý.

* Tiếp giai đoạn từ năm 1988 - 1993: từ khi Luật Đất đai năm 1988 được ban hành, việc đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, lập hồ sơ địa chính được ghi vào Luật Đất đai, trở thành một trong bảy nội dung nhiệm vụ của Nhà nước về đất đai thuộc trách nhiệm của chính quyền các cấp. Thực hiện Chỉ thị 299-TTg của Thủ tướng Chính phủ việc đo đạc và đăng ký thống kê ruộng đất đã lập được hệ thống hồ sơ đăng ký ruộng đất cho toàn bộ đất nông nghiệp và một phần đất thuộc khu dân cư

nông thôn. Tổng cục Địa chính đã ban hành Quyết định số 201-ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Thông tư số 302-ĐKTK ngày 28 tháng 10 năm 1989 hướng dẫn thực hiện Quyết định này đã tạo ra một sự chuyển biến lớn về chất cho hệ thống đăng ký đất đai của Việt Nam

* Giai đoạn từ năm 1993 – 2003: từ khi Luật Đất đai 1993 được ban hành, Tổng cục Địa chính đã xây dựng và ban hành các văn bản:

- Công văn số 434CV/ĐC tháng 7 năm 1993 hướng dẫn hệ thống sổ sách địa chính mới để áp dụng tạm thời thay thế cho các mẫu quy định tại quyết định số 56/ĐKTK năm 1981. Sau hai năm thử nghiệm, Tổng cục Địa chính đã sửa đổi, hoàn thiện và ban hành chính thức theo Quyết định 499/QĐ-ĐC ngày 27 tháng 7 năm 1995. Như vậy, kể từ tháng 8 năm 1995, hệ thống đăng ký đất đai đã có sự thay đổi cơ bản trên phạm vi cả nước về nội dung đăng ký, về biểu mẫu sổ sách chính phục vụ cho công tác quản lý và hệ thống thông tin đất đai.

- Thông tư 346/1998/TT-ĐC hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế hoàn toàn Quyết định số 56/ĐKTK năm 1981. Thông tư này cũng quy định bổ sung, sửa đổi việc viết, vẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Thông tư số 302-ĐKTK ngày 20 tháng 10 năm 1989.

- Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 về thủ tục đăng ký đất. Thông tư này đã quy định rõ những thủ tục, công việc có tính bắt buộc phải thực hiện thống nhất, không hướng dẫn cách làm như Thông tư 346/1998/TT-TCĐC để các địa phương tùy điều kiện nhân lực và công nghệ của mình có thể vận dụng cho phù hợp. Đặc biệt, Thông tư này sửa đổi cơ bản thủ tục đăng ký biến động, chỉnh lý hồ sơ địa chính đơn giản và dễ thực hiện hơn để đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở các địa phương.

- Trong giai đoạn này, Chính phủ đã cho ban hành hàng loạt các văn bản pháp luật về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận. Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị. Theo Nghị định này, hệ thống đăng ký đất đai có một số điểm mới là người sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị. Nghị định số 14/1998/NĐ-CP ngày 06 tháng 03 năm 1998 về việc quản lý tài sản Nhà nước. Theo quy định này, tất cả các cơ quan nhà nước, các đơn vị sự

ng nghiệp, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội – nghề nghiệp đều phải đăng ký đất đai, nhà và công trình xây dựng khác gắn liền với đất đai.

Việc đăng ký được thực hiện tại cơ quan quản lý công sản của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và được cấp giấy chứng nhận quyền quản lý, sử dụng nhà đất, trụ sở làm việc thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Bộ Tài chính tại Quyết định số 20/1999/QĐ-BTC ngày 25 tháng 02 năm 1999. Với việc ban hành Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 và Nghị định số 14/1998/NĐ-CP ngày 06 tháng 03 năm 1998, việc đăng ký đối với đất đai và tài sản gắn liền với đất đã được triển khai thực hiện cho một số phạm vi đối tượng gồm: đất có nhà ở tại đô thị của các thành phần kinh tế; đất xây dựng trụ sở của các cơ quan, tổ chức thuộc hệ thống chính trị.

Trong thời gian kể từ khi Luật Đất đai 1993 và các Nghị định nêu trên được ban hành, đã xuất hiện trong thời kỳ này một số loại giấy chứng nhận, đó là:

- GCNQSDĐ theo mẫu của Tổng cục Địa chính ban hành (giấy đỏ) cấp cho hộ gia đình, tổ chức, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp và đất ở nông thôn theo Nghị định số 64/1993/NĐ-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993.

- GCNQSDĐ ở và quyền sở hữu nhà ở (giấy hồng) do Bộ Xây dựng phát hành để thực hiện Nghị định số 60/1994/NĐ-CP về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị.

- Giấy chứng nhận mới – Giấy chứng nhận quyền quản lý, sử dụng nhà đất, trụ sở thuộc sở hữu Nhà nước (giấy tím) theo Quyết định số 20/1999/QĐ-BTC ngày 25 tháng 02 năm 1999 và Thông tư số 122/1999/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 1999 về kê khai, đăng ký trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước tại các cơ quan Hành chính sự nghiệp do Bộ Tài chính ban hành.

Luật Đất đai sửa đổi bổ sung năm 2001 ra đời đã thay đổi về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Theo đó, Tổng cục Địa chính đã sửa đổi quy định về cấp GCNQSDĐ thông qua việc ban hành Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ.

* Giai đoạn từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014:

Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực đã ghi nhận thêm nhiều nội dung mới về cấp GCNQSDĐ như: bổ sung đối tượng được cấp GCNQSDĐ đất, quy định hợp lý hơn

về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính... Luật Đất đai 2003 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 thi hành Luật Đất đai, Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường được ban hành có nhiều sự đổi mới về vấn đề cấp giấy chứng nhận. Theo đó, việc đăng ký, cấp GCNQSDĐ chuyển sang một giai đoạn mới. Nội dung đăng ký và hệ thống sổ quản lý có sự thiết kế lại, riêng về điều kiện cấp GCNQSDĐ một mặt kế thừa pháp luật đất đai trước đó, đồng thời có sự cởi mở hơn. Việc cấp giấy chứng nhận đã được thống nhất triển khai theo một mẫu chung trong phạm vi cả nước, trong đó, những tài sản gắn liền với đất cũng được triển khai theo hệ thống đăng ký và cấp giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, ngày 29 tháng 11 năm 2006 Chính phủ ban hành Nghị định số 90/2006/NĐ-CP về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, có quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất đối với đất có tài sản gắn liền. Hệ thống đăng ký đất một lần nữa lại có sự thay đổi, mất đi tính thống nhất và gây nên sự rắc rối về mẫu giấy chứng nhận do các cơ quan khác nhau ban hành như: Luật Đất đai 2003 quy định cấp GCNQSDĐ (màu đỏ), Luật Nhà ở 2005 quy định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (giấy hồng).

Trước thực trạng trên, để giải quyết những chông chéo về mặt pháp lý và về chức năng, nhiệm vụ của các Bộ, Ngành, Luật số 38/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2003, Nghị định 88/2009/NĐ-CP và Thông tư 17/2009/TT-BTNMT đã ra đời nhằm thống nhất cấp một loại giấy chứng nhận cho cả QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất, đồng thời quy định cụ thể, chi tiết về cách thức thực hiện hoạt động cấp giấy chứng nhận.

* Giai đoạn từ ngày 01 tháng 07 năm 2014 đến nay:

Luật Đất đai sửa đổi năm 2013 ra đời đã thể chế hóa đúng và đầy đủ những quan điểm, định hướng của Nghị quyết số 19/NQ-TƯ tại Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng, đồng thời khắc phục, giải quyết những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình thi hành Luật Đất đai 2003.

Luật Đất đai 2013 đã có quy định thống nhất bằng các quy định chung về đối tượng đăng ký, cấp chứng thư pháp lý bao gồm cả giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Thể hiện trong các khái niệm tại Khoản 15, 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thay khái niệm “Đăng ký quyền sử dụng đất” thành “

Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất” để phù hợp với mục tiêu đăng ký phải thực hiện với mọi trường hợp đang sử dụng đất (kể cả đang có vi phạm) hay được giao quản lý đất để Nhà nước quản lý. Và trong Luật Đất đai 2013 đã thống nhất sử dụng khái niệm “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” thay thế khái niệm “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” để phù hợp với mục tiêu quản lý thống nhất không chỉ đối với quyền sử dụng đất mà còn là cả các tài sản khác gắn liền với đất.

Một trong những điểm mới quan trọng của Luật Đất đai 2013 là những quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Luật bổ sung quy định về các trường hợp đăng ký lần đầu, đăng ký biến động, đăng ký đất đai điện tử; bổ sung quy định trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của nhiều người thì cấp mỗi người một giấy chứng nhận hoặc cấp chung một giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Tuy nhiên, giấy chứng nhận phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, nhà ở hay tài sản khác gắn liền với đất.

Luật Đất đai 2013 cũng quy định cụ thể hơn những trường hợp sử dụng đất được cấp sổ đỏ; cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có và không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Mặc dù Luật mới quy định “*cấp 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*” nhưng nếu người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì sẽ được cấp một giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó.

Luật cũng quy định những trường hợp có thể cấp giấy chứng nhận ngay cả khi không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Theo đó, những hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các loại giấy tờ Luật quy định vẫn được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ theo quy định nhưng đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất phù hợp với quy hoạch sử dụng sẽ được cấp giấy chứng nhận. Ngoài ra, Luật đã giao cho Chính phủ quy định các loại giấy tờ

khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được xét cấp giấy chứng nhận nhằm giải quyết những vướng mắc trên thực tiễn.

Đăng ký và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hồ sơ địa chính được quy định theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014. Ngoài ra Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT quy định cụ thể về GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trong quá trình áp dụng vào thực tế cho phù hợp, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và có hiệu lực thi hành từ ngày 03 tháng 3 năm 2017.

Cụ thể hóa nội dung của những văn bản pháp luật về cấp giấy chứng nhận đã nêu ở trên, UBND tỉnh Lào Cai, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lào Cai cũng đã ban hành các loại văn bản hướng dẫn chi tiết thực hiện công tác này như: Chỉ thị số 30-CT/TU của Tỉnh ủy Lào Cai về tăng cường quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai; Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2016 ban hành quy chế phối hợp và thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai; Quyết định số 114/2016/QĐ-UBND ngày 20 tháng 2 năm 2016 về mức thu, quản lý và sử dụng phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai; Quyết định số 122/2016/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2016 Về mức thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai; Thông báo số 43/TB-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2017 về việc bổ sung danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục sử dụng đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng năm 2017 tỉnh Lào Cai; Quyết định số 3931/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2017 về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất về bồi thường và giá đất để giao đất tái định cư khi nhà nước thu hồi đất các dự án trên địa bàn tỉnh Lào Cai; Quyết định số 3935/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2017 về việc phê duyệt giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần điện Bắc Nà (*giai đoạn 2*); Quyết định số 4432/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2017 về việc phê duyệt giao đất, cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Thông tấn xã Việt Nam.

Có thể thấy, pháp luật về đăng ký và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã có nhiều sự thay đổi, phản ánh điều kiện kinh tế - xã hội của nước ta từng thời kỳ và có sự điều chỉnh phù hợp với những hạn chế. Sự thay đổi bổ sung này một mặt thể hiện việc Nhà nước ta đã và đang cố gắng hoàn thiện để phù hợp với đời sống thực tiễn và yêu cầu phát triển sôi động, lành mạnh thị trường bất động sản. Bên cạnh việc thay đổi tích cực cũng sẽ dẫn đến những khó khăn và vướng mắc nhiều trong quá trình áp dụng, đặc biệt là thời điểm trước và sau khi ban hành mỗi văn bản.

1.2.3. Các yếu tố chi phối tới pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một mảng pháp luật rộng lớn, có vai trò quan trọng và là một trong những yếu tố không thể thiếu trong tổng thể pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai, đóng góp vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả của hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, giúp cho hoạt động quản lý về đất đai hướng tới ngày càng tốt hơn tính minh bạch, trung thực, chính xác và công khai hóa. Đây cũng là cơ sở tiền đề góp phần bảo đảm tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp đối với các chủ thể sử dụng đất, đảm bảo sự công bằng và bình đẳng đối với họ. Với ý nghĩa đó, pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã đề cập ở trên qua quá trình xây dựng và phát triển, cho đến nay đã có những bước tiến dài đáng ghi nhận, theo đó, hệ thống hồ sơ và cơ sở dữ liệu về đất đai ngày càng hoàn thiện hơn, hiện đại hơn, minh bạch và chính xác, dễ truy cập hơn; cơ sở xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp đối với các chủ thể sử dụng đất cũng ngày càng được dễ dàng hơn với quy trình, thủ tục đơn giản hơn, thuận lợi hơn. Tuy nhiên, bên cạnh đó, hoạt động này cũng đã và đang gặp những khó khăn, vướng mắc nhất định trong thực tiễn hoạt động, chưa mang lại kết quả như kỳ vọng đặt ra. Pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận triển khai trên thực tế còn nhiều sự bất cập và tỏ ra xa rời thực tế, gây khó khăn cho việc tổ chức triển khai. Thực trạng nêu trên không thể phủ nhận được rằng, quá trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chịu sự tác động và chi phối bởi nhiều yếu tố khách quan và chủ quan khác nhau.

Có thể nhận thấy, pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chịu sự tác động và chi phối bởi các yếu tố sau đây:

Thứ nhất, pháp luật đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chịu sự chi phối, tác động trước tiên bởi các chủ trương, định hướng của Đảng và Nhà nước về chính sách và pháp luật đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và xu thế hội nhập. Theo đó, vấn đề minh bạch, công khai hóa hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về đất đai là yếu tố quan trọng góp phần thúc đẩy thị trường quyền sử dụng đất phát triển chính quy, lành mạnh. Làm được điều này, hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về đất đai phải được kiện toàn, là tiền đề quan trọng trong việc xác lập quyền sử dụng đất - điều kiện tiên quyết để các giao dịch trên thị trường được minh bạch. Cùng với đó, cải cách thủ tục, quy trình theo hướng đơn giản, thuận lợi, dễ tiếp cận và thực hiện là một trong những đòi hỏi khách quan. Xuất phát từ yêu cầu đó, pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có những thay đổi về chất để hướng tới đáp ứng yêu cầu này.

Thứ hai, pháp luật đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chịu sự chi phối bởi ý chí của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đối với toàn bộ đất đai. Theo đó, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu được trao cho một hệ thống cơ quan nhà nước có thẩm quyền được nhân danh nhà nước, sử dụng quyền lực nhà nước thay mặt mình để thực thi các quyền hạn và trách nhiệm của mình đối với đất đai, trong đó có hoạt động đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thực thi quyền hạn và trách nhiệm này chỉ có thể được hiện thực hóa khi pháp luật quy định rõ quyền hạn, trách nhiệm, nội dung và thể thức hoạt động cụ thể của hoạt động đăng ký và cấp giấy chứng nhận, cao hơn nữa là cơ chế để đảm bảo thực thi quyền hạn và trách nhiệm đó trên thực tế. Pháp luật đất đai hiện hành đã thể hiện rõ những nội dung cụ thể này, đây là tiền đề pháp lý để các cơ quan có thẩm quyền thực thi trên thực tế.

Thứ ba, pháp luật đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chịu sự chi phối và tác động bởi yếu tố lịch sử của quan hệ đất đai khá sâu sắc. Lịch sử quan hệ đất đai qua các thời kỳ phản ánh thực tại sinh động, khách quan của quá trình quản lý đất đai, cũng như quá trình xác lập quan hệ đất đai giữa nhà nước và người sử dụng đất trong mỗi giai đoạn, mỗi thời kỳ tương ứng. Theo đó, sự biến động của các quan hệ đất đai ở mọi phương diện như: sự thay đổi của chính sách, pháp luật đất đai qua mỗi giai đoạn, mỗi thời kỳ; sự biến động lịch sử của mảnh đất như: biến động về mục đích sử dụng đất, về diện tích hình thể của thửa đất, về chủ thể xác lập

quyền sử dụng trên đất ... đều có tác động trực tiếp và sâu sắc tới pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, pháp luật trong mỗi giai đoạn, mỗi thời kỳ cần phải hiện thực hóa được những nhu cầu và yêu cầu của thực tiễn một cách phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đảm bảo trật tự quản lý đất đai tránh xáo trộn trên nền tảng của tôn trọng yếu tố lịch sử.

Thứ tư, pháp luật đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chịu sự chi phối, tác động của điều kiện kinh tế, xã hội. Theo đó, điều kiện kinh tế có ý nghĩa quan trọng, quyết định đến việc đảm bảo các chi phí hợp lý, yêu cầu về đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị cho việc hoàn thiện hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về đất đai. Cùng với đó, với các yêu cầu về đầu tư nguồn nhân lực, tài lực, trí lực cho việc kiện toàn hệ thống cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với hoạt động đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm thúc đẩy hoạt động này một cách có hiệu quả trên thực tế.

Thứ năm, luật đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chịu sự chi phối, tác động của những đòi hỏi và nhu cầu thực tế của xã hội. Theo đó, ở mỗi giai đoạn khác nhau, căn cứ vào hiện trạng quản lý và sử dụng đất, vào thị hiếu của thị trường, pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận sẽ được ban hành nhằm hiện thực hóa nhu cầu của xã hội một cách hợp lý. Chẳng hạn, trước làn sóng phát triển ồ ạt của thị trường bất động sản phi chính quy, không thông qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền chiếm ưu thế, qua phân tích thị trường nhận thấy rằng, việc chậm trễ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thủ tục phiền hà, nhiều khâu nguyên nhân của giao dịch tự phát. Và để cải thiện thực trạng này, pháp luật về đăng ký và cấp giấy hướng tới việc cải cách thủ tục, đơn giản hóa quy trình, nói lỏng các điều kiện về cấp giấy, kiện toàn hệ thống hồ sơ, cơ sở dữ liệu về đất đai để khắc phục thực trạng nêu trên.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi vào Sổ đăng ký bất động sản sự kiện làm phát sinh, thay đổi, hạn chế hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để xác lập hiệu lực đối kháng giữa người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất với người thứ ba theo quy định của pháp luật.

GCNQSDĐ, 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 tài sản khác gắn liền với đất.

Giấy chứng nhận có vai trò quan trọng, là căn cứ để cơ quan chức năng có thẩm quyền theo dõi biến động đất đai, kiểm soát các giao dịch dân sự về đất đai, thẩm quyền và trình tự giải quyết các tranh chấp đất đai, xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, đền bù thiệt hại về đất, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

Pháp luật về đăng ký và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã có nhiều sự đổi thay phản ánh điều kiện kinh tế - xã hội của nước ta từng thời kỳ và có sự điều chỉnh phù hợp với những hạn chế. Sự thay đổi, bổ sung này một mặt thể hiện việc Nhà nước đã và đang cố gắng hoàn thiện để phù hợp với đời sống thực tiễn và yêu cầu phát triển sôi động, lành mạnh đối với thị trường bất động sản. Do vậy, thay đổi nhiều cũng sẽ dẫn đến những khó khăn và vướng mắc nhiều trong quá trình áp dụng, đặc biệt là thời điểm trước và sau khi ban hành mỗi văn bản.

Nội dung của pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quy định ở các nội dung cơ bản sau: Nguyên tắc cấp giấy chứng nhận; Đối tượng cấp giấy chứng nhận; Điều kiện cấp giấy chứng nhận; Quy định về cấp giấy chứng nhận trong những trường hợp cụ thể; Nội dung thể hiện trên giấy chứng nhận; Thẩm quyền, thời hạn và thủ tục cấp giấy chứng nhận; Nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận; Giải quyết các khiếu nại, tố cáo về cấp giấy chứng nhận.

CHƯƠNG 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN
LIỀN VỚI ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH LÀO CAI

2.1. Pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất

2.1.1. Pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất

Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính (khoản 15 Điều 3 Luật đất đai 2013). Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu (khoản 1 Điều 95 Luật đất đai 2013).

Theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai 2013 thì đăng ký đất đai nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau. Trong đó, có các kiểu đăng ký như sau:

– Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau (khoản 3 Điều 95 Luật đất đai 2013):

- + Thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng;
- + Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- + Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;
- + Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

– Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây (khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013):

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng

đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (điểm a);

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên (điểm b);

+ Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất (điểm c);

+ Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký (điểm d);

+ Chuyển mục đích sử dụng đất (điểm đ);

+ Có thay đổi thời hạn sử dụng đất (điểm e);

+ Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai 2013 (điểm g);

+ Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu chung của vợ và chồng (điểm h);

+ Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất (điểm i);

+ Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật (điểm k);

+ Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề (điểm l).

+ Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất (điểm m).

- Trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế. Ngoài ra, trong các trường hợp nêu tại điểm a, b, h, i, k và l trên đây thì trong thời hạn không quá 30

ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã kê khai đăng ký được ghi vào sổ địa chính, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật đất đai 2013 và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

- Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.

Tóm lại, đăng ký đất đai không phải là quy định mới của Luật đất đai 2013, tuy nhiên, nếu so sánh với quy định của Luật đất đai 2003 trước đây (Điều 46) thì dễ thấy, quy định của Luật đất đai 2013 chi tiết hơn rất nhiều. Điều 46 Luật đất đai 2003 chỉ quy định 5 trường hợp mà người sử dụng đất phải tiến hành đăng ký đất đai, tương ứng với 5 khoản. Với quy định mới của Luật đất đai 2013, các trường hợp đăng ký đất đai đã được bổ sung; không những thế, Luật đất đai 2013 còn phân định rõ trường hợp nào là đăng ký lần đầu, trường hợp nào là đăng ký biến động, giúp Nhà nước kiểm soát được tốt hơn hoạt động quản lý và sử dụng đất của các chủ thể.

Song trước những yêu cầu của thời đại mới, hoạt động đăng ký đất đai của Việt Nam cũng cần tập trung giải quyết một số vấn đề sau:

Thứ nhất, về sự thống nhất trong đăng ký các bất động sản.

Hiện nay, công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đăng ký các bất động sản nói chung ở Việt Nam chưa thống nhất. Cụ thể: đất đai do Bộ Tài nguyên – Môi trường quản lý, xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, lâm nghiệp thuộc Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn, đăng ký giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp. Sự không thống nhất này dẫn đến trong nhiều trường hợp, việc quản lý bất động sản trở nên chồng chéo.

Thứ hai, về trách nhiệm của cơ quan Nhà nước trong việc đảm bảo tính chính xác của hoạt động đăng ký đất đai

Luật đất đai không đặt ra các nguyên tắc hay yêu cầu đối với công tác đăng ký đất đai. Và trên thực tế, các chủ thể có liên quan (cán bộ công chức Nhà nước – người sử dụng đất) khi thực hiện đăng ký đất đai đều chỉ cơ bản hướng tới mục tiêu phản ánh tình hình sử dụng đất chính xác. So sánh các yêu cầu của đăng ký đất đai tại Việt Nam và trên thế giới như đã trình bày ở trên cho thấy, ở nước ta, trách nhiệm của cơ quan Nhà nước chưa được xem trọng. Bằng chứng là có nhiều trường hợp người dân phản đối không đến nhận GCNQSDĐ do số liệu đo đạc không đúng hay cơ quan địa chính chậm cấp GCNQSDĐ, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất nhưng lại không có bất kì sự giải thích hay bồi thường thỏa đáng nào.

Thứ ba, về việc thiết lập hệ thống đăng ký điện tử.

Cơ chế đăng ký qua mạng là một trong những hình thức hoạt động quản lý mới trên thế giới và hiện nay đã được một số quốc gia áp dụng. Việt Nam cũng đã tổ chức những buổi hội thảo, trao đổi kinh nghiệm[1] về việc thiết lập hệ thống đăng ký này. Về mức độ tin học hóa ở Việt Nam, mặc dù chúng ta đã đưa vào quản lý bằng hệ thống máy tính nhưng trình độ quản lý, sử dụng giữa các địa phương còn có sự chênh lệch khá lớn. Về phía người dân, việc nộp đơn qua mạng sẽ tạo nhiều thuận lợi cho họ nhưng ngược lại, về phía cơ quan quản lý sẽ gặp không ít khó khăn khi chuyển đổi nghiệp vụ từ sổ sách, giấy tờ sang hệ thống máy tính[2]. Tuy vậy, một khi Việt Nam đã xây dựng được hệ thống đăng ký đất đai kết nối trên phạm vi toàn quốc thì các địa phương thực hiện việc quản lý đất đai cũng dễ dàng hơn rất nhiều. Nếu như hiện tại đất đai thường được quản lý mang tính cục bộ địa phương thì với hệ thống đăng ký đất đai điện tử, việc một người có bao nhiêu mảnh đất, nằm tại các địa phương nào đều được quản lý chính xác, đảm bảo cho Nhà nước thu đủ các nghĩa vụ tài chính và xử lý vi phạm (nếu có). Như vậy, trong bối cảnh công tác đăng ký đất đai tại Việt Nam đã đi vào ổn định thì yêu cầu mới đặt ra là làm thế

1 Giữa Bộ Tư pháp và Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản JICA.

2 <http://www.pcworld.com.vn/articles/kinh-doanh/giai-phap/2008/12/1206504/nhung-su-kien-noi-bat-trong-tuan-tu-25-11-den-1-12-2008/>

nào để người dân có thể thực hiện thủ tục đăng ký ngày càng đơn giản, tốn ít chi phí (nhằm khuyến khích việc đăng ký), đồng thời Nhà nước cũng có được một hệ thống đăng ký đầy đủ, hiện đại, dễ tiếp cận. Điều này không chỉ có ý nghĩa trong công tác quản lý mà còn là một hình thức phổ biến pháp luật hiệu quả, bằng chính thực tiễn để nâng cao nhận thức pháp luật cho người dân; bên cạnh đó, quản lý đăng ký công khai còn là một cách thức để chống lại vấn nạn tham nhũng, hạch sách của quyền của một số cán bộ công chức trong quản lý đất đai ở Việt Nam hiện nay.

2.1.2. Nội dung pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

2.1.2.1. Nguyên tắc cấp giấy chứng nhận

Hoạt động cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một hoạt động quan trọng nhằm thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai. Vì vậy, phải đảm bảo các nguyên tắc mà pháp luật quy định tại Điều 98 Luật Đất đai như sau:

- *Nguyên tắc thứ nhất*, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Đây là quy định cần thiết, bởi trên thực tế trước đây việc cấp GCN chủ yếu là cấp theo chủ sử dụng đất chứ không theo thửa đất nên gây ra tình trạng khó khăn khi cần thế chấp giá trị quyền sử dụng đất cũng như tài sản trên đất. Với nguyên tắc này, sẽ giúp cho người được cấp GCN có thể chủ động quyết định việc khai thác sử dụng tài sản thuộc sở hữu và sử dụng hợp pháp của mình theo mục đích và khả năng của mình, miễn không bị vi phạm pháp luật.

Trường hợp NSDD đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó. Ngược lại với trường hợp nêu trên, xuất phát từ tính chất, đặc điểm của các loại đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có nhiều điểm tương đồng về chế độ quản lý và sử dụng, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng cũng không có sự khác biệt nên pháp luật cho phép việc cấp GCN đối với các loại đất này có thể được gộp chung trên một GCN từ nhiều ô thửa đất khác nhau. Đây là quy định hợp lý, vừa giảm thiểu các thủ tục không cần thiết, vừa đỡ tốn kém do việc phải xem xét cấp nhiều giấy đối với nhiều thửa đất mà giữa chúng có sự tương đồng về chế độ sử dụng. Qua đó, cũng giúp Nhà nước dễ dàng quản lý và kiểm soát hơn.

- *Nguyên tắc thứ hai*, Thừa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì GCNQSDĐ, 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; trong trường hợp các chủ thể sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Tuy nhiên, với quy định như vậy rất dễ xảy ra mâu thuẫn, phát sinh tranh chấp trong khi nhiều trường hợp có GCNQSDĐ và người có GCN quyền sở hữu nhà ở trên đất là khác nhau.

- *Nguyên tắc thứ ba*, Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

- *Nguyên tắc thứ tư*, Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

- *Nguyên tắc thứ năm*, 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 này 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.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này.

2.1.2.2. Đối tượng được cấp giấy chứng nhận

Đối tượng được cấp GCN là NSDD và người sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền trên đất hợp pháp được quy định tại Điều 99 Luật Đất đai 2013.

Người đang sử dụng đất, có đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 Luật Đất đai, cụ thể:

* Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Điều 100) như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

+ Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

+ Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

+ Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

+ Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

+ Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

+ Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 điều này mà trên giấy tờ đó có ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển QSDĐ có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà chưa được cấp GCN thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

* Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Điều 101) như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã

hội đặc biệt khó khăn, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

* Tổ chức cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất (Điều 102) như sau:

- Tổ chức đang sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích.

- Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giải quyết như sau:

+ Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm;

+ Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho UBND cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình UBND cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

- Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 56 của Luật này thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Được Nhà nước cho phép hoạt động;

+ Không có tranh chấp;

+ Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại GCN bị mất;

Bên cạnh đa số các trường hợp được kế thừa từ quy định của Luật Đất đai 2003 thì Luật Đất đai 2013 có hai trường hợp “*Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có*” và “*Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất*” là các trường hợp cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới được bổ sung.

Cùng với đó, Luật Đất đai 2013 còn bổ sung quy định về tài sản gắn liền với đất được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng cây lâu năm hiện có tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Điều 104 Luật Đất đai 2013). Những trường hợp bổ sung này nhằm cụ thể hóa các tình huống đã phát sinh trong thực tiễn triển khai áp dụng pháp luật.

Tóm lại, Luật Đất đai đã thể hiện sự cố gắng của Nhà nước trong việc hoàn thiện hệ thống Luật Đất đai nói chung và quy định về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói riêng.

2.1.2.3. Điều kiện cấp giấy chứng nhận

Theo khoản 1, khoản 2 khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01/7/2014, những trường hợp sau đây được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở:

Thứ nhất, Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

- Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15/10/1993.

- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất.

- Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993.

- Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

- Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định của Chính phủ.

Thứ hai, Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Thứ ba, Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

* Đối với giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất theo điểm e khoản 1 Điều 100 Luật đất đai nêu trên được quy định chi tiết tại Điều 15 Thông tư số 02/2015/BTNMT. Cụ thể:

- Bằng khoán điền thổ.
- Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.
- Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.
- Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận.
- Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp.
- Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành.
- Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất ở công nhận.

* Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai nêu trên được quy định chi tiết tại Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, bao gồm:

- Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980.
- Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:
 - + Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;
 - + Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;
 - + 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.
- Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).
- Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.
- Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.
- Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.
- Bản sao giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và các giấy tờ quy định tại các Khoản 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp

huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

* Trong trường hợp gia đình không có một trong các giấy tờ nêu trên thì phải thuộc một trong hai trường hợp sau:

- Đang sử dụng đất và thời điểm sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (ngày 1/7/2014) có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 1/7/2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2.1.2.4. Nội dung thể hiện trên giấy chứng nhận

GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo một mẫu thống nhất do Bộ Tài nguyên Môi trường phát hành trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thông tư 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 xác định nội dung gồm:

- Trang 1 thể hiện Quốc hiệu, Quốc huy và dòng chữ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" in màu đỏ; mục "I. Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" và số phát hành Giấy chứng nhận (số seri) gồm 02 chữ cái tiếng Việt và 06 chữ số, được in màu đen; dấu nổi của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Trang 2 thể hiện mục "II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất", gồm các thông tin về thửa đất, nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là

rừng trồng, cây lâu năm và ghi chú; ngày tháng năm ký Giấy chứng nhận và cơ quan ký cấp Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận;

- Trang 3 thể hiện mục "III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" và mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận";

- Trang 4 thể hiện tiếp nội dung tiếp theo của mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận"; nội dung lưu ý đối với người được cấp Giấy chứng nhận; mã vạch;

Cụ thể Điều 12 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT quy định về Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận như sau:

- Sơ đồ thửa đất thể hiện các thông tin gồm:

+ Hình thể thửa đất, chiều dài các cạnh thửa;

+ Số hiệu thửa hoặc tên công trình giáp ranh, chỉ dẫn hướng Bắc - Nam;

+ Chỉ giới, mốc giới quy hoạch sử dụng đất, chỉ giới, mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình trên thửa đất cấp Giấy chứng nhận được thể hiện bằng đường nét đứt xen nét chấm kèm theo ghi chú loại chỉ giới, mốc giới;

- Những trường hợp không thể hiện sơ đồ gồm:

+ Giấy chứng nhận chung cho nhiều thửa đất nông nghiệp;

+ Đất xây dựng của công trình theo tuyến (như: Đường giao thông, đường dẫn điện, đường dẫn nước của tổ chức đầu tư xây dựng theo hình thức BOT...)

- Theo quy định của Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT quy định thì sơ đồ thửa đất ghi trên Giấy chứng nhận thể hiện thông tin gồm các nội dung sau:

+ Hình thể thửa đất, chiều dài các cạnh thửa;

+ Số hiệu thửa hoặc tên công trình giáp ranh, chỉ dẫn hướng Bắc - Nam;

+ Chỉ giới, mốc giới quy hoạch sử dụng đất, chỉ giới, mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình trên thửa đất cấp Giấy chứng nhận được thể hiện bằng đường nét đứt xen nét chấm kèm theo ghi chú loại chỉ giới, mốc giới;

+ Trường hợp thửa đất hợp nhất từ nhiều thửa khác có nguồn gốc, thời hạn sử dụng đất khác nhau hoặc có phần đất sử dụng riêng của một người và phần đất sử dụng chung của nhiều người thì thể hiện ranh giới giữa các phần đất bằng đường nét đứt xen nét chấm, kèm theo ghi chú thích theo mục đích của đường ranh giới đó.

Trường hợp đất có nhà chung cư mà diện tích đất sử dụng chung của các chủ căn hộ là một phần.

Tóm lại, những quy định về hình thức biểu hiện trên GCN với việc quy định về hình thức chính là sự biểu hiện cụ thể về nội dung của GCN. Từ những nội dung này, các chủ thể đều nhận biết được quyền lợi của mình được Nhà nước đảm bảo là gì; thời hạn được phép sở hữu và sử dụng là bao lâu (lâu dài hay có thời hạn); được Nhà nước cho phép khai thác và sử dụng tài sản đó cho mục đích gì; các giao dịch được thiết lập về tài sản đó với các chủ thể khác... Bên cạnh đó, còn thể hiện người được cấp giấy phải thực hiện nghĩa vụ gì đối với Nhà nước và các chủ thể khác khi khai thác và sử dụng.

2.1.2.5. Thẩm quyền, thời hạn và trình tự, thủ tục giấy chứng nhận lần đầu

Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận:

Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là một nội dung quan trọng đã được luật định, nhằm thể hiện rõ sự thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai, đồng thời giúp người dân biết chính xác nơi mà họ cần đến để xin cấp GCN. Quy định này thể hiện rất rõ sự phát triển của pháp luật về đất đai của nước ta qua các thời kỳ.

Nếu như Luật Đất đai 1987 chưa đề cập đến vấn đề này; Luật Đất đai 1993 quy định chung chung: cơ quan nào có thẩm quyền giao đất thì có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ; đến Luật Đất đai 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009 đã thấy rõ sự điều chỉnh tích cực của pháp luật phù hợp với tiến trình phát triển của đất nước. Theo đó, quy định cụ thể và chi tiết hơn về thẩm quyền cấp GCN tại Điều 52. Từ thực tiễn, Luật Đất đai 2013 đã lại cụ thể rõ ràng hơn về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận tại Điều 105 như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Có thể thấy, quy định này là phù hợp với thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, qua đó nhằm mục đích thống nhất quản lý đất đai, xác định chính xác người chịu trách nhiệm trong công tác phân bổ, điều chỉnh đất đai và kiểm tra, kiểm sát tính hợp pháp của mảnh đất đó.

Bên cạnh đó, Luật Đất đai 2013 còn quy định vấn đề ủy quyền cấp GCN nhằm đẩy nhanh tiến độ cấp GCN, phù hợp với nghiệp vụ của ngành Tài nguyên và Môi trường. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền của mình.

Đây là một quy định hợp lý khi Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan trực tiếp thực hiện các công việc như đo đạc, thống kê đất đai và lưu trữ hồ sơ địa chính. Qua đó, tiến độ cấp GCN sẽ được đẩy mạnh, giảm bớt gánh nặng cho UBND, đồng thời tăng cường trách nhiệm cho các cơ quan quản lý đất đai cùng cấp khác để công tác quản lý Nhà nước về đất đai ngày càng đạt hiệu quả cao hơn.

Thời hạn cấp giấy chứng nhận:

Căn cứ Khoản 2 Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai thì thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

(1) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không quá 30 ngày;

(2) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng là không quá 30 ngày;

(3) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất là không quá 20 ngày;

Thời gian quy định tại (1), (2) và (3) được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. 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. Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 15 ngày.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận lần đầu:

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu: Căn cứ Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT thì hồ sơ cấp GCN sẽ được thực hiện như sau:

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu gồm có:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK;

b) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) đối với trường hợp đăng ký về quyền sử dụng đất;

c) Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng);

d) Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 theo Mẫu số 08/ĐK;

đ) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

e) Đối với đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ngoài giấy tờ quy định tại các Điểm a, b và d Khoản này phải có quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình; bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng, trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà có tên đơn vị đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

g) Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phân diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

2. Trường hợp người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai mà chưa có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp hồ sơ gồm các giấy tờ theo quy định tại các Điểm a, d, e, g và bản sao giấy tờ quy định tại các Điểm b, c và đ Khoản 1 Điều này.

Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai mà nay có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04/ĐK.

3. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất; đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận gồm có:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK;

b) Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c) Sơ đồ về tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có sơ đồ tài sản phù hợp với hiện trạng);

d) Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất (nếu có).

4. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý gồm có:

a) Đơn đăng ký theo Mẫu số 04/ĐK;

b) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất để quản lý (nếu có);

c) Sơ đồ hoặc trích đo địa chính thửa đất, khu đất được giao quản lý (nếu có).

5. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận: Căn cứ Điều 71 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu được thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.

Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất thì xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo

lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

b) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại Điểm a Khoản này, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) 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; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

d) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

đ) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với

tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai;

e) Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

g) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại cấp xã thì gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Trường hợp thuê đất thì trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

b) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

5. Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật mà nay có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc quy định tại Điểm g Khoản 3 và Khoản 4 Điều này.

Tóm lại, những quy định của pháp luật về thời hạn và trình tự, thủ tục cấp GCN với những điểm tích cực trong Luật Đất đai 2013 đã góp phần đơn giản hóa thủ tục hành chính về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân được hưởng đầy đủ quyền lợi của mình.

2.1.2.6. Nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận

Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải nộp gồm:

- *Lệ phí trước bạ*: Căn cứ khoản 1 Điều 2 và Điều 3 Nghị định 45/2011/NĐ-CP thì đối tượng chịu lệ phí trước bạ bao gồm nhà, đất. Người nộp lệ phí trước bạ là tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ theo Điều 4 Nghị định 45/2011/NĐ-CP và được miễn theo Nghị định 23/2013/NĐ-CP bao gồm các trường hợp liên quan đến đất sau:

Nhà, đất nhận thừa kế hoặc là quà tặng giữa: Vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- *Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*:

Căn cứ Điều 2, Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010 xác định:

+ Đối tượng chịu thuế là đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

+ Người nộp thuế là hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế.

Căn cứ tính thuế là giá tính thuế và thuế suất.

+ Giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m² đất.

+ Thuế suất đối với đất ở:

Căn cứ Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010 quy định với phần diện tích đất trong hạn mức: thuế suất 0,03%;

Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức thuế suất 0,07%;

Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức với mức thuế suất 0,15%.

- Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Phí đo đạc, lập bản đồ địa chính;

2.1.2.7. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo về cấp giấy chứng nhận

Trong lĩnh vực đất đai thì quyền khiếu nại, tố cáo thuộc nhóm quyền chung của người có QSDĐ (Khoản 7 Điều 166 Luật Đất đai 2013). Quyền khiếu nại, tố cáo

trong lĩnh vực đất đai đều được pháp luật hiện hành quy định thống nhất thực hiện trên tinh thần của Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo. Việc quy định quyền khiếu nại, tố cáo của công dân trong lĩnh vực này có ý nghĩa quan trọng và cần thiết đối với người dân. Quyền này không chỉ hướng tới bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, đảm bảo tính dân chủ và quyền của công dân được tham gia vào công việc của Nhà nước.

Bên cạnh đó, quyền khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực cấp GCN cũng sẽ góp phần tích cực hạn chế tình trạng quan liêu, cửa quyền của một bộ phận không nhỏ cán bộ quản lý nhà nước khi thực hiện nhiệm vụ. Xét mặt khác, quyền khiếu nại, tố cáo về cấp GCN cũng góp phần phòng chống tham nhũng trong lĩnh vực đất đai, bất động sản.

Đối với hoạt động cấp GCN cũng là một trong những lĩnh vực mà lượng khiếu nại, tố cáo của công dân cũng diễn ra phổ biến, thường xuyên và chiếm tỉ lệ lớn. Các nội dung mà chủ thể xin cấp GCN thường tập trung khiếu nại hoặc tố cáo trong thời gian qua là: thời gian cấp giấy kéo dài, quy trình xét duyệt hồ sơ thiếu công khai, minh bạch, các nghĩa vụ tài chính chưa rõ ràng...chưa đảm bảo sự công bằng giữa các chủ thể xin cấp.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai

2.2.1. Những đặc điểm về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của tỉnh Lào Cai có tác động đến hoạt động đăng ký cấp giấy chứng nhận.

2.2.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội

Lào Cai là một tỉnh miền núi nằm ở phía Bắc Việt Nam, thuộc khu vực Tây Bắc bộ, phía Bắc giáp tỉnh Vân Nam, Trung Quốc; phía Nam giáp tỉnh Yên Bái; phía Đông giáp tỉnh Hà Giang; phía Tây giáp tỉnh Lai Châu. Lào Cai có 203,5 km đường biên giới với tỉnh Vân Nam, Trung Quốc.

Lào Cai có vị trí địa lý quan trọng trên tuyến hành lang kinh tế Côn Minh (Trung Quốc) – Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng, là “cửa ngõ”, “cầu nối” của Việt Nam, các nước Asean với thị trường Vân Nam và miền Tây Nam Trung Quốc. Với vị trí địa lý như vậy tạo cho Lào Cai có những lợi thế phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập kinh tế quốc tế.

Tài nguyên đất Lào Cai có diện tích tự nhiên rộng 638.389 ha, độ phì nhiêu cao, rất màu mỡ, đa dạng, bao gồm 10 nhóm đất với 30 loại đất chính, phù

hợp với nhiều loại cây trồng khác nhau. Dân số của tỉnh Lào Cai theo kết quả tổng điều tra dân số tính đến năm 2016 là 674.530 người, chiếm 5,5% dân số vùng Trung du miền núi Bắc Bộ và chiếm 0,7% dân số của cả nước. Mật độ dân số bình quân là 106 người/km². Địa bàn tỉnh Lào Cai được chia thành 9 đơn vị hành chính gồm 01 thành phố trực thuộc và 08 huyện. Tỉnh Lào Cai có 164 đơn vị cấp xã gồm 12 phường, 09 thị trấn và 143 xã; thành phần dân tộc chủ yếu là người Kinh chiếm 35,9%, người Hmông chiếm 22,21%, tiếp đến là dân tộc Tày 15,84%, dân tộc Dao chiếm 14,05%, dân tộc Dáy chiếm 4,7%, dân tộc Nùng chiếm 4,4%, còn lại là các dân tộc ít người Phù Lá, Sán Chay, Hà Nhì, La Chí,...

Tỉnh Lào Cai đã phát huy nội lực, thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước cho sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương. Tiếp tục đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng thương mại, dịch vụ, công nghiệp. Phát triển vững chắc các ngành dịch vụ Du lịch, công nghiệp khai khoáng và luyện kim... với tốc độ tăng bình quân hàng năm đạt trên 10%. Nhiều doanh nghiệp thuộc ngành công nghiệp khai khoáng, luyện kim... đã từng bước đổi mới công nghệ tiên tiến, hoạt động rất hiệu quả như Công ty TNHH một thành viên Apatit Việt Nam, Công ty TNHH Khoáng sản và Luyện kim Việt Trung, Công ty Cổ phần Đồng Lào Cai... Bên cạnh đó, lĩnh vực dịch vụ - du lịch không ngừng được nâng cao hiệu quả hoạt động, tổng doanh thu tăng dần hàng năm với sự chủ động và nỗ lực cao của các hệ thống Chợ, Siêu thị, Trung tâm thương mại, Hợp tác xã vận tải (nổi bật như Chợ Cốc Lếu; Siêu thị Đức Huy, Siêu thị Anh Mỹ; Công ty TNHH Vận tải Hà Sơn Hải Vân...). Dịch vụ du lịch được đẩy mạnh, phát triển đột phá nhờ có thị trấn du lịch Sa Pa và Cửa khẩu quốc tế Lào Cai với nhiều khách sạn và khu nghỉ dưỡng bốn, năm sao (Khách sạn Sapaly; Khách sạn Aristo; Khách sạn Mường Thanh, Khách sạn Victoria; Khu nghỉ dưỡng Sa Pa jade hill...).

Thu ngân sách Nhà nước hàng năm đều tăng, năm 2016, kết quả thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh hoàn thành vượt mức so với dự toán được Bộ Tài chính, HĐND và UBND tỉnh giao. Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn đạt hơn 6.240 tỷ đồng, bằng 100,7% dự toán tính, 140,1% so với dự toán Trung ương giao và bằng 113,3% so với năm 2015. Tổng thu ngân sách địa phương hơn 11.825 tỷ đồng và chi ngân sách hơn 11.325 tỷ đồng. Điều này cho thấy, kinh tế của tỉnh Lào

Cai tuy có chịu sự tác động trước những khó khăn chung của cả nước, song vẫn đảm bảo tăng trưởng so với kế hoạch năm sau tăng hơn năm trước.

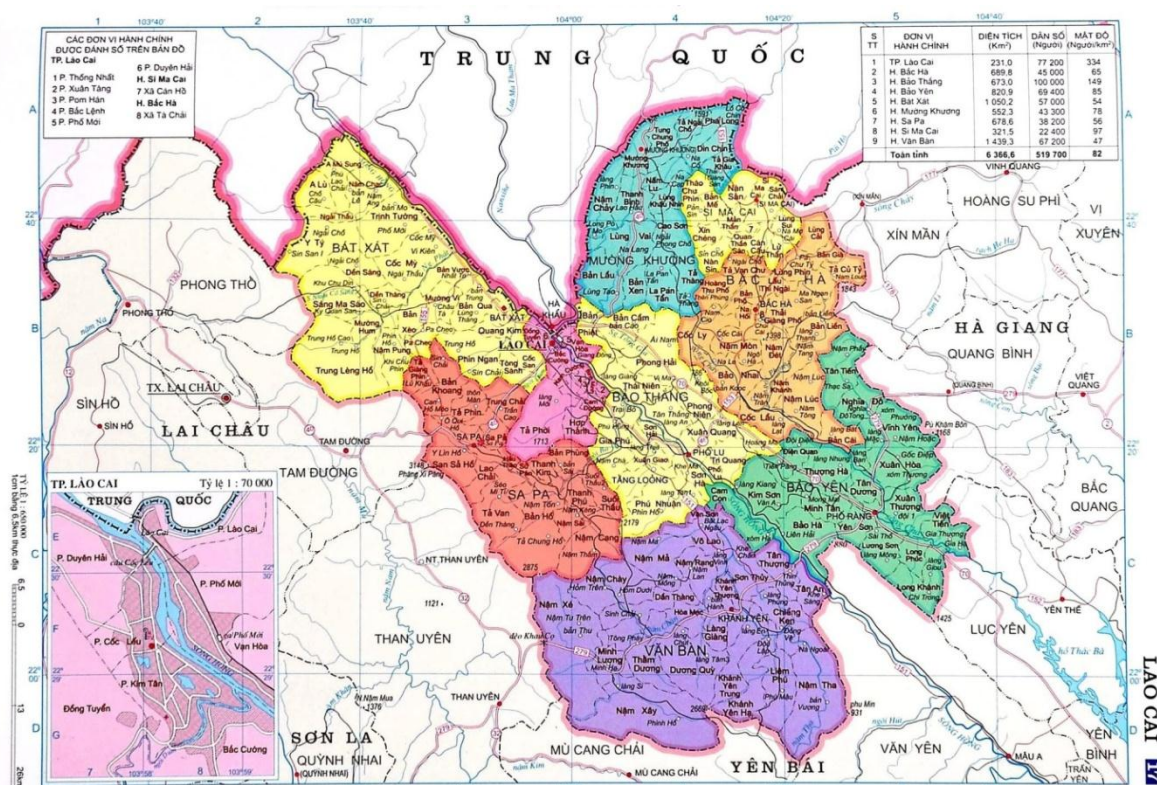
Về phát triển đô thị, tỉnh Lào Cai đã tập trung đầu tư cơ sở hạ tầng, khu đô thị, nâng cấp, cải tạo mở rộng nhiều tuyến đường giao thông chính. Nổi bật là: khánh thành dự án The Manor Eco+ Lào Cai; xây dựng Sân vận động tỉnh Lào Cai (giai đoạn 1); công trình Cột cờ Lũng Pô (nơi con sông Hồng chảy vào đất Việt); đưa vào sử dụng tuyệt đường Võ Nguyên Giáp... Có thể nói về đầu tư hạ tầng cơ sở, tỉnh Lào Cai đã tạo được bước chuyển biến lớn, làm thay đổi diện mạo của một tỉnh nghèo vùng núi phía Bắc trước đây nay trở thành một tỉnh có quy hoạch cảnh quan hiện đại, văn minh, góp phần vào việc xây dựng và phát triển khu vực miền núi phía Bắc thêm hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa các dân tộc.

Về đầu tư xây dựng cơ bản tính đến năm 2017, tỉnh Lào Cai đã và đang đầu tư các công trình trọng điểm như: cải tạo nâng cấp tỉnh lộ 156 Kim Thành – Ngòi Phát tổng mức đầu tư 597,639 tỉ đồng; đường Trần Hưng Đạo kéo dài Thành phố Lào Cai tổng mức đầu tư 598,964 tỉ đồng; đường Quý Xa (huyện Văn Bàn) – Tầng Loỏng (huyện Bảo Thắng) tổng mức đầu tư 729 tỉ đồng...

Công tác quản lý Nhà nước về đô thị, vệ sinh môi trường luôn được duy trì thường xuyên và có nhiều chuyển biến tích cực. Tỉnh Lào Cai sẽ chú trọng hơn đến công tác bảo vệ môi trường nhất là môi trường tại các khu công nghiệp như Tầng Loỏng, hay khu công nghiệp ven thành phố Lào Cai. Năm 2018 cũng sẽ là năm giải quyết triệt để các vấn đề liên quan đến quy hoạch đô thị, hay mở rộng địa giới và phát triển khu du lịch Sa Pa nhằm nâng tầm Sa Pa xứng đáng là khu du lịch quốc gia.

Công tác cải cách hành chính tiếp tục được đẩy mạnh trên cơ sở triển khai thực hiện Chương trình trọng điểm về cải cách hành chính và ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động của các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận – Đoàn thể thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XI và thực hiện chương trình hành động của Tỉnh ủy về cải cách hành chính gắn với mục tiêu xây dựng chính quyền đô thị giai đoạn 2016 – 2020; công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân đảm bảo đúng quy định; hoạt động hỗ trợ tư pháp được thực hiện tốt; công tác dân tộc, tôn giáo được quan tâm thường xuyên, công tác dân vận được đảm bảo đến từng tổ dân phố, thôn, bản...

BẢN ĐỒ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH TỈNH LÀO CAI



2.2.1.2. Những tác động và ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của Tỉnh Lào Cai đối với công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Lào Cai

- Tác động tích cực: Lào Cai là một tỉnh vùng biên giới, có chung đường biên giới với tỉnh Vân Nam, Trung Quốc. Tuy là một tỉnh vùng núi, nhưng Lào Cai lại hội tụ đủ các lợi thế để phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội. Cơ sở hạ tầng luôn được coi trọng đầu tư phát triển, là một trong các tỉnh vùng núi có hệ thống giao thông bằng ba đường: đường bộ, đường sắt và đường thủy. Tỉnh Lào Cai có cửa khẩu Quốc tế, có điểm du lịch Sapa, Bắc Hà và các khu công nghiệp, khu thương mại đang trên đà phát triển. Tất cả những yếu tố, những lợi thế trên đã làm cho đời sống nhân dân được nâng cao, thu nhập người dân tăng cao sẽ kéo theo sự phát triển của các đô thị, khu đô thị lớn. Do vậy, sẽ có nhu cầu làm thủ tục cấp GCNQSDĐ không những cho người dân trong tỉnh mà còn thu hút đầu tư bất động sản đối với các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước.

- Tác động tiêu cực: do tỉnh Lào Cai là một tỉnh vùng núi cao, địa hình, địa chất phức tạp, diện tích lớn, dân cư phân bố không đồng đều, trình độ dân trí còn thấp

cho nên việc thiết lập và hoàn thiện hồ sơ địa chính đòi hỏi nhiều thời gian, công sức, tiền của. Bên cạnh đó việc tuyên truyền pháp luật về đất đai chưa được sâu rộng đến từng người dân, ý thức chấp hành pháp luật của một bộ phận người dân còn kém.

2.2.2. Những nhận định, đánh giá về tình hình đăng ký, cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Lào Cai

2.2.2.1. Về kết quả đạt được

Từ khi Luật đất đai 2013 bắt đầu có hiệu lực, tỉnh Lào Cai đã thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định, chủ trương, chính sách của Nhà nước. Kết quả đạt được sau gần 3 năm (từ năm 2015-> 2017) như sau:

Năm 2015: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai được kiện toàn, đổi tên theo Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 25/02/2015, tiếp nhận Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Lào Cai về Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 25/02/2015 của UBND tỉnh Lào Cai.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai là đơn vị sự nghiệp trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có chức năng đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, các nhân có nhu cầu và thực hiện các nhiệm vụ khác khi được UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường giao.

Với một số nhiệm vụ chính như: Thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính, cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.

Sau khi sáp nhập, kiện toàn Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai gồm có 3 phòng chuyên môn và 09 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện. Tổng số viên chức của đơn vị là 71 và 20 lao động hợp đồng có thời hạn.

Năm 2015 là năm đầu thực hiện chức năng, nhiệm vụ của VPĐKKĐĐ một cấp, tuy mới được kiện toàn, bước đầu còn gặp nhiều khó khăn, dưới sự chỉ đạo của Đảng ủy, ban Giám đốc, sự phối hợp chặt chẽ của các phòng, đơn vị thuộc Sở,

phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, TP và của các Sở ngành cùng với sự nỗ lực cố gắng của toàn thể viên chức, cán bộ hợp đồng. Năm 2015 công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ, nhà ở và tài sản gắn liền với đất đạt kết quả như sau:

Đăng ký cấp GCN lần đầu cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc thẩm quyền cấp huyện là: 3.992 giấy.

Đăng ký biến động đất đai cho các hộ gia đình, cá nhân là : 20.159 hồ sơ. Trong đó:

- Đăng ký biến động phải cấp mới giấy GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường là 6.021 giấy.

- Đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trang bổ sung là 14.138 hồ sơ. (11.123 hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm)

Năm 2016: 2016 là năm có ý nghĩa hết sức quan trọng, năm đầu thực hiện mục tiêu Nghị quyết Đại hội Đảng các cấp, Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016-2020. Được sự quan tâm chỉ đạo sát sao của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, sự phối hợp chặt chẽ của các ngành, UBND các huyện, thành phố, các phòng, đơn vị trực thuộc Sở, trên cơ sở kết quả đạt được trong những năm qua, VPĐKĐĐ tỉnh Lào Cai đã tích cực và chủ động triển khai các nhiệm vụ và hoàn thành, hoàn thành vượt mức các mục tiêu, nhiệm vụ theo kế hoạch đã đề ra, là thành tố quan trọng trong kết quả chung của ngành TNMT năm 2016. Góp phần tích cực trong công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai. Trong năm này, công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ, nhà ở và tài sản gắn liền với đất được các kết quả sau:

Tiếp nhận hồ sơ: 31.208/4.500 hồ sơ đạt 693,5% (Trong đó : Tổ chức 757 hồ sơ ; Hộ gia đình, cá nhân 30.451 hồ sơ).

Trả kết quả: 32.175/4.500 hồ sơ đạt 715% (Trong đó : Tổ chức 1.713 hồ sơ ; Hộ gia đình, cá nhân 30.642 hồ sơ).

Cấp giấy GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân lần đầu: 2.284 giấy.

Cấp mới GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân do đăng ký biến động 5.527.

Năm 2017: là năm thứ hai triển khai Nghị quyết Đại hội đảng các cấp. Tập trung triển khai Đề án 10 của Tỉnh ủy. Được sự quan tâm chỉ đạo của Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh, bộ TNMT, sự phối hợp của các sở, ban ngành, đoàn thể, các huyện thành phố, sự chỉ đạo sát sao, quyết liệt của Đảng ủy, Ban Giám đốc Sở, sự tích cực, trách nhiệm của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức, người lao động trong ngành

TNMTnên các nhiệm vụ, mục tiêu năm 2017 cơ bản đều đạt và vượt mức kế hoạch giao. Trong lĩnh vực đăng ký đất đai, công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đạt được những kết quả sau:

Đăng ký, cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân 3.624 giấy (trong đó: Cấp mới giấy chứng nhận 2.446/1.474 giấy đạt 166%; Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận 1.178/766 giấy đạt 154%). Đăng ký biến động QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân 7.075 hồ sơ (trong đó: Cấp mới giấy chứng nhận 4.414/3.155 hồ sơ đạt 140%; Đăng ký biến động trên GCN đã cấp 10.353/3.920 hồ sơ đạt 264%).

Sở dĩ, kết quả đăng ký, cấp GCNQSDĐ ở cao như vậy là do tỉnh đã chỉ đạo thực hiện, triển khai sớm đồng bộ các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của bộ phận một cửa cũng như nêu cao tinh thần trách nhiệm của cán bộ chuyên trách. Bên cạnh đó, các hộ dân cũng đã ý thức được tầm quan trọng của việc đăng ký, cấp GCNQSDĐ.

2.2.2.2. Về hạn chế, vướng mắc

Khối lượng hồ sơ đăng ký biến động của các hộ gia đình, cá nhân tiếp nhận lớn, số lượng cán bộ viên chức ít, thời gian thực hiện thủ tục hành chính theo quy định tại Khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 còn quá ngắn không đủ thời gian để giải quyết hồ sơ, chỉ phù hợp với những nơi đã xây dựng xong cơ sở dữ liệu địa chính do vậy có lúc còn để chậm thời gian giải quyết thủ tục hành chính theo quy định.

Cơ sở dữ liệu, tài liệu bản đồ quá cũ, công tác đăng ký biến động trước đây không thực hiện thường xuyên, hồ sơ thu hồi đất không bàn giao hoặc bàn giao nhưng không có sơ đồ thu hồi... Tài liệu đo đạc bản đồ có biến động lớn, chưa chỉnh lý kịp thời, một số khu vực chưa được đo đạc địa chính, khi cấp GCNQSDĐ phải thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ phải đo đạc địa chính.

Ngoài việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch Nhà nước giao còn thực hiện nhiều nhiệm vụ đột xuất mang tính chất cấp bách mất nhiều thời gian.

Đội ngũ cán bộ tại một số Chi nhánh có trình độ chuyên môn còn hạn chế, ý thức trách nhiệm trong công việc chưa cao, thường xuyên để xảy ra sai sót về chuyên môn nghiệp vụ, việc giải quyết thủ tục hành chính còn chậm gây bức xúc cho người dân, dẫn đến việc người dân phản ánh nhiều bằng đơn thư đến các cơ quan cấp trên, qua

thông tin đường dây nóng; Việc lãnh đạo, chỉ đạo của Giám đốc Chi nhánh còn nhiều hạn chế, tổ chức sắp xếp, phân công nhiệm vụ cho cán bộ chưa phù hợp, thiếu sự đôn đốc nhắc nhở, kiểm tra, giám sát đối với cán bộ tại Chi nhánh.

2.2.2.3. Nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc

Thứ nhất, do pháp luật đất đai qua các thời kỳ còn thiếu đồng bộ dẫn đến có quá nhiều loại giấy tờ nhà đất được cấp trong các thời kỳ khác nhau nên việc quản lý, cập nhật biến động và đăng ký, cấp GCN hiện nay gặp nhiều trở ngại. Bên cạnh đó, quản lý Nhà nước về đăng ký, cấp GCN bị buông lỏng trong một thời gian khá dài, nên hiện nay rất nhiều chủ thể đang sử dụng đất, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất nhưng không có một loại giấy tờ nào để chứng minh QSDĐ làm căn cứ để đăng ký, cấp GCN.

Thứ hai, nguyên nhân do hồ sơ địa chính chưa đầy đủ, chưa cập nhật kịp thời các thông tin và sự biến động đất đai trên thực tế. Tốc độ xây dựng không phép làm thay đổi rất nhanh hiện trạng nhà đất và tình hình chuyển nhượng nhà đất thường xuyên diễn ra nên chủ sử dụng và đất đai thường dễ biến động, thay đổi.

Thứ ba, do tổ chức bộ máy cơ quan chuyên môn còn chưa đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ của công tác đất đai nói chung và đăng ký, cấp GCN nói riêng. Bên cạnh đó một bộ phận người dân còn thiếu ý thức chấp hành pháp luật đất đai, không hợp tác trong việc đăng ký, cấp GCN.

Thứ tư, do việc lập vẽ sơ đồ nhà đất còn gây nhiều khó khăn cho người dân. Xuất phát từ việc quản lý nhà nước về các thông số nhà ở còn rất chi tiết như: ban công, kết cấu và kiến trúc nhà. Do quy định của Nhà nước quản lý quá chi tiết hiện trạng kiến trúc nhà nên trong quá trình đăng ký, cấp GCN thì việc lập bản vẽ sơ đồ đất ở - nhà cũng rất khó khăn, bản vẽ do các công ty vẽ lập chỉnh sửa nhiều lần. Chi phí lập bản vẽ tương đối cao dẫn đến người dân còn ngại làm thủ tục đăng ký, cấp GCN.

Thứ năm, do mật độ dân cư phân bố không đồng đều, có nhiều dân tộc thiểu số còn sống không tập trung, cho nên việc tuyên truyền pháp luật về đất đai còn khó khăn, dẫn đến việc đăng ký, cấp GCN còn bất cập.

Thứ sáu, do là tỉnh vùng núi, địa hình phức tạp, cho nên việc đo đạc thực địa, cắm mốc còn khó khăn, chủ yếu vẫn là đo đạc thủ công dẫn đến việc hoàn thiện hồ sơ, cấp GCN không đảm bảo được thời gian theo quy định hiện hành.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Như vậy, dựa trên đặc điểm về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của tỉnh Lào Cai có liên quan đến hoạt động đăng ký, cấp GCN. Có thể thấy công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ trên địa bàn tỉnh Lào Cai đã đạt được những kết quả đáng kể: công tác làm thủ tục đăng ký, cấp GCN đã được đẩy mạnh; trình tự, thủ tục đăng ký, cấp GCN được thực hiện đồng bộ và có những cải tiến đáng kể; việc tổ chức chỉ đạo thực hiện việc cấp GCN được thực hiện sát sao.

Tuy nhiên, công tác đăng ký, cấp GCN QSDĐ trên địa bàn tỉnh Lào Cai còn bộc lộ một số hạn chế nhất định: khối lượng hồ sơ đăng ký biến động của các hộ gia đình, cá nhân tiếp nhận lớn, số lượng cán bộ viên chức ít, thời gian thực hiện thủ tục hành chính theo quy định còn quá ngắn không đủ thời gian để giải quyết hồ sơ; Cơ sở dữ liệu, tài liệu bản đồ quá cũ, công tác đăng ký biến động trước đây không thực hiện thường xuyên, hồ sơ thu hồi đất không bàn giao hoặc bàn giao nhưng không có sơ đồ thu hồi... Tài liệu đo đạc bản đồ có biến động lớn, chưa chỉnh lý kịp thời; Đội ngũ cán bộ tại một số Chi nhánh có trình độ chuyên môn còn hạn chế, ý thức trách nhiệm trong công việc chưa cao.

Nguyên nhân của hạn chế trên là: pháp luật đất đai qua các thời kỳ còn thiếu đồng bộ dẫn đến có quá nhiều loại giấy tờ nhà đất được cấp trong các thời kỳ khác nhau, quản lý Nhà nước về đăng ký, cấp GCN bị buông lỏng trong một thời gian khá dài; do hồ sơ địa chính chưa đầy đủ, chưa cập nhật kịp thời các thông tin và sự biến động đất đai trên thực tế; tổ chức bộ máy cơ quan chuyên môn còn chưa đáp ứng được yêu cầu; lập vẽ sơ đồ nhà đất còn gây nhiều khó khăn cho người dân; dân cư phân bố không đồng đều, có nhiều dân tộc thiểu số cho nên việc tuyên truyền pháp luật về đất đai còn khó khăn.

CHƯƠNG 3

GIẢI PHÁP VỀ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

3.1. Định hướng và yêu cầu đặt ra của việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3.1.1. Các định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cấp giấy chứng nhận

Trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, định hướng của Đảng về chính sách pháp luật đất đai đã thể hiện rõ tại Nghị quyết 19-NQ/TW – Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại nêu rõ cần hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, chính sách về đất đai bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất, của người giao lại quyền sử dụng đất và của nhà đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai cho sự phát triển; khắc phục tình trạng lãng phí và tham nhũng đất đai.

Cùng với đó, tại Hội nghị lần thứ VII Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) khẳng định định hướng của Đảng về phát triển thị trường bất động sản chính quy và minh bạch. Phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản, ngăn chặn tình trạng đầu cơ; hoàn thiện cơ chế vận hành sàn giao dịch bất động sản. Như vậy, để hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sẽ cần tới những định hướng cơ bản sau:

Thứ nhất, việc đăng ký, cấp GCN cần đảm bảo quản lý tập chung, thống nhất toàn bộ đất đai trong phạm vi cả nước bằng hệ thống cấp GCN. Cần đẩy nhanh tiến độ cấp GCN để làm rõ tình trạng pháp lý QSDĐ, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhằm bảo đảm sự an toàn lợi ích của NSDD. Đồng thời Nhà nước thống kê biết được cơ cấu sử dụng đất theo từng cấp độ (cấp xã, huyện tỉnh) phục vụ cho những

yêu cầu quy hoạch hoặc xây dựng chủ trương lớn điều hành nền kinh tế đất nước. Mặt khác, nhằm từng bước hiện đại hóa công tác quản lý đất đai, hướng tới việc thay thế toàn bộ các loại giấy tờ tồn tại qua nhiều thời kỳ lịch sử để thống nhất quản lý bằng một loại giấy tờ thống nhất.

Thứ hai, cần phải công khai, minh bạch quy trình, trình tự và thủ tục cấp GCNQSDĐ để các hộ gia đình, cá nhân được biết. Đây là cơ sở để người dân được biết, được bàn, được tham gia trực tiếp và hoạt động cấp GCNQSDĐ. Thông qua hoạt động này để người dân được hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình. Từ đó, sẽ có ý thức và trách nhiệm cùng với Nhà nước trong việc thực hiện tốt và có hiệu quả việc cấp GCN.

Thứ ba, hoạt động đăng ký và cấp giấy phải được triển khai đơn giản, thuận lợi, dễ dàng, tránh phiền hà, sách nhiễu cho người dân. Cần tiếp tục cải cách sâu sắc và toàn diện các thủ tục hành chính về cấp giấy, thay đổi lề lối làm việc, thái độ làm việc của cán bộ khi thực hiện hoạt động này.

3.1.2. Một số yêu cầu của việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận.

Yêu cầu đối với Nhà nước, việc thực hiện hoạt động đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ phải căn cứ vào nguồn gốc, hồ sơ và sơ đồ địa chính của đất đó để khi cấp một mặt đảm bảo độ chính xác, khách quan nhưng mặt khác, cũng đảm bảo tận thu các nghĩa vụ tài chính về cho ngân sách Nhà nước. Tránh tình trạng gian lận trong kê khai, đăng ký QSDĐ không trung thực, đặc biệt là kê khai không đúng về diện tích, về loại đất và thời điểm sử dụng đất để làm giảm nghĩa vụ tài chính phải nộp cho Nhà nước, đây là điều dễ nhận thấy diễn ra thực tế trong thời gian qua.

Yêu cầu đối với người đăng ký để được cấp giấy, Việc đăng ký phải đúng và đầy đủ hồ sơ, không được dung hồ sơ, giấy tờ giả mạo để đăng ký. Nghĩa vụ tài chính phải tính đủ, tính đúng trên cơ sở công bằng, minh bạch, công khai và đúng pháp luật. Đặc biệt chúng phải xuất phát từ nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất. Trong trường hợp thuộc đối tượng được miễn giảm thì cần thiết phải đảm bảo quyền đó của người dân để giảm bớt gánh nặng, đối với trường hợp được ghi nợ về nghĩa vụ tài chính khi cấp GCN thì phải cho người sử dụng đất được ghi nợ. Làm được như vậy, chẳng những Nhà nước đã đạt được mục đích của mình trong hoạt

động quản lý Nhà nước về đất đai mà hoạt động đó còn phù hợp với nguyện vọng, mong muốn và năng lực tài chính của mỗi chủ thể sử dụng đất.

Góc độ về chính trị - xã hội, đảm bảo nhanh tiến độ đăng ký, cấp GCNQSDĐ để người dân có được tâm lý yên tâm, an cư lạc nghiệp, ổn định được thị trường bất động sản. Là cơ sở để ổn định trật tự xã hội, giảm bớt những tranh chấp, mâu thuẫn, bất đồng trong quá trình sử dụng đất do chưa xác định được phạm vi, ranh giới, chủ thể rõ ràng mà hệ quả đó là do nguyên nhân chưa được cấp giấy.

Góc độ về kinh tế, đối với bất kỳ một hoạt động nào, lợi ích kinh tế chính là một trong những vấn đề mà những chủ thể liên quan sẽ quan tâm nhất và công tác đăng ký, cấp GCN không phải là ngoại lệ. Bởi vậy, công tác đăng ký, cấp GCN phải đáp ứng được yêu cầu cơ bản là nhằm thỏa mãn kinh tế của các chủ thể.

Yêu cầu đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý, đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá và quyền sử dụng tài nguyên này là một vấn đề nhạy cảm, dễ xảy ra tranh chấp. Do đó, phải đăng ký đúng đối tượng, diện tích trong hạn mức được giao, đúng mục đích sử dụng, đúng thời hạn sử dụng, đúng quyền hạn và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ các thủ tục đúng phạm vi thẩm quyền, thiết lập đầy đủ hồ sơ theo đúng yêu cầu.

Yêu cầu về đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật, phải đảm bảo chất lượng cao nhất cho các loại thông tin như: diện tích, hình thể, kích thước, kết cấu của từng thửa đất, hạng đất và công trình trên đất. Đây là thông tin quan trọng và nó là cơ sở để xác định mức độ về quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất (nếu có).

Yêu cầu về tính minh bạch, khách quan và dân chủ, được đăng ký, cấp GCNQSDĐ là quyền quan trọng và cơ bản bậc nhất trong các quyền được pháp luật ghi nhận đối với người sử dụng đất. Vì vậy, trong quá trình thực hiện hoạt động này, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cần phải đề cao tính minh bạch, công khai và dân chủ để đảm bảo sự chính xác, công bằng và đúng pháp luật, cụ thể:

- Sẽ cần phải minh bạch và công khai các quy trình, thủ tục về đăng ký, cấp GCNQSDĐ để người dân và đặc biệt là những người có quyền và nghĩa vụ trực tiếp có liên quan đến chủ thể đăng ký, cấp GCNQSDĐ được biết. Thực hiện được yêu cầu này sẽ là yếu tố có ý nghĩa quan trọng để phòng ngừa và giảm thiểu những tranh chấp, mâu thuẫn, bất đồng có khả năng xảy ra do việc cấp GCNQSDĐ không đúng

đối tượng (quyền sử dụng đất thuộc di sản thừa kế của nhiều người song chỉ cấp cho một người hiện đang quản lý và sử dụng); cấp GCNQSDĐ không đúng mục đích, ranh giới (cấp GCN lấn sang phần đất của các hộ xung quanh)...

Minh bạch, công khai quy trình đăng ký và cấp GCNQSDĐ cũng là hoạt động có ý nghĩa quan trọng để người dân được hiểu và có cơ hội được hiểu các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của mình trong quá trình cấp GCN. Qua đó, họ có cơ hội để yêu cầu Nhà nước đảm bảo quyền lợi của mình và đồng thời họ có ý thức trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật.

- Cùng với đó, tính dân chủ trong quá trình đăng ký, cấp GCNQSDĐ cũng là một trong những đòi hỏi quan trọng góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và hoạt động đăng ký, cấp GCNQSDĐ nói riêng. Theo đó, hoạt động đăng ký, cấp GCNQSDĐ của Nhà nước đối với người dân phải đảm bảo cho người dân được quyền biết, được quyền tham gia, có quyền được thể hiện quan điểm, chính kiến của mình đối với các hành vi của cán bộ thực hiện quyền đăng ký và cấp giấy. Đặc biệt, tính dân chủ được thể hiện ở các quyền của người dân được cung cấp hồ sơ, tài liệu, chứng cứ và quyền được tham gia đề đạt ý kiến, nguyện vọng của mình trong quá trình cấp giấy như: quyền được xin chuyển mục đích từ đất vườn tạp sang đất ở trong trường hợp cấp đất ở có vườn tạp; quyền được khiếu nại, tố cáo về các quyết định hành chính, hành vi hành chính trái pháp luật của cán bộ có thẩm quyền trong quá trình cấp giấy.

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. Cụ thể:

Đối với nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước giao cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và mọi NSDD đều phải tiến hành đăng ký QSDĐ. Đây là một yêu cầu bắt buộc phải thực hiện đối với mọi đối tượng sử dụng đất trong các trường hợp như: đang sử dụng đất chưa đăng ký, mới được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, chuyển QSDĐ hoặc thay đổi những nội dung QSDĐ đã đăng ký. Chúng ta phải thực hiện việc đăng ký và cấp GCN 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 lợi ích hợp pháp NSDD, đồng thời

giám sát họ thực hiện các nghĩa vụ khi sử dụng đất đúng theo 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 NSDD 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 NSDD được Nhà nước bảo vệ 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 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:

Đối với đất đai Nhà nước đã giao quyền sử dụng, cần có các thông tin sau: tên chủ sử dụng đất, vị trí, hình thể, kích thước (góc, cạnh), 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.

Đối với đất chưa giao quyền sử dụng, các thông tin cần có là: vị trí, hình thể, diện tích, loại đất. 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.

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, 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.

– Cấp GCN là một nội dung quan trọng có quan hệ cơ hữu 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 thế, kích thước, diện tích, loại đất và tên chủ sử dụng thực tế để phục vụ yêu cầu tổ chức cấp GCN.

3.2. Một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận trong thời gian tới trên địa bàn tỉnh Lào Cai

3.2.1. Các giải pháp để hoàn thiện pháp luật.

Vì các văn bản pháp luật về đất đai sẽ là căn cứ cho việc đăng ký, cấp GCN. Do vậy cần hoàn thiện các văn bản pháp luật đất đai phải thật sự đơn giản, dễ hiểu và thống nhất với nhau để tránh lúng túng trong việc thực hiện. Hơn nữa, mỗi một văn bản hay một chính sách mới được Nhà nước đưa ra cần phải có văn bản hướng dẫn đi kèm đồng thời để các cấp dễ triển khai, thực hiện.

Ngoài ra, hệ thống văn bản pháp luật phải được ban hành đúng thẩm quyền, các văn bản do các cơ quan cấp dưới ban hành cần có sự thống nhất với nhau, tạo điều kiện thuận lợi cho NSDD. Đồng thời tránh tình trạng các văn bản ban hành trong một thời gian ngắn lại không phù hợp với thực tế cho nên phải điều chỉnh, bổ sung hay xóa bỏ, làm cho người dân thi hành quy định không kịp thời ứng phó với những thay đổi theo quy định của Nhà nước.

Từ những vướng mắc, hạn chế cụ thể như đã phân tích ở trên, cần hoàn thiện các quy định như sau:

- Về cấp GCNQSDĐ, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cần bổ sung quy định người sử dụng đất là cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để đảm bảo sự thống nhất giữa quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở 2014. Tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 quy định 07 chủ thể được công nhận là người sử dụng đất ở Việt Nam bao gồm: Tổ chức trong nước; Hộ gia đình, cá nhân; Cộng đồng dân cư; Cơ sở tôn giáo; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Do vậy, cá nhân nước ngoài không được công nhận là người sử dụng đất ở Việt Nam dù được phép nhập cảnh và sinh sống ở Việt Nam

Tuy vậy, tại khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014 lại quy định, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam thông qua mua, thuê mua, nhận tặng cho, thừa kế. Vì vậy, vấn đề cần đặt ra là khi cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam (như nhà ở riêng lẻ) thì có được công nhận QSDĐ gắn liền hay không, bởi theo Luật Đất đai 2013 thì cá nhân nước ngoài không được là NSDD ở Việt Nam. Nhưng nếu sở hữu nhà riêng lẻ mà không được công nhận QSDĐ gắn liền thì không hợp lý và gây khó khăn khi xử lý phần đất đó. Thậm chí, nếu chỉ cấp quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân nước ngoài, cấp GCNQSDĐ cho chủ đầu tư thì trong 50 năm sở hữu của người nước ngoài, chủ đầu tư cũng bị “giam” quyền khai thác phần đất đó, hoặc sẽ phát sinh nhiều hệ quả pháp lý nếu chủ đầu tư thực hiện các quyền của người sử dụng đất...

Do vậy, để tạo sự thống nhất và hợp lý trong thực tiễn áp dụng, Điều 5 Luật Đất đai 2013 nên bổ sung đối tượng cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam là người được sử dụng đất ở Việt Nam. Đồng thời, cũng cần bổ sung quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của cá nhân nước ngoài khi sử dụng đất ở Việt Nam.

- Về cải cách thủ tục hành chính, cần chú trọng cải cách thủ tục hành chính về đất đai theo hướng: Tiếp tục kiểm soát chặt chẽ việc ban hành mới các thủ tục hành chính, sửa đổi, bổ sung các thủ tục hành chính về đất đai; thường xuyên rà soát, cập nhật và công bố công khai bộ thủ tục hành chính về đất đai; tiếp tục rà soát, hoàn thiện thể chế, chính sách trong lĩnh vực đất đai và các lĩnh vực có liên quan như đầu tư, xây dựng, thuế nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn nữa cho người dân và doanh nghiệp; trong đó tập trung vào các nội dung như: tiếp tục rút ngắn hơn thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; quy định cụ thể việc xây dựng, quản lý và khai thác hệ thống thông tin đất đai; lộ trình phù hợp để thực hiện các giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai; các loại hình cung cấp dịch vụ trong lĩnh vực đất đai của văn phòng đăng ký

đất đai một cấp nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của người dân, doanh nghiệp; cơ chế thu phí, lệ phí tương ứng.

Trên đây là những vấn đề mà pháp luật đất đai cần hoàn thiện. Nếu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy phạm pháp luật đất đai theo hướng đề xuất nêu trên, chắc chắn sẽ góp phần rất lớn vào việc nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai nói chung và nâng cao hiệu quả trong việc đăng ký, cấp GCNQSDĐ ở tỉnh Lào Cai cũng như Việt Nam hiện nay.

3.2.2. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật.

Thứ nhất, thực hiện những giải pháp đảm bảo về tài chính, cơ sở vật chất, điều kiện kỹ thuật để phục vụ cho hoạt động đăng ký, cấp GCN như: nâng kinh phí thực hiện cho những hoạt động mà thực tế còn chưa phù hợp như công tác quy hoạch, xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính, hệ thống thông tin đất đai; phát triển ứng dụng công nghệ thông tin trong việc thực hiện công tác; đầu tư máy móc, trang thiết bị, trụ sở làm việc cho cán bộ; nghiên cứu áp dụng những chính sách phụ cấp nghề nghiệp phù hợp với tính chất công việc.

Thứ hai, thực hiện cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả mô hình một cửa liên thông của VPĐKĐĐ ở tất cả các huyện, thành phố của tỉnh, hoạt động theo hướng là cơ quan dịch vụ công, thực hiện các thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất trong đó có công tác đăng ký, cấp GCN. Bên cạnh đó phải tiếp tục kiện toàn tổ chức bộ máy, cán bộ, trang thiết bị, trụ sở làm việc; quy trình hoạt động của VPĐKĐĐ một cách khoa học và hợp lý hơn để phục vụ tốt cho nhu cầu của người dân. Ngoài ra cần đảm bảo kinh phí hợp lý để các VPĐKĐĐ đất đai có thể hoạt động tốt, thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ của mình, đồng thời thực hiện quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm về thực hiện nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, biên chế và tài chính. Tiến đến thực hiện cải cách thủ tục hành chính theo hướng hoạt động cấp GCN tập trung về một đầu mối là VPĐKĐĐ nhằm đơn giản, thuận tiện cho người dân.

Thứ ba, cần nâng cao cả về số lượng lẫn chất lượng đội ngũ thực hiện công tác đăng ký, cấp GCN. Nâng cao đạo đức nghề nghiệp của cán bộ thông qua một số giải pháp sau:

- Khi tuyển chọn cán bộ cần phải kiểm tra chặt chẽ về khả năng làm việc, chuyên ngành đào tạo của người nộp hồ sơ dự tuyển, tránh tình trạng chưa qua đào tạo chuyên môn vào làm trái ngành;

- Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ chuyên môn cho lực lượng cán bộ địa chính, đảm bảo tính ổn định và chuyên nghiệp;

- Nâng cao tinh thần, trách nhiệm trong công tác cũng như tư cách đạo đức của từng người cán bộ;

- Cán bộ địa chính không được kiêm nhiệm các công việc khác, cần có đủ cán bộ địa chính để thực hiện vai trò quản lý đất đai của cấp mình, nhất là trong công tác đăng ký, cấp GCN;

- Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát của Nhà nước đối với quá trình thực hiện đăng ký, cấp GCN. Nếu có sai phạm cần kịp thời xử lý nghiêm minh và triệt để, tránh đối đa tình trạng cán bộ gây sách nhiễu cho nhân dân cũng như hạn chế tối đa tình trạng bao che, đùn đẩy trách nhiệm, không có tinh thần tự giác khi xảy ra sai phạm trên thực tế.

Thứ tư, cần tuyên truyền pháp luật, nâng cao ý thức người dân. Cần tăng cường, phối hợp giữa các cấp, các ngành chức năng trong việc đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật đất đai dưới nhiều hình thức như: phương tiện thông tin đại chúng, đoàn thể địa phương, giáo dục trong nhà trường. Từ đó, người dân có thể nhận thức được trách nhiệm và quyền lợi trong việc đăng ký đất đai cũng như khi được cấp GCN. Qua đó, tự giác làm các thủ tục để đăng ký, cấp GCN, thủ tục về biến động đất đai theo qui định của pháp luật. Các vấn đề pháp luật đưa ra phải thật cụ thể, chính xác, mang tính thực tiễn cao liên quan trực tiếp tới quyền lợi của người dân.

Ngoài ra, khi người dân hiểu biết pháp luật, biết được các quy định cần thiết về đăng ký, cấp GCN thì sẽ giúp cho người sử dụng đất, người sở hữu tài sản trên đất không phải mất nhiều thời gian khi thực hiện công tác kê khai và đăng ký xin cấp GCN. Đồng thời, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng sẽ giảm bớt hồ sơ phải thẩm định, giảm được thời gian phải xem xét hồ sơ kê khai, hạn chế tối đa những sai phạm trong công tác đăng ký, cấp GCN.

Thứ năm, cần xử lý nghiêm minh những vi phạm trong công tác đăng ký, cấp GCN. Cần tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra đối với việc đăng ký, cấp GCN.

Phát hiện, chấn chỉnh kịp thời những yếu kém, sai phạm, đưa ra những chế tài xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm. Mặt khác, cần kiên quyết xử lý triệt để đối với cán bộ địa chính cố ý gây phiền hà, những nhiều nhân dân, làm chậm công tác đăng ký, cấp GCN.

Thứ sáu, cần đẩy mạnh hơn nữa công tác xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và hệ thống thông tin đất đai.

Hồ sơ địa chính và bản đồ địa chính là một trong những cơ sở để Nhà nước tiến hành cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản trên đất hợp pháp. Tuy nhiên, trong thời gian qua, vì một số lý do mà bản đồ địa chính ở nhiều địa phương đã trở nên lạc hậu, không còn phản ánh chính xác hiện trạng quản lý đất đai. Vì vậy, để phục vụ tốt hơn công tác đăng ký, cấp GCN, các cấp chính quyền cần quan tâm đầu tư kinh phí cho công tác đo đạc lập bản đồ địa chính trên các địa bàn, cập nhật chính lý biến động thường xuyên. Ngoài ra, cần tăng cường kiểm tra, giám sát việc tạo lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

Bên cạnh đó, các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cũng cần chú trọng việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai làm cơ sở để cho người dân nắm bắt tình hình trên địa bàn. Hệ thống thông tin đất đai được xây dựng từ kết quả đăng ký, cấp GCN sẽ được kết nối với hệ thống các cơ quan Nhà nước có liên quan như hệ thống các tổ chức tài chính, tín dụng; được đưa lên mạng thông tin điện tử để tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp có thể tìm hiểu thông tin đất đai một cách thuận lợi, nhanh chóng, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của xã hội, tạo thuận lợi cho giao dịch bất động sản, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản. Hệ thống thông tin đất đai có tác dụng phục vụ đắc lực cho phòng, chống tham nhũng về đất đai trong toàn tỉnh Lào Cai nói chung và ở các huyện trực thuộc nói riêng.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Dựa trên định hướng của Đảng về chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và về phát triển thị trường bất động sản chính quy và minh bạch thì sẽ phải cần đặt ra một số những định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký, cấp GCNQSDĐ.

Yêu cầu của việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký, cấp GCNQSDĐ thể hiện yêu cầu đối với Nhà nước và với chủ thể được cấp giấy về mặt chính trị - xã hội; về kinh tế; về tính minh bạch, khách quan và dân chủ; đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý và đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật.

Do đó, trên cơ sở nghiên cứu thực trạng, các giải pháp được đưa ra là: giải pháp về hoàn thiện pháp luật và những giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật. Những giải pháp này cần được thực hiện đồng bộ và đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

KẾT LUẬN

Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi vào Sổ đăng ký bất động sản sự kiện làm phát sinh, thay đổi, hạn chế hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để xác lập hiệu lực đối kháng giữa người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất với người thứ ba theo quy định của pháp luật.

GCNQSDĐ, 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, tài sản khác gắn liền với đất. GCN có vai trò rất quan trọng, nó là căn cứ để theo dõi biến động đất đai, kiểm soát các giao dịch dân sự về đất đai, thẩm quyền và trình tự giải quyết các tranh chấp đất đai, xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, đền bù thiệt hại về đất, xử lý vi phạm về đất đai. Đồng thời, nó là căn cứ quan trọng để Nhà nước bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của NSDD và là cơ sở để các đối tượng khác như các Ngân hàng, các tổ chức tín dụng... đưa ra các quyết định quan trọng trong mối quan hệ pháp luật về đất đai với NSDD. Bởi vậy, hoạt động đăng ký, cấp GCN là hoạt động cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai.

Dựa trên những đặc điểm về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của tỉnh Lào Cai có liên quan đến hoạt động đăng ký, cấp GCN. Có thể thấy, công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ trên địa bàn tỉnh Lào Cai đã đạt được những kết quả đáng kể: công tác tiếp nhận hồ sơ đăng ký nghiêm túc, cán bộ tiếp nhận hồ sơ làm đúng quy trình; công tác cấp GCN được đẩy mạnh; kiện toàn tổ chức hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh với VPĐK ở thành phố và các huyện nhằm đảm bảo giải quyết công việc một cách khoa học nhất; trình tự, thủ tục đăng ký, cấp GCN được thực hiện đồng bộ và có những cái tiến đáng kể; việc tổ chức chỉ đạo thực hiện cấp GCN được thực hiện sát sao.

Tuy nhiên, công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ trên địa bàn tỉnh Lào Cai còn bộc lộ một số hạn chế nhất định: khối lượng hồ sơ đăng ký biến động của các hộ gia đình, cá nhân tiếp nhận lớn, số lượng cán bộ viên chức ít, thời gian thực hiện thủ tục hành chính theo quy định còn quá ngắn không đủ thời gian để giải quyết hồ sơ; Cơ sở dữ liệu, tài liệu bản đồ quá cũ, công tác đăng ký biến động trước đây không thực

hiện thường xuyên, hồ sơ thu hồi đất không bàn giao hoặc bàn giao nhưng không có sơ đồ thu hồi... Tài liệu đo đạc bản đồ có biến động lớn, chưa chỉnh lý kịp thời; Đội ngũ cán bộ tại một số Chi nhánh có trình độ chuyên môn còn hạn chế, ý thức trách nhiệm trong công việc chưa cao.

Nguyên nhân của hạn chế trên là: pháp luật đất đai qua các thời kỳ còn thiếu đồng bộ dẫn đến có quá nhiều loại giấy tờ nhà đất được cấp trong các thời kỳ khác nhau, quản lý Nhà nước về đăng ký, cấp GCN bị buông lỏng trong một thời gian khá dài; do hồ sơ địa chính chưa đầy đủ, chưa cập nhật kịp thời các thông tin và sự biến động đất đai trên thực tế; tổ chức bộ máy cơ quan chuyên môn còn chưa đáp ứng được yêu cầu; lập vẽ sơ đồ nhà đất còn gây nhiều khó khăn cho người dân; dân cư phân bố không đồng đều, có nhiều dân tộc thiểu số cho nên việc tuyên truyền pháp luật về đất đai còn khó khăn.

Bởi vậy, dựa trên định hướng của Đảng về chính sách và pháp luật đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và để phát triển thị trường bất động sản chính quy và minh bạch thì phải đặt ra một số những định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cấp GCNQSDĐ thể hiện yêu cầu về mặt chính trị - xã hội; về kinh tế; về tính minh bạch, khách quan và dân chủ; đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý và đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật. Do vậy, các giải pháp được đưa ra là: giải pháp về hoàn thiện pháp luật và những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật. Những giải pháp này cần được thực hiện đồng bộ và đẩy nhanh tiến độ thực hiện để đáp ứng được nhu cầu phát triển đất nước hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo cáo số 203/BC-STNMT ngày 31/12/2015 của Sở TNMT tỉnh Lào Cai đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2015 và phương hướng nhiệm vụ năm 2016.
2. Báo cáo số 241/BC-STNMT ngày 19/12/2016 của Sở TNMT tỉnh Lào Cai đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2016 và phương hướng nhiệm vụ năm 2017.
3. Báo cáo số 328/BC-STNMT ngày 21/12/2017 của Sở TNMT tỉnh Lào Cai đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2017 và phương hướng nhiệm vụ năm 2018.
4. Báo cáo số 108/BC-VPĐK ngày 16/12/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2015 và phương hướng nhiệm vụ năm 2016.
5. Báo cáo số 116/BC-VPĐK ngày 12/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2016 và phương hướng nhiệm vụ năm 2017.
6. Báo cáo số 121/BC-VPĐK ngày 8/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2017 và phương hướng nhiệm vụ năm 2018.
7. Chỉ thị số 30-CT/TU của Tỉnh ủy Lào Cai ngày 20 tháng 3 năm 2017 về tăng cường quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai.
8. Chỉ thị số 1474/CT-TTg năm 2011 về thực hiện nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc 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.
9. Phạm Thị Kim Hiền (2001), *Đăng ký bất động sản - Thực tiễn và phương hướng hoàn thiện*. Luận văn Thạc sỹ luật học, Đại học Luật Hà Nội.
10. Nguyễn Quang Học (2004), *Các vấn đề pháp lý về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Luận văn Thạc sỹ luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật, Hà Nội.

11. Luật Dân sự năm 2005.
12. Luật Dân sự năm 2015.
13. Luật Đất đai năm 1987.
14. Luật Đất đai năm 1993.
15. Luật Đất đai năm 2003.
16. Luật Đất đai năm 2013.
17. Luật Xây dựng năm 2005.
18. Luật Xây dựng năm 2014.
19. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014.
20. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
21. Nghị định số 53/2017/NĐ-CP quy định các giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp phép xây dựng.
22. Quyết định 703/QĐ-TCQLĐĐ về Sổ tay hướng dẫn thực hiện dịch vụ đăng ký và cung cấp thông tin đất đai, tài sản gắn liền với đất.
23. Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2016 ban hành quy chế phối hợp và thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.
24. Quyết định số 114/2016/QĐ-UBND ngày 20 tháng 2 năm 2016 về mức thu, quản lý và sử dụng phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.
25. Quyết định số 122/2016/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2016 Về mức thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.
26. Quyết định số 3931/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2017 về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất về bồi thường và giá đất để giao đất tái định cư khi nhà nước thu hồi đất các dự án trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

27. Quyết định số 3935/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2017 về việc phê duyệt giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần điện Bắc Nà (*giai đoạn 2*).
28. Quyết định số 4432/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2017 về việc phê duyệt giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Thông tấn xã Việt Nam.
29. Thông báo số 43/TB-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2017 về việc bổ sung danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục sử dụng đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng năm 2017 tỉnh Lào Cai.
30. Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT quy định cụ thể về GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
31. Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
32. Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT quy định về xây dựng, quản lý, khai thác thông tin hệ thống đất đai.
33. Thông tư số 250/2016/TT-BTC hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.
34. Thông tư liên tịch 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.
35. Thông tư liên tịch 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.
36. Thông tư liên tịch 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.
37. Nguyễn Quang Tuyên (2003), *Địa vị pháp lý người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai*. Luận án Tiến sĩ luật học, Đại học Luật Hà Nội.