

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

*Đỗ Thị Trúc Mai*

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI  
SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TỪ THỰC TIỄN QUẬN 6,  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2018

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

**Đỗ Thị Trúc Mai**

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI  
SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TỪ THỰC TIỄN QUẬN 6,  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành: Luật Hiến pháp và Luật Hành chính

Mã số: 8380102

**LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC**

**TS. THÁI THỊ TUYẾT DUNG**

**HÀ NỘI - 2018**

## LỜI CAM ĐOAN

*Tôi tên là Đỗ Thị Trúc Mai, sinh ngày 22/11/1981, là học viên cao học ngành: Luật học, chuyên ngành: Luật Hiến pháp và Luật hành chính, khóa VII đợt 1 năm 2016, theo Quyết định số 1957/QĐ-HVKHXH ngày 22/4/2016 của Giám đốc Học viện khoa học xã hội.*

*Tôi xin cam đoan Luận văn Thạc sĩ: “Quản lí nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn quận 6, thành phố hồ chí minh” là công trình nghiên cứu của bản thân, các trích dẫn và số liệu được sử dụng trong luận văn đều có dẫn nguồn./.*

**Tác giả luận văn**

**ĐỖ THỊ TRÚC MAI**

## LỜI CẢM ƠN

*Sau hơn hai năm học tập và nghiên cứu, tôi đã hoàn thành chương trình khoá học cao học chuyên ngành Luật Hiến pháp và Luật Hành chính tại Học viện khoa học xã hội và hoàn thành luận văn “Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn quận 6, thành phố hồ chí minh”.*

*Tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc của mình đến quý Lãnh đạo, quý thầy, cô Học viện khoa học xã hội. Quý thầy cô đã tận tình giảng dạy, tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu, đặc biệt là sự giúp đỡ và dạy bảo tận tình, quý báu của **TS. Thái Thị Tuyết Dung** – Giảng viên trường Đại học luật Tp. HCM, người cô đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt quá trình nghiên cứu, giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này.*

*Với tình cảm chân thành, tôi xin được gửi lời cảm ơn đến Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Quận 6, Ủy ban nhân dân phường 4 quận 6, Tp. HCM cùng đồng nghiệp trong cơ quan, bạn đồng học và gia đình đã tận tình giúp đỡ để tôi hoàn thành việc thu thập và xử lý thông tin, số liệu phục vụ quá trình nghiên cứu của mình./.*

**Tác giả luận văn**

**ĐỖ THỊ TRÚC MAI**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
<b>Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT</b> ..	6
1.1. Khái niệm và đặc điểm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	6
1.2. Nội dung và vai trò của việc quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	8
1.3. Một số kinh nghiệm tham khảo quản lý nhà nước cấp giấy chứng nhận một số quốc gia .....	30
<b>Chương 2: THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TỪ THỰC TIỄN ĐỊA BÀN QUẬN 6 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH</b> .....	35
2.1. Các yếu tố đặc thù của Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	35
2.2. Thực tiễn quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh .....	37
2.3. Đánh giá chung về công tác Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh.....	60
<b>Chương 3: HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT Ở</b> .....	66

3.1. Quan điểm và định hướng hoàn thiện về quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở nước ta hiện nay .....	66
3.2. Các giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	68
<b>KẾT LUẬN</b> .....	75
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	

## **DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>UBND</b>	Ủy ban nhân dân
<b>GCNQSDĐ</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
<b>QLNN</b>	Quản lý nhà nước
<b>KT-XH</b>	Kinh tế - xã hội
<b>Tp. HCM</b>	Thành phố Hồ Chí Minh

## DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 2.1 Thống kê đất đai các năm.....	40
Bảng 2.2 Biến động đất đai thời kỳ 2014-2016.....	41
Bảng 2.3- Bảng thống kê các trường hợp chưa cấp GCN năm 2016 .....	56
Bảng 2.4 – Thống kê số liệu tiếp nhận hồ sơ của Quận 6 .....	57
Bảng 2.5 – Bảng số liệu so sánh tỷ lệ giải quyết hồ sơ trong các năm của Quận 6 .....	58
Bảng 2.6 – Bảng số liệu so sánh tỷ lệ giải quyết hồ sơ cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận của Quận 6 .....	59



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên có vai trò rất quan trọng nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một nhiệm vụ hàng đầu của Nhà nước ta nói riêng và tất cả các nước trên thế giới nói chung, qua đó sẽ góp phần giúp cho người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thể yên tâm đầu tư, cải tạo nâng cao hiệu quả, đồng thời sẽ giúp cho Nhà nước quản lý chặt chẽ và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng, người sở hữu.

Luật Đất đai 2003 đã đề cập đến vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất. Năm 2009, Quốc hội Việt Nam đã ban hành Luật số 38/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, trong đó sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2003 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã hoàn thiện hơn pháp luật về đất đai. Luật đất đai 2013 có hiệu lực vào ngày 01/7/2014 có những sửa đổi nhằm hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận.

Trong quá trình thực hiện quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận, bên cạnh những kết quả nhất định đã thu được thì công tác quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận hiện nay vẫn còn một số bất cập, vướng mắc, thực hiện thiếu thống nhất ở các địa phương, tiến độ thực hiện còn chậm, không đạt được mục tiêu đề ra, đặc biệt khó khăn khi mà pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về sản gắn liền với đất trong pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng ... còn nhiều bất cập, mâu thuẫn, chông chéo...Nhiều quy định thể hiện nhiều sự gò

bó, khiên cưỡng và thiếu tính khả thi. Các điều kiện về nhân lực, vật lực, tài lực chưa đáp ứng kịp với yêu cầu và nhu cầu của thực tế.

Quận 6 là cửa ngõ phía Tây của Thành phố Hồ Chí Minh. Công tác cải cách hành chính trong những năm gần đây trên địa bàn quận luôn được đẩy mạnh trên cơ sở thực hiện Chương trình hành động của Quận về cải cách hành chính gắn với mục tiêu xây dựng chính quyền đô thị giai đoạn 2016-2020. Thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cùng với công tác quản lý nhà nước xây dựng và thiết kế nhà ở một cách đồng bộ phù hợp với mô hình quy hoạch là cơ sở pháp lý để tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển, sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả giúp quận có một môi trường cảnh quan văn minh, hiện đại. Đó cũng là một trong những nội dung kế hoạch kinh tế - xã hội trong những năm gần đây của quận.

Vì những lý do trên, tôi chọn đề tài: *“Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn địa bàn Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh”* làm đề tài cho luận văn thạc sĩ chuyên ngành luật Hiến pháp và luật Hành chính nhằm đánh giá thực trạng công tác quản lý nhà nước về 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 theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Cho đến nay, vấn đề quản lý nhà nước về đất đai và nhà ở đã được nghiên cứu ở nhiều góc độ như: Các vấn đề pháp lý về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thiện việc phân cấp trong lĩnh vực giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất những vấn đề lý luận và thực tiễn. Ngoài ra có một số công trình nghiên cứu

khoa học có liên quan đến phần nào lĩnh vực quản lý nhà nước 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 sĩ luật học của Nguyễn Quang Tuyền (2003); “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 TS.Trần Quang Huy. Ths.Phạm Thu Thủy: “Một số vấn đề về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai 2003”; Báo cáo số 93/BC- CP ngày 19/ 10/ 2007 của chính phủ về tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Phạm Thị Thanh Hải (2010), *Một số vấn đề pháp lý về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất*, Khóa luận tốt nghiệp, Trường ĐH Luật, Hà Nội; Nguyễn Thị Thu Hằng (2006), *Một số vấn đề pháp lý về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Khóa luận tốt nghiệp, Trường ĐH Luật, Hà Nội; Vũ Thị Nguyễn (2007), *Quá trình hoàn thiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong bối cảnh phải xử lý các vướng mắc về đất đai*, Luận văn tốt nghiệp, Trường ĐH Luật, Hà Nội.

Những công trình đã công bố còn thể hiện tính tản mạn, chưa nghiên cứu vấn đề quản lý nhà nước 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. Vì vậy, đề tài nghiên cứu của tác giả là sự cần thiết và có ý nghĩa quan trọng góp phần tiếp tục làm sáng tỏ những tồn tại, bất cập trong công tác quản lý nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay qua tình hình thực tế ở Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh. Qua đó, góp phần tiếp tục hoàn thiện về vấn đề này trong thời gian tới.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Qua việc nghiên cứu làm rõ cơ sở lý luận, cơ sở thực tiễn và thực trạng công tác quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại quận 6, từ đó đề xuất một số kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện công tác quản lý nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

### ***3.1. Nhiệm vụ nghiên cứu***

Làm rõ một số khái niệm về quản lý nhà nước và quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Phân tích thực trạng công tác quản lý nhà nước 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 số liệu thu thập được về tình hình cấp giấy chứng nhận tại quận 6.

Đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện công tác quản lý nhà nước cấp giấy chứng nhận trên địa bàn quận 6.

## **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

### ***4.1. Đối tượng nghiên cứu***

Các quy định của pháp luật trong quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và thực tiễn về công tác này tại quận 6.

### ***4.2. Phạm vi nghiên cứu***

Luận văn giới hạn nghiên cứu các quy định của pháp luật đất đai hiện hành đối với công tác quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và những nội dung cơ bản nhất như: các nguyên tắc; đối tượng; điều kiện, nội dung; thẩm quyền cấp giấy, trình tự, thủ tục; quy định cấp giấy chứng nhận trong những trường hợp cụ thể từ thực tiễn thực hiện trong thời gian qua tại Quận 6 Thành

phố Hồ Chí Minh.

## **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu đề tài**

**5.1. Phương pháp luận:** Đề tài được nghiên cứu dựa trên cơ sở lý luận của chủ nghĩa Mác- Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh; các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách pháp luật hiện hành của Nhà nước về quản lý nhà nước đất đai nói chung và về công tác quản lý nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nói riêng.

**5.2. Phương pháp nghiên cứu:** Trong quá trình thực hiện đề tài nghiên cứu, tác giả sử dụng kết hợp nhiều phương pháp nghiên cứu trong đó chủ yếu là các phương pháp như: 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**

Góp phần hoàn thiện các văn bản pháp luật và cơ chế tổ chức, hoạt động của cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đất đai, nhà ở nói chung và công tác quản lý nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói riêng của quận 6.

## **7. Cơ cấu của luận văn**

Cơ cấu của luận văn ngoài phần mở đầu, kết luận, phụ lục và tài liệu tham khảo, gồm các chương như sau:

**Chương 1:** Những vấn đề lý luận và pháp lý về quản lý nhà nước về 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 quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn địa bàn quận 6 thành phố hồ chí minh.

**Chương 3:** Hoàn thiện quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở.

## Chương 1

# NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

## 1.1. Khái niệm và đặc điểm 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Giấy chứng nhận 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.... Theo quy định của Quyết định 201- QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục Quản lý nhà nước ruộng đất (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) thì “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý xác lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất*”.

Bên cạnh đó, khi Luật Đất đai năm 2013 được ban hành quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có sự thay đổi cơ bản và theo khoản 16 Điều 3 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*”. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất. Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản phải đăng ký quyền sở

hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành.

Với mong muốn tạo thuận tiện cho người sử dụng đất, đơn giản hóa thủ tục hành chính, thống nhất việc quản lý nhà nước đất đai và tài sản gắn liền với đất, năm 2009 Quốc hội đã thống nhất việc cấp chung một giấy chứng nhận cho cả quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng bằng Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản. Theo đó thì “*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*”.

### ***1.1.2. Đặc điểm của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất***

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một công cụ quản lý nhà nước về đất đai vô cùng quan trọng, giúp cho nhà nước quản lý đất đai một cách hiệu quả và khoa học, là căn cứ quan trọng để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất và là cơ sở để các đối tượng khác như ngân hàng, các công ty...đưa ra các quyết định liên quan đến quá trình quản lý nhà nước, sử dụng đất, là một công cụ mang nhiều ý nghĩa to lớn đối với xã hội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy tờ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp nhằm ghi nhận quyền của cá nhân, cơ quan, tổ chức đối với diện tích đất xác định và có các đặc điểm sau:

- Là một loại giấy tờ được cấp trên cơ sở một quyết định hành chính cho nên mang tính chất hành chính rõ rệt;
- Ghi nhận quyền của cá nhân, cơ quan, tổ chức đối với đất;

- Quyền sử dụng đất phải được xác định đối với một diện tích đất cụ thể;
- Là một loại giấy tờ sở hữu, theo đó ghi nhận quyền sở hữu một quyền tài sản: quyền sử dụng đất.

## **1.2. Nội dung và vai trò của việc Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

### ***1.2.1. Một số khái niệm liên quan đến công tác quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất***

- Quản lý nhà nước: Trong hệ thống các chủ thể quản lý xã hội Nhà nước là chủ thể duy nhất quản lý xã hội toàn dân, toàn diện bằng pháp luật. Quản lý nhà nước là các công việc của nhà nước, được thực hiện bởi tất cả các cơ quan nhà nước; cũng có khi do nhân dân trực tiếp thực hiện bằng hình thức bỏ phiếu hoặc do các tổ chức xã hội, các cơ quan xã hội thực hiện nếu được nhà nước giao quyền thực hiện chức năng nhà nước. Quản lý nhà nước thực chất là sự quản lý có tính chất nhà nước, do nhà nước thực hiện thông qua bộ máy nhà nước trên cơ sở quyền lực nhà nước nhằm thực hiện các nhiệm vụ, chức năng của Chính phủ là hệ thống cơ quan được thành lập để chuyên thực hiện hoạt động quản lý nhà nước

- Quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất là quyền được lợi dụng các tính năng của đất để phục vụ cho lợi ích kinh tế và đời sống của con người theo quy định của pháp luật. Đất đai là tài sản đặc biệt, Nhà nước giao một phần đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Người sử dụng đất có nghĩa vụ đối với Nhà nước như nộp thuế sử dụng đất và tuân thủ những quy định của Nhà nước về sử dụng đất. Từ đó vấn đề đặt ra là phải xác lập một cơ chế thể hiện quyền sở hữu đất đai sao cho phù hợp, có nghĩa là xác lập cách thức



tạo ra sự thống nhất giữa hai quyền năng là quyền sở hữu pháp lý và quyền sử dụng thực tế về đất đai. Người sử dụng đất có các quyền sau đây:

- + Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- + Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.
- + Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.
- + Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.
- + Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.
- + Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.
- + Người sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo luật đất đai năm 2003, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Như vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý giữa Nhà nước (chủ sở hữu và quản lý đất đai) và người dân (chủ sử dụng đất). Quá trình tổ chức thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quá trình xác lập căn cứ pháp lý đầy đủ để giải quyết mọi quan hệ về đất đai. Theo Điều 2 của Luật Đất đai: “Người sử dụng đất ổn định được UBND cấp xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tùy từng thời kỳ cụ thể”.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho người sử dụng đất theo Nghị Định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 và Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009. Loại giấy này được quy định thống nhất và đối với mọi loại đất trong phạm vi cả nước.

- Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: QLNN là dạng quản lý xã hội mang tính quyền lực nhà nước, sử dụng quyền lực nhà nước để điều chỉnh các quan hệ xã hội vào hoạt động của con người. QLNN 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 hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu của Nhà nước đối với đất đai. Đó là các hoạt động nắm chắc tình hình sử dụng đất; phân phối và phân phối lại quỹ đất đai theo quy hoạch, kế hoạch;

Kiểm tra giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất; điều tiết các nguồn lợi từ đất đai. Nhà nước nắm chắc tình hình đất đai để Nhà nước biết rõ các thông tin chính xác về số lượng đất đai, về chất lượng đất đai, về tình hình hiện trạng của việc quản lý và sử dụng đất đai. Vì vậy, Nhà nước quy hoạch và kế hoạch hoá việc sử dụng đất đai. Đồng thời, Nhà nước còn quản lý việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; quản lý việc chuyển quyền sử dụng đất; quản lý việc lập quy hoạch, kế hoạch và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Để nắm được quỹ đất, Nhà nước thường xuyên thanh tra, kiểm tra chế độ quản lý và sử dụng đất đai. Nhà nước tiến hành kiểm tra giám sát quá trình phân phối và sử dụng đất, trong khi kiểm tra, giám sát, nếu phát hiện các vi phạm và bất cập trong phân phối và sử dụng, Nhà nước sẽ xử lý và giải quyết các vi phạm, bất cập đó. Nhà nước cũng thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai để đảm bảo các

lợi ích một cách hài hòa. Hoạt động này được thực hiện thông qua các chính sách tài chính về đất đai như: thu tiền sử dụng đất, thu các loại thuế liên quan đến việc sử dụng đất nhằm điều tiết các nguồn lợi hoặc phân giá trị tang thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

### ***1.2.2. Nội dung quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất***

*- Xây dựng và ban hành pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

Kinh tế càng phát triển, các mối quan hệ sử dụng đất đai càng phức tạp đòi hỏi hệ thống luật pháp nói chung và hệ thống luật pháp về đất đai và đặc biệt là công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói riêng phải đồng bộ, rõ ràng, cụ thể để công tác quản lý nhà nước được hiệu quả và thuận lợi. Bên cạnh đó, pháp luật sẽ tạo điều kiện cho nhà nước thực hiện được vai trò điều tiết và quản lý nền kinh tế, quản lý và kiểm tra hoạt động liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận và xử lý các hành vi vi phạm. Ngoài ra, pháp luật còn xác lập, củng cố, hoàn thiện những cơ sở pháp lý của nhà nước và phát huy cao nhất hiệu lực của cơ quan quản lý.

Hệ thống chính sách và luật pháp cùng các văn bản hướng dẫn thi hành luật là cơ sở pháp lý cho cơ quan địa chính các cấp thực hiện việc quản lý đất đai nói chung cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng. Vì vậy tính hiệu lực của hệ thống luật pháp và chính sách có ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả hoạt động cấp GCNQSDĐ. Hệ thống luật pháp và chính sách liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ gồm Luật đất đai 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường... Các văn bản trên nếu đầy đủ đồng bộ và rõ ràng thì

việc thực hiện quy trình và các thủ tục cấp GCNQSDĐ sẽ thuận tiện và dễ dàng. Do đó sẽ rút ngắn được thời gian cấp GCNQSDĐ. Ngược lại hệ thống văn bản pháp luật chồng chéo, chưa đầy đủ và thiếu đồng bộ sẽ ảnh hưởng xấu đến tiến độ cấp GCNQSDĐ.

*- Tổ chức bộ máy nhân sự về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

Tổ chức bộ máy nhà nước quản lý về đất đai mà cụ thể là công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của chính quyền địa phương có tác động trực tiếp tới việc quản lý đất đai trên địa bàn. Việc bộ máy được tổ chức một cách khoa học theo hướng tinh giản, có sự phân công rõ ràng về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn sẽ tạo hiệu quả trong quản lý, giải quyết vấn đề càng nhanh chóng, thuận lợi. Tuy nhiên, công tác quản lý của bộ máy sẽ gặp khó khăn lớn nếu một khâu, một cấp quản lý trong hệ thống không đảm bảo được yêu cầu công việc được giao. Vì vậy, muốn quản lý hiệu quả, tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải được tổ chức thật phù hợp về cơ cấu, có sự phân chia trách nhiệm, quyền hạn cụ thể, đồng thời phải có hướng dẫn, bám sát của các ban ngành chức năng. Bên cạnh việc tổ chức bộ máy quản lý, trình độ, đạo đức của đội ngũ cán bộ quản lý cũng ảnh hưởng trực tiếp tới công tác quản lý nói chung và quản lý đất đai nói riêng. cán bộ quản lý là người trực tiếp tham gia vào công tác quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở cấp chính quyền địa phương và cũng là người tiếp xúc trực tiếp với đối tượng sử dụng đất, tiếp thu nguyện vọng của quần chúng nhân dân về các vấn đề liên quan đến đất đai. Vì vậy, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có chuyên môn, trình độ và tận tâm với

công việc là điều kiện tiên quyết để tạo thuận lợi cho quản lý nhà nước về đất đai ở cấp địa phương.

Trước đây Luật Đất đai năm 2003 (Khoản 2 Điều 52) quy định thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân thuộc UBND cấp huyện, bao gồm cả trường hợp cấp giấy chứng nhận lần đầu và khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện quyền của mình.

Trong giai đoạn này, cơ quan dịch vụ công phục vụ cho công tác cấp giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được thành lập theo 2 cấp (cấp tỉnh và cấp huyện), trong đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường là đơn vị chuẩn bị hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện ký cấp giấy chứng nhận. Quy định này phù hợp với bối cảnh cả nước còn nhiều thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu và cần tập trung nguồn lực công tác cấp giấy chứng nhận lần đầu.

Đến nay, cả nước đã căn bản hoàn thành cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với các loại đất (đạt khoảng 96% diện tích cần cấp), nhu cầu cấp giấy chứng nhận hiện nay chủ yếu phát sinh khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp. Các trường hợp này đã được UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận lần đầu nên đã một lần được Nhà nước xác lập quyền sử dụng thông qua việc cấp giấy chứng nhận. Do đó, khi đăng ký biến động do thực hiện các quyền thì chỉ cần cơ quan chuyên môn xác nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp là vẫn bảo đảm tính pháp lý. Quy định này phù hợp với xu thế quản lý đất đai hiện đại của các nước trên thế giới.

Mặt khác, đối với nơi đã thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai thì hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai được thành lập và hoạt động theo mô hình một cấp. Mô hình này có ưu điểm là hoạt động đăng ký đất đai có sự quản lý, điều hành tập trung, thống nhất; việc thực hiện nhiệm vụ đã thể hiện rõ hơn tính chuyên nghiệp trong tổ chức thực hiện nhiệm vụ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận; quy trình giải quyết công việc đã được thực hiện thống nhất, nhiều nơi đã được thực hiện gắn với hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai đã xây dựng; thời gian thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đã giảm từ 5 - 25 ngày so với trước đây, tạo điều kiện thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân khi tham gia giao dịch về đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Thời gian vừa qua, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu Chính phủ ban hành Nghị định số 01/2017/NĐ-CP trong đó tại Khoản 23 Điều 2 đã quy định UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương về bộ máy tổ chức, cơ sở vật chất của Văn phòng đăng ký đất đai để quy định việc cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận. Các trường hợp ủy quyền cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp này được sử dụng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường. Như vậy, quy định này đã giải quyết được các khó khăn trên.

*- Tổ chức thực hiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

Quản lý nhà nước bằng pháp luật không có nghĩa là nhà nước chỉ ban hành pháp luật mà cần phải có những quy định về tổ chức thực hiện pháp luật trong toàn xã hội, đưa pháp luật vào đời sống của từng người dân và toàn xã hội, việc xây dựng và ban hành pháp luật là hết sức cần thiết và quan trọng. Tuy nhiên, điều quan trọng hơn là nó phải được thực thi trong thực tế, và ở

đúng vị trí của nó là được đem ra thi hành và mang lại hiệu quả chứ không phải là những dòng chữ được ghi trên giấy.

Việc tổ chức thực hiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm: Công bố văn bản quy phạm pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thông qua việc tổ chức công bố, đăng công báo, niêm yết văn bản quy phạm pháp luật; phổ biến, truyền thông về việc ban hành và nội dung của văn bản quy phạm pháp luật; ban hành văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thực hiện văn bản quy phạm pháp luật; thực hiện các điều kiện bảo đảm thi hành văn bản quy phạm pháp luật như tập huấn nghiệp vụ, kiện toàn tổ chức bộ máy, biên chế, kinh phí, cơ sở vật chất; theo dõi, đánh giá hiệu quả thi hành văn bản quy phạm pháp luật...

*- Thanh tra, kiểm tra và xử lý về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

Hoạt động thanh tra, kiểm tra là một trong những chức năng thiết yếu của quá trình quản lý nhà nước; nó góp phần quan trọng vào việc nâng cao hiệu lực, hiệu quả của hoạt động quản lý nhà nước. Thanh tra việc quản lý và sử dụng đất đai, là việc xem xét tại chỗ của cơ quan có thẩm quyền đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai mà đặc biệt là công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Qua đó nhằm rút ra những nhận xét, kết luận và xử lý theo thẩm quyền, hoặc kiến nghị và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý, khắc phục những nhược điểm, thiếu sót, phát huy những ưu điểm, góp phần nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước về đất đai và hiệu quả sử dụng đất.

Thanh tra, kiểm tra là chức năng thiết yếu của công tác quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, qua đó mà biết được kết quả tác động của cơ quan quản lý nhà nước đối với đối tượng quản lý tốt hay chưa tốt để khắc phục mặt chưa tốt, bảo đảm cho pháp luật được chấp hành nghiêm chỉnh, bảo đảm pháp chế, tăng cường kỷ cương trong quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

### ***1.2.3. Vai trò của quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất***

*- Đối với nhà nước:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là cơ sở cung cấp các thông tin quan trọng, phục vụ cho việc theo dõi và quản lý nhà nước về đất đai; đặc biệt là trong công tác kiểm kê đất đai như: tổng diện tích tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, chủ sử dụng đất..., là công cụ để nhà nước thực hiện các kế hoạch sử dụng đất đã đề ra, giúp việc sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở còn là cơ sở để nhà nước giải quyết các vấn đề thường xảy ra trong quá trình sử dụng đất như: tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Bên cạnh đó, thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở xác định các nghĩa vụ mà người sử dụng đất phải tuân thủ theo pháp luật như nghĩa vụ tài chính...đảm bảo lợi ích của nhà nước và lợi ích chung của toàn xã hội. Hơn nữa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một nội dung quan trọng, có mối quan hệ mật thiết với các nội dung khác của quản lý nhà nước về đất đai; giúp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

Đất đai thuộc quyền sở hữu toàn dân, do nhà nước thống nhất quản lý. Thông qua việc lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng



đất, quyền sở hữu nhà ở xác lập mối quan hệ pháp lý giữa nhà nước và người sử dụng đất. Người sử dụng đất thực hiện việc đăng ký diện tích mình sử dụng với nhà nước để nhà nước quản lý, ngăn cấm các hành vi lấn chiếm, sử dụng đất không đúng mục đích, kém hiệu quả.

Đối với nước ta, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở có ý nghĩa quyết định đối với việc giải quyết các vấn đề tồn tại trong lịch sử, giải quyết có hiệu quả các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai góp phần thúc đẩy nhanh và thuận lợi công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất.

Thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nhà nước quản lý được các hoạt động trao đổi, mua bán đất đai, làm minh bạch hơn thị trường bất động sản, là cơ sở đảm bảo thị trường bất động sản phát triển bền vững.

Trong những năm vừa qua, hoạt động của thị trường bất động sản đang diễn ra với tốc độ nhanh, góp phần tăng trưởng kinh tế, tuy vậy, cho đến nay, trên thị trường bất động sản ở nước ta vẫn tồn tại những giao dịch tự phát, hiện tượng mua bán ngầm, đầu cơ trục lợi diễn ra mạnh mẽ, tranh chấp đất đai phát sinh và nhà nước bị thất thu một khoản lớn. Để điều chỉnh thị trường này hoạt động lành mạnh thì công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở phải thực hiện nghiêm túc, tạo cơ sở pháp lý vững chắc, đảm bảo công bằng trong xã hội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tạo điều kiện thuận lợi trong giao dịch bất động sản, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản, tạo điều kiện huy động nguồn vốn đầu tư thông qua hoạt động thế chấp vay vốn.

*- Đối với người sử dụng đất*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là chứng thư pháp lý xác lập và bảo hộ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất, là cơ sở

để người sử dụng đất yên tâm sử dụng và đầu tư nhằm sử dụng đất đai một cách hợp lý và tiết kiệm hơn. Khi có bất kỳ tranh chấp nào về đất đai hoặc các vấn đề liên quan đến đất đai, người sử dụng đất hợp pháp là người có đầy đủ các giấy tờ do nhà nước cấp sẽ được bảo vệ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là cơ sở cho việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất như chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp, cho thuê quyền sử dụng đất, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất một cách thuận tiện và là cơ sở để người sử dụng đất thực hiện các nghĩa vụ đối với nhà nước, đặc biệt là nghĩa vụ tài chính như: nộp thuế trước bạ, thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất... Người sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, diện tích.. đã ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*- Các đối tượng khác*

Hệ thống thông tin đất đai được xây dựng từ kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp thông tin một cách nhanh chóng, thuận tiện cho cá nhân, tổ chức, các doanh nghiệp..., nâng cao hiệu quả hoạt động xã hội, giúp thị trường đất đai phát triển lành mạnh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là căn cứ để các ngân hàng, tổ chức tín dụng ra quyết định cho vay vốn đối với người sử dụng đất thông qua hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất, là căn cứ để xác nhận vốn góp bằng quyền sử dụng đất đối với các doanh nghiệp, công ty cổ phần.

Ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sẽ cung cấp các thông tin chính xác về thửa đất cho các cá nhân, tổ chức khi tham gia mua bán quyền sử dụng đất trên thị trường bất động sản.

*Tóm lại, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là công việc rất cần thiết, nhằm nâng cao*

*hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, bảo vệ lợi ích của người sử dụng đất và của toàn xã hội.*

#### ***1.2.4. Các yếu tố tác động đến quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất***

- *Nhân tố khách quan:* Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đòi hỏi thông tin phải chính xác đòi hỏi công tác thu thập số liệu, khảo sát thực tế phải mất rất nhiều thời gian nó phụ thuộc vào điều kiện địa hình cụ thể từng địa phương, số lượng cán bộ địa chính cũng như kinh phí phục vụ cho công tác cấp giấy.

- *Nhân tố chủ quan:* (1) Trình độ chuyên môn, quản lý của phần lớn cán bộ địa chính cấp xã còn rất yếu, chủ yếu công tác dựa vào kinh nghiệm. Một số địa phương thực hiện không đầy đủ trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hầu hết đều chưa lập hồ sơ địa chính và sổ mục kê đất. (2) Công tác cấp giấy chứng nhận được thực hiện trong một thời gian dài, cán bộ địa chính thường thay đổi nhiều nên một số thông tin, hồ sơ sổ sách không được duy trì liên tục, độ tin cậy thấp. (3) Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính một số nơi chưa đồng bộ về chủng loại biểu mẫu, chất lượng thông tin, các thông tin biến động không được cập nhật thường xuyên,... . Bên cạnh đó, nhận thức của một bộ phận người dân còn hạn chế, các giấy tờ của chủ sử dụng đất thiếu, bị mất hoặc không trùng khớp với hiện trạng sử dụng đất nên việc hoàn chỉnh hồ sơ địa chính gặp nhiều khó khăn. Nhiều nơi đã cấp xong giấy chứng nhận nhưng người dân vẫn chưa đến nhận gây ảnh hưởng đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Năng lực của đội ngũ cán bộ địa chính:* Năng lực là khả năng của con người để thực hiện tốt công việc hay làm việc có hiệu quả cao. Năng lực được con người sử dụng ở nhiều phương diện như: năng lực công tác, năng lực sản

xuất, năng lực quản lý... Năng lực cán bộ địa chính là năng lực giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai theo quy định của pháp luật nói chung cũng như quá trình cấp GCNQSDĐ nói riêng. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một quá trình đòi hỏi sự phối hợp của các đối tượng có liên quan. Trong đó lực lượng cán bộ địa chính tham gia công tác cấp GCNQSDĐ đóng vai trò quan trọng. Chẳng hạn như để cấp được giấy chứng nhận cho người dân thì trước hết phải có hồ sơ, thủ tục. Hồ sơ thủ tục đó do cán bộ địa chính xã lập và xác nhận tính chính xác về những thông tin mà người sử dụng đất kê khai dựa vào hồ sơ địa chính và địa bàn mình quản lý. Sau đó cán bộ Phòng Tài nguyên môi trường và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất dựa vào những thông tin mà xã cung cấp thẩm tra lại và cấp GCNQSDĐ đất cho người dân. Mặt khác cán bộ địa chính xã là cầu nối giữa nhà nước với nhân dân. Họ là người trực tiếp tuyên truyền, phổ biến các chính sách pháp luật về đất đai trên địa bàn dân cư, giải quyết mọi nhu cầu của nhân dân về đất đai cũng như cấp GCNQSDĐ. Do đó lực lượng cán bộ địa chính tham gia công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trình độ, năng lực, kinh nghiệm thì quá trình cấp GCNQSDĐ được diễn ra thuận tiện và nhanh chóng. Ngược lại nếu đội ngũ cán bộ địa chính có trình độ thấp, phẩm chất chính trị, tinh thần trách nhiệm không cao sẽ ảnh hưởng đến tiến độ cấp GCNQSDĐ.

- *Sự hiện đại của cơ sở vật chất kỹ thuật*: Sự tiến bộ của khoa học công nghệ được ứng dụng càng nhiều thì quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được diễn ra nhanh chóng và gọn nhẹ. Với sự giúp đỡ của máy móc hiện đại như bản đồ số, hệ thống máy tính, các phần mềm quản lý đất đai... công việc của cán bộ địa chính đã được giảm rất nhiều so với việc sử dụng các thiết bị thủ công trước đây (trước đây đo bằng thước dây và tính diện tích bằng tay thì nay đo bằng máy móc hiện đại và cách tính diện tích được tính

bằng máy). Bên cạnh đó nếu quản lý đất đai được hệ thống hóa bằng máy móc hiện đại và bản đồ dạng số thì cán bộ địa chính được áp dụng và lấy kết quả đo đạc từ bản đồ số không phải đi đo đạc thực địa từng thửa đất, do đó rút ngắn thời gian cấp GCNQSDĐ.

- *Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*: Quy hoạch đất đai là việc khoanh định hoặc điều chỉnh việc khoanh định đối với các loại đất cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển KT-XH của từng địa phương và trong phạm vi cả nước, là sự tính toán, phân bổ sử dụng đất cụ thể về số lượng, chất lượng, vị trí không gian.

Kế hoạch sử dụng đất là việc xác định các biện pháp, thời gian để sử dụng đất theo quy hoạch. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là căn cứ quan trọng trong việc cấp GCNQSDĐ. Nội dung các văn bản quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chứa đựng nhiều thông tin về việc bố trí sắp xếp sử dụng các loại đất đai cho các mục đích sử dụng khác nhau. Qua đó Nhà nước nắm được quỹ đất đai và xây dựng chính sách sử dụng đất đai đồng bộ và hiệu quả cao. Việc tính thuế, xác định giá cả cho các loại đất phải dựa vào việc đánh giá, phân hạng đất đai và quy mô đất đai của các đối tượng sử dụng. Những việc đó đều thể hiện trong các văn bản quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ sở pháp lý cho việc giao đất, thu hồi đất, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất, là cơ sở quan trọng trong việc cấp GCNQSDĐ, đảm bảo cho công tác cấp GCNQSDĐ được tiến hành theo quy định. Đối với những nơi chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cho dù người dân có làm bao nhiêu hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ thì cũng không thể triển khai cấp GCNQSDĐ do vướng quy hoạch chi tiết. Vì vậy quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nếu làm tốt ngay từ ban đầu sẽ tạo điều kiện cho việc xác minh nguồn gốc sử dụng đất cũng như các sai phạm khi chuyển đổi mục đích sử

dụng đất, tạo điều kiện cho quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được diễn ra nhanh chóng.

- *Trình độ nhận thức của người dân:* Người dân là đối tượng sử dụng đất, là người có quan hệ trực tiếp với Nhà nước trong lĩnh vực đất đai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vai trò quan trọng đối với người sử dụng đất nên họ sẽ chấp hành các quy định khi tham gia đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên không phải người sử dụng đất nào cũng có sự hiểu biết đầy đủ về pháp luật và các chính sách của Nhà nước nên quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phụ thuộc vào sự hiểu biết của người sử dụng đất. Tức là nếu người dân chưa có sự hiểu biết đầy đủ về quyền lợi và nghĩa vụ khi được cấp GCNQSDĐ thì quá trình lập hồ sơ cũng như xét duyệt sẽ khó khăn và quá trình thực hiện cũng lâu hơn. Vì vậy ở địa phương nào công tác tuyên truyền pháp luật và các chính sách về đất đai được làm tốt thì sự hiểu biết của người sử dụng đất được nâng cao do đó việc tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được diễn ra nhanh chóng và ít khiếu kiện, khiếu nại hơn.

- *Nguồn gốc sử dụng đất:* Các giấy tờ chứng minh nguồn gốc sử dụng đất là cơ sở để cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu các khoản thu tài chính khác cho nên việc xác minh tính chính xác của các giấy tờ liên quan đến nguồn gốc sử dụng đất được đặt ra hàng đầu. Các giấy tờ có thể là di chúc, giấy tặng cho, chuyển nhượng, các phiếu thu bán đất của ủy ban nhân dân cấp xã hoặc xác nhận của ủy ban nhân dân cấp xã là mảnh đất này đã được chuyển nhượng cho người khác. Ví dụ như hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo quy định, còn đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở của địa phương... Do

đó để xác minh tính hợp pháp của các giấy tờ này thì cán bộ ủy ban nhân dân xã, thị trấn phải có sự hiểu biết về nguồn gốc đất đai trên địa bàn mình quản lý. Vậy nên nếu có các giấy tờ chứng minh nguồn gốc thì quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tiến hành nhanh chóng hơn. Ngược lại nếu như không nắm được nguồn gốc sử dụng đất cũng như thời điểm sử dụng đất thì sẽ gây khó khăn trong việc xác định các khoản thu tài chính do đó làm chậm tiến độ cấp GCNQSDĐ

#### ***1.2.5. Quy định 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.***

##### ***(1) Yêu cầu chung của công tác cấp giấy chứng nhận:***

Theo Điều 13 Luật Đất đai quy định thì “đăng ký đất đai, lập và quản lý sổ địa chính, quản lý các hợp đồng sử dụng đất, thống kê, kiểm kê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nội dung quản lý nhà nước về đất đai”. Đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đòi hỏi phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- Đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý: đất đai là một 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.

- 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 pháp luật, phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Thực hiện triệt để, kịp thời: mọi đối tượng sử dụng đất có sự biến động về đất đai và tài sản gắn liền với đất đều phải làm thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, việc đăng ký phải được thực hiện ngay sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép biến động, đảm bảo hồ sơ địa chính luôn phản ánh đúng hiện trạng.

*(2) Các trường hợp được xét cấp giấy chứng nhận*

- Chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo điều 49, 50 của Luật đất đai thì: Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau đây:

+ Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

+ Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

+ Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

+ Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;

+ Người sử dụng đất quy định tại các điều 90, 91 và 92 của Luật này;

+ Người mua nhà ở gắn liền với đất ở;

+ Người được Nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở.



- + Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.
- Đối với các Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp sẽ được cấp giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất:
  - + Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai 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 hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà 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;
  - + 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 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, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;
  - + Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;
  - + Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.
- Bên cạnh đó, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ trên mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng 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 nhượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất 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 ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân 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 và không phải nộp tiền sử dụng đất

- Ngoài ra, các trường hợp không có các loại giấy tờ trên nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử

dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

- 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 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

+ Có đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

- Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, theo điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP thì chủ sở hữu nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và có một trong các loại giấy tờ sau:

+ Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

+ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

+ Giấy tờ về giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

+ Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân;

+ Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân theo quy định của pháp luật.

+ Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật;

+ Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy trên mà giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 có chữ ký của các bên có liên quan và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đó;

+ Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ trên thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, nhà ở không có tranh chấp, được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật; trường hợp nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006.

- Đối với Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài phải có giấy tờ sau:

+ Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải có một trong những giấy tờ về dự án nhà ở để cho thuê (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

+ Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở.

+ Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là người sử dụng đất ở thì ngoài những giấy tờ nêu trên phải có hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

### *(3) Các trường không được xem xét cấp giấy chứng nhận*

- Nhà ở- đất ở đã có quyết định hoặc thông báo giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Nhà ở được xây dựng sau thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công bố quy hoạch, có toàn bộ diện tích không phù hợp quy hoạch; nằm trong khu vực cấm xây dựng; lấn chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật (giới hạn tính không, giao thông đường sắt, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hành lang an toàn lưới điện, hành lang bảo vệ

sông, kênh rạch, các công trình hạ tầng kỹ thuật khác); di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng; an ninh quốc phòng;

- Nhà ở được xây dựng trên đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thuộc diện phải xác lập quyền sở hữu Nhà nước theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Các trường hợp không thuộc diện được sở hữu nhà ở hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Nhà ở - đất ở có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở mà chưa được giải quyết theo quy định của pháp luật;

- Nhà ở - đất ở mà Chính phủ Việt Nam và Chính phủ các nước, các tổ chức quốc tế có cam kết khác.

### **1.3. Một số kinh nghiệm tham khảo quản lý nhà nước cấp giấy chứng nhận một số quốc gia**

#### ***1.3.1. Về nguồn gốc của cấp GCN QSDĐ & SHNỞ của Anh***

Luật đất đai của Anh được ban hành vào năm 1925 bao gồm các đạo luật: Luật và đăng ký đất đai 1925 và sửa đổi vào năm 2002 (Law Registration Act); Luật về tài sản 1925 (Law of Property); Luật về nghĩa vụ 1925 (Law of Charge), theo đó:

A deeds: là chứng thư được công nhận như là một giấy chứng minh cho quyền sở hữu đối với bất động sản. Giá trị pháp lý của loại giấy này được công nhận khi là được thực hiện bằng văn bản, có chữ ký và thể hiện rõ ràng người tạo nên bất động sản đó và phải có giá trị hiệu lực thi hành đối với người chủ sở hữu

Một chứng thư được xem là công cụ pháp lý trong đó thể hiện quyền lợi, lợi ích hay tài sản của người có quyền tạo ra chúng. Trong chứng thư không chỉ bao gồm người được quyền tạo ra chứng thư, người được nhận mà còn có người làm chứng. Trong trường hợp muốn chứng thư có giá trị pháp lý cao hơn thì đòi hỏi phải có sự xác nhận của luật sư.

Trong một chứng thư đòi hỏi phải có các giấy tờ về việc chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các lợi ích liên quan đến đất, tiền hoa hồng, chứng chỉ kiến trúc nhà, và giấy môn bài.

Title of deed: là một chứng thư được đăng ký tại cơ quan đăng ký nhà đất (Land Registry). Việc đăng ký cấp giấy chứng nhận QSHNỞ ở Anh thông qua hình thức điện tử hóa nhằm xác nhận lại quyền sở hữu và nghĩa vụ đối với bất động sản. Kể từ năm 2000, việc đăng ký là bắt buộc đối với những bất động sản được tồn tại dưới dạng mua trả góp hay bất động sản đó được chuyển nhượng. Việc đăng ký này nhằm đảm bảo quyền lợi cho người mua trong khi thực hiện giao dịch và có thể có được thông tin chính xác về quyền sở hữu đối với bất động sản.

Tất cả mọi thủ tục đăng ký nhà đất được thực hiện online tại dựa trên các mẫu có sẵn. Khi việc đăng ký được thực hiện thì chủ sở hữu nhà đất được cấp một mã số riêng và tên riêng để tiện việc quản lý nhà nước và truy cập. Và việc mua bán đối với đất được đăng ký thuận lợi hơn đối với đất không đăng ký.

Riêng đối với việc xác định vị trí trên bản đồ: cơ quan đăng lý (Land Registry) sẽ là người quản lý nhà nước và giữ trên máy vi tính gọi là Ordnance Survey map. Chương này sẽ lưu giữ vị trí bản đồ của mỗi mảnh đất được đăng ký. Khi người chủ sở hữu muốn truy cập hay yêu cầu cung cấp những thông tin liên quan đến mảnh đất thì sử dụng from SIM được sử dụng chính thức khi truy cập.

Mọi thông tin liên quan đến bất động sản, như về tranh chấp hay những lợi ích liên quan, mà chủ sở hữu đã đăng ký hay những thông tin về vụ tranh chấp chưa được xét xử...

Như vậy, có thể nói tóm lại việc đăng ký cấp GCN ở Anh là bắt buộc, khi so sánh với Việt Nam thì việc cấp GCN là nghĩa vụ của cơ quan nhà nước, nếu người dân không có nhu cầu giao dịch chuyển nhượng thì không thực hiện đăng ký, chúng ta cũng chưa có 1 biện pháp chế tài bắt buộc, chỉ không thừa nhận việc chuyển nhượng bằng giấy tay. Việc đăng ký GCN ở Anh thông qua cổng thông tin điện tử, có mẫu sẵn, và có mã số đối với từng thửa đất gắn với nền bản đồ số. Đây cũng là một kinh nghiệm VN có thể học tập trong quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, mỗi thửa đất đều có mã số gắn với bản đồ và thông tin về chủ sở hữu cũng như những gì có liên quan đến bất động sản.

### ***1.3.2. Hệ thống đăng ký Torren Ở Úc***

Công tác quản lý nhà nước, bao gồm công tác đăng ký quyền sở hữu đất đai và các dịch vụ liên quan đến đất đai do cơ quan quản lý nhà nước đất đai của các Bang giữ nhiệm vụ chủ trì. Các cơ quan này đều phát triển theo hướng sử dụng một phần đầu tư của chính quyền bang và chuyển dần sang cơ chế tự trang trải chi phí.

Robert Richard Torrens là người lần đầu tiên đưa ra khái niệm về Hệ thống đăng ký bằng khoán vào năm 1857 tại Bang Nam Úc, sau này được biết đến là Hệ thống Torren. Robert Richard Torrens, sau đó đã góp phần đưa hệ thống này vào áp dụng tại các Bang khác của Úc và New Zealand, và các nước khác trên thế giới như Ai Len, Anh

Những đặc điểm chủ yếu của Hệ thống Đăng ký đất đai và bất động sản của Úc:



- GCN được đảm bảo bởi Nhà nước
- Hệ thống đăng ký đơn giản, an toàn và tiện lợi
- Mỗi trang của sổ đăng ký là một tài liệu duy nhất đặc trưng cho hồ sơ hiện hữu về quyền và lợi ích được đăng ký và dự phòng cho đăng ký biến động lâu dài
  - GCN đất là một văn bản được trình bày dễ hiểu cho công chúng
  - Sơ đồ trích lục thửa đất trong bằng khoán có thể dễ dàng kiểm tra, tham khảo
  - Giá thành của hệ thống hợp lý, tiết kiệm được chi phí và thời gian xây dựng
  - Hệ thống được xây dựng trên nền tảng công nghệ thông tin hiện đại, dễ dàng cập nhật, tra cứu cũng như phát triển đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước và sử dụng

### ***1.3.3. Ở Hà Lan***

Hệ thống đăng ký đất đai ở Hà Lan là một hệ thống đăng ký chứng thư phát triển. Trên cơ sở Hệ thống hồ sơ đăng ký văn tự giao dịch đã được duy trì hàng trăm năm, khi có một giao dịch được đăng ký, hệ quả pháp lý của giao dịch đó là tình trạng pháp lý hiện hành của đất đai sau khi thực hiện giao dịch (actual legal situation) được rút ra và đăng ký vào một hệ thống hồ sơ riêng biệt một cách có hệ thống và theo trình tự chặt chẽ (theo hệ thống thửa đất), hệ thống đăng ký này gọi là Hệ thống địa chính Hà Lan. Sự chuẩn xác của hệ thống đăng ký chứng thư kết hợp với hồ sơ địa chính mang lại hiệu quả tương tự như một hệ thống đăng ký quyền. Sự chuẩn xác của hệ thống đăng ký văn tự giao dịch phụ thuộc chủ yếu vào 2 yếu tố, đó là việc duy trì hệ thống hoạt động liên tục và quy trình pháp lý xác định chủ quyền. Việc xác định chủ quyền ở đây được hiểu là một quá trình mà tất cả các quyền đang tồn tại liên quan đến một thửa đất được khẳng định một cách dứt khoát, đúng

thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký. Cần phân biệt khái niệm xác định quyền và xác lập quyền. Xác định chủ quyền được thực hiện đối với quyền đang tồn tại, còn xác lập quyền là việc tạo ra một quyền mới mà trước đó chưa có. Hệ thống đăng ký đất đai hiện nay ở Hà Lan là một hệ thống đăng ký nhà nước, do cơ quan nhà nước thực hiện.

### **Kết luận chương 1**

Trong quản lý đất đai việc thực hiện cấp GCNQSDĐ là một nội dung quan trọng hàng đầu. Cùng với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tổ chức đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là công cụ hữu hiệu giúp Nhà nước quản lý chặt chẽ toàn bộ quỹ đất, quản lý mục đích sử dụng đất theo quy hoạch và kế hoạch thống nhất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở xác lập mối quan hệ pháp lý giữa Nhà nước và người sử dụng đất, tạo điều kiện cho việc sử dụng đất một cách đầy đủ, hợp lý và đạt hiệu quả cao nhất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng trong việc tạo điều kiện cho người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình; đồng thời làm cơ sở cho công tác quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của pháp luật, góp phần giải quyết tình trạng tranh chấp đất đai và phát triển KT-XH của từng địa phương. Trên cơ sở đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước sẽ phát hiện được những trường hợp sử dụng trái phép, sai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, từ đó có những biện pháp xử lý vi phạm kịp thời. Thông qua đăng ký biến động quyền sử dụng đất, Nhà nước có thể nắm được tình hình biến động quỹ đất ở từ đó phân tích, dự đoán được xu hướng biến động đất trong thời gian tới, từ đó sẽ có phương hướng điều chỉnh hợp lý và hiệu quả.

## **Chương 2**

### **THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TỪ THỰC TIỄN ĐỊA BÀN QUẬN 6 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**2.1. Các yếu tố đặc thù của Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

#### ***2.1.2. Đặc điểm tự nhiên***

Quận 6 nằm về phía Tây Nam thành phố Hồ Chí Minh, có tổng diện tích tự nhiên là 7,14 km<sup>2</sup>, chiếm 0,34% diện tích tự nhiên của toàn thành phố. Dân số hiện nay của Quận 6 là 255.733 người (thời điểm Tổng điều tra dân số tháng 4 năm 2011), mật độ dân số bình quân 35.408 người/km<sup>2</sup>, trong đó nữ chiếm 53%. Địa bàn Quận 6 được chia thành 14 phường (Phường 01 – Phường 14 với 74 khu phố và 1311 tổ dân phố); thành phần dân tộc, người Kinh chiếm 73,31%, người Hoa chiếm 26,10%, còn lại là người Chăm, Khơ-me, Tày, Nùng...

Đất đai có ảnh hưởng rất lớn tới công tác quản lý nhà nước về việc đăng ký cấp giấy chứng nhận. Nó ảnh hưởng đến việc thu thập các thông tin về nhà đất (như hình thể, kích thước, hạng, loại ) phục vụ cho công tác xác minh tính pháp lý của nhà đất, từ đó giúp cho việc cấp giấy chứng nhận được chính xác và công bằng. Quận 6, tuy diện tích và dân số nhỏ nhưng thường xuyên có sự thay đổi về yếu tố di cư nên phần nào ảnh hưởng đến công tác cấp giấy chứng nhận.

#### ***2.1.2. Điều kiện phát triển kinh tế***

Nền kinh tế phát triển làm cho quá trình cấp giấy chứng nhận chịu nhiều tác động. Khi nền kinh tế phát triển thì nhu cầu cải thiện chỗ ở của mỗi người

dân lại tăng lên, các tổ chức cần để xây dựng văn phòng, mở rộng sản xuất. Do đó, nó làm cho sự biến động về nhà đất tăng lên nhanh chóng, vì vậy việc đăng ký biến động sẽ tăng lên.

Thời gian qua, thông qua việc triển khai thực hiện các giải pháp cụ thể, Quận 6 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. Quận 6 đã tiếp tục đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng “thương mại - dịch vụ - công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp”, đẩy mạnh thực hiện đề án “Các giải pháp phát huy nội lực, thu hút đầu tư, chuyển dịch kinh tế”, phát triển vững chắc các ngành công nghiệp thực phẩm, cao su - nhựa, cơ khí, chế tạo máy, giày da, dệt may... với tốc độ tăng bình quân hàng năm là 17,55%.

Thu ngân sách nhà nước hàng năm đều tăng. Đặc biệt, trong nhiệm kỳ X (2015-2020) tổng thu ngân sách nước tăng bình quân hàng năm 15,42%, thu ngân sách địa phương cũng tăng bình quân hàng năm 35,42%, thu thuế công thương nghiệp tăng bình quân 5,94%/năm.

- *Về phát triển đô thị:* Quận đã tập trung đầu tư cơ sở hạ tầng, nâng cấp, cải tạo, mở rộng trên 20 tuyến đường giao thông chính cùng với các đường hẻm, đường trong khu dân cư mới với tổng chiều dài 36.793 mét. Các cầu Đặng Nguyên Cẩn, cầu Ông Bằng 1 và 2, kênh Lò Gốm cũng được nâng cấp và mở rộng cùng với việc nâng cấp, cải tạo hệ thống buro chính viễn thông, điện lực, nguồn nước sinh hoạt... Trong quý I/2013 quận 6 đã kiến nghị thành phố thu hồi, hủy bỏ chủ trương thực hiện 4 dự án, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án, công trình còn chậm tiến độ, công bố bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/5000.

### **2.1.3. Điều kiện chính trị- xã hội:**

Quận 6 là địa bàn vùng ven giáp ranh với Bình Chánh, Quận 8, Quận 11, Quận 5, Tân Phú, Bình Tân nhưng tương đối ổn định về chính trị xã hội nên

tác động đến việc ban hành các văn bản pháp lý phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và nhà ở, từ đó nó cũng tác động đến công tác cấp giấy chứng nhận. Vì vậy các văn bản pháp luật về đất đai cần được cụ thể hóa rõ ràng, đồng bộ, ổn định đến từng địa phương giúp cho người sử dụng đất và cán bộ thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận hiểu rõ các quy định đó để tránh các sai phạm xảy ra và quá trình đăng ký, cấp giấy chứng nhận diễn ra nhanh chóng.

## **2.2. Thực tiễn quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh**

### ***2.2.1. Tình hình chung về công tác cấp giấy chứng nhận hiện nay***

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tập thể, cá nhân, hộ gia đình có ý nghĩa quan trọng. Ở nước ta, Nhà nước là chủ sở hữu duy nhất đối với đất đai nhưng không trực tiếp khai thác, sử dụng đất mà trao quyền sử dụng cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một trong những nội dung của hoạt động quản lý nhà nước về đất đai và nhà ở, đồng thời cũng là một quyền ưu tiên mà bất cứ người sử dụng đất hợp pháp nào cũng được hưởng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữ vai trò hết sức quan trọng đối với cả Nhà nước và người sử dụng đất. Tiến độ và mức độ hoàn thành việc cấp giấy chứng tỏ khả năng của Nhà nước trong việc quản lý nhà nước tài sản đất đai thuộc quyền sở hữu của mình, giúp cho việc kiểm soát một cách thuận lợi, hiệu quả. Vì vậy, ngày 24/8/2011 Thủ tướng Chính phủ đã có Chỉ thị 1474/CT-TTg “về thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xây

dựng cơ sở dữ liệu đất đai”. Về phía người sử dụng nhà đất việc cấp giấy là cơ sở để họ được Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp, là tiền đề để họ có thể thực hiện các quyền mà pháp luật đã trao cho người sử dụng đất. Đó cũng là điều kiện để hạn chế được tình trạng tranh chấp, khiếu kiện kéo dài.

Tính lũy kế đến giữa năm 2017, cả nước đã cấp được khoảng 36 triệu Giấy CNQSDĐ với tổng diện tích 20,12 triệu ha, đạt 83,2% diện tích cần cấp của cả nước, tăng 2% so năm 2016. Cả nước có 11 tỉnh cơ bản hoàn thành cấp Giấy CNQSDĐ cho các loại đất chính (đạt từ 85-100% diện tích) gồm Bình Dương, Long An, Bến Tre, Đồng Tháp, An Giang, Vĩnh Long, Bạc Liêu, Đồng Nai, Quảng Trị, Hậu Giang, Cần Thơ. So với năm 2016, tăng 3 tỉnh, ngoài ra, còn 10 tỉnh khác cơ bản hoàn thành ở hầu hết các loại đất chính. Đất ở đô thị đã cấp hơn 4,2 triệu Giấy CNQSDĐ trên cả nước, đạt tỷ lệ 80,3%. Đất ở nông thôn đã cấp 11,51 triệu giấy, đạt 85%. Riêng đất chuyên dùng mới đạt 64% với hơn 182.000 giấy.

Trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 179.000 hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ đỏ). Trong đó, đã cấp giấy chứng nhận 161.450 hồ sơ (đạt 90,1%), có khoảng 6.000 hồ sơ người dân không có nhu cầu cấp giấy chứng nhận hoặc qua rà soát phát hiện không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và số còn lại là 11.550 hồ sơ cần phải hoàn thành cấp giấy chứng nhận.

Từ cuối năm 2016, đầu năm 2017, Hà Nội đề ra chỉ tiêu cấp 86.400 GCN QSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân trong năm 2017. Tuy nhiên, đến hơn giữa năm 2017 toàn thành phố mới cấp giấy chứng nhận cho các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình được 7.820/19.247 thửa đất cần cấp, đạt khoảng 40%. Với các căn hộ chung cư thuộc các dự án nhà ở, do có nhiều vướng mắc nên còn hơn 80.000 căn chưa cấp được GCN.

Nhằm hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên toàn quốc theo Nghị quyết số 30/2012/QH13 của Quốc hội, Chính phủ đã chỉ đạo một số giải pháp như: tiếp tục duy trì tiến độ thực hiện như hiện nay cho đến khi hoàn thành. Thúc đẩy, yêu cầu, hỗ trợ các địa phương phải kiện toàn nhân lực, tăng cường trang thiết bị và các điều kiện làm việc cho các Văn phòng đăng ký; dành tối thiểu 10% tiền thu từ đất để đầu tư đủ kinh phí cho đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận, xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; hoàn thành sửa đổi các quy định liên quan đến thu tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ khi cấp giấy chứng nhận lần đầu để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc hiện nay; có biện pháp tháo gỡ đối với tình trạng còn nhiều giấy chứng nhận đã cấp, song người có đất không đến nhận do điều kiện kinh tế khó khăn. Bên cạnh đó, tổ chức nhiều buổi làm việc trực tiếp với lãnh đạo Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố, nhất là 22 tỉnh, thành phố có tỷ lệ cấp giấy chứng nhận đạt thấp để đánh giá tình hình và đôn đốc, chỉ đạo thực hiện các giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận.

### ***2.2.2. Thực trạng quỹ đất và tình hình sử dụng đất của quận 6***

Hàng năm, Phòng tài nguyên và Môi trường luôn phối hợp với các phường thuộc quận tiến hành rà soát, thống kê đất đai định kỳ trên cơ sở tổng hợp các tài liệu và hiện trạng biến động đất đai tại các phường, kết hợp đối chiếu, so sánh với kết quả thống kê đất đai định kỳ của các năm trước. Theo số liệu thống kê các năm 2014, 2015, 2016 thì tổng diện tích tự nhiên hiện nay của toàn quận là 714,4553 ha bao gồm các loại đất chính:

1. Đất nông nghiệp: 0,0000 ha; chiếm 0,00 %
2. Đất phi nông nghiệp: 714,4553 ha; chiếm 100,00 %.
3. Đất chưa sử dụng: 0,0000 ha; chiếm 0,00 %

Số liệu cụ thể về đất phi nông nghiệp qua các năm được thể hiện trong biểu số 2.1 sau:

**Bảng 2.1: Thống kê đất đai các năm***Đơn vị: ha*

STT	Loại đất	Mã	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
1	Đất Phi nông nghiệp	PNN	683.0869	714.4553	714.4553
1.1	Đất ở	OTC	358.6696	372.7410	368.8891
1.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT			
1.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	358.6696	372.7410	368.8891
1.2	Đất chuyên dung	CDG	297.2416	313.8402	317.7278
1.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS	3.7816	3.9960	3.9452
1.2.2	Đất quốc phòng	CQP	7.8302	7.8302	7.8302
1.2.3	Đất an ninh	CAN	1.1523	1.1523	1.1523
1.2.4	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	74.9797	78.2515	76.6110
1.2.5	Đất có mục đích công cộng	CCC	209.4978	222.6102	228.1891
1.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN	6.3721	7.0745	7.0388
1.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	0.0960	0.0925	0.0925
1.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dung	SMN	20.7076	20.7076	20.7076
1.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK			
	Tổng diện tích		683.0869	714.4553	714.4553

(Nguồn số liệu: thống kê đất đai các năm Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 6)



Từ bảng số liệu trên ta có được bảng thống kê về tình hình biến động đất đai của cả giai đoạn 2014- 2016 là:

**Bảng 2.2: Biến động đất đai thời kỳ 2014-2016**

Thứ tự	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	Mã	Diện tích năm 2016	So với năm 2016		So với năm 2010	
				Diện tích năm 2016	Tăng(+) giảm(-)	Diện tích năm 2010	Tăng(+) giảm(-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4)-(5)	(7)	(8) = (4)-(7)
	<b>Tổng diện tích tự</b>		<b>714.4553</b>	<b>714.4553</b>		<b>683.0869</b>	<b>31.3684</b>
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>					
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>714.4553</b>	<b>714.4553</b>			
2.1	Đất ở	OTC	368.8891	372.7410	-3.8519	358.6696	10.2195
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	317.7278	313.8402	3.8876	297.2416	20.4862
2.3	Đất tôn giáo, tín	TTN	7.0388	7.0745	-0.0357	6.3721	0.6667
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa	NTD	0.0920	0.0920		0.0960	-0.0040
2.5	Đất sông suối và mặt	SMN	20.7076	20.7076		20.7076	

2.6	Đất phi nông	PNK					
3	Đất chưa sử dụng	CSD					

(Nguồn số liệu: thống kê đất đai các năm Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 6)

Từ bảng số liệu trên chúng ta thấy rằng địa bàn quận 6 hiện nay không còn đất nông nghiệp. Tình hình biến động đất đai chủ yếu hiện nay là giữa các nhóm trong cùng loại đất phi nông nghiệp, cụ thể là cả giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2016, đất ở và đất chuyên dùng tăng mạnh. Sở dĩ có sự biến động này là do quá trình định hướng phát triển kinh tế xã hội và kế hoạch sử dụng đất hàng năm của quận, mặt khác để góp phần vào việc xây dựng thành phố Hồ Chí Minh văn minh, hiện đại, quận 6 đã tạo được bước chuyển lớn, làm thay đổi diện mạo một quận nghèo vùng ven trước đây nay trở thành một quận có cảnh quan văn minh, hiện đại.

Về tình hình sử dụng đất tại quận, nhìn chung do được sự quan tâm chỉ đạo trực tiếp của Ủy ban nhân dân quận và Phòng Tài nguyên và Môi trường việc giám sát chặt chẽ, đảm bảo việc sử dụng đất đai hiệu quả, hợp lý và đúng mục đích ở quận khá tốt. Tuy nhiên vẫn không thể tránh khỏi những sai sót. Để khắc phục điều này, quận đã chỉ đạo thực hiện nghiêm túc việc kiểm tra và xử lý vi phạm pháp luật đất đai của các tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn quận. Trong năm 2016, qua kiểm tra đã phát hiện và phạt vi phạm hành chính 76 trường hợp ( 24 tổ chức. 52 cá nhân) vi phạm như sau:

- 6 đơn vị được giao đất nhưng sử dụng lãng phí, chỉ sử dụng một phần được giao
- 8 cơ quan chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như chưa nộp tiền thuế đất

- 5 cơ quan được giao đất nhưng sử dụng sai mục đích như cho thuê hoặc làm cơ sở sản xuất kinh doanh

- 5 cơ quan sử dụng diện tích tăng so với diện tích đất được giao

Qua đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp và lập hồ sơ các trường hợp nêu trên để kiến nghị giải quyết theo thẩm quyền.

### **2.2.3. Hoạt động quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại quận 6**

*2.2.3.1. Công tác tổ chức đăng ký cấp giấy chứng nhận trên địa bàn quận.*

*(1) Lực lượng cán bộ tham gia công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận*

- Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 6 được thành lập từ tháng 2 năm 2005, có chức năng tham mưu cho Ủy ban quận trong lĩnh vực quản lý nhà nước nhà nước về đất đai và môi trường trên địa bàn quận.

- Ngày 23/2/2006, Ủy ban nhân dân quận 6 ra quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ( viết tắt là Văn phòng đăng ký ) trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 6 với chức năng tổ chức thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chỉnh lý biến động về sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng và quản lý nhà nước hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hiện có 7 viên chức, 22 nhân viên hợp đồng được phân chia cho các mảng như quản lý nhà nước hồ sơ địa chính, thụ lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận và hồ sơ đăng ký giao dịch đảm bảo, kiểm tra pháp lý đầu vào, văn thư tổng hợp, nhân viên kỹ thuật kiểm tra bản vẽ. Lãnh đạo văn phòng gồm trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường kiêm giám đốc và 1 phó giám đốc. Phần lớn nhân viên của Văn phòng đăng ký đều trẻ và có trình độ chuyên môn nhưng số lượng còn quá ít không thể đảm trách được hết tất cả các công việc. Mặt khác cán bộ thường làm

công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận còn quá mỏng, mỗi phường có 2 công chức mang chức danh địa chính- xây dựng- đô thị và môi trường và phải đảm trách nhiều công việc gây ra sự thiếu tập trung, mặt khác sự hiểu biết đại cũng bị hạn chế dẫn đến tiến độ và kết quả công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận cũng bị ảnh hưởng.

(2) *Đối tượng đăng ký cấp giấy chứng nhận*: bao gồm tất cả các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất trên địa bàn quận 6 theo đúng pháp luật.

2.2.3.2. *Thực trạng hoạt động cấp giấy chứng nhận trên địa bàn quận 6.*

Quận 6, trong thời gian qua luôn được các cấp lãnh đạo quan tâm đến hoạt động cấp giấy chứng nhận trên địa bàn và thực hiện đúng trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như: Luật đất đai năm 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, cụ thể đối với Công tác cấp giấy chứng nhận theo Luật đất đai năm 2013:

(1) Theo quy định tại điều 99 Luật đất đai năm 2013. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

a) Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện 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 các điều 100, 101 và 102 của Luật đất đai 2013;

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

c) 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;

d) 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;

đ) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

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

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

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

i) 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;

k) Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất".

(2) Các trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo Luật đất đai năm 2013 cho những trường hợp sau đây:

- Theo Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định: Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

+ Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý nhà nước thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai.

+ Người đang quản lý nhà nước, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

+ Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

+ Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý nhà nước rừng phòng hộ, ban quản lý nhà nước rừng đặc dụng.

+ Người đang sử dụng đất 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.

+ Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.

+ Các giấy tờ đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

+ 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.

+ 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; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

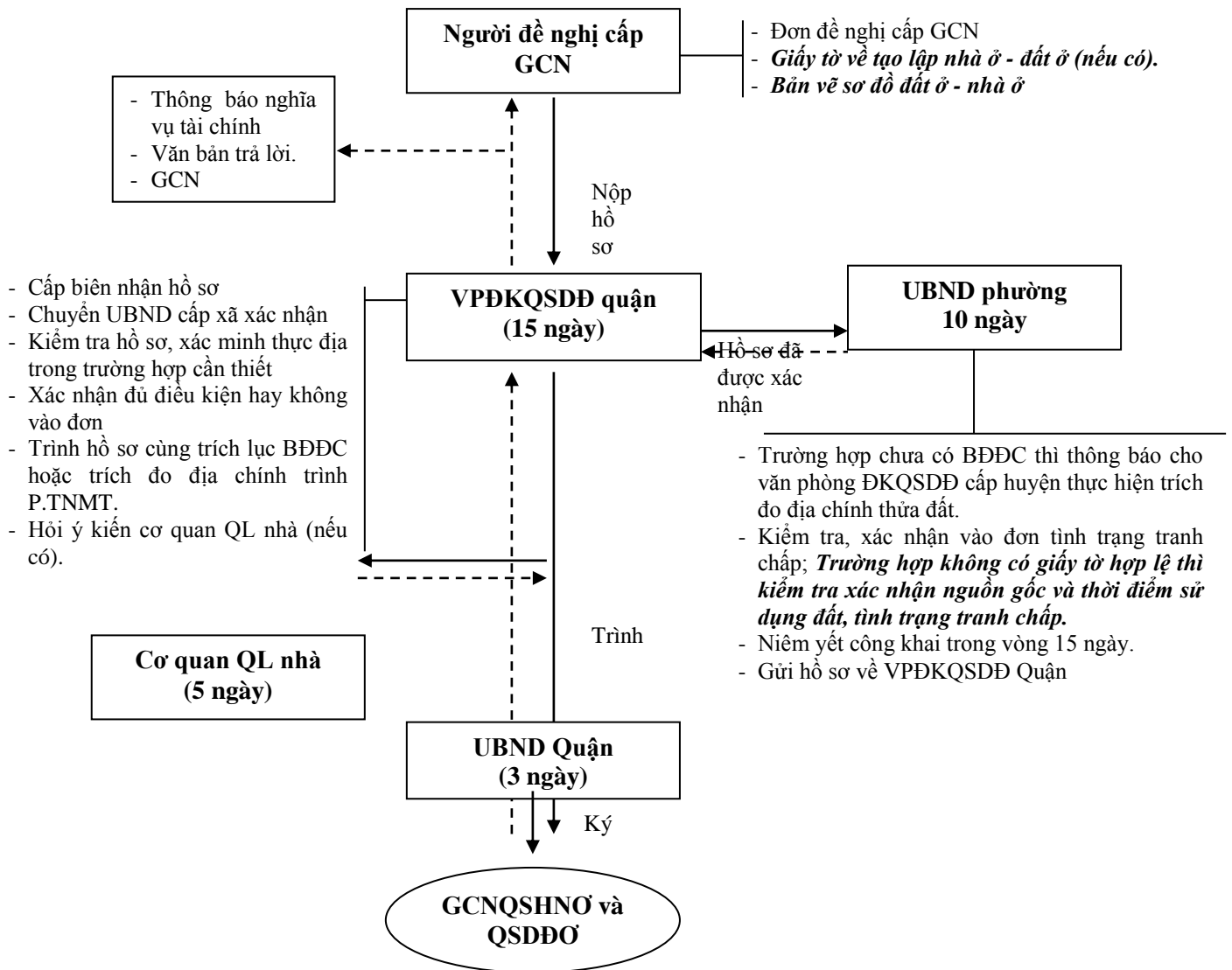
+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

Từ những quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, quận 6 với đặc thù riêng đã có những hoạt động thiết thực, cụ thể hóa công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể:

(1) Cấp mới giấy chứng nhận:

- Hoạt động cấp giấy chứng nhận khi thực hiện quy trình một cửa liên thông tại cấp quận (từ tháng 12/2009)

Quy trình cấp Giấy chứng nhận theo Luật đất đai - Mô hình một cửa liên thông tại quận 6



- Về giấy tờ tạo lập nhà ở - đất ở:

Các loại giấy tờ về tạo lập nhà ở - đất ở còn lưu trữ trong nhân dân còn rất nhiều loại khác nhau, do đó việc quy định thành phần hồ sơ để thực hiện thủ tục cấp GCN rất phức tạp. Nghị định 45 và Thông tư 24 quy định về thành phần hồ sơ, liệt kê các loại giấy tờ về nhà đất. Xem quy định này ta cũng nhìn thấy được sự phức tạp trong lịch sử quản lý nhà nước nhà nước về nhà, đất trong những năm qua, đã tạo ra quá nhiều giấy tờ khác nhau.



Xuất phát từ các loại giấy tờ chưa được thống nhất, làm cho công tác cấp GCN cũng gặp không ít khó khăn. Cán bộ địa chính cũng như chuyên viên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất khi tiếp nhận hồ sơ phải nắm được về lịch sử các giấy tờ nhà, đất, mới có thể tiếp nhận đầy đủ một lần, không yêu cầu phải bổ sung nhiều lần. Do những giấy tờ đó có quá nhiều loại nên người dân cũng khó mà hiểu được giá trị của các loại giấy tờ đó. Cứ đem đến cơ quan nhà nước nếu nó được chấp nhận thì có giá trị, nếu không được chấp nhận thì đem về lưu trữ tiếp khi nào cần thiết lại mang ra.

- Về bản vẽ sơ đồ đất ở - nhà ở:

Đối với cấp đất (không có nhà) thì sử dụng trích đo bản đồ địa chính để cấp GCN. Việc khai thác tài liệu bản đồ địa chính của Nhà nước trong công tác cấp đất làm giảm chi phí lập bản vẽ mà người dân phải chịu.

Đối với phần đất có nhà hoặc công trình thì bản vẽ sơ đồ nhà đất là một trong những thành phần hồ sơ khi thực hiện thủ tục cấp GCN. Bản vẽ sau khi được các Công ty đo vẽ thực hiện thì phải thông qua việc kiểm tra của Văn phòng đăng ký để xác nhận bản vẽ đạt yêu cầu. Nhưng quy trình xác nhận này không được quy định trong văn bản quy phạm pháp luật mà thực hiện theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên - Môi trường. Căn cứ hướng dẫn quy định thì thời gian kiểm tra nội nghiệp bản đồ hiện trạng vị trí là không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ.

Qua khảo sát số liệu tại Quận 6, hồ sơ xác nhận nội nghiệp từ ngày 09/12/2015 đến ngày 08/12/2016 như sau:

+ Số hồ sơ tiếp nhận: 2.743 hồ sơ.

+ Số hồ sơ đã giải quyết: 2.203 hồ sơ (*đạt tỷ lệ 80,31%*). Trong đó:

. Số hồ sơ giải quyết đúng hạn là 539 hồ sơ (*chiếm tỷ lệ 24,46%*).

. Số hồ sơ trễ hẹn là 1664 (*chiếm tỷ lệ 75,53%*), trong đó: Số hồ sơ phải yêu cầu chỉnh sửa nhiều lần (*từ 3 lần trở lên*): 558 hồ sơ (*chiếm tỷ lệ 25,35%*);

+ Số hồ sơ chưa giải quyết, chuyển sang năm 2017: 540 hồ sơ (*chiếm tỷ lệ 19,69%*).

Các trường hợp yêu cầu bổ sung phần lớn do bản vẽ chưa đảm bảo về mặt kỹ thuật hoặc do diện tích chưa phù hợp với thực tế;

Nhìn chung công tác kiểm tra nội nghiệp bản đồ hiện trạng vị trí chưa đảm bảo về thời gian giải quyết hồ sơ theo quy định, một số hồ sơ trễ hẹn quá lâu từ 5 đến 7 tháng. Đồng thời, quá trình giải quyết phát sinh nhiều hồ sơ phải yêu cầu bổ sung nhiều lần (*trên 3 lần*), đây là vấn đề gây nhiều bức xúc cho người dân.

Các nội dung chỉnh sửa bản vẽ thường liên quan đến hiện trạng kết cấu nhà, các ghi chú của Quy chuẩn xây dựng về kết cấu nhà: tường gạch, sàn gỗ, tấm 3D, Bê tông giả, Bê tông cốt thép. Việc cấp Giấy chứng nhận dựa trên nền quản lý nhà nước bản đồ địa chính mang lại hiệu quả vào những năm vừa sau khi hoàn thành việc lập bản đồ địa chính. Tuy nhiên, loại bản đồ này từ năm 1999 đến nay. Việc biến động về nhà đất đã thể hiện việc lỗi thời, chưa được cập nhật.

Bản vẽ thể hiện quá chi tiết về kết cấu nhà dẫn đến tình trạng lập bản vẽ còn nhiều khó khăn trong công tác xác nhận nội nghiệp bản vẽ. Tuy đây không được quy định trong quy trình cấp GCN, nhưng đó là thành phần hồ sơ quan trọng trong việc khi thực hiện cấp mới GCN hay cấp đổi có bổ sung thay đổi diện tích nhà, đất. Khi đề cập đến thời hạn thủ tục đề nghị cấp GCN phải kể đến thời gian lập bản vẽ.

- Về công tác kiểm tra xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng nhà đất, tình trạng tranh chấp của UBND cấp xã:

- Về nội dung "xác nhận" - của UBND cấp xã, Nghị định 45, Nghị định 01/201 không kế thừa việc quy định rõ trách nhiệm của chủ sở hữu, đơn vị đo vẽ, và cán bộ công chức mà lại giao trách nhiệm cho UBND Phường thẩm tra và chịu trách nhiệm về pháp lý hồ sơ, xác minh nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng. Tuy nhiên, việc lưu trữ quản lý nhà nước các dữ liệu cơ sở pháp lý còn buông lỏng, việc thay đổi cán bộ địa chính thường xuyên cũng gây cho công tác quản lý nhà nước ở địa phương không liên tục. Bên cạnh đó, một trong những điều kiện để được cấp GCN là nhà, đất phải không có tranh chấp. Thực tế số lượng phân trăm căn nhà chưa được cấp GCN ở TP.HCM trong đó có một phần lớn do nhà, đất có tranh chấp, có liên quan với yếu tố thừa kế.

- Về thời hạn cấp GCN: Thời hạn cấp Giấy chứng nhận theo Nghị định 01/2017 là không quá 50 ngày làm việc ( được quy định cho ngày làm việc hành chính, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, không kể thời gian công khai kết quả thẩm tra, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính)

- Thực tế thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận qua khảo sát một số quận, huyện ở Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy vẫn còn tình trạng trễ hạn so với quy định. Qua khảo sát ở quận 6 như sau:

Kết quả giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận năm 2016 cụ thể như sau:

- Tổng số hồ sơ thụ lý năm 2016: **2.203 hồ sơ**;

*(Năm 2015 chuyển sang 865 hồ sơ; năm 2016 nhận mới 1.338 hồ sơ)*

- Đã giải quyết: **1376 hồ sơ** (*chiếm tỷ lệ 62,5%*), trong đó:

+ Đã cấp Giấy chứng nhận: 918 hồ sơ;

+ Hồ sơ trả do không đủ điều kiện: 458 hồ sơ;

+ Thời gian giải quyết 918 hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận :

. Sớm, đúng hạn: 360 hồ sơ. Tỷ lệ: 39,2%.

. Trễ hạn: 558 hồ sơ. Tỷ lệ: 60,8%.

- Số hồ sơ chưa giải quyết, có văn bản bổ sung, xin ý kiến cơ quan cấp trên, chuyển sang năm 2017: **827 hồ sơ** (chiếm tỷ lệ 37,5%)

(Nguồn báo cáo công tác cấp GCN của Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất Q6 - Đơn vị phân tích thời gian giải quyết hồ sơ được tính tự động trên phần mềm, trên cơ sở xác định ngày nhận và ngày trả hồ sơ theo biên nhận).

Như vậy theo đánh giá của Quận 6 thì trong năm 2016 tỷ lệ trễ hạn là 60,8% - đây là 1 tỷ lệ khá lớn.

- Hoạt động cấp giấy chứng nhận khi thực hiện quy trình một cửa liên thông phường - --quận

Một cửa liên thông trong cấp giấy chứng nhận không phải là điểm mới là thủ tục này được áp dụng từ mô hình cấp giấy chứng nhận theo kế hoạch của các quy định trước đây. Hiện nay được triển khai áp dụng cho tất cả các loại hồ sơ mà không phân biệt nhu cầu hay kế hoạch. Quy định này đã góp phần giảm việc đi lại của người dân trong việc thực hiện thủ tục hành chính. Đối với địa bàn Quận thì người dân nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận; còn đối với địa bàn huyện, xã, thị trấn thì người dân có thể lựa chọn nơi nộp hồ sơ có thể là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Huyện hoặc UBND xã, thị trấn. Quy định này góp phần trong công cuộc cải cách hành chính. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thì mô hình một cửa liên thông tại cấp Quận cũng còn một số điểm cần phải có hướng khắc phục.

Số lượng hồ sơ người dân đến nộp tập trung ở một nơi, gây ra tình trạng tắc nghẽn cục bộ đối với những Quận có trụ sở với diện tích tương đối. Cán bộ tiếp nhận hồ sơ chịu áp lực với số lượng hồ sơ cùng lúc. Người dân phải lấy số thứ tự và thời gian chờ đợi cả 1 buổi. Điều này theo khảo sát mức độ hài lòng chưa cao và yêu cầu cần phải có nhiều cán bộ tại Quận cùng tiếp nhận.

Để khắc phục tình trạng này Quận 6 triển khai thực hiện thí điểm liên thông 3 phường: Phường 2, 8, và 14 Quận 6 tiếp nhận hồ sơ từ UBND Phường từ đầu năm 2016 và qua đó, kết quả giải quyết cấp giấy chứng nhận trong năm 2016 như sau:

- Số hồ sơ thụ lý trong năm 2016: **2424** hồ sơ gồm hồ sơ năm 2010 chuyển qua và hồ sơ nhận mới. Trong đó:

+ Đã cấp giấy chứng nhận: **1466** hồ sơ ( giấy chứng nhận theo quy trình liên thông là 62 hồ sơ; không theo quy trình liên thông là 1404 hồ sơ)

+ Hồ sơ trả do không đủ điều kiện: **263** hồ sơ

+ Thời gian giải quyết 1466 hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận :

. Đúng hạn: 715 hồ sơ. Tỷ lệ: 48,8%.

. Trễ hạn: 751 hồ sơ. Tỷ lệ: 51,2%.

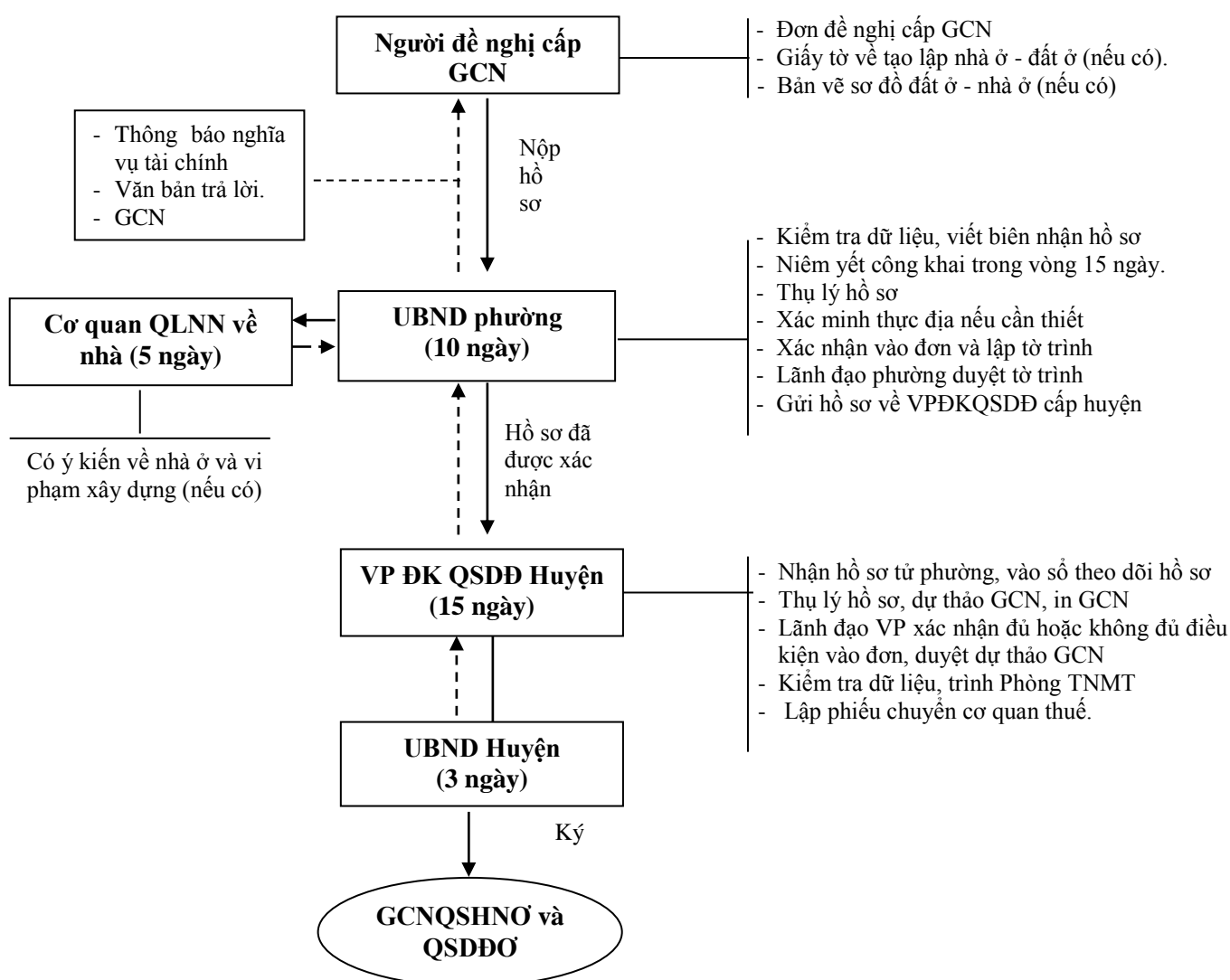
- Số hồ sơ chưa giải quyết, có văn bản bổ sung, xin ý kiến cơ quan cấp trên, chuyển sang năm 2017: **695 hồ sơ.**

Sau thời gian triển khai thí điểm và đánh giá, việc tiếp nhận tại các Phường có nhiều thuận lợi: không tập trung tình trạng đông dân nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký Quận, việc tiếp nhận tại 14 Phường sẽ giảm số lượng dân tập trung tại một nơi. Đồng thời, xác định UBND Phường là nơi gần dân nhất, và nắm rõ được nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất, tránh việc tiếp nhận ở Quận sau đó phải gửi về Phường để xác minh. Qua đó, Ủy ban nhân dân quận 6 đã tiến hành tập huấn về nghiệp vụ cho cán bộ công chức thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận, trang bị máy vi tính kết nối đường truyền dữ liệu giữa phường - quận và cài đặt các phần mềm chuyên dụng phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận.

Đây là một biện pháp giải pháp tình thế theo mô hình cấp theo kế hoạch trước đây ở Quận 6 mang lại hiệu quả cao.

Theo kế hoạch thì ủy ban nhân dân 14 phường quận 6 sẽ tiếp nhận, niêm yết và thụ lý, đề xuất đối với những hồ sơ cấp mới (lần đầu) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận 6 sẽ kiểm tra và in giấy chứng nhận. Phòng Tài nguyên và Môi trường sẽ thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân quận 6 ký giấy chứng nhận.

### Quy trình cấp Giấy chứng nhận theo Nghị định 01/2017/CP Mô hình một cửa liên thông tại Phường – Quận tại quận 6



Bên cạnh đó, nhằm đảm bảo thực hiện thông suốt, đồng bộ cấp giấy chứng nhận theo cơ chế liên thông Phường - Quận và thực hiện Chỉ thị 1474/CT-TTg ngày 24/8/2011 của Thủ tướng Chính phủ, ngày 16/3/2012 Ủy ban nhân dân quận 6 đã ban hành Kế hoạch số 45/ KH- UBND-TNMT về triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn quận 6. Qua đó, Ủy ban nhân dân 14 phường đã rà soát khối lượng nhà đất cần cấp giấy chứng nhận và xây dựng kế hoạch, lộ trình cụ thể thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận. Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân 14 phường tổ chức tuyên truyền, vận động nhân dân trên địa bàn phường về công tác cấp giấy chứng nhận bằng nhiều hình thức như phát thanh trên loa, lồng ghép trong các buổi họp của khu phố, tổ dân phố về chủ trương kế hoạch cấp giấy chứng nhận. Đồng thời tiến hành niêm yết công khai kế hoạch, trình tự và thủ tục hành chính thực hiện tại trụ sở ủy ban nhân dân phường và trụ sở các khu phố, gửi thông báo hoặc thư mời đến từng hộ dân chưa lập thủ tục cấp mới giấy chứng nhận liên hệ Ủy ban nhân dân phường để được hướng dẫn về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận; tăng cường nhân sự bộ phận cấp giấy chứng nhận để hướng dẫn và giúp đỡ người dân khi liên hệ làm thủ tục; lập biên bản ghi nhận từng trường hợp cụ thể các hộ dân chưa có nhu cầu về cấp giấy chứng nhận hoặc hồ sơ pháp lý chưa đầy đủ.

Định kỳ hàng quý, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận và Ủy ban nhân dân 14 phường họp giao ban về công tác cấp giấy chứng nhận để ghi nhận ý kiến của các phường, rút kinh nghiệm trong việc giải quyết hồ sơ cũng như xây dựng phương hướng thực hiện cho thời gian tiếp theo.

Về công tác lập bản vẽ sơ đồ nhà đất hồ sơ liên thông phường- quận, Phòng Tài nguyên và Môi trường làm việc thống nhất với các công ty có chức năng đo đạc nhằm đẩy nhanh tiến độ đo vẽ, lập bản vẽ sơ đồ nhà đất và các

đơn vị đo vẽ chịu trách nhiệm về sản phẩm của mình, ủy ban nhân dân phường trong quá trình xác minh kiểm tra hiện trạng thực tế đề xuất diện tích cấp giấy chứng nhận, Phòng Tài nguyên và Môi trường không thực hiện kiểm tra xác nhận bản vẽ.

Ngoài ra, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận 6 đã tổ chức công tác xây dựng cơ sở dữ liệu song song với công tác cấp giấy chứng nhận. Đến nay đã chuẩn hóa dữ liệu đưa vào lưu trữ và quản lý nhà nước, cơ bản đã hoàn thành xây dựng một cơ sở dữ liệu đất đai nhà ở thống nhất phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận tại quận 6: bản đồ địa chính 14 phường đã được chuẩn hóa trên Famis và chuyển toàn bộ vào trong cơ sở dữ liệu và quản trị bằng hệ quản trị cơ sở dữ liệu quan hệ My SQL.

Chỉ tiêu công tác cấp giấy chứng nhận năm 2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường giao cho Ủy ban nhân dân quận 6 là 9825 hồ sơ. Tuy nhiên, qua rà soát thì tổng số hồ sơ thực tế cần phải cấp giấy chứng nhận trong năm 2016 là 7193 hồ sơ, cụ thể như sau:

**Bảng 2.3- Bảng thống kê các trường hợp chưa cấp GCN năm 2016**

<b>Phường</b>	<b>Số trường hợp chưa cấp giấy chứng nhận</b>
Phường 1	357
Phường 2	163
Phường 3	461
Phường 4	170
Phường 5	311
Phường 6	730
Phường 7	302
Phường 8	626
Phường 9	216



Phường 10	641
Phường 11	987
Phường 12	574
Phường 13	762
Phường 14	893
<b>Tổng số</b>	<b>7193</b>

(nguồn: Báo cáo công tác cấp giấy chứng nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 6 ngày 11/12/2016).

Theo báo cáo, rà soát của Ủy ban nhân dân phường thì trong năm 2016 đã tiếp nhận 1435 hồ sơ, hồ sơ vướng pháp lý như tranh chấp, xử lý vi phạm hoặc chưa có nhu cầu là 647 hồ sơ, số hồ sơ dân chưa nộp là 5111 hồ sơ (chiếm tỷ lệ 71%). Trong đó, số hồ sơ Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận theo quy trình liên thông như sau:

**Bảng 2.4 – Thống kê số liệu tiếp nhận hồ sơ của Quận 6**

Hồ sơ Phòng TNMT tiếp nhận	Kết quả giải quyết tại Phòng Tài nguyên và Môi trường				
	Giấy chứng nhận	Trả hồ sơ	Chờ	Rút hồ sơ	Chưa đến hẹn, đang thụ lý
<b>923</b>	<b>576</b>	<b>130</b>	<b>68</b>	<b>6</b>	<b>143</b>

(nguồn: Báo cáo công tác cấp giấy chứng nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 6 ngày 11/12/2016)

Thời gian giải quyết 576 trường hợp đã cấp giấy chứng nhận:

- Đúng hẹn: 354 hồ sơ (chiếm 61,5%)
- Trễ hẹn: 222 hồ sơ (chiếm 38,5%)

Theo số liệu giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận như trên, ta thấy tỷ lệ giải quyết hồ sơ có sự tăng giảm giữa các năm như sau:

**Bảng 2.5 – Bảng số liệu so sánh tỷ lệ giải quyết hồ sơ trong các năm của Quận 6**

Năm 2014				Năm 2015				Năm 2016				Tỷ lệ so sánh 2016-2014			
G CN	Văn bản trả	Tỷ lệ đúng hẹn (%)	Tỷ lệ trễ hẹn (%)	G CN	Văn bản trả	Tỷ lệ đúng hẹn (%)	Tỷ lệ trễ hẹn (%)	G CN	Văn bản trả	Tỷ lệ đúng hẹn (%)	Tỷ lệ trễ hẹn (%)	G CN	Văn bản trả	Tỷ lệ đúng hẹn (%)	Tỷ lệ trễ hẹn (%)
918	458	39,2	60,8	1466	263	48,8	51,2	576	130	61,5	38,5	Giảm 37%	Giảm 72%	Tăng 57%	Giảm 37%

*(nguồn: Báo cáo công tác cấp giấy chứng nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường 3 năm quận 6 ngày 25/01/2017)*

Qua số liệu trên chúng ta thấy số lượng hồ sơ đã giải quyết được (bao gồm số lượng giấy chứng nhận và văn bản trả hồ sơ) năm 2016 (quy trình liên thông phường - quận) giảm so với năm 2014 (quy trình liên thông tại quận) và tỷ lệ hồ sơ giải quyết đúng hạn tăng 57% và tỷ lệ hồ sơ trễ hạn giảm 37% so với năm 2014. Tuy nhiên, tỷ lệ phần trăm hồ sơ đã giải quyết so với số hồ sơ tiếp nhận vào của năm 2016 tăng so với năm 2014 cụ thể như sau:

Năm 2014			Năm 2016		
Số hồ sơ tiếp nhận	Đã giải quyết	Tỷ lệ	Số hồ sơ tiếp nhận	Đã giải quyết	Tỷ lệ
2.203	1.376	62,5%	923	706	76,5%

Tuy tỷ lệ hồ sơ đã giải quyết trong năm 2014 có tăng nhưng tổng số lượng hồ sơ chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu (cấp mới) trên địa bàn quận 6 vẫn còn tương đối nhiều. Chỉ tiêu cấp giấy chứng nhận trên địa bàn quận 6 được duyệt năm 2016 là 6617, trong đó có 1026 trường hợp người dân chưa có nhu cầu, 1963 trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận do nhà có tranh chấp, người dân mua nhà chưa thanh toán hết tiền mua nhà,

chưa thực hiện xong quyết định xử lý vi phạm hành chính về xây dựng, nhà mua giấy tay sau ngày 01/7/2006....

Bên cạnh đó, nhằm thực hiện việc cấp giấy chứng nhận lần đầu cho các cơ quan, tổ chức sử dụng đất của Nhà nước trên địa bàn quận 6, ủy ban nhân dân quận 6 đã lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các khu đất do ủy ban nhân dân quận trực tiếp quản lý nhà nước sử dụng và các khu đất do các đơn vị trực thuộc ủy ban nhân dân quận đang quản lý nhà nước sử dụng (gồm **158** khu đất). Đến cuối năm 2016, ủy ban nhân dân quận 6 đã chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của **139** khu đất do các đơn vị trực thuộc quận quản lý nhà nước và Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với **101** khu đất do các tổ chức trực thuộc ủy ban nhân dân quận 6 đang quản lý nhà nước, sử dụng; còn **19** khu đất chưa chuyển hồ sơ cấp giấy chứng nhận về Sở Tài nguyên và Môi trường ( 9 tổ chức đang lập bản vẽ hiện trạng vị trí, 4 tổ chức đang chờ bổ sung pháp lý, 6 tổ chức chưa lập hồ sơ).

(2) Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận:

Tính đến tháng 12 năm 2016 thì tổng số giấy chứng nhận đã được cấp trên địa bàn quận (tổng số giấy hồng, giấy đỏ đã cấp qua các thời kỳ ) là 47.998 giấy chứng nhận và tình hình cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận qua các năm 2014, 2015 và 2016 trên địa bàn quận cụ thể như sau:

**Bảng 2.6 – Bảng số liệu so sánh tỷ lệ giải quyết hồ sơ cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận của Quận 6**

	2014	2015	2016	Tỷ lệ so sánh năm 2014-2016
Cấp đổi- cấp lại	70	979	1061	Tăng 1415%
Cập nhật bổ sung tài sản	58	299	246	Tăng 324%

Chuyển quyền sở hữu	654	2185	1849	Tăng 182%
Chỉnh lý- điều chỉnh	27	326	407	Tăng 1407%

*(nguồn: Báo cáo số liệu giải quyết thủ tục hành chính của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 6 năm 2016)*

Qua số liệu trên ta thấy so với năm 2014 thì tỷ lệ các trường hợp cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận năm 2016 của quận 6 đều tăng, nhiều nhất là các trường hợp có nhu cầu cấp đổi, cấp lại và chỉnh lý - điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

### **2.3. Đánh giá chung về công tác Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh**

#### **2.3.1. Những vấn đề đã làm được**

Thế mạnh của Quận 6 là thương mại, dịch vụ; trong đó chủ yếu là buôn bán thực hiện trao đổi sản phẩm với các tỉnh miền Tây Nam Bộ. Quận 6 là nơi có phần đông người Hoa cư ngụ và có nhiều kinh nghiệm, nhạy bén trong sản xuất - kinh doanh và trong những năm qua, tình hình kinh tế - xã hội trên địa bàn quận 6 ngày càng phát triển, vì vậy mà nhu cầu của người dân đối với việc thế chấp, cho thuê quyền sử dụng đất, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ngày càng tăng. Bên cạnh đó, thời gian qua Quận đã tập trung cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng, nâng cấp, cải tạo, mở rộng các tuyến đường giao thông chính cùng với các đường hẻm trong các khu dân cư làm cho đất đai ở quận 6 ngày càng có giá trị. Vì thế, yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là vấn đề quan tâm của mọi người.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, quận 6 đã rất tích cực trong việc triển khai cấp giấy chứng nhận theo Luật đất đai và nghị định 45/2014/ NĐ- CP; nghị định 01/2017/ NĐ- CP theo quy trình một cửa

liên thông phường – quận, điều này làm giảm tình trạng người dân nộp hồ sơ tập trung ở một nơi, giảm thời gian đi lại, chờ đợi của người dân khi nộp hồ sơ. Ủy ban nhân dân phường chủ động giải quyết việc xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và vi phạm xây dựng kết hợp với công tác cấp giấy chứng nhận, người dân đỡ mất thời gian trong quá trình lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận và hồ sơ xử lý vi phạm hành chính.

Về thời hạn cấp giấy chứng nhận, nhìn chung quận 6 cũng đã có nhiều cố gắng để khắc phục việc giải quyết trễ hẹn hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho nhân dân, điều này được thể hiện cụ thể qua số lượng hồ sơ trễ hẹn các năm gần đây ngày càng giảm. Thời gian qua, hồ sơ chuyển về phòng Tài nguyên và Môi trường mà ủy ban nhân dân phường đã trễ hẹn với người dân đều có thư xin lỗi (hẹn lại ngày trả hồ sơ) trong thành phần hồ sơ, theo đó Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu Ủy ban nhân dân quận thụ lý hồ sơ và trả kết quả theo đúng ngày hẹn lại của phường. Tuy nhiên, việc quy định thời hạn cấp giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước chỉ mang tính chủ quan của nhà làm luật, mong muốn thực hiện nhanh thủ tục cho công dân, nhưng trong thực tiễn ta thấy, cũng do nhiều nguyên nhân khách quan nên việc hồ sơ trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận vẫn giải quyết chậm so với quy định. Việc quy định thời hạn này chúng ta cần đánh giá lại thành phần hồ sơ nhà, đất cũng như việc áp dụng công nghệ thông tin xây dựng cơ sở dữ liệu để phục vụ cho công tác cấp Giấy chứng nhận.

Thông qua kết quả 47.998 Giấy chứng nhận được cấp qua các thời kỳ đã thể hiện sự tập trung, nỗ lực lớn của cả hệ thống chính trị quận 6 đặc biệt là ủy ban nhân dân 14 phường của quận. Đồng thời, đã thể hiện nhận thức của người dân ngày càng cao cũng như sự đồng tình ủng hộ của người dân và các doanh nghiệp trong quá trình thực hiện. Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân quận 6 đã triển khai việc cho người dân ghi nợ nghĩa vụ tài chính vừa đáp ứng được

nguyện vọng chính đáng của người dân, đó là được Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất; vừa đảm bảo cho công tác quản lý nhà nước nhà nước về nhà, đất chặt chẽ, tạo nguồn thu cho ngân sách và hạn chế các khiếu nại, tranh chấp về đất đai.

### ***2.3.2. Những vấn đề vướng mắc, chưa làm được***

Bên cạnh những mặt đã đạt được trong việc cấp giấy chứng nhận trong thời gian qua, thì công tác này vẫn còn tồn tại một số hạn chế cần phải khắc phục như sau:

- Kết quả cấp Giấy chứng nhận tuy đạt nhiều kết quả, với số lượng giấy chứng nhận cấp cho người dân càng ngày nhiều so với các giai đoạn trước đây. Tuy nhiên, các quy định của Luật và các Nghị định hướng dẫn thi hành có nhiều nội dung thể hiện tính không đồng bộ, thường xuyên thay đổi, dẫn đến tình trạng gây khó khăn trong công tác quản lý nhà nước đất đai, làm chậm tiến độ cấp GCN. Một số vướng mắc trong những trường hợp cấp GCN cụ thể:

Cấp GCN trong trường hợp thừa kế thì theo Luật đất đai; Nghị định 45/2014/NĐ-CP và Nghị định 01/2017/NĐ-CP phải có đầy đủ ý kiến ưng thuận của các đồng thừa kế về việc cử Người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận, nhưng nhiều hộ dân không thực hiện được do có các đồng thừa kế ở nước ngoài hoặc do đi làm ăn ở xa không liên lạc được.

Quy định về thủ tục cam kết (thỏa thuận) tài sản chung, riêng của vợ hoặc chồng hiện nay thuộc thẩm quyền chứng nhận của các tổ chức hành nghề công chứng (UBND phường, quận không còn thẩm quyền chứng nhận) phần nào cũng làm hạn chế nhu cầu cấp giấy chứng nhận của người dân.

Về nghĩa vụ tài chính phải nộp khi được cấp GCN lần đầu: theo biểu số 2 cho thấy số lượng giấy chứng nhận đã cấp nhưng người dân không liên hệ

để làm thủ tục nộp thuế là 87/624 trường hợp; và đang có đơn cứu xét tiền nộp thuế 12/624 trường hợp. Nguyên nhân phần lớn là do quy định nộp tiền sử dụng đất khá cao. Cụ thể, đối với trường hợp đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 thì phần diện tích trong hạn mức không phải nộp tiền sử dụng đất, phần vượt hạn mức phải nộp 50% tiền sử dụng đất nhưng áp dụng đơn giá theo bảng giá đất công bố hàng năm nhân với hệ số 1,5 (quyết định số 18/2013/QĐ-UBND ngày 30/5/2013 của thành phố và công văn số 3535/CT-QLĐ ngày 19/6/2013 của Cục thuế thành phố) thì số tiền người dân phải nộp là khá cao. Số tiền này sẽ cao hơn nếu người sử dụng đất sau thời điểm 64 ngày 15/10/1993 (phần trong hạn mức phải nộp 50%, phần vượt hạn mức phải nộp 100% x hệ số 1,5). Do quy định về nghĩa vụ tài chính như trên mà một số lớn người dân e ngại khoản tiền sử dụng đất phải nộp nên không thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận lần đầu, mặc dù Nhà nước có quy định cho ghi nợ tiền sử dụng đất.

Đối với trường hợp xây dựng sai phép sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật xây dựng có hiệu lực) thì chủ đầu tư phải bị xử lý vi phạm xây dựng theo đúng quy định. Sau khi chủ đầu tư đã chấp hành Quyết định xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì được xét cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Công văn số 7136/UBND-ĐTMT ngày 17 tháng 11 năm 2008. Vẫn còn nhiều người dân chưa quan tâm đến việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận được thể hiện qua tỷ lệ người dân không có nhu cầu cấp giấy chứng nhận còn khá cao.

Chất lượng cán bộ tiếp nhận, thụ lý hồ sơ và cán bộ địa chính một số phường chưa đáp ứng nhu cầu nhiệm vụ. Cán bộ làm việc tại phường và Văn phòng đăng ký gồm: Cử nhân Luật, Kỹ sư, Kiến trúc sư... có ít cán bộ chuyên ngành quản lý nhà nước đất đai. Đối với cán bộ là Cử nhân Luật sẽ thiếu kiến thức về bản vẽ, quy hoạch. Ngược lại Kỹ sư, Kiến trúc sư thì việc cập nhận

kiến thức quy định pháp luật còn hạn chế. Do đó, 2 dạng cán bộ này cần phải có kinh nghiệm trong lĩnh vực mình còn thiếu thì mới đáp ứng được việc tiếp nhận hồ sơ đầu vào cấp giấy chứng nhận. Do đó, vẫn còn tình trạng sau khi tiếp nhận hồ sơ thì trong quá trình thụ lý phải yêu cầu bổ sung thêm các giấy tờ cũng như cần phải chỉnh sửa bản vẽ. Trong công tác tiếp nhận một số cán bộ còn có biểu hiện tiêu cực, thiếu tinh thần trách nhiệm. Lĩnh vực cấp giấy chứng nhận là một lĩnh vực nhạy cảm dễ phát sinh tiêu cực nên cũng thường xuyên phải luân chuyển cán bộ tiếp nhận. Việc luân chuyển cán bộ mới cũng cần phải được hướng dẫn nghiệp vụ.

Thời gian lập bản vẽ sơ đồ nhà đất do các công ty lập thực hiện còn chậm và đơn giá đo vẽ khá cao.

Hệ thống mạng LAN của 14 phường kết nối với quận đường truyền chạy rất chậm (mặc dù đã được nâng cấp), do đó cũng gây khó khăn cho cán bộ thụ lý của phường và quận khi sử dụng phần mềm.

### ***2.3.3. Nguyên nhân của những vướng mắc, chưa làm được***

Trước tiên, là những khó khăn do lịch sử để lại. Vì thế, hiện nay rất nhiều hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng không có một giấy tờ nào chứng minh quyền sử dụng đất làm căn cứ để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thêm vào đó tình trạng vi phạm pháp luật đất đai, tranh chấp đất đai cũng khá phổ biến, việc lấn chiếm đất, chuyển nhượng đất mà không theo thủ tục quy định chưa được xử lý kịp thời. Vì thế càng gây khó khăn cho việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Bên cạnh đó, tình trạng xây dựng không phép làm thay đổi rất nhanh hiện trạng nhà đất nên công tác kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận và lập hồ sơ địa chính phải được thực hiện một cách nhanh chóng và dứt điểm, việc cập nhật biến động phải đảm bảo chính xác và kịp thời.



Cùng với đó, hiện nay người dân đang phải tiếp cận với một hệ thống văn bản pháp luật đất đai khá phức tạp, còn có sự mâu thuẫn, chồng chéo, văn bản hướng dẫn quá nhiều, đan xen giữa các quyết định còn hiệu lực và những quyết định hết hiệu lực. Để có thể nắm bắt hết được các quy định của pháp luật đất đai là một vấn đề không phải dễ dàng.

Người dân còn thiếu ý thức chấp hành pháp luật đất đai và nhà ở.

Cán bộ địa chính ở phường quá mỏng và phải phụ trách thêm nhiều công việc như môi trường, hạ tầng đô thị, nhà Nhà nước quản lý nhà nước.. không thể chỉ tập trung thực hiện cho công tác cấp giấy chứng nhận nên cũng ảnh hưởng đến tiến độ cấp giấy chứng nhận trong thời gian qua. Bên cạnh đó, thiếu cán bộ làm đúng chuyên ngành tại các vị trí công tác cán bộ địa chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường. Đồng thời do cơ chế phải luân chuyển cán bộ trong những lĩnh vực nhạy cảm để phát sinh tiêu cực nên lực lượng cán bộ đúng chuyên ngành hay đã được đào tạo nghiệp vụ, quen với công việc thì luân chuyển làm nhiệm vụ khác không còn phụ trách các công tác có liên quan đến quản lý nhà nước đất đai.

## **Kết luận chương 2**

Từ những phân tích thực trạng của Chương hai mà kết quả cuối cùng phân tích thực trạng cho chúng ta những nhận xét đánh giá rằng: Mặc dù có nhiều khó khăn nhưng kết quả tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung, công tác quản lý nhà nước về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói riêng trong những năm qua đã đem lại những đóng góp lớn cả về kinh tế, xã hội, nhận thức chung về vai trò ý nghĩa đối với công tác quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn quận 6. Tuy nhiên trước đòi hỏi của cơ chế mới và hội nhập, đặt hiệu quả lên hàng đầu thì công tác này còn những hạn chế cần được làm sớm. Tất cả thực trạng nêu trên đây là cơ sở nền tảng để phân tích những giải pháp và đề xuất mô hình quản lý trong Chương ba.

### Chương 3

## HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT Ở

**3.1. Quan điểm và định hướng hoàn thiện về quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở nước ta hiện nay**

### *3.1.1. Quan điểm*

Qua quá trình nghiên cứu trên cho ta thấy rõ tầm quan trọng của đất đai cũng như vai trò quản lý nhà nước về đất đai, đặt biệt là công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với sự phát triển của xã hội.

Như ta thấy ở bất kỳ một xã hội nào, việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và thiết lập hồ sơ địa chính đều hết sức cần thiết và bức bách. Mục tiêu của công tác này là nắm chắc tình hình sử dụng đất đai phục vụ cho việc quản lý nhà nước về đất đai và thu thuế đất, tạo cơ sở pháp lý cho việc bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất. ở mỗi thời kỳ có thể áp dụng nhiều chế độ quản lý nhà nước và nhiều loại hồ sơ khác nhau để vừa phù hợp với điều kiện hoàn cảnh, vừa tính tới mục tiêu lâu dài là xây dựng một hệ thống hồ sơ địa chính thống nhất, yêu cầu pháp lý của hệ thống hồ sơ ngày càng đầy đủ, thống nhất và chặt chẽ hơn. Tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh dẫn đến nhu cầu về đất tăng lên rất lớn, do đó xuất hiện tình trạng mua bán, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp.. nhà đất không tuân thủ quy định của pháp luật, xây dựng nhà không phép, vi phạm quy hoạch đô thị, lấn chiếm đất công diễn ra phổ biến khiến công tác lập hồ sơ quản lý nhà nước trở nên cấp bách và cần thiết. Xác định chủ sử dụng đất chính xác quản lý nhà nước chặt chẽ các chủ sử dụng đất là việc làm không thể thiếu của các

cấp chính quyền. Mặt khác, việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo chưa được kịp thời, kéo dài làm tăng tính phức tạp của vụ kiện. Do đó, trong quá trình thực hiện, các cấp các ngành cần phải xử lý nghiêm minh, dứt điểm các vụ việc, tránh tình trạng tồn đọng hồ sơ, gây bất bình trong nhân dân. Cán bộ được giao nhiệm vụ thực hiện công tác này cần quán triệt tư tưởng chấp hành nghiêm chỉnh mọi quy định của Nhà nước, có tinh thần trách nhiệm cao, linh hoạt không máy móc. Đồng thời, người sử dụng đất phải thực hiện đầy đủ các quy định của Nhà nước, đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đối với Nhà nước. Ngoài ra, việc tổ chức chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền phải xuyên suốt, quản lý nhà nước chặt chẽ đến từng cấp, từng khâu của công việc. Công tác thanh tra, kiểm tra, đôn đốc thực hiện công tác kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận của các cấp chính quyền phải chặt chẽ, kịp thời. Nhà nước cần có các văn bản hướng dẫn thật cụ thể, rõ ràng cho cán bộ thực hiện nhiệm vụ được thuận lợi và giải quyết các vướng mắc cho nhân dân.

### ***3.1.2. Phương hướng thực hiện***

Thứ nhất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần đảm bảo quản lý tập trung, thống nhất toàn bộ đất đai trong phạm vi cả nước bằng hệ thống giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có thể nói mong muốn của người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận cũng trùng với yêu cầu quản lý nhà nước từ việc xác lập rõ pháp lý sử dụng đất cho từng chủ sử dụng, bảo vệ sự an toàn lợi ích của người sử dụng đất 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. Theo đó, cần đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận lợi, dễ dàng trong công tác quản lý nhà nước. Mặt khác, nhằm từng bước hiện đại hoá công tác quản lý nhà nước 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

nhà nước bằng một loại giấy tờ thống nhất - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai, hoạt động cấp giấy phải được triển khai đơn giản, thuận lợi, dễ dàng, tránh gây phiền hà, sách nhiễu cho người dân. Đối với người sử dụng đất muốn có giấy chứng nhận trong tay nhanh, muốn vậy các tiêu chí trên giấy chứng nhận càng giảm thiểu càng tốt. Tức càng ít các điều kiện về cấp giấy hay điều kiện càng dễ thì thời gian sẽ nhanh, trái lại nếu giảm thiểu các yếu tố cấp giấy chứng nhận sẽ không có cơ sở bảo vệ cho người sử dụng đất và đáp ứng yêu cầu quản lý của Nhà nước hoặc giảm đơn các điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận sẽ dẫn tới sự không công bằng từ đó ý thức chấp hành pháp luật không cao. Theo đó, 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;

Thứ ba, cần phải công khai, minh bạch quy trình, trình tự và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 vào hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **3.2. Các giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

#### ***3.2.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận.***

***Thứ nhất***, cần phải hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật về đất đai cho phù hợp với điều kiện hiện nay. Các văn bản pháp luật về đất đai là căn cứ cho việc cấp GCN. Do vậy các văn bản pháp luật phải dễ hiểu, đơn giản, và

thống nhất với nhau để tránh lúng túng trong việc thực hiện. Hơn nữa, một văn bản, chính sách mới được Nhà nước đưa ra cần phải có văn bản hướng dẫn cụ thể đi kèm để các cấp dễ thực hiện.

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 phải có sự thống nhất với nhau, tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất. Đồng thời tránh tình trạng các văn bản ban hành trong một thời gian ngắn lại không phù hợp với thực tế phải xoá bỏ hay điều chỉnh, bổ sung làm cho người dân thi hành quy định không kịp ứng phó với những thay đổi theo quy định của Nhà nước.

**Thứ hai**, cần hoàn thiện các quy định cụ thể của pháp luật về cấp GCN để khi áp dụng trên thực tế không còn tồn tại những mâu thuẫn, khúc mắc:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là một loại giấy tờ hết sức quan trọng, có giá trị sử dụng trong rất nhiều năm, với số lượng lên tới hàng chục triệu bản nên cần được đặt tên đơn giản, chính xác, ngắn gọn và đặc biệt cần thiết là sự hữu dụng trên thực tế. Thiết nghĩ có nên đổi tên loại giấy này một lần nữa với tên gọi là “Giấy chứng nhận bất động sản”. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói chung đều là bất động sản.

Trong trường hợp cấp GCN cho hộ gia đình cần quy định rõ khi nào thì cấp GCN cho hộ gia đình, khi nào thì cấp GCN cho cá nhân trong hộ gia đình. Đặc biệt trường hợp cấp cho hộ gia đình thì cần phải quy định việc ghi tên tất cả các thành viên của hộ gia đình từ 15 tuổi trở lên, tránh tình trạng không thể xác định được những ai có quyền tham gia vào giao dịch đất đai được cấp cho hộ gia đình.

Cần quy định rõ việc tiếp tục duy trì cơ chế ghi nợ nghĩa vụ tài chính trên GCN, vì trên thực tế có GCN mới có giao dịch hợp pháp và như vậy mới có tiền nộp.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận, các văn bản về pháp luật về đất đai nói chung và về công tác cấp giấy chứng nhận nói riêng cần quy định cụ thể về trình tự thủ tục, thẩm định, xét duyệt đề cương và dự toán kinh phí để lập quy hoạch sử dụng đất. Vì chỉ khi đề cương Quy hoạch sử dụng đất được tiến hành nhanh chóng, thông suốt thì công tác cấp giấy chứng nhận tại những nơi có quy hoạch đó mới được triển khai nhanh chóng thuận lợi

Các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai hiện nay cần quy định về thời gian niêm yết thông báo mất GCN tại trụ sở UBND cấp xã hoặc trên các phương tiện thông tin đại chúng là bao lâu. Điều này sẽ làm đồng bộ quá trình thực hiện cấp GCN, tránh tình trạng mỗi nơi quy định một kiểu, làm một kiểu khác nhau, và đặc biệt sẽ giảm tình trạng cán bộ địa chính lợi dụng lỗ hổng này của pháp luật để thu lợi bất chính.

### ***3.2.2. Tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền, giáo dục pháp luật về đất đai và nhà ở.***

Cần tăng cường 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, tạo cho người dân tính tự giác làm các thủ tục cấp GCN, thủ tục về biến động đất đai theo quy định của pháp luật. Các vấn đề pháp luật được 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 cấp GCN 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 xin cấp

GCN, đồng thời các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ giảm bớt số hồ sơ phải thẩm định, giảm được thời gian phải xem xét lại hồ sơ kê khai, hạn chế tối đa những sai phạm trong công tác cấp giấy chứng nhận.

### ***3.2.3. Nâng cao cả về số lượng và chất lượng đội ngũ cán bộ thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận***

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 người 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, 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 nhà nước đất đai của cấp mình, nhất là trong công tác cấp giấy chứng nhận.

### ***3.2.4. Đảm bảo về tài chính, cơ sở vật chất, điều kiện kỹ thuật phục vụ cho hoạt động cấp giấy chứng nhận***

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; 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... Bên cạnh đó, phải kiện toàn tổ chức bộ máy, cán bộ, trang thiết bị, trụ sở làm việc; quy trình hoạt động của Văn phòng Đăng ký và cơ chế phối hợp giữa Văn phòng Đăng ký cấp tỉnh và huyện. Ngoài ra, cần đảm bảo kinh phí hợp lý để các Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất 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.

Ngoài ra, cần phát triển những ứng dụng công nghệ thông tin trong thực hiện công tác bởi vì ngày nay công nghệ thông tin tác động đến mọi mặt của đời sống kinh tế- xã hội của loài người. Lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai cũng nằm trong xu thế chung đó. Hiện nay cũng đã có nhiều phần mềm được viết để phục vụ cho mục đích quản lý nhà nước đất đai như Map- infor, Access, Oracal, Famis. Các tài liệu và hồ sơ được lập bằng công nghệ tin học có tính thống nhất cao, đầy đủ và chính xác hơn so với phương pháp thủ công.

### ***3.2.5. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra***

Cần xử lý nghiêm minh những vi phạm trong công tác cấp giấy chứng nhận. Cần tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra đối với việc cấp giấy chứng nhận; phát hiện, chấn chỉnh kịp thời những yếu kém, sai phạm; đưa ra những chế tài để xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm. Mặt khác, cần kiên quyết xử lý triệt để đối với các cán bộ địa chính cố ý gây phiền hà, nhũng nhiễu nhân dân, làm chậm công tác cấp giấy chứng nhận 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.

### ***3.2.6. Đẩy mạnh 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các 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 nhà nước đất đai. Vì vậy, để phục vụ tốt hơn công tác cấp giấy chứng nhận, các cấp chính quyền cần quan tâm đầu tư kinh phí cho công



tác đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn, cập nhật chỉnh lý biên 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 cho người dân nắm bắt tình hình trên địa bàn. Hệ thống thông tin đất đai được xây dựng từ kết quả cấp giấy chứng nhận sẽ được kết nối với hệ thống các cơ quan nhà nước có liên quan, với 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.

### **Kết luận chương 3**

Trên cơ sở định hướng chung và những định hướng cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, tác giả luận văn đã đề xuất những giải pháp mang tính khoa học nhằm cụ thể hóa và khắc phục những hạn chế, bất cập quy định pháp luật hiện nay về quản lý nhà nước đối với công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất. Với những đề xuất giải pháp như trên khi áp dụng sẽ phản ánh đúng điều kiện hoạt động của việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, đặc biệt là UBND các cấp tập trung vào nghiệp vụ chuyên môn; có cơ chế quản lý nhà nước về vấn đề trên chặt chẽ hơn.

Việc thực hiện các giải pháp này phải đồng bộ, thống nhất từ việc nhận thức đến việc triển khai; bên cạnh đó, cần tiếp tục có sự phối hợp chặt chẽ, sự thống nhất chỉ đạo, hướng dẫn của các cấp, các ngành có liên quan, kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện để công tác quản lý nhà nước về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất được kịp thời và bài bản hơn, đạt hiệu quả thiết thực.

## KẾT LUẬN

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, tài sản khác gắn liền với đất. Giấy chứng nhận 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 người sử dụng đất và 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 người sử dụng đất. Bởi vậy, hoạt động cấp giấy chứng nhận là hoạt động cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước nhà nước về đất đai.

Dựa trên những đặc điểm về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của Quận 6 có liên quan đến hoạt động cấp Giấy chứng nhận. Có thể thấy công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Quận 6 đã đạt được những kết quả đáng kể: công tác cấp giấy chứng nhận đã được đẩy mạnh; kiện toàn tổ chức và hoạt động của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 6 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6 nhằm đảm bảo thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật; trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận được thực hiện đồng bộ và có những cải tiến đáng kể; việc tổ chức chỉ đạo thực hiện việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện sát sao.

Tuy nhiên, công tác cấp giấy chứng nhận trên địa bàn Quận còn bộc lộ một số hạn chế nhất định: vướng mắc về quy định những giấy tờ tạo lập nhà ở - đất ở đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận chưa được thống nhất; vướng mắc khi thực hiện công tác kiểm tra xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng nhà

đất, tình trạng tranh chấp của UBND cấp xã trong điều kiện cấp giấy chứng nhận; vướng mắc vấn đề bản vẽ sơ đồ đất ở - nhà ở; vướng mắc vấn đề thủ tục "một cửa liên thông"; về một số vướng mắc trong những trường hợp cấp giấy chứng nhận, hạn chế về đội ngũ cán bộ - công chức

Nguyên nhân của những hạn chế trên là: pháp luật đất đai còn tồn tại những vướng mắc về việc cấp giấy chứng nhận; pháp luật đất đai qua các thời kì sự thiếu đồng bộ dẫn đến có quá nhiều loại giấy tờ nhà đất được cấp trong các thời kỳ khác nhau, nguyên nhân do hệ thống 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 chưa đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ của công tác đất đai nói chung và cấp giấy chứng nhận nói riêng, đặc biệt là hệ thống "một cửa"; việc lập bản vẽ sơ đồ nhà đất còn gây nhiều khó khăn cho người dân; việc xác định nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân) trong cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động về đất đai cũng quy định chưa hợp lý, rõ ràng.

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 về phát triển thị trường bất động sản chính quy và minh bạch đặt ra một số những định hướng và giải pháp hoàn thiện về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Những giải pháp này cần được thực hiện đồng bộ và đẩy nhanh tiến độ thực hiện để đáp ứng được nhu cầu.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ tài nguyên môi trường (2006), *Quyết định 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/07/2006 của Bộ tài nguyên môi trường quy định về GCN QSDĐ*;
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2010), *Thông tư 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác liên quan đến đất*;
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính*;
4. Chính phủ (1991), *Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994*;
5. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai*;
6. Chính phủ (2006), *Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 6/9/2016 của Chính phủ về hướng dẫn chi tiết và thi hành Luật Nhà ở*;
7. Chính phủ (2007), *Báo cáo số 93/ BC- CP ngày 19/10/2007 của chính phủ về tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*;
8. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước*;
9. Chính phủ (2014), *Nghị định 45/2014/ NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất*;

10. Chính phủ (2017), *Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi một số điều của nghị định 43/2014/NĐ-CP*;
11. Nguyễn Thị Thu Hằng (2006), *Một số vấn đề pháp lý về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Khóa luận tốt nghiệp, Trường ĐH Luật, Hà Nội;
12. Phạm Thị Thanh Hải (2010), *Một số vấn đề pháp lý về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất*, Khóa luận tốt nghiệp, Trường ĐH Luật, Hà Nội;
13. Trần Quang Huy, Phạm Thu Thủy (2009), *Một số vấn đề về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai 2003*, Tạp chí luật học, (số 8);
14. Vũ Thị Nguyễn (2007), *Quá trình hoàn thiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong bối cảnh phải xử lý các vướng mắc về đất đai*, Luận văn tốt nghiệp, Trường ĐH Luật, Hà Nội;
15. Quốc hội (2003), *Luật đất đai năm 2003*;
16. Quốc hội (2003), *Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khóa XI về nhà đất do Nhà nước đã quản lý nhà nước, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà nước nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991*;
17. Quốc hội (2005), *Luật nhà ở 2005*;
18. Quốc hội (2005), *Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà nước nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991*;
19. Quốc hội (2013), *Luật đất đai 2013*;

20. 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;
21. Phan Thị Thanh Tâm (2014); *Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An*, Luận văn thạc sỹ Luật;
22. UBND Thành phố Hồ Chí Minh (2000), *Quyết định 38/2000/QĐ-UBND ngày 19/06/2000 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh*
23. UBND Thành phố Hồ Chí Minh (2003), *Quyết định 04/2003/QĐ-UBND ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.*
24. Viện Khoa học Pháp lý Bộ tư pháp (2006); *Tự điển luật học*, NXB Tư pháp.