

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN THỊ LÝ

**PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Hà Thị Mai Hiền**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	2
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	2
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn	3
7. Bố cục của luận văn	3
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	3
1.1. Khái quát về đăng ký quyền sử dụng đất	3
1.1.1 Khái niệm về đăng ký quyền sử dụng đất	3
1.1.2. Các đặc điểm của đăng ký quyền sử dụng đất	4
1.2 Khái quát pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất	4
1.2.1. Khái niệm về pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất	4
1.2.2. Đặc điểm, yêu cầu của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất	5
1.2.3. Vai trò của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất	5
1.3. Các yếu tố tác động của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất	6
1.3.1. Quan điểm đường lối của Đảng về đất đai	6
1.3.2. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và quyền sử dụng đất của người sử dụng đất	6
1.3.3. Cải cách hành chính	7
1.3.4. Hội nhập quốc tế	7
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	7
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU	7
2.1. Thực trạng pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất	7
2.1.1 Quy định của pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất	7
2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất	10
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	12
2.2.1 Tình hình thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giai đoạn 2019-2021	12
2.2.2. Một số vướng mắc, bất cập trong việc thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trong giai đoạn 2019-2021	16
2.2.3. Nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc, bất cập trong việc thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	18
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	19
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	20
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất	20

3.1.1	Đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của pháp luật và chính sách về đất đai..	20
3.1.2	Đảm bảo đơn giản hóa, dễ tiếp cận và hiệu quả của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất.....	20
3.2.	Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất.....	20
3.2.1	Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất	20
3.2.2	Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất từ thực tiễn tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	21
	KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	23
	KẾT LUẬN	24

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu

Trong những năm gần đây, tốc độ đô thị hóa ngày càng tăng, nhu cầu sử dụng đất để đầu tư cơ sở hạ tầng, công trình công nghiệp, dịch vụ phát triển các khu dân cư,... ngày càng tăng nhưng đất đai thì có hạn, từ đó kéo theo giao dịch, đăng ký về đất đai ngày càng tăng dẫn đến phải có sự quản lý của nhà nước để bảo tồn và khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên đặc biệt này. Đăng ký quyền sử dụng đất là một trong những công cụ để nhà nước thực hiện vai trò quản lý nhà nước về đất đai. Trong bối cảnh của nền kinh tế, cùng với quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước, đất đai ngày nay đã trở thành một hàng hóa đặc biệt, một tài sản có giá trị của tất cả mọi người. Bảo vệ quyền sử dụng đất là trách nhiệm của Nhà nước. Đăng ký quyền sử dụng đất đã trở thành một trong những biện pháp để Nhà nước bảo vệ lợi ích chính đáng của chủ sử dụng đất.

Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, ở vị trí cửa ngõ ra biển Đông của các tỉnh trong khu vực miền Đông Nam Bộ, Bà Rịa – Vũng Tàu kết nối thuận lợi với thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác bằng đường bộ, đường không, đường thủy và đường sắt. Với vị trí địa lý thuận lợi đã tạo cho tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu những điều kiện lý tưởng để thu hút đầu tư trong và ngoài nước, phục vụ tốt quá trình đô thị hóa, dịch vụ hóa và hiện đại hóa ở địa phương. Tuy nhiên, do tốc độ đô thị hóa nhanh kéo theo nhiều bất cập trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất trên bản tỉnh như: Bộ máy đăng ký quyền sử dụng đất mặc dù ngày càng được hoàn thiện nhưng lại thường xuyên thay đổi. Nhân sự thực hiện công tác đăng ký quyền sử dụng đất cũng có những biến động và không ổn định; việc giải quyết các thủ tục về đăng ký đất đai, hầu hết các hồ sơ đều khó tuân thủ đúng thời gian giải quyết theo luật định; Pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất còn rườm rà, không thông nhất và thay đổi liên tục, những điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến chất lượng, cũng như tiến độ của đăng ký quyền sử dụng đất; ...Chính vì thế việc nghiên cứu về đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để hiểu rõ hơn về thủ tục đăng ký, nội dung đăng ký qua đó đề xuất những giải pháp khắc phục những hạn chế trong việc thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh là cần thiết.

Xuất phát từ những lý do trên, học viên lựa chọn nghiên cứu đề tài: ***“Pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, qua thực tiễn tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu”*** để làm luận văn thạc sĩ của mình.

Qua luận văn, học viên mong muốn làm rõ một số vấn đề lý luận và thực tiễn có liên quan đề tài nghiên cứu; đề xuất một số khuyến nghị góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật đất đai nói chung, về đăng ký quyền sử dụng đất nói riêng, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai nói riêng, quản lý Nhà nước nói chung.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Nghiên cứu đề tài ***“Đăng ký quyền sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu”*** cho thấy đây là một vấn đề mới, một số nhà khoa học đã quan tâm nghiên cứu và tiếp cận theo nhiều cách với những cấp độ khác nhau, tiêu biểu phải kể đến một số công trình sau: *i)* Chủ thể giao dịch quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai – TS. Châu Thị Khánh Vân- Phó Trưởng Khoa Luật kinh tế, Trường Đại học kinh tế Luật thành phố Hồ Chí Minh- Tạp chí nghiên cứu lập pháp năm 2019; *ii)* Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân và thực tiễn thực hiện tại quận Ba Đình, thành phố Hà Nội –

Luận văn thạc sĩ Luật học của Nguyễn Đức Thịnh– Cao học Luật, Trường Đại học Luật Hà Nội năm 2017; ...Bên cạnh công trình nghiên cứu nêu trên, có nhiều bài báo, bài nghiên cứu được đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng trao đổi nhiều nội dung liên quan đến đăng ký bất động sản.

Các công trình nghiên cứu, bài viết nói trên đã đề cập một cách khái quát về đăng ký quyền sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống lý luận pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nước ta. Tuy nhiên, đến nay chưa có một công trình nghiên cứu về lý luận và thực tiễn một cách đầy đủ, toàn diện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngoài việc kế thừa những mặt tích cực của các công trình, đề tài nghiên cứu của tác giả, đề tài “Đăng ký quyền sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu” đưa ra đề xuất kiến nghị một số giải pháp nhằm đảm bảo việc thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất tại Việt Nam cũng như hoàn thiện pháp luật quản lý Nhà nước về đất đai.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất; nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng nói chung và tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Luận văn của tác giả hướng tới mục đích sau đây: Hệ thống và làm sáng tỏ cơ sở lý luận cơ bản của pháp luật Đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam. Phân tích, đánh giá những quy định về đăng ký quyền sử dụng đất; thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Phân tích, luận giải một cách khoa học các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất tại Bà Rịa Vũng Tàu cũng như ở Việt Nam hiện nay.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Về đối tượng nghiên cứu

Luận văn tập trung nghiên cứu vấn đề lý luận và thực tiễn thực hiện các quy định của pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó tập trung vào quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan nội dung đăng ký quyền sử dụng đất.

4.2. Về phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về nội dung: Trên cơ sở lý luận chung pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện về việc đăng ký các giao dịch quyền sử dụng đất từ thực tiễn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đề xuất các quan điểm, giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất trên phạm vi cả nước nói chung và tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng trong giai đoạn hiện nay.

Phạm vi về không gian: Nghiên cứu những vấn đề lý luận về pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Phạm vi về thời gian: Việc đánh giá thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu từ năm 2019 đến nay.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1 Phương pháp luận:

Để thực hiện Luận văn, tác giả dựa trên chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác – Lênin, đường lối của Đảng, chính sách,

pháp luật của Nhà nước về đăng ký quyền sử dụng đất.

5.2 Phương pháp nghiên cứu:

Luận văn sử dụng phương pháp phân tích và tổng hợp tại Chương 1 khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về Đăng ký quyền sử dụng đất; Luận văn sử dụng phương pháp phân tích, thống kê, điều tra, tổng hợp, so sánh, đánh giá tại Chương 2 khi nghiên cứu thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Luận văn sử dụng phương pháp tổng hợp, đối chiếu, bình luận tại Chương 3 khi nghiên cứu, đề xuất định hướng và giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật; bảo đảm thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn

6.1. Ý nghĩa khoa học:

Tác giả hy vọng Luận văn sẽ góp phần tạo nên một cách nhìn toàn diện, sâu rộng và khoa học về hệ thống lý luận của pháp luật và thực trạng thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, qua đó tiếp tục góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật và đảm bảo thực hiện có hiệu quả đăng ký quyền sử dụng đất trong thực tiễn thời gian tới.

6.2 Ý nghĩa thực tiễn:

Nội dung nghiên cứu của Luận văn có thể làm tài liệu cho các tổ chức, cá nhân, cán bộ, công chức và người dân tham khảo, nghiên cứu, giảng dạy, học tập những vấn đề liên quan đến pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất;

Nhận diện những đặc trưng của việc thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Trên cơ sở đó chỉ ra những hạn chế, bất cập của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất và những hạn chế, bất cập trong quá trình tổ chức, thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất.

Đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

7. Bố cục của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục các bảng, danh mục tài liệu tham khảo; Luận văn được bố cục theo 3 chương sau:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện pháp luật tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái quát về đăng ký quyền sử dụng đất

1.1.1 Khái niệm về đăng ký quyền sử dụng đất

Đăng ký quyền sử dụng đất là một thủ tục hành chính để Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

Theo pháp luật Việt Nam trước khi ban hành Luật Đất đai năm 2013 “đăng ký đất đai” được gọi là “Đăng ký quyền sử dụng đất”, đến Luật Đất đai năm 2013 đã sử dụng cụm từ “đăng ký đất đai” thay thế cho “đăng ký quyền sử dụng đất” đã dùng trong các văn bản trước đó. Trong luận văn học viên sẽ sử dụng song song hai thuật ngữ “đăng ký đất đai” và “đăng ký quyền sử dụng đất”.

Có thể định nghĩa đăng ký quyền sử dụng đất như sau: *Đăng ký quyền sử dụng đất là một thủ tục hành chính, một trong những hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, trong đó nội dung của đăng ký quyền sử dụng đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý những thông tin về thửa đất: nguồn gốc, hiện trạng, thời điểm, thời hạn, giấy tờ và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) của thửa đất phải đăng ký theo một thủ tục và trình tự luật định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ hợp pháp của chủ sử dụng đất.*

1.1.2. Các đặc điểm của đăng ký quyền sử dụng đất

Đăng ký quyền sử dụng đất có các đặc điểm sau đây:

Thứ nhất, đăng ký quyền sử dụng đất được quy định trong những văn bản quy phạm pháp luật về đất đai. Nguồn quan trọng nhất của đăng ký quyền sử dụng đất là Luật Đất đai, tiếp theo là các Nghị định, Thông tư, Quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Thứ hai, đăng ký quyền sử dụng đất là một nội dung mang tính đặc thù của quản lý nhà nước về đất đai.

Đăng ký quyền sử dụng đất là một thủ tục hành chính bắt buộc đối với người sử dụng đất nhằm thiết lập mối quan hệ ràng buộc về pháp lý giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Thứ ba, đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện với đối tượng đặc biệt là đất đai.

Thứ tư, đăng ký quyền sử dụng đất là một hoạt động thường xuyên, liên tục ở mọi nơi trong mọi thời kỳ.

Thứ năm, đăng ký quyền sử dụng đất được tổ chức thực hiện theo đơn vị hành chính từng xã, phường, thị trấn.

Thứ sáu, trong thực tế nền hành chính nhà nước Việt Nam hiện nay đang chuyển từ hành chính cai quản (hành chính đơn thuần) sang hành chính phục vụ, làm dịch vụ cho xã hội.

Thứ bảy, phương pháp điều chỉnh quan hệ đăng ký quyền sử dụng đất đã có nhiều thay đổi, hiện tại không còn là quan hệ hành chính thông thường. Quan hệ giữa các chủ thể tham gia quan hệ hành chính không phải là quan hệ mệnh lệnh. Quan hệ đăng ký quyền sử dụng đất hiện tại đã có những thay đổi theo hướng mềm dẻo, linh hoạt và theo nguyên tắc bình đẳng của luật dân sự đã được sử dụng trong quan hệ đăng ký quyền sử dụng đất.

1.2 Khái quát pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất

1.2.1. Khái niệm về pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất

Pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất được hiểu là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành về nguyên tắc, đối tượng, trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất; tổ chức, hoạt động của cơ quan, tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất và giá trị pháp lý của việc đăng ký quyền sử dụng đất.

Với tư cách là một thủ tục hành chính bắt buộc, việc đăng ký quyền sử dụng đất cần được ghi nhận một cách công khai, rõ ràng, minh bạch trong các quy định pháp luật nhằm xác lập mối quan hệ ràng buộc về mặt pháp lý giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

Để Nhà nước có thể quản lý đất đai một cách hiệu quả thì cần phải xây dựng và hoàn thiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất. Theo đó, pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất phải đạt được cả hai mục tiêu:

Thứ nhất, thể hiện sự ghi nhận của nhà nước về quyền sử dụng đất nhằm phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước đối với đất đai theo quy hoạch và theo pháp luật.

Thứ hai, cấp chứng thư pháp lý – giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất có đủ điều kiện để họ thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và các văn bản pháp luật khác.

1.2.2. Đặc điểm, yêu cầu của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất

Thứ nhất, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lí. Đất đai và tài nguyên quốc gia, quyền sử dụng được coi là một hàng hóa đặc biệt lưu thông trên thị trường trong khuôn khổ các quy định của pháp luật.

Thứ hai, thể chế hóa đường lối, chủ trương của Đảng và Nhà nước về cải cách dịch vụ công vào hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất.

Thứ ba, thể hiện sự đổi mới quản lý nhà nước về đăng ký quyền sử dụng đất theo hướng nhanh chóng, tập trung, thống nhất vào một đầu mối ở trung ương và địa phương; xây dựng hệ thống cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất theo nguyên tắc “một cửa”. Thống nhất cấp một loại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Thứ tư, xây dựng pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất đảm bảo áp dụng thống nhất về thủ tục đăng ký, kế thừa và pháp điển hóa các quy định về đăng ký quyền sử dụng đất còn phù hợp, đồng thời bổ sung các quy định mới trên cơ sở tổng kết thực tiễn đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam và tham khảo, vận dụng kinh nghiệm của các nước có hệ thống pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất phát triển phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh của nước ta.

Thứ năm, pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất phải bảo đảm quyền và lợi ích của người sử dụng đất, an toàn pháp lý, phòng ngừa và chia sẻ rủi ro. Các quy định điều chỉnh việc đăng ký quyền sử dụng đất phải hiệu quả, cụ thể, chuẩn xác, ổn định để bảo đảm an toàn cho các bên, chi phí thấp, khuyến khích việc đăng ký đúng pháp luật.

Thứ sáu, bảo đảm tính công khai, minh bạch thông qua: thông tin, pháp luật phải minh bạch, rõ ràng về đối tượng đăng ký và điều kiện đăng ký, về tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất... Minh bạch về chính sách tài chính khi thực hiện đăng ký, thủ tục đăng ký; Minh bạch về các biện pháp xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký như xử lý hành vi trốn thuế, sách nhiễu tham nhũng...

Thứ bảy, tính dễ tiếp cận và mở rộng độ bao phủ của pháp luật. Một hệ thống pháp luật được coi là dễ tiếp cận khi hệ thống pháp luật đó dễ đọc, dễ hiểu, dễ dàng thực hiện, không gây tranh cãi và suy luận trái chiều nhau.

1.2.3. Vai trò của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất

Đăng ký quyền sử dụng đất có vai trò vô cùng quan trọng trong quản lý nhà nước, trong đời sống xã hội và với mỗi công dân.

*** Đối với hoạt động quản lý Nhà nước**

- *Pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất là công cụ hiệu quả để Nhà nước quản lý chặt chẽ quỹ đất trên phạm vi cả nước.*

Để quản lý hiệu quả việc sử dụng quỹ đất trên phạm vi cả nước, Nhà nước lập ra hệ thống cơ quan quản lý nhà nước từ trung ương tới địa phương. Các cơ quan này trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình có thẩm quyền thực hiện đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, giúp Nhà nước nắm bắt được việc sử dụng từng thửa đất và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; đảm bảo cho đất đai được sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích đáng của người sử dụng đất xung quanh.

- *Pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất có quan hệ chặt chẽ và ảnh hưởng tới tất cả các nội dung khác của hoạt động quản lý nhà nước đối với đất đai*

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Khi trao quyền sử dụng cho người sử dụng đất, Nhà nước thực hiện việc quản lý đất đai trên từng địa phương và trong phạm vi cả nước. Luật đất đai năm 2013 quy định cụ thể các nội dung quản lý nhà nước đối với đất đai, các nội dung này không tách bạch mà có liên quan chặt chẽ với nhau, nội dung quản lý này là cơ sở cho nội dung quản lý nhà nước đối với đất đai, đăng ký quyền sử dụng đất ảnh hưởng đến tất cả các nội dung khác.

*** Đối với chủ thể sử dụng đất**

Pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất có mục tiêu bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của chủ thể sử dụng đất.

Đăng ký quyền sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng không chỉ phục vụ vai trò quản lý của Nhà nước, bảo vệ quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai mà còn có ý nghĩa, vai trò quan trọng đối với chủ thể sử dụng đất. Sau khi thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ thể sử dụng đất được Nhà nước công nhận là người sử dụng đất hợp pháp.

*** Đối với xã hội**

Khi nền kinh tế chuyển sang kinh tế thị trường cũng là lúc chính sách đất đai bộc lộ toàn bộ khuyết điểm, thiếu sót. Thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất với những thông tin đã được đăng ký, xác lập và lưu trữ chính xác cụ thể về các quyền đối với đất đai và phạm vi ranh giới của quyền đã cung cấp cơ sở pháp lý đáng tin cậy để cơ quan có thẩm quyền dựa vào đó giải quyết tranh chấp, góp phần bình ổn xã hội, thúc đẩy phát triển thị trường đất đai và bất động sản, hạn chế ô nhiễm môi trường và đảm bảo sự phát triển bền vững của tài nguyên quốc gia.

1.3. Các yếu tố tác động của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất

1.3.1. Quan điểm đường lối của Đảng về đất đai

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn và có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tùy theo từng loại đất và nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Người sử dụng đất có nghĩa vụ phải đăng ký quyền sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ quy hoạch, trả lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, chấp hành pháp luật về đất đai.

1.3.2. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và quyền sử dụng đất của người sử dụng đất

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện sở hữu và thống nhất quản lý. Mọi chủ thể có quyền sử dụng đất là do có hành vi trao quyền từ phía người đại diện chủ sở hữu là Nhà nước. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất bằng quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất. Một khi đã trao quyền cho người sử dụng đất thì Nhà nước trách nhiệm, nghĩa vụ đảm bảo quyền sử dụng đất của họ. Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật,...

1.3.3. Cải cách hành chính

Việc cải cách thủ tục hành chính trong quản lý sử dụng đất nói chung và trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng không chỉ là cơ sở cần thiết cho việc bảo vệ một cách hữu hiệu các quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, nâng cao ý thức chấp hành luật của người sử dụng đất mà còn nâng cao năng lực, trách nhiệm của cơ quan công quyền trong việc thực hiện trật tự quản lý hành chính nói chung và trật tự quản lý, sử dụng đất nói riêng. Thông qua đó cũng góp phần quan trọng trong việc đảm bảo pháp chế xã hội chủ nghĩa.

1.3.4. Hội nhập quốc tế

Nghị quyết của Đảng đã chỉ rõ, chúng ta phải “chủ động hội nhập quốc tế”, hội nhập quốc tế không chỉ dừng lại ở hội nhập kinh tế quốc tế mà chủ động hội nhập trên mọi lĩnh vực kinh tế, văn hóa xã hội. Nhiều quy định trong các hiệp định khác nhau mà Việt Nam gia nhập có liên quan đến hoàn thiện hệ thống pháp luật, đến cải cách thủ tục hành chính, theo đó mỗi nước thành viên phải đảm bảo tuân thủ luật, các quy định và thủ tục hành chính với nghĩa vụ trong các Hiệp định WTO. Mặt khác, pháp luật về thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất đóng một vai trò quan trọng trong chính sách thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Những thủ tục hành chính đơn giản, công khai, minh bạch sẽ có sức hút lớn đối với nhà đầu tư là người nước ngoài cũng như kiều bào ngoài nước, tăng nguồn vốn đầu tư, góp phần vào tiến trình hội nhập quốc tế

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất luôn được sự quan tâm của Nhà nước và toàn xã hội. Qua nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, có thể thấy đăng ký quyền sử dụng đất là một trong những hoạt động quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai mà thông qua đó Nhà nước tạo ra một khung pháp lý ổn định, đồng bộ và thống nhất cho công tác đăng ký quyền sử dụng đất, khẳng định vai trò của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất được quy định một cách minh bạch, công khai và đơn giản góp phần ổn định xã hội. Từ nghiên cứu của mình học viên đang nhận thấy rằng, nội dung của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất về cơ bản cần phải bao gồm những nhóm quy phạm sau đây: Các quy định về nguyên tắc đăng ký quyền sử dụng đất; Các quy định về các trường hợp phải đăng ký quyền sử dụng đất; Quy định về trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất; Các quy định về giá trị pháp lý và những thông tin pháp lý về đăng ký quyền sử dụng đất; các quy định về tổ chức hoạt động của cơ quan đăng ký; các quy định của hệ thống pháp lý của việc đăng ký quyền sử dụng đất.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

2.1. Thực trạng pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất

2.1.1 Quy định của pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất

2.1.1.1 Chủ thể đăng ký quyền sử dụng đất

Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự;

Hộ gia đình, cá nhân trong nước;

Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;

Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2.1.1.2 Quy định về các trường hợp phải đăng ký quyền sử dụng đất

Theo quy định của pháp luật Việt Nam về đất đai, cụ thể tại Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định:

“Việc thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.”

Khoản 3 và 4 của Điều 95 quy định các trường hợp phải thực hiện đăng ký đất đai:

* Đăng ký đất đai lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

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

* Đăng ký biến động đất đai được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

- Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;

- Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

- Chuyển mục đích sử dụng đất;

- Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

- Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

- Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;- Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và

chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

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

- Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề;
- Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

2.1.1.3 Quy định về trình tự, thủ tục đăng ký

* Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu

+ Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau:

Thứ nhất, nhà nước giao đất cho thuê đất để sử dụng; Giao đất làm nhà ở đối với hộ gia đình cá nhân tại nông thôn không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất; Giao đất cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

Thứ hai, người đang sử dụng đất mà thửa đất đó chưa đăng ký, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Thứ ba, thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;

Thứ tư, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

- Nộp hồ sơ đăng ký và trao giấy chứng nhận

Theo quy định tại khoản 2 Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ được sửa đổi tại khoản 19 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP quy định nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính

- Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký: Khoản 2 Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bởi khoản 40 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận.

- Trình tự, thủ tục

Theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất

* Thủ tục về đăng ký biến động đất đai

- Trường hợp đăng ký

Theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013 thì Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên; Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất; Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký; Chuyển mục đích sử dụng đất; Có thay đổi thời hạn sử dụng đất; Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng

năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này; Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng; Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất; Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề; Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

- Nơi nộp hồ sơ đăng ký

Nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

- Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai

Theo quy định tại Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 40 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai **là không quá 10 ngày**

2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất

* Ưu điểm

Pháp luật Đăng ký quyền sử dụng đất có sự kế thừa pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất trước và ngày càng hoàn thiện hơn, cụ thể:

Quy định đăng ký quyền sử dụng đất là bắt buộc đối với mọi đối tượng sử dụng đất đã trở thành cơ sở cho tất cả các văn bản pháp luật khác liên quan đến hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất;

Kết quả đăng ký được ghi vào sổ địa chính để nhà nước quản lý; người sử dụng đất có đủ điều kiện quy định thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định.

Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai ngày càng được rút gọn.

Quy định bổ sung hình thức đăng ký điện tử (khoản 2 điều 95 Luật Đất đai năm 2013) và việc lập hồ sơ địa chính dạng số và giá trị pháp lý của việc đăng ký điện tử như đăng ký trên giấy (điều 96 Luật Đất đai năm 2013).

Nơi nộp hồ sơ là Văn phòng đăng ký hay Chi nhánh Văn phòng Đăng ký là do ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phù hợp với phân cấp giải quyết thủ tục của địa phương; đối với đơn vị cấp huyện đã tổ chức bộ phận một cửa theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan đăng ký thực hiện tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo quyết định của ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Pháp luật quy định cụ thể trình tự, thời gian, nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp đăng ký quyền sử dụng đất cụ thể. Bên cạnh đó, cũng bổ sung thêm quy định thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với một số trường hợp biến động đất đai xảy ra trên thực tế. Quy định này có thể khẳng định thêm Nhà nước ngày càng coi trọng vai trò của đăng ký đất đai trên thực tế.

Pháp luật quy định chế tài xử phạt hành chính khi không thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất. Đây là một trong những biện pháp tăng cường hiệu quả thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất.

* Hạn chế

- Một số thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất gộp lại với nhau không hợp lý. Ví dụ (gộp các điều Điều 95 và điều 195 Luật đất đai năm 2013; Điều 70 và Điều 83 Nghị định 43/2014/NĐ-CP là không hợp lý): quy định gộp thủ tục “Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” và “Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất” vào cùng một Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP là không hợp lý, vì: thủ tục “Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là không quá 30 ngày”, thủ tục “Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất là không quá 20 ngày”, trong đó cũng theo quy định tại điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hai thủ tục trên phải thực hiện thủ tục niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ tại cấp xã là 15 ngày.

- Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tuy đã được cải cách, nhưng trong thực tế vẫn chông chéo. Văn bản hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013 chưa được ban hành kịp thời.

- Pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất chưa thực sự minh bạch và dễ tiếp cận đối với người dân. Qua điều tra tại các Văn phòng đăng ký đất đai người dân phải rất vất vả mới tiếp cận được các mẫu đơn đăng ký quyền sử dụng đất cụ thể, kê khai đúng và đầy đủ những thông tin tại các tờ khai phải làm lại nhiều lần.

- Pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất chưa thực sự hiệu quả. Hình thức đăng ký điện tử đã được pháp luật quy định, nhưng trên thực tế chưa triển khai thực hiện được. Người sử dụng đất không có trình độ về vi tính, không có khả năng kê khai theo mẫu đơn trong hệ thống đăng ký đất đai, và không thể tìm hiểu các quy định của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất.

- Pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất đã được sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện theo hướng phục vụ người dân và doanh nghiệp nhưng hiệu quả triển khai thực hiện thực tế chưa cao, cụ thể:

Quy định của pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất là bắt buộc đối với mọi đối tượng sử dụng đất. Nhưng thực tế thực hiện không đúng như quy định. Người sử dụng đất hầu như chỉ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất đối với trường hợp đăng ký lần đầu.

Thời gian đăng ký đất đai quy định rút ngắn xuống từ 10 đến 15 ngày. Nhưng thực tế triển khai thực hiện không đúng quy định. Từ khâu tiếp nhận hồ sơ, cán bộ tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn người nộp đơn không đầy đủ, chu đáo, dẫn đến từ giai đoạn này, người nộp đơn phải đi lại rất nhiều lần mới có thể nộp đủ hồ sơ. Sau khi nộp được hồ sơ, người sử dụng đất nhận được giấy hẹn. Nhưng trên thực tế, nhiều trường hợp không có kết quả như trong giấy hẹn.

Luật Đất đai năm 2013 quy định bổ sung hình thức đăng ký điện tử. Nhưng trên thực tế, việc triển khai không hiệu quả, do sự thiếu hiểu biết của người dân về công nghệ thông tin. Mặt khác, do sự không đồng bộ của chính hệ thống phần mềm đăng ký điện tử.

- Quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 106 - Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc đình chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nêu

rõ: “Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trong các trường hợp giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất, hoặc thời hạn sử dụng đất, hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”. Quy định này chỉ phù hợp với những nước có hệ thống đăng ký hoàn thiện, phát triển với chất lượng nguồn thông tin về bất động sản thực sự chính xác, đầy đủ. Trong khi đó, tình trạng cơ quan đăng ký ở nước ta việc cấp nhầm, cấp sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn tồn tại. Do vậy, khi triển khai quy định này đã phát sinh vướng mắc, bất cập, dẫn đến tranh chấp, khiếu kiện kéo dài.

- Khoản 3, Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 quy định về trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất như sau: “Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.” Đồng thời quy định này được hướng dẫn tại Điều 3, Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2018 quy định chi tiết Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn việc xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Theo đó, rất nhiều đối tượng được hướng dẫn là không có điều kiện trực tiếp canh tác đất như “Không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội;” hoặc “Có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng quy định tại Điểm a Khoản này, kể cả trường hợp không có thu nhập thường xuyên vì lý do thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh” ...

Như vậy, về nội dung áp dụng quy định nêu trên một mặt đảm bảo nhu cầu của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, phục vụ nhu cầu đảm bảo an ninh lương thực phát triển bền vững nền kinh tế, nhưng xét trong một khía cạnh khác đã vi phạm quyền tự do định đoạt của người sử dụng đất trong việc quyết định tặng cho quyền sử dụng đất thuộc phạm vi mình đang quản lý và sử dụng.

- Việc thông tin về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong một số trường hợp đã không phản ánh chính xác về tình trạng của đất trên thực tế, từ đó dẫn đến tranh chấp, khiếu nại kéo dài, gây bức xúc trong xã hội là những khó khăn vướng mắc không nhỏ của hệ thống đăng ký quyền sử dụng đất của nước ta hiện nay.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

2.2.1 Tình hình thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giai đoạn 2019-2021

2.2.1.1 Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn tỉnh trong 03 năm từ 2019-2021

Theo thông kê của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về công tác đăng ký và cấp giấy chứng nhận lần đầu thì:

Trong năm 2019:

- Kết quả cấp giấy chứng nhận lần đầu: Tổng diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lũy tiến đến tháng 12/2019 là 170.716,06/173.093,46 ha, đạt tỷ lệ 98,63%. Trong đó:

+ Cấp cho tổ chức: 68.762,97 ha, đạt tỷ lệ 99,30% tổng diện tích đất cần cấp giấy;

+ Cấp giấy cho hộ gia đình, cá nhân: 101.910,01 ha, đạt tỷ lệ 98,17% tổng diện tích đất cần cấp giấy.

Trong năm 2020:

Tính đến tháng 12/2020, tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận là 170.751,12/173.093,46 ha, đạt tỷ lệ 98,64% trên tổng diện tích đất cần cấp Giấy chứng nhận. Trong đó:

- Diện tích đã cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức: 68.841,11/69.282,0 ha, đạt tỷ lệ 99,33% trên diện tích đất cần cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức;

- Diện tích đã cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân: 101.910,01/103.811,46 ha, đạt tỷ lệ 98,17% trên diện tích đất cần cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân.

Trong năm 2021:

Tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận là 170.770,56/173.093,46 ha, đạt tỷ lệ 98,66% trên tổng diện tích đất cần cấp Giấy chứng nhận. Trong đó:

- Diện tích đã cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức: 68.860,55/69.282,0 ha, đạt tỷ lệ 99,39% trên diện tích đất cần cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức;

- Diện tích đã cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân: 101.910,01/103.811,46 ha, đạt tỷ lệ 98,17% trên diện tích đất cần cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân.

2.2.1.2 Tình hình thực hiện giải quyết thủ tục hành chính tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố trong 03 năm từ 2019-2021

Theo thống kê của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về tình hình giải quyết thủ tục hành chính tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh (hồ sơ tổ chức, doanh nghiệp) và tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố (hồ sơ hộ gia đình, cá nhân):

Trong năm 2019:

Tổng lượng hồ sơ thủ tục hành chính tiếp nhận (từ 01/01/2019 đến 31/12/2019) gồm:

+ 1.652 hồ sơ tổ chức, doanh nghiệp, trong đó: Đã giải quyết 1.603 hồ sơ (1.593 hồ sơ giải quyết đúng hạn – tỷ lệ 99,38%; 10 hồ sơ giải quyết quá hạn – tỷ lệ 0,62%); Đang giải quyết 49 hồ sơ (49 hồ sơ chưa đến hạn – tỷ lệ 100%; 0 hồ sơ đã quá hạn – tỷ lệ 0%);

+ 243.238 hồ sơ hộ gia đình, cá nhân, trong đó: Đã giải quyết 235.951 hồ sơ (231.886 hồ sơ giải quyết đúng hạn – tỷ lệ 98,28%; 4.065 hồ sơ giải quyết quá hạn – tỷ lệ 1,72%); Đang giải quyết 7.287 hồ sơ (6.969 hồ sơ chưa đến hạn – tỷ lệ 95,64%, 318 hồ sơ đã quá hạn – tỷ lệ 4,36%).

- Tương ứng với số lượng hồ sơ TTHC đã nêu trên, trong năm 2019, Văn phòng Đăng ký đất đai đã cấp 901 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tổ chức, doanh nghiệp và cơ sở tôn giáo; 88.174 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, trong đó: thuộc thẩm quyền cấp huyện: 4.170 giấy; thuộc thẩm quyền Sở Tài nguyên và Môi trường: 84.004 giấy.

Trong năm 2020:

Tổng lượng hồ sơ thủ tục hành chính tiếp nhận (từ 01/01 đến 31/12/2019) gồm:

+ 1.736 hồ sơ tổ chức, doanh nghiệp, trong đó: Đã giải quyết 1.603 hồ sơ (1.598 hồ sơ giải quyết đúng hạn – tỷ lệ 99,68%; 05 hồ sơ giải quyết quá hạn – tỷ lệ 0,32%); Đang giải quyết 133 hồ sơ (133 hồ sơ chưa đến hạn – tỷ lệ 100%; 0 hồ sơ đã quá hạn – tỷ lệ 0%);

+ 205606 hồ sơ hộ gia đình, cá nhân, trong đó: Đã giải quyết 194823 hồ sơ (192378 hồ sơ giải quyết đúng hạn – tỷ lệ 98,75%; 2445 hồ sơ giải quyết quá hạn – tỷ lệ 1,25%); Đang giải quyết 10783 hồ sơ (10195 hồ sơ chưa đến hạn – tỷ lệ 94,54%, 588 hồ sơ đã quá hạn – tỷ lệ 5.46%).

- Tương ứng với số lượng hồ sơ TTHC đã nêu trên, trong năm 2020, Văn phòng Đăng ký đất đai đã cấp mới **2.393** Giấy chứng nhận cho tổ chức, doanh nghiệp và cơ sở tôn giáo; **57.185** Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, trong đó: thuộc thẩm quyền cấp huyện: 3.415 giấy; thuộc thẩm quyền Sở Tài nguyên và Môi trường: 53.770 giấy.

Trong năm 2021

Hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai đã tiếp nhận:

- Hồ sơ tổ chức, doanh nghiệp: 1.060 hồ sơ, giảm 38,95 % so với cùng kỳ năm 2020 (*tương ứng giảm 676 hồ sơ*), **tỷ lệ giải quyết đúng hạn đạt 99,16%** giảm 0,53 % so với cùng kỳ năm 2020 (*99,69%*).

- Hồ sơ hộ gia đình, cá nhân: 162.908 hồ sơ, giảm 20,77 % so với cùng kỳ năm 2020 (*tương ứng giảm 42.698 hồ sơ*); tỷ lệ giải quyết đúng hạn đạt 95,91%, giảm 2,84 % với cùng kỳ năm 2020 (*98,75%*).

Tương ứng với số lượng hồ sơ thủ tục hành chính nêu trên trong năm 2021, Văn phòng Đăng ký đất đai đã cấp **1.075** Giấy chứng nhận cho tổ chức, doanh nghiệp và cơ sở tôn giáo; cấp **50.567** Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, trong đó: Thuộc thẩm quyền cấp huyện: 1.978 giấy; thuộc thẩm quyền Sở Tài nguyên và Môi trường: 48.589 giấy

2.2.1.3 Kết quả đạt được trong việc thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trong giai đoạn 2019-2021

* Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu

Tính đến tháng 12/2021, Tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận là 170.770,56/173.093,46 ha, đạt tỷ lệ 98,66% trên tổng diện tích đất cần cấp Giấy chứng nhận. Như vậy, so với Chỉ thị số 06/CT-UBND ngày 21/3/2016 của UBND tỉnh về tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, liên quan đến việc nâng cao tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh thì công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đạt 98,64%, cao hơn so với chỉ tiêu 97% theo Chỉ thị số 06/CT-UBND ngày 21/3/2016 của UBND tỉnh. Hiện nay, Văn phòng đang tiếp tục tháo gỡ những khó khăn, phấn đấu hoàn thành 100% diện tích đất cần cấp giấy chứng nhận trong thời gian sớm nhất theo Chỉ thị của UBND tỉnh.

* Kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đăng ký đất đai

Thông qua bảng thống kê số lượng hồ sơ liên quan đăng ký đất đai tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2019 – 2021, mặc dù số lượng hồ sơ năm sau tăng so với năm trước (nhất là hồ sơ hộ gia đình, cá nhân) nhưng tỷ lệ hồ sơ giải quyết đúng hạn tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh vẫn đạt ở mức cao (năm 2019 là 99,38% đối với hồ sơ tổ chức, doanh nghiệp và 98,28% đối với hồ sơ hộ gia đình, cá nhân; năm 2020 là 99,69 % đối với hồ sơ tổ chức, doanh nghiệp và 98,75 % đối với hồ sơ hộ gia đình, cá nhân; năm 2021 là 99,69% đối với hồ sơ tổ chức, doanh nghiệp và 95,91% đối với hồ sơ hộ gia đình, cá nhân).

Kết quả của giải quyết thủ tục hành chính về đất đai của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đạt hiệu quả như trên, phần lớn do công tác cải cách thủ tục hành chính được đẩy mạnh, trọng tâm là thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cắt giảm thời gian giải quyết thủ tục hành chính.

- Việc ứng dụng hiệu quả công nghệ thông tin trong thực hiện nhiệm vụ, đặc biệt là ứng dụng các phần mềm Xgate, phần mềm ViLIS 2.0, phần mềm liên thông thuế điện tử và các phần mềm chuyên ngành khác tạo thuận lợi cho việc giải quyết hồ sơ, góp phần nâng cao sự hài lòng cho các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp khi thực hiện hồ sơ thủ tục hành chính và các dịch vụ khác tại đơn vị.

* Kết quả về áp dụng quy định mới để thực hiện giải quyết hiệu quả thủ tục Đăng ký cấp giấy trên địa bàn tỉnh

Ngày 06/01/2017, Chính phủ ban hành Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, theo đó tại khoản 23 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định:

“4. Ủy ban nhân dân 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 quy định tại khoản 1 Điều này.

Các trường hợp ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều 105 của Luật đất đai và khoản này được sử dụng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường.”

Căn cứ quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh đã cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Ngày 14/9/2020, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 787/QĐ-STNMT ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu 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 quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Việc ủy quyền này đã giúp rút ngắn các khâu trung gian, đảm bảo thời gian giải quyết thủ tục hành chính cho công dân. Số lượng giải quyết hồ sơ trước hạn đạt tỷ lệ 6.99% trên tổng số lượng hồ sơ đã giải quyết. Thời gian của bộ phận thẩm định hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai được tăng lên nhờ đó việc thẩm định hồ sơ được kỹ lưỡng hơn, hạ chế tối đa những sai sót về mặt kỹ thuật. Đặc biệt giảm áp lực đáng kể cho Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc ký cấp giấy chứng nhận, không bị ảnh hưởng nhiều bởi thời gian đi họp hoặc công tác của Lãnh đạo Sở. Đây là điểm mới trong công tác cấp giấy của tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu giúp công tác cấp giấy đạt hiệu quả cao trong thời gian qua.

* Kết quả thực hiện cải cách thủ tục hành chính cấp giấy liên huyện

Thực hiện Quyết định số 1271/QĐ-STNMT ngày 31/12/2019 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về ban hành Kế hoạch cải cách hành chính năm 2020 và Quyết định số 552/QĐ-STNMT ngày 25 tháng 6 năm 2020 về ban hành Kế hoạch nâng cao chỉ số thành phần tiếp cận đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu năm 2020; Thực hiện Kế hoạch số 84/KH-STNMT ngày 04/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về triển khai thí điểm một số thủ tục cấp Giấy chứng nhận “không biên giới”.

Văn phòng Đăng ký đất đai đã triển khai việc tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận liên huyện đối với thành phố Bà Rịa và huyện Long Điền từ ngày 04/5/2021 và đã triển khai thực hiện tại Vũng Tàu, Phú Mỹ (từ ngày 6/9/2021), với các thủ tục sau:

- + Thủ tục thay đổi về thông tin của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (đổi tên, thay đổi thông tin về nhân thân, địa chỉ);
- + Thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu;
- + Thủ tục chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (*không thực hiện tách thửa đất*).

Việc áp dụng tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận liên huyện đã tạo điều kiện thuận lợi cho công dân khi thực hiện một số thủ tục về đăng ký quyền sử dụng đất như trên.

2.2.2. Một số vướng mắc, bất cập trong việc thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trong giai đoạn 2019-2021

Việc thực hiện quy định mới về thống nhất đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cũng đã gặp một số khó khăn do chậm trễ trong việc cập nhật các văn bản hướng dẫn, một số hướng dẫn khi áp dụng vào thực tiễn cho thấy sự bất hợp lý, chậm áp dụng, áp dụng không đúng nội dung văn bản mới, hạn chế trong tổ chức hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cũng như sự phối hợp giữa các cơ quan quản lý Nhà nước.

*** Về hệ thống pháp luật**

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2013 thì Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Việc quy định tài sản gắn liền với đất không mang tính bắt buộc phải đăng ký là tiềm ẩn cho những tranh chấp giao dịch bất động sản không an toàn.

Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó tại khoản 4 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (hiện đã được sửa đổi bởi khoản 1 Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT) quy định người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn Đăng ký biến động đất đai.

- Căn cứ khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định “Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình cá nhân phải được người có tên trên giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật dân sự ký tên”. Nhưng tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 định nghĩa hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy khi hộ gia đình ký hợp đồng giao dịch thì áp dụng theo quy định nào.

- Tại Điều 5 Luật Đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền

sử dụng đất không có đối tượng là cá nhân nước ngoài. Tuy nhiên theo các quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài: “Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.” Và tại khoản 2 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014 đã nêu khái niệm nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập. Theo quy định của Luật Nhà ở, người nước ngoài được mua nhà ở riêng lẻ sẽ gồm cả thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng riêng. Như vậy, còn chồng chéo mâu thuẫn chưa thống nhất giữa Luật Đất đai và Luật Nhà ở về quyền sử dụng đất của người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

- Theo quy định của pháp luật về đất đai hiện nay thì Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp được quy định tại Điều 99 Luật Đất đai, trong đó có người mua nhà ở, công trình xây dựng, cụ thể tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định về Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở. Thực tế hiện nay còn có loại hình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, căn hộ văn phòng nhưng chưa có quy định về cấp Giấy chứng nhận đối với loại hình này. Việc phát triển loại hình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, căn hộ văn phòng đang ngày càng phổ biến. Đây là loại hình bất động sản mới xuất hiện trong những năm gần đây và đáp ứng nhu cầu thực tế của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản. Tuy nhiên, hình thức sở hữu này chưa được quy định để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tiễn tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho thấy, nguyên nhân phổ biến và chủ yếu nhất dẫn đến vi phạm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do người sử dụng đất chưa có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định để được phép chuyển nhượng. Đặc biệt đối với các dự án liên quan đến bất động sản. Tuy nhiên, do điều kiện khách quan và chủ quan nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được tiến hành xong. Khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra thì không làm được thủ tục theo quy định vì vướng mắc căn cứ pháp lý do chưa đủ giấy tờ về đất.

- Ngoài ra, trên thực tế tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có tài sản trên đất thường chỉ là đất nông nghiệp trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản,... khi chuyển nhượng thường có một hoặc nhiều loại tài sản trên đất như cây ăn trái, cây công nghiệp,... nhà ở hoặc chỉ có nhà kho, móng nhà, tường nhà, giếng nước,... vì thủ tục về đất đai phức tạp nên người dân chỉ ghi hợp đồng mua bán tài sản trên đất nhưng thực tế có giao đất và do không thực công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch nên người dân chỉ chứng thực chữ ký vào hợp đồng và thực hiện hợp đồng. Vì vậy, cơ quan quản lý Nhà nước về tài nguyên của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Sở Tài nguyên và Môi trường) không thể biết được giao dịch này và không điều chỉnh kịp thời sự thay đổi này vào sổ sách, giấy tờ hồ sơ địa chính,.. tạo ra một hệ thống quản lý về tài sản không chính xác, thiếu minh bạch, tạo điều kiện cho các giả tạo, lách luật diễn ra phổ biến.

- Hiện nay, tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tình trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bị làm giả xảy

ra ngày càng nhiều và phức tạp, rất khó để người dân phân biệt được thật giả. Vì vậy tình trạng dùng Giấy chứng nhận giả để lừa đảo trong giao dịch về quyền sử dụng đất cũng xảy ra nhiều.

- Pháp luật hiện hành chưa có các chế tài cụ thể khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ, chẳng hạn khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà chỉ thực hiện theo kiểu mua bán trao tay, thậm chí là không có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn hoặc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (thuế thu nhập, lệ phí bạ, lệ phí địa chính); chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được cơ quan.

- Giá đất tuy đã có nhiều văn bản quy định song vẫn còn bất cập, hạn chế cho việc xác định giá trị đất đai để chuyển nhượng; chuyển đổi; cho thuê, cho thuê lại hay góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Trong tình hình quản lý và sử dụng đất ở nước ta hiện nay nói chung, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng có sự chênh lệch quá nhiều giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá thị trường.

* Đội ngũ viên chức thực hiện thủ tục đăng ký

- Viên chức thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy tại hệ thống Văn phòng Đăng ký hiện nay còn thiếu, trong khi số lượng hồ sơ thủ tục hành chính của hộ gia đình, cá nhân tại hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai phát sinh rất lớn

- Với yêu cầu kiến thức vừa bao quát, vừa chuyên sâu thì một địa chính viên mới ra trường tốt nghiệp chuyên ngành đào tạo quản lý đất đai cũng chưa thể đáp ứng được yêu cầu phức tạp của hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất.

- Vẫn còn lối mòn suy nghĩ tư duy xử lý hồ sơ giấy, xin ý kiến chỉ đạo thực hiện mà không đề xuất được hướng xử lý; Chưa mạnh dạn đề xuất các ứng dụng hữu ích, các giải pháp trong công tác phối hợp nhằm rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính.

- Trong giai đoạn dịch Covid bùng phát việc giải quyết hồ sơ tại nhà của viên chức, người lao động còn gặp khó khăn do trang thiết bị, đường truyền... của gia đình viên chức, người lao động không đảm bảo yêu cầu giải quyết hồ sơ thuộc lĩnh vực đất đai mặt khác một số hồ sơ phải thực hiện tra cứu thông tin tại kho lưu trữ (*bản đồ giải thửa, sổ mục kê, bản đồ địa chính, hồ sơ lưu trữ...*).

* Công tác phối hợp cùng các sở, ban, ngành và các đơn vị tại địa phương:

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một số cơ quan, công trình sự nghiệp công lập trên địa bàn tỉnh: Kết quả trích lục, xử lý nội nghiệp phù hợp với bản đồ địa chính nhưng không phù hợp với quyết định giao đất dẫn đến khó khăn trong quá trình xét cấp giấy chứng nhận.

- Trong việc phối hợp giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền UBND vẫn còn trễ hẹn nhiều, chủ yếu thuộc thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu. Nguyên nhân chủ yếu do, Ủy ban nhân dân xã, phường xác nhận nguồn gốc chưa rõ ràng, vì vậy phải mất thời gian xác minh lại dẫn đến hồ sơ trễ so với thời gian quy định, đồng thời có nhiều hồ sơ mang tính chất phức tạp cần phải mất nhiều thời gian xác minh, làm rõ.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một số cơ quan, công trình sự nghiệp công lập trên địa bàn tỉnh vẫn chưa hoàn thành theo tiến độ đã đề ra do công tác rà soát, xác minh thực địa các vị trí phải đo đạc chỉnh lý lại, do có sự thay đổi, biến động về ranh giới sử dụng đất nên mất nhiều thời gian thực hiện nhiệm vụ; Nội dung xác nhận nguồn gốc đất, diện tích sử dụng đất (*nếu có chênh lệch với hồ sơ địa chính cũ*) chưa có hướng dẫn cụ thể.

2.2.3. Nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc, bất cập trong việc thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Qua điều tra, nghiên cứu cho thấy nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu như sau:

- Công tác tuyên truyền của cơ quan chức năng có thẩm quyền về việc đăng ký quyền sử dụng đất chưa hiệu quả dẫn đến việc chủ thể đăng ký quyền sử dụng đất không nắm được các quy định chung, e ngại, sợ phiền. Nhận thức của người dân còn thấp cho rằng việc đăng sinh sòng trên thửa đất không có tranh chấp là không phải đăng ký hoặc nếu có đăng ký cũng chỉ là do cần giấy chứng nhận để thế chấp ngân hàng.

- Chưa quán triệt, chấp hành đúng chủ trương chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc tổ chức triển khai thực hiện (chưa tập trung hoàn thành việc kê khai đăng ký trên địa bàn tỉnh, chưa thực hiện xong lồng ghép đo đạc với đăng ký ...).

- Hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh vẫn còn thiếu những cán bộ chuyên môn giỏi. Trụ sở làm việc của một số Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chật hẹp, không đủ diện tích để viên chức thực hiện nhiệm vụ, không thuận lợi cho việc xử lý hồ sơ giữa các tổ viên trong tổ (*Chi nhánh Châu Đức, Bà Rịa Xuyên Mộc, Đất Đỏ*).

- Cán bộ địa chính cấp xã phải thực hiện nhiều nhiệm vụ khác nhau về quản lý tài nguyên, môi trường, xây dựng ...nhiều xã, phường không duy trì được ổn định do thay đổi cán bộ hoặc phải luân chuyển giữa các xã, phường dẫn đến năng lực hạn chế do còn thiếu kinh nghiệm thực tiễn, không nắm vững tình hình ảnh hưởng đến chất lượng, tiến độ giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận theo phân cấp

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Đất đai ngày càng có giá trị nhu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người dân càng trở nên cấp thiết. Qua thực tiễn thực hiện công tác đăng ký cấp giấy trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho thấy: Nhận thức của chính quyền và người sử dụng đất đã ngày càng được nâng lên; Các nguyên tắc đăng ký quyền sử dụng đất được công khai, minh bạch, chính xác và minh bạch; Về trình tự, thủ tục được quy định một cách rõ ràng, thuận lợi và nhanh chóng; Cơ cấu tổ chức bộ máy ngày càng tinh gọn; Thông tin về đất đai được cung cấp chính xác và bảo đảm về mặt pháp lý bảo vệ quyền sử dụng và các quyền lợi khác đối với đất đai của người sử dụng đất. Nhờ có thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất cũng như đưa quyền sử dụng đất tham gia vào các giao dịch dân sự, người sử dụng đất và các bên liên quan có thể tránh được những rủi ro pháp lý, yên tâm trong hoạt động đầu tư, khai thác đất đai. Tuy nhiên, công tác giải quyết đăng ký quyền sử dụng đất của chính quyền và của cán bộ vẫn bộc lộ những hạn chế. Việc thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai chưa nghiêm, chưa xử lý triệt để, nhiều vi phạm không bị xử lý mặc dù Luật đất đai quy định đăng ký đất đai là bắt buộc; cơ sở vật chất, điều kiện kỹ thuật để phục vụ cho hoạt động thực hiện thủ tục hành chính như kinh phí, ứng dụng công nghệ thông tin đầu tư máy móc trang thiết bị, trụ sở làm việc, vẫn còn thực sự chưa đảm bảo. Năng lực chuyên môn của một số công chức, viên chức làm công tác đăng ký còn yếu và còn thiếu dẫn đến giải quyết hồ sơ còn sai sót; nhận thức của người sử dụng đất về trách nhiệm trong đăng ký quyền sử dụng đất chưa cao; Công tác kiểm tra giám sát công tác đăng ký cấp giấy chưa thường xuyên. Trên cơ sở đánh giá những vướng mắc, hạn chế của việc đăng ký quyền sử dụng đất thực tế tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu học viên xin được đưa ra một số đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất tại chương 3 của Luận văn.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất

3.1.1 Đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của pháp luật và chính sách về đất đai

Luật đất đai tạo khung pháp lý cho các quan hệ xã hội phát triển, dung hòa được vai trò thống nhất quản lý của Nhà nước và lợi ích chính đáng của người sử dụng đất. Quy định về đăng ký quyền sử dụng đất chỉ là một trong những nội dung của Luật Đất đai nhưng đóng vai trò thực sự quan trọng bởi đây là một trong những nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai. Thực hiện đăng ký đất đai là bắt buộc. Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp cho người đã đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật, đồng thời có chế tài đủ mạnh để ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước.

Tăng cường nguồn lực đầu tư để đo đạc, lập bản đồ, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu, cải cách thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đáp ứng nhu cầu của người sử dụng đất. Xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai; đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận.

Hoàn thiện các chế định về quyền của người sử dụng đất và trách nhiệm của Nhà nước trong bảo vệ các quyền của người sử dụng đất. Bổ sung các quy định về quyền có liên quan đến việc sử dụng đất như: quyền sử dụng không gian ngầm hoặc khoảng không trên mặt đất, quyền thông hành địa dịch, quyền sử dụng đất kết hợp đa mục đích, quyền được bồi thường khi bị hạn chế quyền do các công trình đầu tư của Nhà nước, ...

3.1.2 Đảm bảo đơn giản hóa, dễ tiếp cận và hiệu quả của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất

Tiếp tục đơn giản hóa các thủ tục hành chính đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giao dịch về đất đai. Từng bước xã hội hóa một số hoạt động dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai.

Xã hội phát triển càng cao thì càng cần có cơ chế quản lý thích hợp từ phía cơ quan nhà nước, đảm bảo sự thuận lợi cho người dân và lợi ích xã hội. Quá trình đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất khi áp dụng trong thực tế phải đảm bảo theo định hướng trên và đồng thời phải hoàn thành nhiệm vụ mà nhà nước giao.

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về Đăng ký quyền sử dụng đất

3.2.1 Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất

Luật Đất đai 2013 ra đời với nhiều điểm mới trong các quy định về đăng ký quyền sử dụng nhưng theo tác giả các thay đổi này vẫn chưa thực sự đảm bảo việc hoàn thiện các chính sách về đăng ký quyền sử dụng đất đáp ứng kịp những yêu cầu và đòi hỏi trong tương lai. Từ những khó khăn, bất cập trong thực tiễn thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, tác giả xin đưa ra một số giải pháp hoàn thiện pháp luật như sau:

Thứ nhất, cần hoàn thiện pháp luật liên quan đến hộ gia đình. Sửa đổi quy định trong pháp luật dân sự và pháp luật đất đai về cấp giấy cho hộ gia đình cần phải ghi rõ số lượng, tên thành viên của hộ gia đình; căn cứ xác định các thành viên trong hộ gia đình có quan hệ về tài sản và là chủ thể của giao dịch

dân sự để tránh được tình trạng tranh chấp về quyền sử dụng đất của cá thành viên trong hộ.

Thứ hai, tiếp tục rà soát để bãi bỏ những quy định bất hợp lý về tình tự, thủ tục thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

Thứ ba, hoàn thiện các chính sách về phí, lệ phí đối với đất đai. Nên xem xét thay thế chế độ thu lệ phí trước bạ với tỷ lệ thu phần trăm trên giá trị đất bằng mức thu cố định cho dịch vụ hành chính khi đăng ký quyền sử dụng đất như các loại lệ phí khác.

Thứ tư, cần có quy định tháo gỡ những trường hợp cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất không có giấy tờ hợp lệ; người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng mua bán bằng giấy viết tay sau ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/01/2008 hiện đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch và không có tranh chấp, khiếu nại; Trường hợp đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nhà ở không đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu nhà.

Thứ năm, hoàn thiện các quy định về xử lý vi phạm pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cần phải bổ sung quy định trách nhiệm liên đới đối với cán bộ đứng đầu với vi phạm của cán bộ công chức dưới quyền trong quản lý đất đai. Quy định như vậy sẽ tăng cường sự giám sát chặt chẽ của cán bộ lãnh đạo đối với nhân viên thuộc quyền trong quản lý đất đai.

Thứ sáu, muốn đẩy nhanh quá trình đăng ký quyền sử dụng đất trong thời gian tới thì phải có những giải pháp nhằm thể chế hóa các quy định của pháp luật một cách đồng bộ. Cần rà soát, sửa đổi đồng bộ các luật có liên quan đến Luật Đất đai nhằm đảm bảo tính thống nhất trong việc thực thi theo nguyên tắc lĩnh vực đất đai do Luật Đất đai điều chỉnh nhằm khắc phục sự chông chéo, thiếu thống nhất.

3.2.2 Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất từ thực tiễn tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

3.2.2.1 Sự lãnh đạo, chỉ đạo của cấp có thẩm quyền

- Trước mắt cần cải tiến phương thức quản lý, điều hành, tăng cường quản lý việc thực hiện pháp luật bằng kế hoạch và chỉ đạo việc kiểm tra thực hiện, giám sát những thủ tục hình thức. Tiếp tục rà soát, kiện toàn, sắp xếp cơ quan chuyên môn theo hướng phân công rành mạch, bộ máy gọn nhẹ, không chồng chéo, trùng lặp về chức năng, nhiệm vụ. Xây dựng quy chế phối hợp thực hiện cải cách thủ tục hành chính. Cần tăng cường công tác kiểm tra, rà soát việc sử dụng đất. Rà soát cụ thể đến từng hộ, từng loại đất, nguồn gốc sử dụng đất, Rà soát, sửa đổi quy định liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận cho phù hợp với quy định mới, đảm bảo thủ tục cấp giấy chứng nhận theo hướng “*một cửa*”; đơn giản rút ngắn thời hạn giải quyết nhưng phải chặt chẽ về pháp lý. Tổ chức tập huấn triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật mới ban hành tới lãnh đạo, cán bộ công chức thực hiện công tác quản lý đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các huyện, thị xã, thành phố để triển khai thực hiện.

- Tăng cường vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu đối với kết quả thi hành nhiệm vụ của viên chức, người lao động thuộc quyền quản lý; tập trung chấn chỉnh, tăng cường kỷ luật, kỷ cương hành chính; tuyệt đối không để xảy ra tình trạng viên chức, người lao động thuộc quyền quản lý có hành vi nhũng nhiễu, gây phiền hà trong việc tiếp nhận và giải quyết công việc của người dân,

thực hiện hoặc tiếp tay cho các đối tượng thực hiện hành vi tư vấn, môi giới dịch vụ đất đai.

- Đưa ra một số nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các xã, phường, thị trấn có cơ sở dữ liệu và nâng cao tinh thần trách nhiệm.

- Cần tăng cường công tác kiểm tra, rà soát việc sử dụng đất. Rà soát cụ thể đến từng hộ gia đình, từng loại đất, nguồn gốc sử dụng đất, ... Xác định những trường hợp đã đủ điều kiện và những trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tập trung tuyên truyền vận động nhân dân thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật đất đai.

- Trong thời gian tới Ủy ban nhân dân tỉnh cần có văn bản chỉ đạo, đôn đốc, cơ quan chuyên môn và Ủy ban nhân dân cấp huyện tập trung vào một số giải pháp trọng tâm để nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy trên địa bàn tỉnh như:

Tiếp tục đẩy nhanh công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; Tiếp tục thực hiện rà soát và thống kê toàn bộ các thửa đất đang được các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận, giao Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng kế hoạch làm việc với từng địa phương, xác định nguyên nhân chưa được cấp giấy chứng nhận để có giải pháp cụ thể cho từng trường hợp.

Rà soát và hoàn thiện các thủ tục để đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định đối với đất rừng phòng hộ tại các xã, đất do các tổ chức khác chuyên giao cho địa phương quản lý.

3.2.2.2 *Cải cách thủ tục hành chính*

- Thực hiện những giải pháp phải đảm bảo về tài chính, cơ sở vật chất, điều kiện kỹ thuật để phục vụ cho hoạt động thủ tục hành chính như kinh phí, ứng dụng công nghệ thông tin, đầu tư máy móc trang thiết bị, trụ sở làm việc, ...

- Tăng cường hơn nữa công tác chỉ đạo, điều hành việc thực hiện cải cách hành chính đến tất cả các Phòng chuyên môn và Chi nhánh trực thuộc; xác định cải cách hành chính là nhiệm vụ trọng tâm, xuyên suốt. Tăng cường quán triệt các giải pháp đẩy mạnh thực hiện cải cách theo kế hoạch đề ra nhằm cải thiện và nâng cao chỉ số cải cách hành chính.

- Công khai trong giải quyết thủ tục hành chính về Tài nguyên môi trường trên cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường tại “Bộ phận một cửa” để cá nhân, tổ chức dễ dàng tìm hiểu và theo dõi kết quả giải quyết của các thủ tục hành chính.

- Tiếp tục tăng cường công tác rà soát, đánh giá thủ tục hành chính, kịp thời cập nhật những thủ tục hành chính không hợp lý, gây khó khăn trong quá trình thực hiện, tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh và cơ quan chủ trì kiểm soát thủ tục hành chính để kiến nghị cơ quan trung ương sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cần phối hợp với Trung tâm Công nghệ thông tin tài nguyên môi trường, Cơ quan Thuế và các đơn vị có liên quan hỗ trợ thực hiện kết nối, trao đổi thông tin giữa cơ quan thuế và cơ quan Đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh.

3.2.2.3 *Năng lực chuyên môn và đạo đức của đội ngũ cán bộ công chức, viên chức*

- Cần quan tâm đào tạo bồi dưỡng cán bộ công chức, làm việc tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả và toàn bộ cán bộ công chức các phòng ban chuyên môn.

- Tăng cường công tác hướng dẫn, trao đổi về chuyên môn, nghiệp vụ để kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện nhiệm vụ tại các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, bảo đảm tính thống nhất giữ các địa phương, thực hiện tốt chức năng đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và

cơ sở dữ liệu địa chính; cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác chuyên môn nghiệp vụ, trọng tâm là triển khai ứng dụng phần mềm Vilis 2.0 kết nối với phần mềm ứng dụng quản lý trước bạ nhà đất của ngành thuế trong công tác liên thông truyền dữ liệu với cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Xem đây là một giải pháp nhằm rút ngắn thời gian giải quyết một số thủ tục hành chính, giảm thiểu giấy tờ, chi phí, thủ tục không cần thiết, đáp ứng yêu cầu cải cách thủ tục hành chính hiện nay.

3.2.2.4. Ý thức pháp luật của người dân

- Một trong những vấn đề bức thiết đối với việc nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh là việc nâng cao nhận thức cho người sử dụng đất. Trước hết, người dân phải hiểu biết về quyền và nghĩa vụ của mình trong mối quan hệ đất đai với Nhà nước. Từ đó họ mới có thể mong muốn để thực hiện quyền lợi của bản thân mình và thực hiện nghĩa vụ đối với xã hội.

Cần tuyên truyền nâng cao nhận thức pháp luật về đất đai bằng nhiều kênh thông tin để người dân nắm bắt chủ trương và thực hiện, giám sát. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật qua các phương tiện thông tin đại chúng nhằm nâng cao ý thức và sự hiểu biết cho người dân, giúp người dân hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để từ đó mọi người hiểu biết và tự giác chấp hành

3.2.2.5. Công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật đất đai trong việc cấp giấy chứng nhận, lập hồ sơ địa chính và các thủ tục hành chính về đất đai để phát hiện khắc phục kịp thời các sai phạm.

- Tăng cường công tác kiểm tra giám sát của thanh tra đối với quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thực thi công vụ của cán bộ công chức, viên chức.

- Tăng cường kiểm tra việc thực hiện công tác lưu trữ hồ sơ, tài liệu về đất đai và công tác cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính tại các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

- Thực hiện nghiêm việc xử lý vi phạm: Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định cụ thể các hành vi vi phạm trong sử dụng đất và trong thực hiện dịch vụ về đất đai, hình thức, mức xử phạt, ...

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trên cơ sở yêu cầu về quản lý đất đai và minh bạch hóa thị trường bất động sản, đáp ứng các mục tiêu phát triển đất nước, việc hoàn thiện pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam là yêu cầu cấp thiết. Chương 3 đã tập trung đưa ra những giải pháp và phân tích các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật đáp ứng nhu cầu thực tế và nâng cao năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ làm công tác đăng ký quyền sử dụng đất; nâng cao nhận thức của người sử dụng đất trong việc đăng ký đất đai. Theo đó các giải pháp đưa ra nêu được triển khai đồng bộ sẽ giúp phát huy tác dụng trong việc đẩy mạnh tiến độ và chất lượng đăng ký quyền sử dụng đất, góp phần tích cực cho việc đảm bảo quyền cho người sử dụng đất, đảm bảo hiệu quả quản lý Nhà nước đối với đất đai và đảm bảo công bằng xã hội.

KẾT LUẬN

Trong những năm qua, pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam đã không ngừng được hoàn thiện theo xu hướng ngày càng phù hợp với điều kiện phát triển của đất nước, đảm bảo quyền và trách nhiệm chủ sở hữu đất đai đối với Nhà nước. Song bên cạnh đó một số quy định vẫn cần tiếp tục nghiên cứu để sửa đổi, bổ sung nhằm nâng cao hiệu lực hiệu quả và phát huy được tốt nhất mục tiêu của hệ thống đăng ký quyền sử dụng đất trước những đòi hỏi thực tiễn và xu thế hội nhập quốc tế và đưa ra những giải pháp nhằm triển khai thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất một cách minh bạch, chính xác, thuận lợi và đơn giản.

Học viên mong rằng, đây có thể là một trong những đóng góp nhỏ giúp giúp hoàn thành và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất ở tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nói riêng và ở phạm vi cả nước nói chung.