

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



ĐINH VĂN BỘ

**PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP, QUA THỰC TIỄN TẠI
HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Huy Hoàn**

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

| | |
|--|----------|
| PHẦN MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài..... | 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. Kết cấu của luận văn | 3 |
| CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP..... | 3 |
| 1.1. Khái quát về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 3 |
| 1.1.1. Khái niệm về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 3 |
| 1.1.2. Mục đích, ý nghĩa của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 4 |
| 1.1.3. Đặc điểm, điều kiện, yêu cầu đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 4 |
| 1.1.4. Nguyên tắc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 5 |
| 1.2. Nội dung pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 6 |
| 1.2.1. Hình thức đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 6 |
| 1.2.2. Phân loại đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 6 |
| 1.2.3. Chủ thể đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 6 |
| 1.2.4. Đối tượng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 6 |
| 1.2.5. Trình tự, cách thức đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 6 |
| 1.3. Các yếu tố ảnh hưởng pháp luật và thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 7 |
| 1.3.1. Yếu tố chính trị..... | 7 |
| 1.3.2. Yếu tố kinh tế | 7 |
| 1.3.3. Yếu tố văn hóa..... | 7 |
| 1.3.4. Yếu tố quyền của các chủ thể..... | 8 |
| 1.3.5. Yếu tố phong tục, tập quán vùng miền | 8 |
| 1.3.6. Yếu tố khoa học kỹ thuật | 8 |
| 1.3.7. Yếu tố pháp lý | 8 |
| KẾT LUẬN CHƯƠNG I | 8 |
| CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TẠI HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG | 9 |
| 2.1. Thực trạng pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 9 |
| 2.1.1. Quy định pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 9 |

| | |
|--|-----------|
| 2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 11 |
| 2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ở địa bàn huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông | 12 |
| 2.2.1. Khái quát chung về huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông | 12 |
| 2.2.2. Tổ chức bộ máy của cơ quan đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | 12 |
| 2.2.3. Tình hình thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ở địa bàn huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông | 13 |
| 2.2.4. Những ưu điểm và hạn chế, khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ở địa bàn huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông..... | 13 |
| TIÊU KẾT CHƯƠNG 2..... | 15 |
| CHƯƠNG 3: ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP..... | 16 |
| 3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 16 |
| 3.1.1. Kịp thời thể chế hóa đường lối Đảng và chính sách mới của Nhà nước về đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa | 16 |
| 3.1.2. Pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải phù hợp với các điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển kinh tế xã hội..... | 16 |
| 3.1.3. Pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải gắn liền với đổi mới và cải cách thủ tục hành chính về đất đai; tiến hành đồng bộ trong tiến trình cải cách hành chính, cải cách bộ máy nhà nước, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ công chức, viên chức hành chính..... | 16 |
| 3.1.4. Pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý và đảm bảo yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế | 17 |
| 3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 17 |
| 3.2.1. Tăng cường công tác rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp để bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ, tránh sự chòng chẹo giữa các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành | 17 |
| 3.2.2. Ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể, thống nhất về trình tự, thủ tục và công khai đối với trường hợp người sử dụng đất đã hoàn tất hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 17 |
| 3.2.3. Xây dựng chế tài đủ mạnh để xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 17 |
| 3.2.4. Sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện quy định về phí đất đai và lệ phí trước bạ về nhà đất..... | 17 |
| 3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trên địa bàn huyện Đăk Glong.... | 17 |

| | |
|--|-----------|
| 3.3.1. Tăng cường hiệu quả của hoạt động quản lý nhà nước về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 17 |
| 3.3.2. Thực hiện nghiêm túc pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp và xử lý nghiêm khắc những hành vi vi phạm pháp luật đất đai..... | 19 |
| 3.3.3. Minh bạch hóa và lành mạnh hóa các thông tin liên quan đến đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 19 |
| 3.3.4. Giải pháp về tổ chức bộ máy, công tác cán bộ | 19 |
| 3.3.5. Đẩy mạnh ứng dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 19 |
| 3.3.6. Giải pháp về đầu tư trang thiết bị, cơ sở vật chất phục vụ công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp..... | 19 |
| 3.3.7. Giải pháp phổ biến tuyên truyền chính sách pháp luật về đất đai, quy định về đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp | 20 |
| KẾT LUẬN CHƯƠNG 3..... | 20 |
| KẾT LUẬN | 21 |
| DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO | |

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 “Đăng ký quyền sử dụng đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính. Qua bốn lần ban hành và sửa đổi Luật Đất đai quy định về đăng ký quyền sử dụng đất càng ngày càng hoàn thiện. Đăng ký quyền sử dụng đất hiện tại theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã trở thành một nhiệm vụ bắt buộc đối với các chủ thể sử dụng đất và các chủ thể có liên quan theo quy định của pháp luật, đạt được những thành quả nhất định. Tuy nhiên, đăng ký quyền sử dụng đất nói chung, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp nói riêng cũng bộc lộ những hạn chế và những bất cập nhất định. Theo khảo sát, những hạn chế của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp nguyên nhân đầu tiên là do những hạn chế, bất cập của cơ chế chính sách và các quy định của pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong bối cảnh hiện nay, 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. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang còn gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp, do vẫn còn đó những quy định chưa thực sự phù hợp với thực tiễn đặt ra, hay có quy định còn chòng chẹo giữa các văn bản pháp luật....

Trên địa bàn huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông trong những năm qua, việc thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và đất cấp nói riêng còn nhiều bất cập, hạn chế và sai phạm. Trong đó, có nhiều sai phạm trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân được chỉ ra trong kết luận số 140/KL-TTr ngày 30/6/2022 của Thanh tra tỉnh Đắk Nông. Việc để xảy ra những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đắk Glong có rất nhiều nguyên nhân. Tìm ra nguyên nhân, đề ra các giải pháp có tính khả thi cao không chỉ là trách nhiệm của ngành Tài nguyên và môi trường, mà cần có sự phối hợp của các ngành, các cấp từ trung ương đến địa phương và sự đồng thuận, phối hợp của người dân.

Từ những lý giải trên, việc nghiên cứu đề tài "Pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp, thực tiễn tại địa bàn huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông" đã trở thành một vấn đề cấp thiết trong giai đoạn hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Ở nước ta, trong những năm qua đã có nhiều công trình nghiên cứu, luận văn, bài viết liên quan trực tiếp, gián tiếp hoặc có liên quan đến vấn đề mà tác giả đang nghiên cứu, có thể kể đến như:

- Nguyễn Thị Ngọc Ánh (năm 2019), *Pháp luật về cấp GCNQSDĐ và thực tiễn thi hành tại huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình*, Luận văn thạc sỹ luật học.

- Bùi Đình Dương (năm 2019), *Pháp luật về giải quyết khiếu nại về cấp GCNQSDĐ, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn thực hiện tại Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Phạm Phương Hoa (năm 2019), *Pháp luật về cấp GCNQSDĐ đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng*, Luận văn thạc sỹ luật học.

- Trịnh Đức Thuận (năm 2020), *Pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực tiễn thi hành*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Đỗ Huyền My (năm 2020), *Pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất qua thực tiễn thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Trong những năm qua, đã có nhiều đề tài khoa học của nhiều nghiên cứu sinh nghiên cứu về các lĩnh vực liên quan đến các vấn đề về đăng ký, quản lý, sử dụng, định đoạt đất đai và quyền sở hữu đối với các tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, các đề tài chủ yếu nghiên cứu về việc đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản trên đất nói chung...chưa có đề tài nào nghiên cứu cụ thể về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp. Do đó, đề tài này là đề tài đầu tiên nghiên cứu cụ thể về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với đất cấp. Các đề tài khoa học như trên là nguồn tư liệu quan trọng, cần thiết để tác giả nghiên cứu, tham khảo trong quá trình viết luận văn.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của Luận văn là đề xuất những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được các mục đích nêu trên, Luận văn tập trung giải quyết các nhiệm vụ chủ yếu sau:

Thứ nhất, nghiên cứu một số vấn đề lý luận về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp (khái niệm, đặc điểm, vai trò và điều kiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp...).

Thứ hai, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp tại huyện Đắk Glong; qua nghiên cứu chỉ ra một số hạn chế của pháp luật hiện hành làm cơ sở cho giải pháp ở Chương 3.

Thứ ba, đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả việc thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận về điều kiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

Luận văn nghiên cứu quy định của pháp luật hiện hành về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

Luận văn nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về điều kiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về nội dung: Luận văn nghiên cứu pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp và việc tổ chức thực hiện trên phạm vi địa giới hành chính huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

Phạm vi về thời gian: Từ giai đoạn năm 2018 đến năm 2022.

Phạm vi địa bàn nghiên cứu: huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Để thực hiện đề tài này, luận văn dựa trên các phương pháp và cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác Lê Nin về nhà nước và pháp luật; Phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử.

5.1. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích, tổng hợp
- Phương pháp tổng hợp, thống kê
- Phương pháp hệ thống hóa
- Phương pháp nghiên cứu điển hình

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

- Về mặt lý luận: Luận văn sẽ bổ sung và góp phần hoàn thiện lý luận về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp; Luận văn đóng góp về phương diện lý luận cho việc nghiên cứu pháp luật, xây dựng, hoàn thiện và thực thi pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp nói riêng, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung.

- Về mặt thực tiễn: Luận văn đánh giá thực tiễn và chỉ ra một số vướng mắc trong áp dụng pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trên địa bàn huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông và hướng khắc phục, giải quyết.

- Giá trị tham khảo: Luận văn là cơ sở để các tác giả nghiên cứu, giảng dạy và làm tài liệu tham khảo cho các cơ sở đào tạo; cho các cơ quan, đơn vị liên quan có nhu cầu.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung Luận văn gồm có 03 (ba) chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp tại huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP

1.1. Khái quát về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

1.1.1. Khái niệm về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

- Khái niệm về đăng ký: Theo từ điển tiếng Việt của Viện Ngôn ngữ xuất bản năm 2003, “Đăng ký” được hiểu là việc “Ghi vào sổ của cơ quan quản lý để chính thức được công nhận để hưởng quyền lợi hay làm nghĩa vụ”. Thực tế, “đăng ký” có thể được hiểu là công việc của một cơ quan nhà nước hoặc một tổ chức, cá nhân thực hiện việc ghi nhận hay xác nhận về một sự việc hay một tài sản nhằm đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của người đăng ký, cũng như quyền lợi và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân đứng ra đăng ký.

- Khái niệm về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Quy định này được nêu rõ tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 như sau: “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.”

- *Khái niệm về đất cấp*: Đất cấp là đất do Nhà nước cấp cho các cá nhân, tổ chức có đất bị thu hồi trước đó hoặc chưa có đất nhằm thực hiện các dự án, chương trình, chính sách đã có kế hoạch, quy hoạch từ trước để nhằm ổn định dân cư, phát triển kinh tế xã hội, vì mục đích quốc phòng, an ninh. Như vậy, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chính là hình thức công nhận quyền sử dụng đất đối với người được Nhà nước cấp đất.

- *Khái niệm về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp*: Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp là thủ tục kê khai, đăng ký chính xác, trung thực tình hình, hiện trạng sử dụng đất của các chủ sử dụng đất cấp với các thông tin về diện tích, loại hạng đất, nguồn gốc đất đai theo các mẫu phiếu kê khai, vào sổ sách địa chính với sự hướng dẫn của cơ quan thực hiện đăng ký, thông kê đất đai.

1.1.2. Mục đích, ý nghĩa của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

- *Mục đích của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp*:

Thứ nhất, để xác lập căn cứ pháp lý sử dụng đất hợp pháp.

Thứ hai, là cơ sở pháp lý xác nhận việc trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Đồng thời, cấp GCNQSDĐ còn nhằm mục đích bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân.

Thứ ba, để thiết lập hoàn chỉnh hệ thống hồ sơ địa chính phục vụ lâu dài cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Thứ tư, để góp phần lành mạnh hóa thị trường bất động sản.

- *Ý nghĩa của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp*:

Đối với nhà nước: Cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất góp phần đáp ứng nhu cầu quản lý nhà nước đối với các loại tài sản này; tạo điều kiện để nhà nước có những chính sách trong xây dựng, quy hoạch.

Đối với người sử dụng đất: Dưới góc độ quyền lợi của người sử dụng đất thì hoạt động cấp giấy chứng nhận là việc cấp một loại chứng thư pháp lý xác nhận mối quan hệ hợp pháp giữa nhà nước và người sử dụng đất.

1.1.3. Đặc điểm, điều kiện, yêu cầu đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

- *Đặc điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp*:

Một là, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp được quy định trong những văn bản quy phạm pháp luật về đất đai.

Hai là, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp là thủ tục hành chính do Nhà nước quy định và tổ chức thực hiện và có tính bắt buộc đối với mọi người sử dụng đất nhằm thiết lập mối quan hệ ràng buộc về pháp lý giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

Ba là, đăng ký cấp GCNQSDĐ cấp thực hiện đối với loại tài sản đặc biệt là đất đai.

Bốn là, đăng ký cấp GCNQSDĐ cấp phải thực hiện đồng thời cả hai việc: vừa ghi vào hồ sơ địa chính của cơ quan nhà nước; vừa cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng.

Năm là, đăng ký cấp GCNQSDĐ cấp là một hoạt động thường xuyên, có tính liên tục ở mọi nơi trong mọi thời kỳ.

Sáu là, đăng ký cấp GCNQSDĐ cấp được tổ chức thực hiện theo đơn vị hành chính từng xã, phường, thị trấn.

Bảy là, quan hệ giữa các chủ thể tham gia trong đăng ký cấp GCNQSDĐ có sự mềm dẻo, linh hoạt, dựa trên nguyên tắc bình đẳng của của Luật Dân sự.

- *Điều kiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp*

Đảm bảo về tổ chức, con người: Các cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải đảm bảo về tổ chức, nhân lực theo quy định.

Đảm bảo về cơ sở vật chất: Các yêu cầu về cơ sở vật chất như trụ sở, phòng làm việc, máy móc trang thiết bị cũng cần được đảm bảo đủ điều kiện để thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đảm bảo đáp ứng điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp như: Người sử dụng đất phải có năng lực dân sự, có thông tin pháp lý rõ ràng; thửa đất đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc rõ ràng, không bị tranh chấp, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

- *Yêu cầu của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp*

Thứ nhất, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ.

Thứ hai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải đảm bảo tính chính xác.

Thứ ba, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải đảm bảo tính hiệu quả.

Thứ tư, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cần đảm bảo sự minh bạch.

Thứ năm, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải đảm bảo quyền được tiếp cận thông tin của người dân.

Thứ sáu, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải đảm bảo mục tiêu phục vụ người dân.

1.1.4. Nguyên tắc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

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

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

Thứ ba, người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận GCNQSDĐ cấp, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Thứ năm, trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai hoặc giấy chứng nhận đã

cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

1.2. Nội dung pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

1.2.1. Hình thức đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp được thực hiện bằng hai hình thức là đăng ký trên giấy và đăng ký điện tử.

1.2.2. Phân loại đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Theo điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật gồm có đăng ký lần đầu và đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp thuộc trường hợp đăng ký lần đầu đối với thửa đất mà người sử dụng đang sử dụng, chưa đăng ký.

1.2.3. Chủ thể đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Chủ thể đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp gồm chủ thể thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp và chủ thể tham gia đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

1.2.4. Đối tượng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Đối tượng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chính là đối tượng của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

Hiệu lực của việc đăng ký: Hiệu lực của việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp được tính từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

1.2.5. Trình tự, cách thức đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

- Đơn vị của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp: Là thửa đất, thửa đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013: thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

- Những yếu tố trong đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp gồm:

Ranh giới thửa đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013: Xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Vị trí, diện tích: Vị trí thửa đất là các thông số về tọa độ, diện tích, hình dáng thửa đất.

Thông tin về chủ thể sử dụng đất cấp: Thông tin về chủ thể sử dụng đất gồm có các thông tin về họ và tên của chủ sử dụng đất, ngày tháng năm sinh, số chứng minh thư hoặc căn cước công dân, nơi đăng ký thường trú.

Nguồn gốc thửa đất: Nguồn gốc thửa đất sẽ được xác định căn cứ vào hồ sơ lưu trữ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Mục đích sử dụng đất: Mục đích sử dụng đất khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào các giấy tờ khác quy định về quyền sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất của cơ quan Nhà nước và theo hiện trạng sử dụng đất.

Thời hạn sử dụng đất: Thời hạn sử dụng đất được xác định theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ khác do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Nếu không có giấy tờ xác định thì theo quy định của pháp luật: sử dụng lâu dài hoặc có thời hạn.

Nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện: Thông tin nghĩa vụ tài chính về đất đai được chậm nộp do cơ quan thuế xác định theo quy định của pháp luật và người sử dụng đất.

Những hạn chế về quyền sử dụng đất: Thông tin về những hạn chế quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào văn bản pháp luật, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Định giá đất: Định giá đất là một yếu tố của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp. Định giá đất xác định giá trị của thửa đất cần đăng ký, định giá đất do cơ quan nhà nước tiến hành.

Trình tự, thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp: Trình tự, thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành nhằm xác lập, quy định trình tự, cách thức thực hiện thẩm quyền của các cơ quan quản lý nhà nước về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp. Thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp được quy định cụ thể trong hệ thống pháp luật đất đai gồm có 04 giai đoạn như sau:

Giai đoạn thứ nhất là khởi xướng việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giai đoạn thứ hai xem xét và ra quyết định giải quyết thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giai đoạn thứ ba thì hành quyết định: Sau khi có quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường ghi nhận chỉnh lý và thông báo biên động đất đai cho cơ quan lưu giữ hồ sơ địa chính. Quyết định, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được trao lại cho chủ sử dụng đất được cấp. Ủy ban nhân dân xã nơi có thửa đất tiến hành giao đất trên thực địa cho người sử dụng.

Giai đoạn thứ tư khiếu nại, giải quyết khiếu nại và xem xét quyết định đã ban hành.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng pháp luật và thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

1.3.1. Yếu tố chính trị

Chính trị có vai trò chỉ đạo đối với việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đường lối, chủ trương chính trị mà thay đổi thì dẫn đến những thay đổi về pháp luật về đất đai.

1.3.2. Yếu tố kinh tế

Kinh tế có vai trò quyết định đối với pháp luật nói chung và pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất nói riêng. Các quan hệ kinh tế là cơ sở để xây dựng pháp luật, kinh tế quyết định nội dung và hình thức của pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất. Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đại cần được trang bị máy móc, trang thiết bị hiện đại phục vụ cho việc đo đạc, lưu trữ...

Sự phát triển của nền kinh tế quốc gia, địa phương và của bản thân chủ sử dụng đất sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

1.3.3. Yếu tố văn hóa

Văn hóa sẽ là động lực thúc đẩy sự phát triển hoạt động đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp. Nói đến văn hóa là nói đến các yếu tố trình độ học vấn,

trình độ khoa học kỹ thuật, đạo đức, lối sống và tinh thần trách nhiệm, ý thức tự giác trong công việc... và đây là những yếu tố quyết định chất lượng, hiệu quả công việc nói chung và hiệu quả của việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

Tuy nhiên, văn hóa cũng có thể kìm hãm sự phát triển của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu văn hóa lạc hậu cùng với con người thiếu văn hóa.

1.3.4. Yếu tố quyền của các chủ thể

Số lượng con người trong các tổ chức, cơ quan ngành tài nguyên và môi trường được đảm bảo, đủ về số lượng, đáp ứng về trình độ chuyên môn thì sẽ tạo thuận lợi, đảm bảo hiệu quả cho việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đạt hiệu quả, chất lượng.

Quyền của các chủ thể trong đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất có quyền lựa chọn về hình thức đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lựa chọn nơi nộp hồ sơ đăng ký ...Ngoài ra, người sử dụng đất còn được quyền tiếp cận thông tin liên quan đến việc đăng ký cấp GCNQSDĐ.

1.3.5. Yếu tố phong tục, tập quán vùng miền

Việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu quan tâm tới yếu tố vùng miền sẽ giúp hạn chế được mâu thuẫn giữa đồng bào dân tộc tại chỗ và đồng bào dân tộc di cư, dân tộc Kinh đến sinh sống, hạn chế mâu thuẫn về đất đai.

1.3.6. Yếu tố khoa học kỹ thuật

Yếu tố kỹ thuật trong việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính là việc ứng dụng công nghệ, khoa học kỹ thuật vào các khâu, các hoạt động để thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.3.7. Yếu tố pháp lý

Đây là yếu tố đặc biệt quan trọng trong lý luận và thực tiễn tổ chức thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp. Cần đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý trong hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

KẾT LUẬN CHƯƠNG I

Chương 1 đã nêu các khái niệm về đăng ký, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp và các quy định của pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cũng như mục đích, ý nghĩa, nội dung của pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp; các đặc điểm, nguyên tắc và các yếu tố ảnh hưởng đến việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, là công cụ để Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Đồng thời là thiết lập hồ sơ, thông tin dữ liệu về đất đai để phục vụ việc cung cấp thông tin, cơ sở dữ liệu để phát triển kinh tế - xã hội. Các nội dung đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp là phần quan trọng trong chương này.

Quá trình phân tích, đánh giá, tác giả cũng xác định những yêu cầu cụ thể đối với việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đó là phải đảm bảo tính thống nhất, tính công khai minh bạch, hiệu quả, đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của người dân và vì mục tiêu phục vụ nhân dân.

Quá trình nghiên cứu luận án cũng xác định các yếu tố ảnh hưởng đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đó là yếu tố về chính trị, kinh tế, văn hóa, con người, yếu tố phong tục tập quán vùng miền, yếu tố khoa học kỹ thuật và yếu tố pháp lý.

Các nội dung trình bày ở Chương I đã đánh giá, phân tích đầy đủ và cụ thể các vấn đề lý luận pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo quy định pháp luật Việt Nam hiện nay.

CHƯƠNG 2:

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TẠI HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

2.1. Thực trạng pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

2.1.1. Quy định pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Luật Đất đai năm 2013 đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất được quy định tại Chương VII (từ điều 95 đến điều 102). Ngày 15/5/2014, Chính phủ ban hành Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 và tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP có 37 điều quy định về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với 19 điều quy định chung (từ điều 18 đến điều 37) và 18 điều về thủ tục (từ điều 70 đến điều 87).

Bộ Tài nguyên và môi trường cũng đã ban hành Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 27/01/2015, Bộ Tài nguyên và môi trường đã ban hành Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Thông tư có 04 chương với 26 điều và tại chương IV quy định về xử lý một số trường hợp liên quan đến đăng ký đất đai.

Tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, tại Điều 17 quy định về Không đăng ký đất đai.

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. Đăng ký đất đai được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai là Văn phòng đăng ký đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trình tự, thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Pháp luật về thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nguyên tắc gồm có 04 giai đoạn, được thực hiện tại Văn phòng đăng ký đất đai các cấp.

Nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thời gian nhận kết quả giải quyết đối với đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cũng được quy định cụ thể.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai sau khi tiếp nhận hồ sơ thì tiến hành thẩm tra, thẩm định hồ sơ, nội dung kê khai của người sử dụng đất, xác định điều kiện để được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân xã để xin ý kiến xác nhận.

Phòng Tài nguyên và môi trường sau khi nhận được hồ sơ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền ký quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với những trường hợp đủ điều kiện, đảm bảo yêu cầu) và chuyển hồ sơ giải quyết cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật bổ sung việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai. Khi hoàn thành đầy đủ các thủ tục thì chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua Bộ phận một cửa Ủy ban nhân dân huyện để trao giấy chứng nhận cho người đăng ký.

2.1.1.1. Các trường hợp đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Điều 99 Luật đất đai năm 2013 quy định trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm 10 trường hợp. Trường hợp thuộc diện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp gồm: Người đang sử dụng đất được Nhà nước cấp và 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.

2.1.1.2. Thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về “Nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai”:

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau: Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai; Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai.

- Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2.1.1.3. Quy trình, thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về “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”:

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

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

- Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc sau: Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

**Thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* Theo khoản 1 Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT, hộ gia đình, cá nhân phải chuẩn bị 01 bộ hồ sơ, gồm:

- Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo mẫu trên.
- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

**Quy trình, thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:*

Bước 1: Nộp hồ sơ

Bước 2: Tiếp nhận hồ sơ. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả và trao Phiếu tiếp nhận cho người nộp hồ sơ.

Bước 3: Giải quyết hồ sơ. Trong giai đoạn này, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các công việc theo nhiệm vụ để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Bước 4: Trao kết quả

2.1.1.4. Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp là thời điểm ghi Sổ địa chính quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

2.1.2.1. Những ưu điểm của pháp luật đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp hiện nay

Một là, quy định đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp 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.

Hai là, kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp 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.

Thứ ba, thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai nói chung và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày càng được rút gọn.

Thứ tư, mục đích đăng ký đất đai đã thay đổi là việc kê khai, ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Thứ năm, quy định bổ sung hình thức đăng ký điện tử (theo 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).

Thứ sáu, nơi nộp hồ sơ là Văn phòng đăng ký đất đai hay Chi nhánh văn phòng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với phân cấp giải quyết thủ tục hành chính của địa phương.

Thứ bảy, 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. Quy định này có thể khẳng định thêm Nhà nước ngày càng coi trọng vai trò của đăng ký đất đai trên thực tế.

Thứ tám, 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.

2.1.2.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay

Thứ nhất, pháp luật đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp thực sự còn chưa đồng bộ, thống nhất, còn có sự chồng chéo.

Thứ hai, quy định pháp luật đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp hiện hành vẫn còn nhiều bất cập.

Thứ ba, pháp luật về đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chưa được thực sự minh bạch và dễ tiếp cận với người dân.

Thứ tư, pháp luật đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp 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 ở nhiều nơi.

Thứ năm, pháp luật đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đã được sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện theo hướng phục vụ người dân.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ở địa bàn huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông

2.2.1. Khái quát chung về huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông

Huyện Đắk Glong được thành lập theo Nghị định số 82/2005/NĐ-CP ngày 27/6/2005 của Chính phủ về việc thành lập thị xã Gia Nghĩa; thành lập các phường, xã thuộc thị xã Gia Nghĩa và đổi tên huyện Đắk Nông thành huyện Đắk Glong; với tổng diện tích tự nhiên là 144.875,46ha với hơn 80.000 nhân khẩu, gồm 07 đơn vị hành chính trực thuộc¹. Trung tâm hành chính huyện Đắk Glong đặt tại xã Quảng Khê, cách thị xã Gia nghĩa - trung tâm tỉnh Đắk Nông 30km về hướng tây bắc theo đường Quốc lộ 28.

Hệ thống giao thông quanh co, địa hình tương đối dốc có Quốc lộ 28, đường Tỉnh lộ 4 đi qua. Về đất đai: được hình thành trên sự phun trào của núi lửa và đá bazan, đất đai trên địa bàn huyện chủ yếu là đất đỏ nâu bazan thích hợp cho các loại cây trồng công nghiệp, cây ăn quả có giá trị kinh tế cao.

Trong nhiều năm qua tình trạng dân di cư tự do đến địa bàn sinh cơ lập nghiệp làm cho dân số tăng nhanh; dân số tăng nhanh tạo nguồn nhân lực đáng kể để khai thác tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; tuy nhiên gây áp lực lớn đến việc khai thác và sử dụng tài nguyên.

2.2.2. Tổ chức bộ máy của cơ quan đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thời điểm tháng 12 năm 2020, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đắk Glong có 06 công chức² và 01 công chức biệt phái; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Glong có 15 biên chế³; có 01 máy phô tô, 05 máy tin, 13 máy vi tính, 02 thiết bị đo đạc.

Tính đến tháng 12 năm 2022, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đắk Glong có 07 biên chế⁴ và 01 công chức biệt phái; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

¹ Gồm xã Quảng Khê, xã Đắk Som, xã Đắk P'lau; xã Đắk Ha, xã Quảng Sơn, xã Đắk R'Măng, xã Quảng Hòa.

² Gồm 01 Trưởng phòng, 01 Phó Trưởng phòng, 04 chuyên viên.

³ Gồm 01 Giám đốc; 01 Phó Giám đốc; 04 cán bộ hành chính tổng hợp; 04 cán bộ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 03 cán bộ kỹ thuật địa chính; 02 cán bộ thông tin lưu trữ.

⁴ Gồm 01 Trưởng phòng, 02 Phó trưởng phòng, 04 chuyên viên.

huyện Đăk Glong có 19 biên chế⁵; có 01 máy phôtô, 05 máy tin, 15 máy vi tính, 02 thiết bị đo đạc.

Ủy ban nhân dân 07 xã trong những năm qua, đều có 13 công chức địa chính - nông nghiệp - xây dựng và môi trường⁶; có 13 máy vi tính, 08 máy in, máy phôtô sử dụng chung với máy phôtô của Ủy ban nhân dân xã, 08 máy định vị GPS.

Qua số liệu thống kê như trên cho thấy về nhân sự, số lượng biên chế, trang thiết bị tại Phòng Tài nguyên và môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đăk Glong đã có gia tăng hàng năm, thể hiện sự quan tâm, đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh Đăk Nông và huyện Đăk Glong cho sự phát triển, kiện toàn nhân lực, cơ sở vật chất ngành tài nguyên môi trường. Bên cạnh đó, trong những năm qua, còn có 07 cán bộ công chức có sai phạm, hành vi vi phạm gây ảnh hưởng đến hoạt động quản lý nhà nước về đất đai nói chung và hoạt động đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng.

2.2.3. Tình hình thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ở địa bàn huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông

2.2.3.1. Nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Theo thông kê, trong giai đoạn 2018 - 2022, bộ phận một cửa Ủy ban nhân dân huyện Đăk Glong đã tiếp nhận, xử lý 7.777 hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

2.2.3.2. Xem xét, ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và các cơ quan chuyên môn huyện Đăk Glong đã xem xét, thẩm định, giải quyết 5.020 hồ sơ⁷. Các cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân huyện Đăk Glong đã tham mưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho 3.277 cá nhân, gia đình; trả lại 1.723 hồ sơ; chuyển kỳ sau giải quyết: 20 hồ sơ.

2.2.3.3. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Trong giai đoạn 2018 - 2022, Ủy ban nhân dân huyện Đăk Glong đã tiếp nhận và giải quyết 241 đơn thư khiếu nại, kiến nghị, phản ánh⁸.

Nhìn chung, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp thời gian qua đã có những chuyển biến tích cực về nhiều mặt, đi vào nề nếp và có hiệu quả, tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được thì còn tồn tại những hạn chế nhất định như: Hồ sơ đầu vào chưa đảm bảo dẫn đến nhiều hồ sơ trả do không đủ điều kiện; công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Đăk Glong còn lỏng lẻo, chưa bám sát thực tế sử dụng đất trên thực địa dẫn đến tình trạng cấp, sử dụng đất còn chưa theo quy hoạch...

2.2.4. Những ưu điểm và hạn chế, khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ở địa bàn huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông

2.2.4.1. Ưu điểm và nguyên nhân của ưu điểm

⁵ Gồm 01 Giám đốc; 01 Phó Giám đốc; 05 cán bộ hành chính tổng hợp; 05 cán bộ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 04 cán bộ kỹ thuật địa chính; 03 cán bộ thông tin lưu trữ.

⁶ Mỗi xã có 02 công chức; riêng xã Quảng Hòa có 01 công chức được biệt phái đến công tác tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện.

⁷ Theo Báo cáo tổng kết hàng năm của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đăk Glong, từ năm 2018 đến năm 2022

⁸ Theo Báo cáo tổng kết hàng năm của Phòng Tài nguyên Môi trường, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đăk Glong, từ năm 2018 đến năm 2022.

- *Ưu điểm:* Công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đã đạt được những thành quả nhất định, công tác xây dựng, triển khai các kế hoạch, văn bản hướng dẫn, thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày càng được coi trọng và hoàn thiện.

Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông và Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong đã coi trọng củng cố, kiện toàn hệ thống tổ chức cơ quan đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công tác phổ biến, tuyên truyền các văn bản pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được triển khai rộng rãi.

Công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mặc dù chưa thực hiện thường xuyên thành các chuyên đề riêng nhưng cũng đã được thực hiện hàng năm.

Công nghệ thông tin đã được ứng dụng rộng rãi trong các khâu của hoạt động đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

Nguyên nhân của những ưu điểm:

Cấp ủy Đảng, lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông và huyện Đắk Glong đã tăng cường công tác lãnh đạo, chỉ đạo và chú trọng triển khai thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

Đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức cơ bản được đảm bảo và ngày càng hoàn thiện hơn. Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật, cơ sở vật chất được trang bị cơ bản đáp ứng yêu cầu công tác và ngày càng được nâng cấp, hiện đại hơn.

Công tác thanh tra, kiểm tra được chú ý thực hiện, kịp thời chấn chỉnh những sai phạm, thiếu sót trong quá trình thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2.4.2. Hạn chế, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

- *Hạn chế, bất cập của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp*

Một là, công tác quản lý đăng ký cấp giấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp còn thiếu chặt chẽ, chưa đồng bộ nên chưa phát huy hết vai trò và giá trị.

Hai là, tổ chức bộ máy thường có sự thay đổi về nhân sự; năng lực, trình độ của nhiều cán bộ chưa đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ, chưa thực sự tâm huyết với nghề, thiếu tinh thần trách nhiệm trong công tác dẫn đến những thiếu sót, sai phạm bị xử lý.

Ba là, cơ sở dữ liệu địa chính trước đây quá cũ, nhiều tài liệu bị rách nát, việc cập nhật, chỉnh lý còn thiếu sót, chưa kịp thời dẫn đến nhiều khó khăn, hạn chế trong việc cung cấp và kiểm tra hồ sơ.

Bốn là, chất lượng hồ sơ đầu vào còn nhiều sai sót hoặc thiếu về thành phần theo quy định.

Năm là, việc quản lý, giám sát hồ sơ giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần mềm một cửa, một cửa liên thông chưa đồng bộ với hồ sơ giấy.

Khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp:

Thứ nhất, trên địa bàn huyện Đắk Glong, hiện nay có một số vị trí được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định 132/QĐ-TTg ngày 08/10/2002 của Thủ tướng Chính phủ, đất tạm giao cho hộ gia đình, cá nhân và nhóm hộ.. .đều không có hoặc thông tin thửa đất trong sổ mục kê, sổ địa chính còn sơ sài, thể hiện ở tờ bản đồ độc lập và ranh giới, vị trí các khu đất này không rõ ràng, không xác định được mốc giới, vị trí thửa đất tại thực địa.

Thứ hai, việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trước đây có một số hồ sơ có sai sót nhưng chưa được thu hồi

Thứ ba, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích quy hoạch sử dụng đất là hàng năm nhưng hiện trạng sử dụng lại là cây lâu năm.

Thứ tư, Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 8/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông còn bất cập, khó thực thi.

Thứ năm, còn khó khăn trong việc xác định thẩm quyền trong việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp ranh giới có thay đổi và diện tích giảm.

Thứ sáu, việc kiểm tra, đánh giá chất lượng, hiệu quả việc thi hành và áp dụng pháp luật về đất đai trên địa bàn huyện Đắk Glong của các đoàn kiểm tra còn khác nhau, nội dung chưa rõ ràng, thống nhất là sai phạm và đề nghị kiểm điểm.

Thứ bảy, một số khó khăn, vướng mắc các cơ quan chuyên môn gặp phải trong quá trình đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được báo cáo, kiến nghị cấp trên xem xét, hướng dẫn giải quyết nhưng vẫn chưa nhận được trả lời.

Nguyên nhân của hạn chế, khó khăn, vướng mắc

Thứ nhất, Đắk Glong là huyện vùng sâu, vùng xa, có địa hình đồi núi phức tạp, giao thông đi lại khó khăn; dân cư thưa thớt và phân bố không đều.

Thứ hai, do ảnh hưởng của yếu tố vùng miền, phong tục, tập quán nên nhiều người sử dụng đất là người dân tộc thiểu số tại chỗ (dân tộc Mạ, M'Nông) đã được cấp đất nhưng không tự giác, tự động đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ ba, do công cụ, trang thiết bị, cơ sở vật chất phục vụ công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cơ bản đáp ứng yêu cầu, chưa thực sự đầy đủ, hiện đại nên đã ảnh hưởng đến tiến độ, hiệu quả của việc đăng ký.

Thứ tư, tổ chức bộ máy, năng lực đội ngũ cán bộ, viên chức về quản lý đất đai và các cơ quan liên quan ở huyện, xã còn có bất cập, thiếu nhân lực. Một số cán bộ có trình độ, năng lực còn yếu, ý thức trách nhiệm chưa cao.

Thứ năm, công tác tuyên truyền, giáo dục và quán triệt các chủ trương, chính sách pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn kém hiệu quả; chưa sâu rộng đến những người dân ở vùng sâu, vùng xa.

Thứ sáu, sự quan tâm chỉ đạo của lãnh đạo các cấp chính quyền trong việc thực hiện nhiệm vụ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đôi khi còn chưa quyết liệt; sự phối hợp giữa các ngành liên quan chưa thực sự chặt chẽ.

Thứ bảy, nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một bộ phận cán bộ, viên chức có lúc còn chưa cao.

Thứ tám, việc thực hiện công khai, minh bạch các thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa tốt, còn mang tính hình thức.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 2

Pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất cũng được sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện theo hướng đơn giản, công khai và minh bạch hơn. Các cơ quan nhà nước ở tỉnh Đắk Nông, huyện Đắk Glong đã quan tâm đến công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đầu tư về cơ sở vật chất, nhân lực và quá trình thực hiện đã đạt được những thành quả đáng kể.

Tuy nhiên, việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đắk Glong đến thời điểm hiện nay vẫn còn nhiều bất cập, hạn chế; Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đã được thực hiện nhưng hiệu quả chưa cao, chưa sâu rộng. Công tác chỉ đạo, điều hành và phối hợp giải quyết công việc giữa các cấp, các ngành trong đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thật sự nhịp nhàng, hiệu quả chưa cao.

CHƯƠNG 3:

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP

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

3.1.1. Kịp thời thể chế hóa đường lối Đảng và chính sách mới của Nhà nước về đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải dựa trên qua điếm, đường lối của Đảng và chủ trương, chính sách của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai.

Thứ hai, đăng ký quyền sử dụng đất chính là trách nhiệm của Nhà nước và cơ quan, cán bộ công chức liên quan vì mục tiêu phục vụ nhân dân.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp hiện nay phải bám sát các chính sách pháp luật về đất đai của Đảng, Nhà nước trong thời kỳ đổi mới, công nghiệp hóa, hiện đại hóa

3.1.2. Pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải phù hợp với các điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển kinh tế xã hội

Công tác quản lý đất đai nói chung, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp nói riêng còn có nhiều hạn chế, nhất là việc quy hoạch sử dụng đất, thu hồi, giải phóng mặt đất, các thủ tục hành chính. Đây là những vấn đề thực tiễn, việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất nói chung, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp nói riêng phải hoàn thiện, khắc phục những vấn đề này.

3.1.3. Pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải gắn liền với đổi mới và cải cách thủ tục hành chính về đất đai; tiến hành đồng bộ trong tiến trình cải cách hành chính, cải cách bộ máy nhà nước, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ công chức, viên chức hành chính

Việc hoàn thiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải dựa trên các yêu cầu của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo tính thống nhất, công khai, minh bạch, chi phí thấp và hiệu quả cao.

Việc sửa đổi, hoàn thiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải đồng bộ và thống nhất, gắn liền với đổi mới và cải cách thủ tục hành chính về đất đai.

Cán bộ, công chức, viên chức chính là những người trực tiếp thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp, do vậy cần nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức viên chức về trình độ kỹ thuật chuyên môn cũng như về ý thức trách nhiệm trong công tác, đảm bảo chế độ đãi ngộ để họ yên tâm công tác, hoàn thành tốt nhiệm vụ.

3.1.4. Pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp phải đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý và đảm bảo yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế

Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đảm bảo đăng ký đúng đối tượng, đúng diện tích, đúng hạn mức được giao, đúng mục đích, đúng thời hạn sử dụng, đúng quyền lợi và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

3.2.1. Tăng cường công tác rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp để bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ, tránh sự chồng chéo giữa các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành

Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện hệ thống pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp nói riêng, đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ, tránh việc chồng chéo hay chậm ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện.

3.2.2. Ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể, thống nhất về trình tự, thủ tục và công khai đối với trường hợp người sử dụng đất đã hoàn tất hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể, thống nhất về trình tự, thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp và các mẫu hồ sơ, thủ tục kèm theo. Sau khi ban hành sẽ công bố trên công báo và các phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân các xã để người dân dễ dàng nắm bắt, truy cập.

3.2.3. Xây dựng chế tài đủ mạnh để xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Hiện nay, việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành còn nhẹ. Nên có chế tài xử phạt mạnh hơn đối với vi phạm về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2.4. Sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện quy định về phí đất đai và lệ phí trước bạ về nhà đất

Đề bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất và đẩy mạnh công tác cấp GCNQSDĐ, kiến nghị nên xem xét giảm tỷ lệ đóng lệ phí trước bạ từ 0,5% xuống còn 0,2% giá trị đất. Hoặc, 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 như các loại lệ phí khác.

3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trên địa bàn huyện Đắk Glong

3.3.1. Tăng cường hiệu quả của hoạt động quản lý nhà nước về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

a. Đối với Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông

- Đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét, tháo gỡ vướng mắc đối với diện tích đất được cấp đất theo Quyết định số 132/QĐ-TTg ngày 20/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc giải quyết đất sản xuất và đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ ở Tây nguyên, do hiện nay các tư liệu địa chính của các diện tích này không được lưu trữ.

- Xác định rõ thẩm quyền việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hồ sơ cấp đổi giảm diện tích và thay đổi ranh giới.

- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong bố trí sắp xếp kho lưu trữ hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Glong.

b. Đối với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông

- Kịp thời quan tâm, giải quyết các kiến nghị, báo cáo đề xuất giải quyết khó khăn, vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Glong.

- Trang cấp bổ sung cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Glong các trang thiết bị cần thiết phục vụ cho công tác như máy tính, máy in, tủ và kệ đựng hồ sơ...

- Phân khu rõ ràng các vị trí hạn chế việc tách thửa, chuyển quyền tại khu vực quy hoạch Khu du lịch Tà Đùng thuộc xã Đắk Som.

c. Đối với Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong

- Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong kịp thời xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hồ sơ trên hệ thống một cửa liên thông.

- Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong chỉ đạo các xã khi thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần bám sát các quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ việc xác nhận, lấy ý kiến về nguồn gốc, thời điểm, tình trạng tranh chấp đất đai.

- Tăng cường kiểm tra, giám sát đối với công tác tiếp nhận, hướng dẫn, thực hiện giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai; công tác cập nhật hồ sơ địa chính đối với cấp xã nhằm nâng cao chất lượng hồ sơ đầu vào.

- Chỉ đạo các cơ quan có liên quan kiểm tra, rà soát các vị trí đất có nguồn gốc giao khoán, đất 135; đất tạm giao cho hộ gia đình, cá nhân và nhóm hộ.

- Tổ chức lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn huyện.

- Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong kiến nghị UBND tỉnh xem xét, phê duyệt việc đưa các diện tích đất quy hoạch là đất lâm nghiệp do các số liệu thống kê trước đây chưa chính xác tại các vùng sản xuất ổn định, khu vực tập trung dân cư tự do sang các loại đất phục vụ sản xuất và sinh sống của người dân tại chỗ để phục vụ công tác cấp, quản lý gắn với thực tiễn và có hiệu quả hơn.

- Chỉ đạo, điều hành việc tăng cường sự phối hợp giữa phòng ban đảm bảo phục vụ tốt cho việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d. Đối với Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đắk Glong

- Xem xét, tham mưu các cấp có thẩm quyền hướng xử lý đối với những khó khăn, vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đắk Glong.

- Phòng Tài nguyên và môi trường huyện chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát lại các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây.

- Thường xuyên tổ chức kiểm tra, tập huấn, trao đổi kinh nghiệm cho cán bộ, công nhân viên chức, người lao động trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

- Phối hợp với lãnh đạo Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện trong việc tiếp công dân định kỳ, tránh việc người dân kiến nghị, khiếu nại kéo dài.

e. Đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Glong

- Tăng cường kiểm tra, chỉ đạo, hướng dẫn cán bộ, công nhân viên chức thực hiện đúng quy trình, quy định trong việc kiểm tra, tham mưu thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp và các hồ sơ, thủ tục theo quy định.

f. Đối với Ủy ban nhân dân các xã

- Giao cho cán bộ địa chính kiểm tra lại các phần đất xin cấp GCNQSDĐ có nằm trong các kết luận, cấp lên đất tổ chức, đất 03 loại rừng... và trả lại các hồ sơ này, hoặc từ chối chứng thực hồ sơ chuyển nhượng và báo cáo UBND huyện, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đăk Glong biết và lập thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định.

3.3.2. Thực hiện nghiêm túc pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp và xử lý nghiêm khắc những hành vi vi phạm pháp luật đất đai

- Kiểm tra, hướng dẫn, thực hiện nghiêm túc các trình tự, thủ tục quy định trong quá trình xét duyệt hồ sơ, tham mưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trên địa bàn huyện Đăk Glong.

- Thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện những thiếu sót, sai phạm pháp luật về đất đai để khắc phục, sửa chữa và kiểm điểm, xử lý trách nhiệm những cá nhân có thiếu sót, sai phạm.

- Xử lý nghiêm những trường hợp thiếu trách nhiệm, vi phạm pháp luật về thực hiện thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra công tác giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.3.3. Minh bạch hóa và lành mạnh hóa các thông tin liên quan đến đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

- Minh bạch về thông tin, kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Đăk Glong.

- Minh bạch về việc đăng ký nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện.

- Minh bạch về quy trình, thủ tục, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

- Minh bạch về kết quả thẩm định, xét duyệt hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.3.4. Giải pháp về tổ chức bộ máy, công tác cán bộ

Xây dựng Đề án, kế hoạch bố trí, sắp xếp vị trí việc làm cho cán bộ công nhân viên chức ngành tài nguyên môi trường trên địa bàn huyện Đăk Glong. Xác định cụ thể nhu cầu biên chế và lộ trình sắp xếp, bố trí biên chế đáp ứng nhu cầu công tác.

3.3.5. Đẩy mạnh ứng dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Ứng dụng công nghệ thông tin trong việc số hóa dữ liệu sơ đồ, hồ sơ địa chính phục vụ công tác đối chiếu, thẩm định hồ sơ trong đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp...

3.3.6. Giải pháp về đầu tư trang thiết bị, cơ sở vật chất phục vụ công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Tăng cường mua sắm trang thiết bị máy móc, đầu tư cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng (phòng kho lưu trữ hồ sơ, phòng làm việc) phục vụ tốt nhất cho việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.3.7. Giải pháp phổ biến tuyên truyền chính sách pháp luật về đất đai, quy định về đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

Thứ nhất, thường xuyên tuyên truyền, giáo dục, quán triệt, thay đổi nhận thức của cán bộ, công chức, viên chức về quan điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay.

Thứ hai, tiếp tục tăng cường, đổi mới công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai nói chung, về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Hoàn thiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải dựa trên những quan điểm, định hướng cơ bản đó là: (1) Thể chế hóa đường lối Đảng và chính sách mới của Nhà nước về đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa; (2) phải phù hợp với điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển kinh tế, xã hội; (3) Gắn liền với đổi mới và cải cách thủ tục hành chính về đất đai; (4) tiến hành đồng bộ trong tiến trình cải cách hành chính, cải cách bộ máy nhà nước, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ công chức, viên chức hành chính; (5) phải đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý và đáp ứng yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế.

Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: (1) Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ, tránh sự chồng chéo giữa các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; (2) Ban hành hướng dẫn cụ thể, thống nhất về trình tự, thủ tục và công khai đối với trường hợp người sử dụng đất đã hoàn tất hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (3) Xây dựng chế tài đủ mạnh để xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (4) Sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện quy định về phí đất đai và lệ phí trước bạ về nhà đất.

Với thực trạng thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai trên địa bàn huyện Đắk Glong như đã phân tích ở trên, các giải pháp để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trên địa bàn huyện Đắk Glong cần thực hiện các biện pháp sau: (1) Tăng cường hiệu quả của hoạt động quản lý nhà nước về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp; (2) Thực hiện nghiêm túc pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xử lý nghiêm khắc những hành vi vi phạm pháp luật đất đai; (3) Minh bạch hóa và lành mạnh hóa các thông tin liên quan đến đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (4) Đẩy mạnh ứng dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (5) Giải pháp về tổ chức bộ máy, công tác cán bộ; (6) Giải pháp về đầu tư trang thiết bị, cơ sở vật chất phục vụ công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp; (7) Giải pháp phổ biến tuyên truyền, truyền thông chính sách pháp luật đất đai, Nghị định, Thông tư về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

KẾT LUẬN

Đất đai không chỉ là tài sản quốc gia mà cũng là tài sản to lớn của mỗi cá nhân, mỗi gia đình. Tuy nhiên, quá trình nghiên cứu cho thấy, ý thức của người sử dụng đất, cũng như hiểu biết về các thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chưa đầy đủ. Quá trình thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp còn chưa nghiêm, khi tiếp nhận hồ sơ cán bộ không kiểm tra, hướng dẫn đầy đủ làm cho người dân phải đi lại nhiều lần, thời gian thực hiện thủ tục còn kéo dài quá quy định...

Thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất góp phần quan trọng thúc đẩy hoạt động quản lý nhà nước về đất đai.

Quá trình nghiên cứu luận án có thể rút ra các kết luận sau:

1. Hệ thống pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thiết lập từ rất sớm, pháp luật về thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày càng được củng cố và hoàn thiện.

2. Pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp có những thay đổi phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội. Xây dựng hệ thống pháp luật, cơ quan thực hiện về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thống nhất, đồng bộ, công khai minh bạch, hiệu quả, chi phí thấp, đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của cá nhân, tổ chức là yêu cầu, đòi hỏi bức thiết hiện nay.

3. Thực trạng pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như việc tổ chức thực hiện pháp luật đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đạt được những thành quả nhất định. Trên địa bàn huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông, các quy định của pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được triển khai thực hiện nghiêm túc và góp phần đáng kể tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, góp phần phát triển kinh tế xã hội địa phương.

Tuy nhiên, thực tế pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng còn nhiều hạn chế, bất cập, hiệu quả chưa cao; công tác tổ chức, triển khai thực hiện pháp luật đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ở địa phương vẫn còn nhiều thiếu sót, hạn chế, thiếu đồng bộ, chưa thực sự công khai, minh bạch; đội ngũ cán bộ thực hiện công tác đăng ký còn thiếu, chưa thực sự tâm huyết với nghề.

Từ thực trạng pháp luật hiện hành và việc tổ chức thực hiện pháp luật đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở địa phương huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông, tác giả đã đề xuất 04 giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp và 07 giải pháp để thực hiện có hiệu quả pháp luật về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT

1. Quốc hội (2015, Bộ Luật Dân sự năm 2015;
2. Quốc hội (2013), Hiến pháp Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013;
3. Quốc hội (2013), Luật Đất đai năm 2013;
4. Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2013;
5. Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
6. Chính phủ (2014), Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
7. Chính phủ (2014), Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
8. Bộ Tài nguyên và môi trường (2014), Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
9. Bộ Tài nguyên và môi trường (2014), Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về hồ sơ địa chính;
10. Bộ Tài nguyên và môi trường (2014), Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về bản đồ địa chính;
11. Bộ Tài nguyên và môi trường (2014), Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
12. Bộ Tài nguyên và môi trường (2014). Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
13. Bộ Tài nguyên và môi trường (2014). Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

II. CÁC TÀI LIỆU THAM KHẢO

2.1. Các tài liệu tham khảo do địa phương ban hành

1. Huyện ủy Đắk Glong (2015, 2021), Văn kiện Đại hội Đảng bộ huyện Đắk Glong, nhiệm kỳ 2015 - 2020 và Đại hội nhiệm kỳ 2021 - 2025;
2. UBND huyện Đắk Glong (2013), Chỉ thị số 05/CT-UBND ngày 14/4/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong về việc tăng cường quản lý nhà nước về đất đai;
3. UBND huyện Đắk Glong (2018), Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 26/1/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong về tăng cường công tác quản lý, bảo vệ, phát triển rừng và phòng cháy chữa cháy rừng trên địa bàn huyện;

4. UBND huyện Đắk Glong (2019), Chi thị số 02/CT-UBND ngày 12/2/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong về tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai và cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường;

5. UBND huyện Đắk Glong (2019), Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 23/4/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong về việc ban hành Quy định về trách nhiệm, phối hợp giữa Ủy ban nhân dân các xã trên địa bàn huyện, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện Đắk Glong; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Glong, Chi cục thuế huyện Đắk Glong; Phòng Kinh tế - hạ tầng; Phòng Tài nguyên và môi trường trong việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn huyện Đắk Glong;

6. UBND huyện Đắk Glong (2020), Quyết định số 2006/QĐ-UBND (TP) ngày 25/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong về việc thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành thi hành pháp luật trên địa bàn huyện Đắk Glong năm 2020 (lĩnh vực môi trường);

7. UBND huyện Đắk Glong (2021), Công văn số 1344/UBND-VP ngày 18/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong về việc tăng cường công tác quản lý hoạt động du lịch, quản lý đất đai, quản lý công trình xây dựng trên địa bàn huyện Đắk Glong;

8. UBND huyện Đắk Glong (2021), Kế hoạch số 84/KH-UBND ngày 10/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong về việc thi hành pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

9. UBND huyện Đắk Glong (2021), Báo cáo số 509/BC-UBND ngày 28/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong về tình hình thi hành pháp luật về việc cấp GCNQSDĐ và thu hồi đất trên địa bàn huyện Đắk Glong, giai đoạn 1/1/2020 - 30/6/2021;

10. UBND huyện Đắk Glong (2023), Báo cáo số 70/BC-UBND ngày 01/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong về tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai sửa đổi;

2.2. Các tài liệu tham khảo khác

1. Nguyễn Thị Ngọc Ánh (năm 2019), *Pháp luật về cấp GCNQSDĐ và thực tiễn thi hành tại huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình*, Luận văn thạc sỹ luật học.

2. Bùi Đình Dương (năm 2019), *Pháp luật về giải quyết khiếu nại về cấp GCNQSDĐ, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn thực hiện tại Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

3. Phạm Phương Hoa (năm 2019), *Pháp luật về cấp GCNQSDĐ đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng*, Luận văn thạc sỹ luật học.

4. Trịnh Đức Thuận (năm 2020), *Pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực tiễn thi hành*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

5. Đỗ Huyền My (năm 2020), *Pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất qua thực tiễn thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

6. Trần Mạnh Tuấn (2017), *Quản lý nhà nước về cấp GCNQSDĐ từ thực tiễn tỉnh Đắk Nông*, Luận văn thạc sỹ, Học viện Hành chính Quốc gia.

7. Nguyễn Thị Oanh (31/8/2022), *Hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ*, Tạp chí Công thương.

8. Đảng Cộng Sản Việt Nam (2022), *Nghị quyết Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*.