

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN ĐỨC ÂN

**PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở
VÀ CÁC TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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: **PGS.TS. Bùi Thị Huyền**

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

Trường Đại học Luật, Đại học Huế.....	2
MỤC LỤC	3
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	4
3.1. Mục đích nghiên cứu.....	4
3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu.....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	4
4.1. Đối tượng nghiên cứu.....	4
4.2. Phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận & Phương pháp nghiên cứu	4
5.1. Phương pháp luận.....	4
5.2. Phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của Luận văn	5
7. Kết cấu của Luận văn	5
Chương 1	6
MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	6
1.1. Khái quát về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 6	
<i>1.1.1. Khái niệm, đặc điểm đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất</i>	6
1.1.2. Mục đích và ý nghĩa của đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	6
1.1.2.1. Mục đích của đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	6
1.1.2.2. Ý nghĩa của đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	7
1.1.3. Các hình thức đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	7
1.1.4. Nguyên tắc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất... ..	7
1.2. Khái quát pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	7

1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	7
1.2.2. Nội dung cơ bản pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất.....	8
1.3. Các yếu tố cơ bản tác động đến pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	8
1.3.1. Quan điểm, đường lối của Đảng	8
1.3.2. Chế độ sở hữu đất đai.....	9
1.3.3. Cơ chế quản lý kinh tế.....	9
1.3.4. Nhận thức về lý thuyết về vật quyền và sự vận dụng trong lĩnh vực đất đai	9
1.3.5 Đặc điểm, ý thức, tâm lý văn hóa truyền thống	9
Tiểu kết Chương 1	10
Chương 2	10
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH	10
TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	10
2.1. Thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở Việt Nam	10
2.1.1. Các trường hợp đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	10
2.1.1.1. Đăng ký đất đai	10
2.1.1.2. Đăng ký nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	11
2.1.2. Thẩm quyền đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	12
2.1.3. Quy trình, thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	12
2.1.3.1. Quy trình, thủ tục đăng ký đất đai.....	12
2.1.3.2. Quy trình, thủ tục đăng ký nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	13
2.1.4. Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	13
2.1.5. Xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	13

2.1.6. Đánh giá thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	13
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại tỉnh Thừa Thiên Huế	14
2.2.1. Kết quả đạt được	14
2.2.2. Những hạn chế, khó khăn, vướng mắc.....	20
2.2.3. Nguyên nhân dẫn đến những hạn chế trong việc thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.....	20
Tiểu kết Chương 2.....	21
Chương 3	22
ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở, TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	22
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất	22
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất..	22
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất	22
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.....	23
Tiểu kết Chương 3	24
KẾT LUẬN	25
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	1

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá của quốc gia được ghi nhận tại Điều 54 Hiến pháp năm 2013: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước”. Trong nền kinh tế thị trường, các quan hệ đất đai đa dạng, quyền sử dụng đất được coi như một loại đặc tính hàng hóa đặc biệt, là nguồn lực để phát triển kinh tế, đất đai còn tạo nên những giá trị xã hội, tạo nên của cải vật chất, tạo ra nguồn lợi. Cũng từ nguồn lực đất đai hình thành lên những giá trị lợi nhuận khổng lồ, đó là sự tồn tại của thị trường bất động sản, nguồn lực đó có giới hạn muốn bảo tồn và khai thác có hiệu quả nguồn tài nguyên đặc biệt đó phải có sự quản lý của Nhà nước. 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.

Sau khi Luật Đất đai năm 2003 được ban hành, cơ quan thực hiện dịch vụ công ngày càng được hoàn thiện và đáp ứng yêu cầu cải cách hành chính của Quốc hội và Chính phủ, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai cũng được cải cách theo hướng công khai, minh bạch, rút ngắn thời gian và chi phí, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp. Theo Báo cáo tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2003 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai của Bộ Tài nguyên và Môi trường “Sau gần 07 năm thực hiện Luật Đất đai năm 2003, sự hình thành hệ thống Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, cùng với sự quan tâm chỉ đạo và hỗ trợ kinh phí của Trung ương, sự quan tâm đầu tư kinh phí của các địa phương mà việc đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đẩy mạnh. Kết quả đến nay, cả nước đã đo đạc bản đồ địa chính đạt 74,9% tổng diện tích tự nhiên và đã cấp Giấy chứng nhận đất sản xuất nông nghiệp đạt 85% tổng diện tích, đất lâm nghiệp đạt 86,3% diện tích, đất ở nông thôn đạt 82,1% diện tích, đất ở đô thị đạt 63,5%, đất chuyên dùng đạt 54,9% diện tích, đất cơ sở tôn giáo đạt 81,6% diện tích. Trong đó, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong hơn 01 năm qua, cả nước đã cấp được 1.348.152 giấy với diện tích 898.030 ha.

Việc lập hồ sơ địa chính đã được các địa phương quan tâm, chú trọng thực hiện, kết quả đến nay đã có trên 70% số xã, phường, thị trấn đã xây dựng được hồ sơ, sổ sách địa chính phục vụ cho yêu cầu quản lý đất đai. Đặc biệt, nhiều địa phương đã triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính để thay thế dần cho việc lập sổ sách địa chính dạng giấy, nhằm thiết lập hệ thống thông tin đất đai hoàn chỉnh, hiện đại; tạo điều kiện cho việc khai thác, cung cấp thông tin đất đai một cách thuận lợi, nhanh chóng, chính xác; nâng cao năng lực và hiệu quả của hệ thống đăng ký đất đai, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản minh bạch¹”. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, công tác đăng ký đất đai còn bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập nhất định. Việc đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận lần đầu đến nay vẫn chưa hoàn thiện; Hồ sơ địa chính lập chưa đầy đủ, thống nhất, việc cập nhật, chỉnh lý biến động chưa được thực hiện thường xuyên, đồng bộ theo quy định; Việc triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính còn chậm, thiếu đồng bộ, chưa được liên thông giữa các cấp và các cơ quan có liên quan nên chưa được cập nhật thường xuyên, đầy đủ dẫn đến

¹ Bộ Tài nguyên và Môi trường, Báo cáo số 193/BC-BTNMT - Báo cáo tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai 2003 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai ngày 06/09/2012, tr. 20- 21

hiệu quả sử dụng chưa cao, chưa đáp ứng được yêu cầu quản lý đất đai và thị trường bất động sản...

Nguyên nhân là do những bất cập của cơ chế chính sách và pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất còn chưa hoàn thiện, thay đổi liên tục. Chưa quy định rõ tính bắt buộc phải đăng ký bao gồm đăng ký ban đầu và đăng ký biến động, cũng như chưa có chế tài đủ mạnh để xử lý nên nhiều trường hợp chây ì, không kê khai đăng ký theo quy định, dẫn đến Nhà nước không lập được hồ sơ để quản lý. Điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến chất lượng cũng như tiến độ của đăng ký quyền sử dụng đất.

Qua 4 lần ban hành và sửa đổi Luật Đất đai (Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013) quy định về đăng ký quyền sử dụng đất càng ngày càng hoàn thiện, đã khẳng định được vị trí, vai trò của đăng ký quyền sử dụng đất trong việc thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai của Nhà nước, vai trò bảo vệ quyền và lợi ích của người sử dụng đất. 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.

Với bối cảnh nền kinh tế đang trong quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa, đất đai ngày nay đã trở thành 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. Đăng ký quyền sử dụng đất xác định quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, tạo cho các chủ thể khác phải tôn trọng quyền sử dụng đất của các chủ thể đã đăng ký, từ đó hạn chế được tranh chấp về đất đai. Đăng ký quyền sử dụng đất góp phần thúc đẩy hoạt động của thị trường bất động sản. Những thông tin về đăng ký quyền sử dụng đất sẽ cung cấp cho các nhà đầu tư những thông tin chính xác về thửa đất mà mình muốn đầu tư và ngân hàng có thông tin đảm bảo cho việc vay vốn tránh được rủi ro, tranh chấp không đáng có. Đăng ký quyền sử dụng đất ngày nay đã trở thành một vấn đề quan trọng, một vấn đề không thể thiếu trong quản lý Nhà nước về đất đai.

Do vậy, để góp phần thực thi có hiệu quả những quy định về đăng ký đất đai thì việc tìm hiểu pháp luật hiện hành về đăng ký đất đai là cần thiết, có ý nghĩa lý luận và thực tiễn ở nước ta nói chung và tỉnh Thừa Thiên Huế nói riêng. Nhận thức được tầm quan trọng của vấn đề, Học viên chọn đề tài ***“Pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế”*** làm Luận văn Thạc sĩ Luật học.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Thời gian qua, đã có nhiều nghiên cứu, công trình khoa học liên quan đến đề tài được công bố mà tiêu biểu là một số công trình cụ thể sau:

- Nguyễn Việt Dũng (2016), Pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu một số lý luận về giá trị pháp lý của việc đăng ký, thủ tục đăng ký, sự cần thiết xây dựng Luật Đăng ký bất động sản, phương hướng hoàn thiện pháp luật đăng ký bất động sản ở Việt Nam.

- Hoàng Trang Ly (2019), Pháp luật về bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất và vấn đề thực thi trong thực tế, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu một số lý luận về vai trò, trách nhiệm, sự bảo đảm

của Nhà nước đối với người sử dụng đất đã được cấp giấy CNQSD đất và làm rõ thực tiễn thực hiện sự bảo đảm của Nhà nước trong thực tế.

- Nguyễn Đức Hiệp (2019), Xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu về tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật hiện hành trong đó, xác định rõ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trước, trong thời kỳ hôn nhân.

Trần Thị Minh (2019), Tặng cho quyền sử dụng đất ở theo pháp luật Việt Nam hiện nay, Luận án Tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội. Luận văn nghiên cứu một số lý luận về đăng ký quyền sử dụng đất sau khi được tặng cho, đồng thời làm rõ thực trạng pháp luật đối với quyền sử dụng đất sau khi được tặng cho.

- Phạm Bá Bảy (2020), Đánh giá công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016-2018, Luận văn Thạc sĩ Quản lý đất đai, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên. Luận văn nghiên cứu lý luận về khái niệm, đặc điểm, vai trò của công tác đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực tiễn công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa ở giai đoạn 2016-2018.

- Nguyễn Nhật Thành (2020), Nghiên cứu cơ sở khoa học của việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai cho phù hợp với thực tiễn hiện nay, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu lý luận về một số điều luật cần sửa đổi, cần bổ sung liên quan đến việc cấp đổi, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đồng thời, kiến nghị cần ban hành văn bản hướng dẫn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân khi được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Các công trình nghiên cứu trên đây đã giải quyết được một số vấn đề lý luận và thực tiễn về pháp luật đăng ký BĐS nói chung và đăng ký đất đai nói riêng, cụ thể sau đây: *Một là*, phân tích khái niệm và đặc điểm của đăng ký BĐS, khái niệm và đặc điểm của đăng ký đất đai; *Hai là*, tìm hiểu mục đích, ý nghĩa, nguyên tắc và các hình thức đăng ký đất đai và BĐS; *Ba là*, tiếp cận nghiên cứu kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của một số nước trên thế giới và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam trong việc hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai và BĐS; *Bốn là*, đánh giá thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai và BĐS nhằm nhận diện kết quả, hạn chế, khiếm khuyết và chỉ ra nguyên nhân của hạn chế, khiếm khuyết; *Năm là*, đề xuất định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai và BĐS.

Tuy nhiên, hiện nay việc thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gặp nhiều khó khăn, vướng mắc đặt trong bối cảnh tác động của cuộc Cách mạng Công nghiệp 4.0 và hội nhập quốc tế. Vì vậy, lĩnh vực pháp luật này vẫn còn dư địa để tiếp tục nghiên cứu nhằm đề xuất giải pháp tháo gỡ. Trên cơ sở kế thừa các kết quả nghiên cứu của những công trình khoa học, bài viết đã công bố liên quan đến đề tài, Luận văn tiếp tục đi sâu nghiên cứu pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu, luận văn xác định các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau đây:

- Nghiên cứu hệ thống cơ sở lý luận về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thông qua việc phân tích khái niệm và đặc điểm, ý nghĩa, các nguyên tắc, các hình thức đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Nghiên cứu lý luận pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thông qua việc tìm hiểu cơ sở hình thành, khái niệm và đặc điểm, các yếu tố tác động đến pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấu trúc pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Phân tích thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đánh giá thực tiễn thi hành nhằm chỉ ra kết quả đạt được, hạn chế, khiếm khuyết và nguyên nhân của hạn chế, khiếm khuyết;

- Đưa ra định hướng hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và nâng cao hiệu quả thực thi trong thời gian tới.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Trên cơ sở mục đích nghiên cứu, Luận văn xác định đối tượng nghiên cứu tập trung vào một số vấn đề cụ thể sau:

- Các luận điểm khoa học, cơ sở lý luận về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, các quy định có liên quan của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2014 về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở tỉnh Thừa Thiên Huế.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu trong khuôn khổ của một Luận văn Thạc sĩ Luật học, Luận văn giới hạn phạm vi nghiên cứu vào một số nội dung cụ thể sau đây:

- Giới hạn về nội dung: Luận văn chỉ tập trung nghiên cứu pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền đất của cá nhân, hộ gia đình theo qui định của pháp luật hiện hành. Đối với vấn đề xử lý vi phạm về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền đất, luận văn chỉ nghiên cứu biện pháp xử lý hành chính.

- Giới hạn về phạm vi: Luận văn nghiên cứu thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong phạm vi tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Giới hạn về thời gian: Luận văn nghiên cứu pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ năm 2017 đến 2022.

5. Phương pháp luận & Phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn sử dụng phương pháp luận của Chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lê nin về nhà nước và pháp luật để xem xét nguồn gốc, bản chất của sự vật, hiện tượng, xem xét sự vật, hiện tượng đặt trong mối quan hệ vận động,

tương tác với sự vật, hiện tượng khác, xem xét sự vật, hiện tượng trong suốt quá trình ra đời, hình thành và phát triển.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Bên cạnh phương pháp luận, Luận văn còn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu cụ thể sau đây:

(1) Phương pháp phân tích, phương pháp diễn giải, phương pháp lập luận logic... được sử dụng để nghiên cứu Chương 1. Một số vấn đề lý luận về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

(2) Phương pháp đánh giá, phương pháp so sánh, phương pháp đối chiếu... được sử dụng để nghiên cứu Chương 2. Thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực tiễn thi hành tại tỉnh Thừa Thiên Huế;

(3) Phương pháp tổng hợp, phương pháp bình luận, phương pháp quy nạp,... được sử dụng để nghiên cứu Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và nâng cao hiệu quả thi hành tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

Luận văn có một số đóng góp nhất định về lý luận và thực tiễn, cụ thể:

- Về lý luận: Luận văn nghiên cứu pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất dựa trên lý thuyết về đăng ký tài sản nói chung và BĐS nói riêng, lý thuyết về bảo hộ quyền tài sản trong lĩnh vực đất đai. Trên cơ sở đó, Luận văn hệ thống hóa, góp phần hoàn thiện cơ sở lý luận về lĩnh vực pháp luật này.

- Về thực tiễn: Luận văn đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhằm nhận diện những bất cập trong nội dung của các quy định về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trên cơ sở đó, luận văn đưa ra giải pháp hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này nhằm khắc phục những bất cập. Luận văn có giá trị tham khảo cho cán bộ, công chức quản lý nhà nước về đất đai nói chung và đội ngũ công chức, viên chức làm việc tại Văn phòng Đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nói riêng trong phạm vi cả nước. Luận văn còn là tài liệu tham khảo cho công tác nghiên cứu khoa học, giảng dạy và học tập tại các cơ sở đào tạo Luật ở nước ta.

7. Kết cấu của Luận văn

Ngoài phần Mục lục, Danh mục các từ viết tắt, Mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn được kết cấu gồm 3 Chương:

- Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Chương 2: Thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực tiễn thi hành tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Chương 3. Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1.1. Khái quát về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một yêu cầu pháp lý để bảo vệ quyền sở hữu của người sở hữu, đồng thời giúp cho việc quản lý, giao dịch và sử dụng tài sản này trở nên rõ ràng và minh bạch hơn.

Theo Từ điển tiếng Việt thì đăng ký là ghi vào sổ của cơ quan quản lý². Như vậy, theo từ điển, đăng ký bao gồm hai yếu tố cơ bản: Một là, hoạt động ghi chép của cá nhân vào phương tiện dùng để lưu lại nội dung ghi chép là sổ sách; Hai là, cơ quan quản lý sổ sách đó đang quản lý sự việc đã ghi trong sổ đó. Tùy theo nội dung đăng ký mà cơ quan có trách nhiệm sẽ giải quyết công việc theo thẩm quyền do pháp luật quy định.

Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một thủ tục hành chính bắt buộc đối với người sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhằm thiết lập mối quan hệ pháp lý giữa Nhà nước và người sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Quan hệ này được thể hiện thông qua việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đăng ký. Nội dung của hoạt động này đã được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 2013 như sau: “Đăng ký đất đai, nhà ở tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính”³.

Bên cạnh các đặc điểm của đăng ký tài sản nói chung, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, còn có một số đặc điểm riêng chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một nội dung mang tính đặc thù do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đất đai tiến hành⁴.

Thứ hai, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là hoạt động dựa trên cơ sở quyền lực nhà nước.

Thứ ba, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một hoạt động thường xuyên liên tục nhằm xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Thứ tư, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là hoạt động đăng ký xác lập quyền của người sử dụng đất nhằm bảo vệ lợi ích của người sử dụng đất, của người tham gia vào các quan hệ đất đai⁵.

1.1.2. Mục đích và ý nghĩa của đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1.1.2.1. Mục đích của đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Một là, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là việc ghi nhận thông tin tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, cũng như quyền quản lý thửa đất trong hồ sơ địa chính.

² Xem Từ điển tiếng Việt (2000), Nxb Đà Nẵng (tr.232).

³ Khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

⁴ Theo Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP; Khoản 1 Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC.

⁵ Xem khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

Hai là, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhằm xác nhận và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các chủ thể khác liên quan và đối kháng với người thứ ba.

Ba là, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là việc ghi vào Sổ địa chính các thông tin về đất đai⁶.

1.1.2.2. Ý nghĩa của đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Thứ nhất, đối với việc quản lý nhà nước

Thứ hai, đối với thị trường BĐS

Thứ ba, đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1.1.3. Các hình thức đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bắt buộc đối với người sử dụng đất và có tài sản trên đất, 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 đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bao 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 nhau⁷.

Đăng ký giấy: Đây là hình thức đăng ký phổ biến và được thực hiện trong nhiều năm qua.

Đăng ký điện tử: Đây là hình thức đăng ký hiện đại và mới được thực hiện ở nước ta trong những năm vừa qua.

1.1.4. Nguyên tắc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Một là, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đảm bảo sự công khai, minh bạch⁸.

Hai là, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bảo đảm tính chính xác, đầy đủ, trung thực về thông tin.

Ba là, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải đảm bảo tính hiệu quả.

Bốn là, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải sử dụng công nghệ tiên tiến hiện đại⁹.

1.2. Khái quát pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Nghiên cứu pháp luật về đăng ký đất đai cho thấy lĩnh vực pháp luật này ra đời dựa trên một số cơ sở chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, do mục đích và ý nghĩa của hoạt động đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Thứ hai, thực tế cho thấy lĩnh vực đất đai, mà đặc biệt là đăng ký và cấp GCNQSDĐ tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng cao nhất ở nước ta.

⁶ Xem Khoản 2 Điều 21 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT

⁷ Theo Khoản 1, Khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013

⁸ Xem thêm tại Điều 7, Khoản 1 Điều 12, Điều 16, Điều 17 Nghị định số 63/2010/NĐ-CP.

⁹ Xem tại Quyết định số 06/QĐ-TTg ngày 06/01/2022 Quyết định phê duyệt Đề án “Phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030.

Thứ ba, đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một nội dung quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện dựa trên cơ sở quyền lực nhà nước

Thứ tư, một trong những lý do khiến thị trường BĐS (trong đó có thị trường quyền sử dụng đất) ở nước ta có tính công khai, minh bạch thấp là do chưa hoàn thành công tác cấp GCNQSDĐ lần đầu cho mọi đối tượng sử dụng đất.

Pháp luật được hiểu là toàn bộ các qui phạm do Nhà nước ban hành để bảo vệ, củng cố và phát triển xã hội theo định hướng xã hội chủ nghĩa.¹⁰ Hoạt động đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có liên quan đến nhiều chủ thể khác nhau, vì vậy sự điều chỉnh của Nhà nước thông qua hệ thống pháp luật sẽ góp phần bảo đảm cho các hoạt động này thực hiện một cách nghiêm túc, đúng pháp luật.

Có thể hiểu khái niệm pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau: *Pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tổng hợp các quy phạm pháp do Nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước nhằm điều chỉnh nhóm quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

* Pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang những đặc điểm chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc nhóm pháp luật công

Thứ hai, pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các quy định về nội dung và các quy định về hình thức.

Thứ ba, pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các quy phạm pháp luật vừa mang tính pháp lý vừa mang tính kỹ thuật, nghiệp vụ¹¹.

1.2.2. Nội dung cơ bản pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Nội dung pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các nhóm quy phạm pháp luật cụ thể sau:

Thứ nhất, nhóm các quy phạm pháp luật về nội dung đăng ký.

Thứ hai, nhóm các quy phạm pháp luật về trình tự, thủ tục đăng ký.

Thứ ba, nhóm các quy phạm pháp luật về giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký.

Thứ tư, nhóm các quy định chung.

1.3. Các yếu tố cơ bản tác động đến pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1.3.1. Quan điểm, đường lối của Đảng

Về mặt lý luận, quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng là “hạt nhân” của hệ thống pháp luật, hay nói cách khác pháp luật là sự “thể chế hóa” quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng. Vì vậy, quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng trong lĩnh vực đất đai chi phối mạnh mẽ đến hệ thống pháp luật đất đai nói chung và các quy định về đăng ký đất đai nói riêng.

Những quan điểm, đường lối của Đảng về lĩnh vực đất đai nói chung và đăng ký BĐS, đất đai nói riêng là cơ sở, định hướng chính trị để Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành thể chế hóa thành các quy định về đăng ký đất đai.

¹⁰ Nguyễn Mạnh Hùng, Thuật ngữ pháp lý, Nxb Chính trị Quốc Gia, 2011, tr.344.

¹¹ Theo Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP; Khoản 1 Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC.

1.3.2. Chế độ sở hữu đất đai

Ở Việt Nam, do tính đặc thù của chế độ sở hữu đất đai: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai. Sự chi phối của chế độ sở hữu toàn dân đối với pháp luật về đăng ký đất đai thể hiện:

Một là, Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Hai là, với vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý đất đai, Nhà nước quy định đăng ký đất đai là bắt buộc với hai hình thức: hình thức giấy và hình thức đăng ký đất đai điện tử.

Ba là, Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ đăng ký đất đai, quy định thời điểm có hiệu lực của đăng ký đất đai; quy định trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai đối với hoạt động đăng ký đất đai, thanh tra, kiểm tra hoạt động đăng ký đất đai, xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai, quy định về lệ phí đăng ký đất đai...

1.3.3. Cơ chế quản lý kinh tế

Kinh tế có vai trò quyết định đối với pháp luật nói chung và pháp luật 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. Mọi thay đổi của kinh tế sớm hay muộn cũng dẫn đến những thay đổi của pháp luật. Trong mỗi nền kinh tế đều có một cơ chế quản lý đặc trưng của nó. Xem xét ở mức độ khái quát, quá trình phát triển nền kinh tế nước ta được phân thành hai thời kỳ: thời kỳ trước năm 1986 và thời kỳ sau năm 1986 (hay còn gọi là thời kỳ trước đổi mới và thời kỳ sau đổi mới).

Thời kỳ trước năm 1986, nền kinh tế nước ta vận hành theo mô hình kinh tế “chỉ huy”. Tính kế hoạch hóa tập trung là đặc điểm cơ bản nhất của cơ chế quản lý kinh tế ở thời kỳ này. Khi kinh tế thị trường thay thế kinh tế kế hoạch hóa, đất đai trở thành một loại hàng hóa, một tài sản có giá trị đặc biệt đối với mỗi người, nhà nước công nhận năm loại quyền của người sử dụng đất (quyền chuyển nhượng, quyền chuyển đổi, quyền thừa kế, quyền thế chấp...), đăng ký đất đai đã trở thành một nội dung của quản lý nhà nước về đất đai quy định trong Luật Đất đai.

1.3.4. Nhận thức về lý thuyết về vật quyền và sự vận dụng trong lĩnh vực đất đai

Việc đăng ký đất đai được tiến hành dựa trên lý thuyết vật quyền mà pháp luật dân sự của nhiều nước trên thế giới đã công nhận và quy định. Vật quyền là quyền được hưởng trực tiếp trên tài sản. Người có vật quyền không phải nhờ vào sự hợp tác, hỗ trợ của người khác để thực hiện quyền của mình, kể cả người đang nắm giữ tài sản. Tất cả mọi người, kể cả người đang nắm giữ tài sản với tư cách chủ sở hữu phải tôn trọng quyền của người có vật quyền liên quan đến tài sản¹².

1.3.5 Đặc điểm, ý thức, tâm lý văn hóa truyền thống

Xây dựng, thực hiện pháp luật nói chung và thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai nói riêng khó tránh khỏi sự ảnh hưởng của các yếu tố đặc điểm về văn hóa, tâm lý truyền

¹² Nguyễn Ngọc Điện (2015), “Cải cách hệ thống pháp luật tài sản thừa mẫn tiêu chí hội nhập thông qua việc sửa đổi Bộ Luật dân sự”, Nghiên cứu lập pháp, (3+4), tr.80.

thống, phong tục tập quán. Khi đặc điểm văn hóa, ý thức, tâm lý truyền thống của người dân tiến bộ, phù hợp với quan điểm của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước thì việc thực thi pháp luật đạt hiệu quả cao và ngược lại. Tiếp cận tìm hiểu về vấn đề này lý giải vì sao pháp luật nói chung và pháp luật về đăng ký đất đai nói riêng đi vào cuộc sống lại gặp nhiều khó khăn, trở ngại ở khu vực nông thôn, vùng sâu, vùng xa hơn các thành phố, khu đô thị ...

Tiểu kết Chương 1

Trong phạm vi Chương 1, Luận văn đã nghiên cứu và rút ra sau khi nghiên cứu kết luận sau:

1. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có ý nghĩa rất quan trọng, nó không chỉ giúp Nhà nước nắm bắt kịp thời, đầy đủ các thông tin về hiện trạng sử dụng đất, các tài sản gắn liền với đất và mọi biến động trong quá trình sử dụng mà còn là hoạt động “đóng gói” đất đai, cấp mã số, mã vạch cho đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để có thể tham gia chuỗi giá trị trên thị trường.

2. Với ý nghĩa quan trọng của đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà hoạt động này phải đặt dưới sự quản lý của Nhà nước thông qua khung pháp lý về đăng ký tài sản nói chung và đăng ký đất đai nói riêng.

3. Pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các quy định về nội dung như quy định về đối tượng, nguyên tắc, thẩm quyền đăng ký đất đai... và các quy định về hình thức gồm quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai...

4. Pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chịu ảnh hưởng của một số yếu tố chủ yếu như quan điểm, đường lối của Đảng, chế độ sở hữu đất đai, cơ chế quản lý kinh tế, nhận thức và sự vận dụng lý thuyết về vật quyền trong lĩnh vực đất đai, yếu tố về đặc điểm văn hóa, tâm lý, thị hiếu truyền thống của người dân...

Đây là những vấn đề lý luận cơ bản tạo cơ sở để đánh giá thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai và thực tiễn thi hành ở nước ta, đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai và nâng cao hiệu quả thi hành ở các Chương tiếp theo của Luận văn.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

2.1. Thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở Việt Nam

2.1.1. Các trường hợp đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

2.1.1.1. Đăng ký đất đai

*** Đăng ký đất đai lần đầu**

Đăng ký lần đầu là việc thực hiện thủ tục lần đầu để ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính. Đăng ký lần đầu được thực hiện khi người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Việc đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp¹³:

a) Thửa đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để sử dụng;

¹³ Khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013

- b) Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- c) Thửa đất được Nhà nước giao quản lý mà chưa đăng ký;
- d) Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

*** Đăng ký đất đai biến động**

Đăng ký đất đai biến động là việc thực hiện thủ tục để ghi nhận sự thay đổi về một hay một số thông tin đã đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật. Những thay đổi về thông tin phải đăng ký biến động bao gồm các trường hợp sau đây:

1. Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

2. Người sử dụng đất được phép đổi tên;

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

4. Chuyển mục đích sử dụng đất;

5. Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

6. Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê, từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất, từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

7. Chuyển quyền sử dụng đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung của vợ và chồng;

8. Chia tách quyền sử dụng đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung;

9. Thay đổi quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được UBND 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;

10. Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

11. Có thay đổi về những hạn chế quyền người sử dụng đất.

So sánh với Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 có một số sửa đổi, bổ sung về đăng ký đất đai biến động, cụ thể:

Thứ nhất, bổ sung trường hợp đăng ký xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng thửa đất liền kề.

Thứ hai, bổ sung đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển hình thức từ thuê đất sang giao đất và ngược lại.

Thứ ba, bãi bỏ quy định đăng ký biến động khi Nhà nước thu hồi đất.

Thứ tư, bổ sung quy định đăng ký thay đổi quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án, kết quả bán đấu giá, đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của vợ hoặc chồng thành quyền sử dụng đất chung của vợ chồng hoặc chia tách quyền sử dụng đất chung của vợ chồng.

2.1.1.2. Đăng ký nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Cũng như đăng ký đất đai, việc đăng ký nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính. Theo pháp luật đất đai hiện hành quy định đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất còn đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu¹⁴, do vậy, việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được chia làm hai trường hợp:

Thứ nhất, đối với trường hợp đăng ký nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký. Khi thực hiện thủ tục, người sử dụng đất tiến hành đồng thời thủ tục đăng ký và cấp Giấy quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu.

Thứ hai, đối với trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai mà nay có nhu cầu đăng ký nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất¹⁵.

2.1.2. Thẩm quyền đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ là VPĐKĐĐ cấp tỉnh và Chi nhánh VPĐKĐĐ cấp huyện¹⁶. Nơi chưa thành lập VPĐKĐĐ thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (ĐTNN). Chi nhánh VPĐKĐĐ cấp huyện tiếp nhận hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện TTHC theo quy định của Chính phủ thì thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa tại Quyết định của UBND cấp tỉnh.

Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế, Cảng vụ hàng không là đầu mối nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện TTHC về đất đai tại khu công nghệ cao, khu kinh tế, cảng hàng không, sân bay.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 được thành lập theo mô hình hai cấp hành chính (cấp tỉnh và cấp huyện). Ở cấp tỉnh, UBND cấp tỉnh quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở TN và MT. Ở cấp huyện, UBND cấp huyện, căn cứ vào nhu cầu đăng ký quyền sử dụng đất ở địa phương mà quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện trực thuộc Phòng TN và MT. Đây là điểm khác biệt so với mô hình VPĐKĐĐ hiện nay, khi chỉ có một VPĐKĐĐ đặt tại các tỉnh và các chi nhánh của Văn phòng cấp tỉnh đặt tại các huyện trên địa bàn. Việc thành lập VPĐKĐĐ và các chi nhánh do UBND cấp tỉnh thành lập nhằm cắt giảm TTHC về thành lập mô hình dịch vụ công về đất đai.

2.1.3. Quy trình, thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

2.1.3.1. Quy trình, thủ tục đăng ký đất đai

Pháp luật về đăng ký đất đai quy định trình tự, thủ tục đăng ký đất đai cụ thể đối với từng trường hợp:

* Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu¹⁷.

* Đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận (đổi tên hoặc giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân, địa chỉ); giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng

¹⁴ Khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013

¹⁵ Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

¹⁶ Theo Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP; Khoản 1 Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC.

¹⁷ Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 1686/QĐ-BTNMT (2021) (tr.67)

đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận¹⁸.

2.1.3.2. Quy trình, thủ tục đăng ký nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

* Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu¹⁹

* Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đã đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu²⁰

2.1.4. Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Theo quy định của pháp luật, việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính²¹. Theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT, thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính là thời điểm VPĐKĐĐ cấp tỉnh hoặc Chi nhánh VPĐKĐĐ cấp huyện ghi nhận nội dung đăng ký vào Sổ địa chính. Như vậy, thời điểm này phải hoàn thành trước khi cơ quan cấp trên tiến hành kiểm tra hồ sơ và ký ban hành GCNQSDĐ. Cụ thể: Đối với trường hợp đăng ký lần đầu, sau khi thực hiện xong các thủ tục niêm yết tại UBND cấp xã và trích lục bản đồ theo quy định, VPĐKĐĐ thực hiện việc cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, sau đó, chuẩn bị hồ sơ để cơ quan TN và MT trình cơ quan có thẩm quyền ký.

2.1.5. Xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là quá trình giải quyết các hành vi vi phạm pháp luật liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hành vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thể bị xử lý bằng các biện pháp hành chính, dân sự hoặc hình sự, tùy thuộc vào mức độ vi phạm. Tuy nhiên, trong phạm vi luận văn này vấn đề xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ nghiên cứu dưới góc độ xử lý hành chính.

Việc xử lý vi phạm hành chính đối với vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP. Theo đó, tùy theo mức độ, hành vi vi phạm để Nghị định quy định mức xử lý cụ thể khác nhau.

2.1.6. Đánh giá thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Nhìn chung pháp luật Việt Nam về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quy định tương đối đầy đủ, hợp lý về các vấn đề như: Các trường hợp phải đăng ký; đối tượng đăng ký, thẩm quyền đăng ký; giá trị pháp lý của việc đăng ký; hồ sơ, trình tự thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng, sở hữu, đăng ký giao dịch về đất đai, từng bước rút ngắn thời hạn đăng ký... Những quy định này tạo hành lang pháp lý rõ ràng để các chủ thể sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện hiệu quả việc đăng ký, nhằm góp phần bảo vệ tốt quyền, lợi ích hợp pháp của họ cũng như thực hiện nghiêm túc các nghĩa vụ của người sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất

¹⁸ Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 1686/QĐ-BTNMT (2021) (tr.86)

¹⁹ Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 1686/QĐ-BTNMT (2021) (tr.122)

²⁰ Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 1686/QĐ-BTNMT (2021) (tr.149)

²¹ Khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013

đối với Nhà nước. Tuy nhiên, bên cạnh những ưu điểm đó thì pháp luật đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vẫn tồn tại một số hạn chế nhất định, cụ thể:

- Luật đất đai năm 2013 quy định hình thức đăng ký đất đai điện tử, tuy nhiên Luật không quy định cơ chế pháp lý để thực hiện hình thức đăng ký này, dẫn đến quy định này không bảo đảm tính khả thi.

- Pháp luật quy định về điều kiện để công nhận quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất chưa hợp lý.

- Quy định tại Khoản 3 Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chưa hợp lý.

2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại tỉnh Thừa Thiên Huế

2.2.1. Kết quả đạt được

* Tình hình thực hiện quy định đăng ký đất đai bắt buộc theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013.

Thực hiện Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013, UBND tỉnh đã chỉ đạo các địa phương tổ chức hướng dẫn các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện đăng ký đất đai đối với một số thửa chưa đăng ký. Đến nay, hầu hết các thửa đất đã được đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định, cụ thể:

- Tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 10/4/2021, đã cấp giấy chứng nhận cho các đối tượng như sau²²:

+ Cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo: Lũy kế đến ngày 10/4/2021 trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế đã cấp được 9.477 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (trong đó, thống kê riêng thủ tục chứng nhận nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là 8.829 trường hợp), với diện tích 2.016.275,58 ha đạt tỷ lệ 98,92% so với diện tích đất cần cấp (Tính từ ngày 01/7/2014 đến ngày 10/4/2021 đã cấp 2.491 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (trong đó, thống kê riêng thủ tục chứng nhận nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là 1.962 trường hợp), với diện tích 5523,28 ha);

+ Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân: Từ khi thành lập VPĐKĐĐ một cấp từ ngày 21/3/2016 đến nay, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu (các loại đất) cho các hộ gia đình cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế của các Chi nhánh VPĐKĐĐ các huyện, thị xã và thành phố Huế đã cấp được 608.169 giấy (Trong đó, có 578.479 trường hợp thực hiện đăng ký chứng nhận nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất), với diện tích 123.299,44 ha đạt tỷ lệ 96,73% so với diện tích đất cần cấp;

- Công tác cấp đổi Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân:

Từ ngày 21/3/2016 đến ngày 10/4/2021, VPĐKĐĐ tỉnh đã tham mưu trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp đổi 69.541 Giấy chứng nhận đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân theo hệ thống xác thực tập trung (SSO) và 36.433 Giấy chứng nhận đất nông nghiệp theo dự án do các Chi nhánh VPĐKĐĐ chuyển đến.

* Công tác quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu địa chính²³.

- Công tác lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính

²² UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), Báo cáo số 142/BC-TNMT, Báo cáo về Tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 và đề xuất định hướng sửa đổi.

²³ UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), Báo cáo số 142/BC-TNMT, Báo cáo về Tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 và đề xuất định hướng sửa đổi (tr.13).

Việc lập sổ địa chính, sổ cấp giấy, sổ đăng ký biến động để theo dõi quản lý, cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính được Chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện vừa ở dạng giấy và dạng số hóa điện tử theo quy định của Luật đất đai 2013, Thông tư số 24/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính.

- Công tác lập, cập nhật và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính

Cơ sở dữ liệu địa chính Thừa Thiên Huế được xây dựng theo dự án GIS Huế từ năm 2011, được vận hành thống nhất theo mô hình tập trung để khai thác, cập nhật đồng bộ từ khi thành lập VPĐKĐĐ một cấp (từ tháng 3/2016), như sau:

STT	Đơn vị hành chính	Số xã phường đang vận hành CSDL địa chính	Tổng số thửa đất (thửa)	Ghi chú
1	Thành phố Huế	27/27	97.769	Nhận bàn giao theo dự án GIS Hue năm 2011 nên CSDL chưa hoàn thiện theo chuẩn Thông tư số 04/2013/TT-BTNMT.
2	Huyện A Lưới	20/21	61.535	thị trấn A lưới và xã Sơn Thủy chưa vận hành, đang xây dựng CSDL
3	TX. Hương Trà	15/16	112.956	CSDL chưa được xây dựng hoàn thiện, hiện nay chỉ tích hợp dữ liệu không gian để tra cứu và cập nhật dần. Còn thiếu phường Tứ Hạ và 1 số thôn của xã Hương Vinh.
4	Huyện Phong Điền	16/16	183.696	Vận hành chính thức từ 2/2017
5	TX. Hương Thủy	12/12	78.676	Vận hành chính thức từ 4/2017
6	Huyện Phú Lộc	18/18	152.316	Vận hành chính thức từ 8/2017
7	Huyện Phú Vang	20/20	87.591	CSDL chưa được xây dựng hoàn thiện, hiện nay chỉ tích hợp dữ liệu không gian để tra cứu và cập nhật dần.
Tổng cộng			774.539 thửa	

- Hiện có 7 đơn vị cấp huyện đã được đưa vào vận hành cơ sở dữ liệu địa chính trên phần mềm TMV.Lis 2.0. Hai huyện chưa đưa vào vận hành là Nam Đông và Quảng Điền.

- Trong 7 huyện đưa vào vận hành CSDL địa chính, có 3 huyện vận hành đồng bộ từ năm 2017 và thành phố Huế thực hiện từ năm 2011; 3 đơn vị cấp huyện: A Lưới, Phú Vang và Hương Trà đưa dữ liệu bản đồ không gian và thực hiện cập nhật dần thông tin, dữ liệu thuộc tính sau mỗi thủ tục hành chính được giải quyết.

- Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cơ bản được bảo đảm đúng quy định, thời gian thực hiện thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận giảm nhờ việc liên thông hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận qua môi trường mạng để kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ và in phôi Giấy chứng nhận, trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký; việc thực hiện liên thông hồ sơ trên Cổng dịch vụ công của tỉnh (SSO) và cơ sở dữ liệu địa chính trên phần mềm TMV.Lis đã cắt giảm thời gian luân chuyển hồ sơ giấy qua đường bưu điện từ 01 đến 02 ngày và giảm chi phí.

- Năm 2021, VPĐKĐĐ tỉnh và Chi nhánh VPĐKĐĐ các huyện, thị xã và thành phố Huế đã xử lý hoàn thành trước hạn 73.078 thủ tục hành chính về đất đai bao gồm: đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất; cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giao dịch đảm bảo²⁴.

- Về kiểm soát hồ sơ đăng ký: Do hồ sơ được chuẩn hóa, lưu trữ, xây dựng thành cơ sở dữ liệu nên đã đảm bảo thuận lợi trong quá trình thẩm định khi người sử dụng thực hiện các quyền.

- Các VPĐKĐĐ đã từng bước chuyên nghiệp hóa, chủ động hơn trong việc điều phối nguồn nhân lực trong toàn hệ thống, bố trí nhân lực để xây dựng, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, đồng thời tăng cường kiểm tra, chỉ đạo việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính ở các cấp huyện, xã để bảo đảm sự thống nhất của hồ sơ địa chính.

- Nhiều VPĐKĐĐ hoạt động hiệu quả, nâng cao sự hài lòng của người dân, doanh nghiệp, từng bước tự chủ, tự chịu trách nhiệm về tài chính, giảm bớt gánh nặng cho ngân sách nhà nước, minh bạch hóa các nguồn thu từ cung cấp dịch vụ và giảm thiểu hướng tới triệt tiêu các loại hình dịch vụ và nguồn thu phi chính tắc. Nguồn thu từ đất (bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, phí, lệ phí do VPĐKĐĐ trực tiếp thu hoặc chuyển cơ quan Thuế, Kho bạc Nhà nước để thu theo quy định) cho ngân sách nhà nước liên tục tăng.

- Việc thành lập VPĐKĐĐ là cơ sở nền tảng cho việc liên thông dữ liệu với các ngành khác, tiến tới Chính phủ điện tử.

- VPĐKĐĐ có điều kiện về lực lượng chuyên môn để hướng dẫn, kiểm tra, xử lý những vướng mắc kịp thời, nên thời gian thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận được đảm bảo đúng quy định. Chất lượng thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nâng cao, bảo đảm sự thống nhất trong toàn tỉnh. Hồ sơ được kiểm tra chặt chẽ về tính pháp lý, cơ sở dữ liệu địa chính, quản lý tốt việc biến động đất đai, nhất là việc tách thửa đất không để xảy ra tình trạng chia cắt manh mún không đúng quy định, việc cập nhật các biến động, quản lý dữ liệu địa chính được đi vào nền nếp.

²⁴ VPĐKĐĐ tỉnh Thừa Thiên Huế, Báo cáo số 371/BC-VPĐK ngày (11/02/2022), Báo cáo về kết quả thực hiện công tác của VPĐKĐĐ năm 2021 và Kế hoạch thực hiện nhiệm vụ năm 2022 (tr.09).

* Về vận hành và chia sẻ dữ liệu²⁵

- Các Sever được quản lý, vận hành bởi Trung tâm điều hành đô thị thông minh nên vấn đề an ninh, an toàn dữ liệu được đảm bảo.

- Hiện nay, CSDL địa chính đã được chia sẻ, cung cấp thông tin trên cổng thông tin điện tử tỉnh tại địa chỉ: “tnmt.thuathienhue.gov.vn” và GISHue, mọi người dân, tổ chức đều vào khai thác thông tin cơ bản về diện tích, số tờ, số thửa và địa chỉ theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường về công khai dữ liệu đất đai.

* Về việc thể chế các chủ trương, chính sách của Đảng, các quy định của Hiến pháp²⁶.

Nhằm cụ thể hóa phương hướng, mục tiêu và nhiệm vụ trọng tâm, giải pháp chủ yếu và tổ chức có hiệu quả, thiết thực, rộng rãi trong toàn xã hội về các nội dung, quan điểm, định hướng chỉ đạo tại Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 của Ban Chấp hành Trung ương “*về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại (Nghị quyết Trung ương 6 Khóa XI)*”, Chương trình hành động ban hành kèm theo Nghị quyết số 17/NQ-CP ngày 18 tháng 9 năm 2019 của Chính phủ về ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/9/2018 của Bộ Chính trị về đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 khóa XI “*về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại*”. UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 92/KH-UBND ngày 05/9/2013 về việc thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ 6 của Ban chấp hành Trung ương Đảng về “Tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai”; Quyết định số 3369/QĐ-UBND ngày 28/12/2019 về việc ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện các nhiệm vụ về hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai; nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị; tăng cường công tác quản lý đất đai, tài sản công trong tình hình mới.

Bên cạnh đó, thực hiện Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ “*về việc chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng hệ thống thông tin đất đai*”, UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 113/KH-UBND ngày 04/6/2018 về thực hiện Chỉ thị số 01/CT-TTg trên địa bàn tỉnh. Trong đó, cụ thể hóa các nhiệm vụ, nội dung chỉ đạo được nêu tại Chỉ thị số 01/TT-TTg. Trên cơ sở đó giao trách nhiệm cho các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố Huế và các đơn vị liên quan triển khai thực hiện bảo đảm hiệu quả, từng bước khắc phục những hạn chế, tồn tại và tăng cường hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất đai; xây dựng, ứng dụng hệ thống thông tin đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế; huy động tốt nhất nguồn lực từ đất để phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; bảo đảm thị trường bất động sản trong đó có quyền sử dụng đất, phát triển lành mạnh, ngăn chặn tình trạng đầu cơ, lũng phí.

²⁵ UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), Báo cáo số 142/BC-TNMT, Báo cáo về Tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 và đề xuất định hướng sửa đổi (tr.16).

²⁶ UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), Báo cáo số 142/BC-TNMT, Báo cáo về Tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 và đề xuất định hướng sửa đổi (tr.01).

* Về việc ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành²⁷.

Trên cơ sở Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai của Chính phủ và các bộ, ngành ở Trung ương, thời gian qua (*tính từ ngày 01/7/2014 ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành đến nay*), HĐND và UBND tỉnh đã ban hành tổng cộng 44 văn bản quy phạm pháp luật (còn hiệu lực thi hành) để cụ thể hóa và triển khai thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh.

Đánh giá chung, việc ban hành chính sách, pháp luật về đất đai trên địa bàn tỉnh phù hợp Luật Đất đai và Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, góp phần tạo điều kiện thuận lợi trong công tác quản lý sử dụng đất, tiếp cận đất đai; đặc biệt công tác cải cách thủ tục hành chính...qua đó đã góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thi hành Luật vẫn còn những khó khăn, vướng mắc, UBND tỉnh đã kịp thời báo cáo hoặc chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, các ngành xin ý kiến, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, Tổng cục Quản lý đất đai như: một số nội dung liên quan đến đầu thầu dự án có sử dụng đất; tích tụ đất đai; thỏa thuận bồi thường thực hiện dự án; thực hiện các dự án du lịch kết hợp nhà ở; việc xác định giá đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...

* Về công tác tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất²⁸.

Thực hiện Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 22/01/2014 của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế xây dựng chương trình, kế hoạch công tác phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai và phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai công tác phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai theo chương trình, kế hoạch của Hội đồng phối hợp công tác phổ biến, giáo dục pháp luật tỉnh ban hành thực hiện hàng năm. Kết quả đã đạt được:

- Tổ chức 05 Hội nghị tập huấn quán triệt, phổ biến cán bộ công chức, viên chức đang công tác tại các cơ quan đơn vị có chức năng, nhiệm vụ thi hành Luật Đất đai ở các cấp.

- Tổ chức tập huấn nghiệp vụ kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cho cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thực hiện công tác kiểm kê đất đai.

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến nâng cao kiến thức quản lý nhà nước về đất đai cho Lãnh đạo và Cán bộ địa chính 152 xã, phường, thị trấn tại Trường Chính trị Nguyễn Chí Thanh.

- Tổ chức hội nghị tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai cho các hợp tác xã đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

- Tổ chức báo cáo phổ biến chính sách, pháp luật về đất đai có liên quan đến tín ngưỡng, tôn giáo cho cán bộ công chức, viên chức thực hiện công tác liên quan đến tôn giáo và chức việc đang hoạt động ở các cơ sở tôn giáo trên địa bàn tỉnh.

- Giải quyết các vướng mắc cho các tổ chức, doanh nghiệp trong đó có nội dung liên quan đến đất đai trong quá trình triển khai dự án trên địa bàn tỉnh.

²⁷ UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), Báo cáo số 142/BC-TNMT, Báo cáo Tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 và đề xuất định hướng sửa đổi (tr.02).

²⁸ UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), Báo cáo số 142/BC-TNMT, Báo cáo Tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 và đề xuất định hướng sửa đổi (tr.05).

Ngoài các hình thức phổ biến, giáo dục pháp luật truyền thống, UBND tỉnh đã chỉ đạo tổ chức phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai bằng các hình thức khác phù hợp như: tư vấn pháp luật; lồng ghép vào hoạt động chuyên môn như tiếp công dân, đối thoại doanh nghiệp; ghi hình các chương trình hỏi đáp pháp luật trên sóng truyền hình; chuyên mục “giới thiệu văn bản pháp luật” của Đài phát thanh và Truyền hình tỉnh; chuyên mục “Hỏi – đáp pháp luật” của Báo Thừa Thiên Huế...

* Về cải cách hành chính²⁹

- *Cập nhật, công khai danh mục các TTHC*

UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã ban hành 09 Quyết định chuẩn hóa TTHC về đất đai.

Tất cả các TTHC được chuẩn hóa đã được niêm yết công khai các biểu mẫu áp dụng, các khoản thu phí và lệ phí lên Hệ thống thông tin TTHC tỉnh, Trang thông tin điện tử và tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của đơn vị để các tổ chức, cá nhân dễ dàng truy cập, tìm kiếm thông tin khi có nhu cầu tham gia giải quyết TTHC.

- *Tình hình, kết quả giải quyết Thủ tục hành chính*

Năm 2021, đối với Sở Tài nguyên môi trường đã tiếp nhận 18.686 hồ sơ. Kết quả giải quyết Thủ tục hành chính:

+ Đã giải quyết 18.423 hồ sơ; trong đó số hồ sơ giải quyết đúng hạn là: 18.279 hồ sơ, đạt 99%;

+ Đang giải quyết 263 hồ sơ; trong đó số hồ sơ chưa đến hạn là: 263 hồ sơ.

- Đối với VPĐKĐĐ tỉnh và Chi nhánh VPĐKĐĐ các huyện, thị xã và thành phố Huế đã xử lý hoàn thành trước hạn 73.078 thủ tục hành chính về đất đai bao gồm: đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất; cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giao dịch đảm bảo... Trong đó, VPĐKĐĐ tỉnh giải quyết 18.040 thủ tục cả hồ sơ tổ chức và hộ gia đình, cá nhân, đạt 99,28%; các Chi nhánh giải quyết được 55.038 thủ tục, đạt trung bình 83,62%.

* Xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu về quản lý đất đai³⁰.

- Hiện có 07/09 đơn vị cấp huyện đã được đưa vào vận hành cơ sở dữ liệu địa chính trên phần mềm TMV.Lis 2.0; 02 huyện Nam Đông và Quảng Điền hiện đang triển khai dự án đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và cấp đổi Giấy chứng nhận. Sau khi dự án hoàn thành sẽ kết nối vào hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính tập trung của tỉnh.

- *Về cập nhật, chỉnh lý*

- Cơ sở dữ liệu địa chính được cập nhật, chỉnh lý thường xuyên, liên tục sau mỗi lần giải quyết thủ tục hành chính về đất đai.

Việc lập sổ địa chính, sổ cấp giấy, sổ đăng ký biến động để theo dõi quản lý, cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính được Chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện vừa ở dạng giấy và dạng số hóa điện tử theo quy định của Luật đất đai 2013, Thông tư số 24/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính. Công tác cập nhật CSDL địa chính được thực hiện đồng thời với công tác cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động.

- *Về vận hành và chia sẻ dữ liệu địa chính*

²⁹ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), Báo cáo số 336/BC-STNMT, Báo cáo tổng kết tình hình thực hiện nhiệm vụ công tác năm 2021 và Kế hoạch công tác năm 2022 (tr.02).

³⁰ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế (2022), Báo cáo 371/BC-VPĐK, Báo cáo kết quả thực hiện công tác của VPĐKĐĐ năm 2021 và kế hoạch thực hiện nhiệm vụ năm 2022 (tr.13)

- UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh chủ trì, phối hợp với Trung tâm điều hành đô thị thông minh quản lý, vận hành chia sẻ cơ sở dữ liệu địa chính nền phục vụ xây dựng Trang thông tin quy hoạch của tỉnh tại địa chỉ ttqh.thuathienhue.gov.vn và ứng dụng Hue-S (mục quy hoạch đất đai); công khai thông tin minh bạch về dữ liệu đất đai, quy hoạch cho mọi người dân và doanh nghiệp khai thác sử dụng; đã công khai minh bạch trong quản lý sử dụng đất.

- Chia sẻ, cung cấp thông tin tại Cổng thông tin điện tử tỉnh Thừa Thiên Huế tnmt.thuathienhue.gov.vn và *GISHue* theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường về công khai dữ liệu đất đai.

* Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát về đăng ký đất đai.

Từ khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay, tình hình đơn thư khiếu nại về đất đai có xu hướng giảm so với giai đoạn trước (từ 2009 đến năm 2013) nhưng vẫn chiếm tỉ lệ cao trong tổng số đơn thư khiếu nại (trên 60%). Qua thanh tra đã kịp thời phát hiện những sai phạm và xử lý kịp thời, đúng hành vi, đúng đối tượng, đúng thẩm quyền, áp dụng đúng hình thức xử lý và đảm bảo về trình tự, thủ tục xử lý VPHC.

* Cải cách thủ tục hành chính về đăng ký đất đai, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ.

Sau khi Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội ban hành và có hiệu lực đến nay, đã đạt được nhiều thành tựu trong cải cách Thủ tục hành chính, cụ thể:

- Giảm số lượng thủ tục hành chính.

- Quy định cụ thể nơi nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện.

- Giảm thời gian thực hiện TTHC.

- Giảm số bộ hồ sơ phải nộp.

Những cải cách trong thủ tục hành chính về đất đai đã đem lại hiệu quả tích cực cho kinh tế - xã hội, được xã hội ghi nhận, cụ thể về chỉ số Hiệu quả quản trị và hành chính công (PAPI) của tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2021 cho thấy Điểm số *Kiểm soát tham nhũng trong cung ứng dịch vụ công* đã vươn lên đứng vị trí 03/63 tỉnh, thành phố với 2,22 điểm (năm 2020 xếp vị trí 10/63 với 2,16 điểm). Điểm số *Dịch vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* tăng 23 bậc (từ 1,72 điểm xếp vị trí 40/63 năm 2020 tăng lên 2,4 điểm xếp vị trí 17/63 năm 2021)³¹.

2.2.2. Những hạn chế, khó khăn, vướng mắc

Bên cạnh những kết quả đã đạt được thì thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất còn tồn tại một số hạn chế sau:

* Vẫn tồn tại tình trạng chậm trễ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

* Việc đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ở một số huyện thuộc tỉnh Thừa Thiên Huế chưa đạt hiệu quả mong đợi.

* Vẫn còn số lượng tương đối lớn hồ sơ của người dân xin được đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất chưa được giải quyết.

2.2.3. Nguyên nhân dẫn đến những hạn chế trong việc thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất

Thứ nhất, một số quy định TTHC về đăng ký đất đai và cấp GCNQSDĐ còn phức tạp, rườm rà hoặc chưa phù hợp với thực tế.

³¹ UBND tỉnh Thừa Thiên Huế, số liệu theo Kế hoạch số 209/KH-UBND – Kế hoạch về duy trì và nâng cao Chỉ số hiệu quả Quản trị và Hành chính công của tỉnh năm 2022 ngày 03/6/2022, tr.2.

Thứ hai, việc chậm đăng ký, cấp Giấy chứng nhận do Người dân thường gặp khó khăn trong việc kê khai các giấy tờ cần thiết, không biết cách điền hồ sơ xin cấp CNQSDĐ.

Thứ ba, do sai phạm của chủ đầu tư các dự án nhà ở, chung cư trong quá trình đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho người mua đất, mua nhà.

Thứ tư, nguyên nhân từ phía người sử dụng đất.

Thứ năm, nguyên nhân từ phía chính quyền địa phương.

Thứ sáu, hồ sơ tăng đột biến theo từng thời điểm.

Thứ bảy, CSDL địa chính đang vận hành, khai thác hiện nay có một số hạn chế, tồn tại về chất lượng, cấu trúc cũng như phạm vi vận hành.

Thứ tám, khó khăn về mặt tài chính.

Thứ chín, công tác thanh tra, kiểm tra giám sát việc quản lý và sử dụng đất đai còn nhiều tồn tại, hạn chế.

Tiểu kết Chương 2

Sau khi nghiên cứu thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và đánh giá thực tiễn thực hiện lĩnh vực pháp luật này thời gian qua, Chương 2 luận văn rút ra một số kết luận chủ yếu sau đây:

1. Pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất liên quan đến một số lĩnh vực pháp luật như pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng, pháp luật đăng ký BĐS và pháp luật dân sự v.v. Đề tài “Pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực tiễn thi hành” có phạm vi nghiên cứu rộng. Tuy nhiên, trong khuôn khổ có hạn của một bản Luận văn thạc sĩ luật học, Luận văn giới hạn phạm vi nghiên cứu vào chế định đăng ký đất đai.

Chế định đăng ký đất đai bao gồm các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành và được phân thành: 1) Nhóm quy phạm pháp luật về nội dung như quy định về đối tượng, điều kiện đăng ký đất đai, quy định về nguyên tắc đăng ký đất đai, quy định về các trường hợp đăng ký đất đai và quy định về thẩm quyền đăng ký đất đai..., 2) Nhóm quy phạm pháp luật về hình thức như quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, quy định về trình tự, thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính về đăng ký đất đai...

2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai ở nước ta đã đạt được một số kết quả bước đầu tích cực như thực hiện tốt việc truyền truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về đăng ký đất đai nói riêng, từng bước xây dựng hệ thống pháp luật về đăng ký đất đai đồng bộ, thống nhất, xây dựng VPĐKĐĐ một cấp trên cơ sở mô hình đăng ký đất đai hai cấp (bao gồm văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện) góp phần cải cách TTHC về đất đai, từng bước xây dựng hệ thống thông tin về đất đai và cơ sở dữ liệu về đất đai đầy đủ, chính xác, công khai minh bạch và thống nhất ...

Bên cạnh đó, hoạt động này còn bộc lộ những hạn chế, tồn tại. Những tồn tại, hạn chế của việc thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai và nguyên nhân được phân tích, nhận diện cụ thể tại Tiểu mục 2.2.2 và 2.2.3 Chương 2 luận văn.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở, TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai phải dựa trên việc tổng kết, đánh giá việc thi hành Luật Đất đai năm 2013 nói chung và các quy định về đăng ký đất đai nói riêng.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai phải đặt trong mối quan hệ tổng thể hoàn thiện các chế định khác của Luật Đất đai năm 2013 nói riêng và các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan nói chung, từ Hiến pháp đến Bộ luật Dân sự và các quy định pháp luật có liên quan về tài sản gắn liền với đất trong các Luật như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng...

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai phải đảm bảo sự công khai minh bạch về trình tự, thủ tục, xác lập trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đơn giản, thuận tiện, ít tốn kém cho người sử dụng đất.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai cần chú trọng ban hành các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành nội dung của Luật Đất đai năm 2013 về xây dựng, lưu trữ và tiếp cận, truy cập hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về đất đai, về đầu tư, sử dụng các công nghệ, máy móc, trang thiết bị hiện đại trong đo vẽ, lập bản đồ địa chính, sử dụng hình thức đăng ký điện tử thay cho đăng ký giấy... góp phần xây dựng mô hình Chính phủ điện tử ở nước ta.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất

Thứ nhất, bổ sung, hoàn thiện quy định chi tiết Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 và hướng dẫn thi hành về đăng ký đất đai điện tử.

Thứ hai, như đã phân tích ở mục 2.1.6, tại khoản 3 Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký. Do vậy, các quy định về đăng ký đất đai khi chuyển nhượng nhà dự án cần được nghiên cứu để sửa đổi theo hướng, chỉ cần người dân làm xong mọi thủ tục mua nhà với chủ đầu tư là cơ quan nhà nước có thể cấp luôn GCNQSDĐ. Còn việc chủ đầu tư vi phạm thì “cứ sai chỗ nào xử phạt chỗ đó” và cần xử phạt ngay từ lúc đang xây dựng.

Thứ ba, cần sửa đổi pháp luật về đăng ký đất đai theo hướng bắt buộc chủ sở hữu đăng ký tài sản gắn liền với đất như nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất

Thứ nhất, nâng cao hiệu quả ý thức chấp hành pháp luật nói chung và ý thức chấp hành pháp luật đất đai nói riêng của người dân nói chung và người sử dụng đất nói riêng.

Để nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về đăng ký đất đai phải làm cho người dân hiểu được ích lợi của việc thi hành các quy định này. Việc tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đăng ký đất đai được thực hiện thông qua những hình thức chủ yếu sau đây:

Một là, tăng cường tuyên truyền trong cộng đồng dân cư về pháp luật đăng ký đất đai.

Hai là, việc tuyên truyền pháp luật về đăng ký đất đai được thực hiện thông qua các buổi tập huấn, phổ biến do Hội đồng tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật các cấp chủ trì với vai trò nòng cốt là sự phối kết hợp giữa ngành TN và MT, Thanh tra, Tư pháp, UBND các cấp và các Đoàn thể chính trị, xã hội, tổ chức quần chúng để truyền tải thông tin đến với từng người dân.

Ba là, đối với đồng bào các dân tộc thiểu số thì bên cạnh việc phát tờ rơi, tài liệu tuyên truyền pháp luật về đăng ký đất đai bằng tiếng kinh, UBND các cấp cần bố trí kinh phí để biên soạn nội dung tuyên truyền bằng tiếng đồng bào dân tộc thiểu số.

Bốn là, nội dung tuyên truyền, phổ biến phải được trình bày súc tích, sử dụng từ ngữ phổ thông, đại chúng, đơn giản, dễ hiểu để người dân ở mọi trình độ đều hiểu và nắm được nội dung cơ bản của pháp luật về đăng ký đất đai.

Thứ hai, tiếp tục hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai. Mục tiêu là xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tập trung, thống nhất để dùng chung cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân nhằm cung cấp chính xác, kịp thời thông tin cơ bản về đất đai phục vụ công tác quản lý nhà nước, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Thứ ba, cần tiếp tục đẩy mạnh cải cách TTHC trong lĩnh vực đất đai nói chung và cải cách TTHC về đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ nói riêng, cụ thể:

Một là, công khai quy trình TTHC về đăng ký đất đai điện tử, cấp GCNQSDĐ tại nơi tiếp nhận hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ.

Hai là, thường xuyên tiến hành khảo sát, tham vấn, lấy ý kiến về sự hài lòng của người dân đối với thái độ của cán bộ, công chức nhà nước, chất lượng, hiệu quả dịch vụ công trong việc đăng ký đất đai.

Ba là, tăng cường xây dựng kế hoạch phát triển ứng dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015, kế hoạch phát triển ứng dụng công nghệ thông tin, cải tiến, nâng cấp phần mềm tiếp nhận, giải quyết hồ sơ hành chính liên thông, Phần mềm điều hành tác nghiệp, tổ chức tập huấn về công tác cải cách hành chính, công tác cán bộ... trong lĩnh vực quản lý đất đai nói chung và đăng ký đất đai nói riêng.

Thứ tư, tăng cường bồi dưỡng, nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn và đạo đức, thái độ phục vụ nhân dân, văn hóa giao tiếp, ứng xử... của đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý đất đai các cấp. Muốn vậy, công tác cán bộ phải có sự đổi mới mạnh mẽ, quyết liệt và căn bản theo hướng:

Một là, việc tuyển chọn, sắp xếp, bố trí, sử dụng, quy hoạch, bồi dưỡng phát triển phải dựa trên năng lực, trình độ chuyên môn, phẩm chất đạo đức, hiệu quả công việc.

Hai là, có chế độ đãi ngộ vật chất, lương thưởng rất cao, thỏa đáng đảm bảo cuộc sống sung túc, tử tế cho những cán bộ, công chức làm việc có hiệu quả, hoàn thành xuất

sắc nhiệm vụ hàng năm theo kết quả đánh giá, bầu chọn của người dân, doanh nghiệp - đối tượng thụ hưởng dịch vụ công về đăng ký đất đai.

Ba là, sắp xếp, sát nhập, tinh gọn bộ máy quản lý nhà nước về đất đai, kiên quyết tinh giảm biên chế, đưa ra khỏi cơ quan nhà nước những cán bộ, công chức vi phạm kỷ luật công vụ, suy thoái về phẩm chất tư cách, đạo đức...

Bốn là, bồi dưỡng, tập huấn để nâng cao trình độ cán bộ, công chức nhà nước làm việc trong lĩnh vực đăng ký đất đai và cấp GCNQSDĐ.

Thứ năm, tăng cường đầu tư nguồn vốn, trang thiết bị máy móc hiện đại và các cơ sở vật chất cần thiết khác phục vụ cho việc thi hành các quy định về đăng ký đất đai điện tử.

Thứ sáu, tăng cường thanh tra, kiểm tra và xử lý kiên quyết, nghiêm minh, triệt để, có hiệu quả các vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai, cụ thể:

Một là, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy trình lập và quản lý hồ sơ, đo đạc, lập bản đồ địa chính và hệ thống hồ sơ lưu trữ thông tin về đất đai.

Hai là, thanh tra, kiểm tra việc đăng ký đất đai, tập trung vào kiểm tra việc tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục thực hiện.

Ba là, xây dựng mô hình đăng ký đất đai điện tử với quy trình thực hiện các bước rõ ràng, cụ thể, công khai minh bạch kết hợp với việc công bố công khai hòm thư, số điện thoại đường dây nóng, địa chỉ email ... của người có trách nhiệm để tiếp nhận và giải quyết kịp thời những phản ánh, kiến nghị của người dân, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân trong đăng ký đất đai...

Tiểu kết Chương 3

Trên cơ sở định hướng hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai tại Tiểu mục 3.1, luận văn đưa ra giải pháp hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này và nâng cao hiệu quả thi hành với một số kết luận cơ bản sau:

1. Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai, bao gồm một số giải pháp cơ bản sau đây: (1) Bổ sung quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 về đăng ký đất đai điện tử, (2) Sửa đổi, bổ sung quy định về giải quyết trường hợp chủ đầu tư chậm trễ trong việc thực hiện các thủ tục nhằm cấp GCNQSDĐ cho người mua nhà ở trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

2. Nhóm các giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về đăng ký đất đai khu trú vào một số giải pháp cụ thể sau: (1) Nâng cao hiệu quả ý thức chấp hành pháp luật nói chung và ý thức chấp hành pháp luật đất đai nói riêng của người dân, (2) Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, (3) Tiếp tục đẩy mạnh cải cách TTHC trong lĩnh vực đất đai nói chung và cải cách TTHC về đăng ký đất đai nói riêng, (4) Tăng cường bồi dưỡng, nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn và đạo đức, thái độ phục vụ nhân dân, văn hóa giao tiếp, ứng xử ... của đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức quản lý đất đai các cấp nói riêng trong cả nước, (5) Tăng cường đầu tư nguồn vốn, trang thiết bị máy móc hiện đại và các cơ sở vật chất cần thiết khác phục vụ cho việc thi hành các quy định về đăng ký đất đai điện tử, (6) Tăng cường thanh tra, kiểm tra và xử lý kiên quyết, nghiêm minh, triệt để, có hiệu quả các vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai.

KẾT LUẬN

1. Đăng ký đất đai là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất và quyền quản lý đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính. Đăng ký đất đai có nhiều ý nghĩa như đảm bảo quyền sử dụng đất của người dân, đảm bảo việc quản lý chặt chẽ toàn bộ diện tích đất trong cả nước, tăng tính công khai, minh bạch, giảm thiểu rủi ro trong các giao dịch về quyền sử dụng đất... Nội dung các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực này bao gồm: các trường hợp phải đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, cơ quan có thẩm quyền đăng ký, trình tự, thủ tục và thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký đất đai. So với các quy định cũ, Luật Đất đai năm 2013 đã có nhiều điểm tiến bộ, điển hình là mô hình VPĐKĐĐ một cấp hay sự đồng bộ, logic trong việc ban hành và xây dựng các văn bản pháp luật liên quan.

2. Pháp luật về đăng ký đất đai là một nội dung cơ bản của pháp luật đất đai. Nó bao gồm các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước, nhằm điều chỉnh nhóm quan hệ xã hội về đăng ký đất đai.

Pháp luật về đăng ký đất đai bao gồm các quy phạm pháp luật về nội dung và các quy phạm pháp luật về hình thức. Nội dung của các quy phạm pháp luật này đề cập đến các vấn đề cơ bản như đối tượng, điều kiện và nguyên tắc đăng ký đất đai, thẩm quyền đăng ký đất đai, trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, nghĩa vụ tài chính liên quan đến đăng ký đất đai, xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai...

Pháp luật về đăng ký đất đai chịu sự tác động của một số yếu tố, bao gồm quan điểm, đường lối của Đảng, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, cơ chế quản lý kinh tế, tâm lý, thị hiếu truyền thông, văn hóa...

3. Luận văn phân tích thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai thông qua việc bình luận nội dung các quy định về các trường hợp đăng ký đất đai, thẩm quyền đăng ký đất đai, trình tự, thủ tục đăng ký đất đai lần đầu, đăng ký đất đai biến động...

Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai, luận văn chỉ ra những kết quả đạt được, những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân của hạn chế, tồn tại. Nội dung cụ thể của các vấn đề này được đề cập cụ thể tại Tiểu mục 2.2 Chương 2.

4. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu của Chương 1 và Chương 2, luận văn đưa ra định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai và nâng cao hiệu quả thực hiện ở nước ta trong thời gian tới.

Định hướng hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai tập trung vào 4 vấn đề cơ bản: i) Hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai phải dựa trên việc tổng kết, đánh giá việc thi hành Luật Đất đai năm 2013 nói chung và các quy định về đăng ký đất đai nói riêng, ii) Hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai phải đặt trong mối quan hệ tổng thể hoàn thiện các chế định khác của Luật Đất đai năm 2013 nói riêng và các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan nói chung, iii) Hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai phải đảm bảo sự công khai minh bạch về trình tự, thủ tục, xác lập trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đơn giản, thuận tiện, ít tốn kém cho người sử dụng đất, iv) Hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai cần chú trọng ban hành các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành nội dung của Luật Đất đai năm 2013 về xây dựng, lưu trữ và tiếp cận, truy cập hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về đất đai.

Trên cơ sở định hướng này, Luận văn đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai và nâng cao hiệu quả thi hành trong thời gian tới. Những nội dung cụ thể được đề cập chi tiết tại Tiểu mục 3.2 Chương 3.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

* Văn bản pháp luật

1. Quốc hội, Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam 2013;
2. Quốc hội, Bộ luật 91/2015/QH13, Bộ Luật Dân sự năm 2015;
3. Quốc hội, Luật 13/2003/QH11, Luật Đất đai năm 2003;
4. Quốc hội, Luật 45/2013/QH13, Luật Đất đai năm 2013;
5. Quốc hội, Luật 65/2014/QH13, Luật Nhà ở năm 2014;
6. Chính phủ, Nghị định số 61/2018/NĐ-CP (2018), Nghị định về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính;
7. Chính phủ, Nghị định số 63/2010/NĐ-CP (2010), Nghị định về kiểm soát thủ tục hành chính.

* Tài liệu tham khảo Tiếng Việt

8. Bộ Tư pháp, Viện Khoa học Pháp lý (2006), Từ điển Luật học, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội;
9. Chính phủ (2018), Chỉ thị số 01/CT-TTg, Chỉ thị về chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng hệ thống thông tin đất đai;
10. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016): Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Hà Nội;
11. Nguyễn Ngọc Điện (2015), “Cải cách hệ thống pháp luật tài sản thỏa mãn tiêu chí hội nhập thông qua việc sửa đổi Bộ Luật dân sự”, Nghiên cứu lập pháp;
12. Nguyễn Mạnh Hùng (2011), Thuật ngữ pháp lý, NXB Chính trị Quốc gia;
13. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển giải thích thuật ngữ Luật học, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội;
14. Phạm Duy Nghĩa (2004), Chuyên khảo Luật Kinh tế, Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội;
15. Lương Xuân Quý (1994), Cơ chế thị trường và vai trò của Nhà nước trong nền kinh tế Việt Nam, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội;
16. Từ điển tiếng Việt (2000), Nxb Đà Nẵng;

* Tài liệu tham khảo khác

17. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Báo cáo số 193/BC-BTNMT (06/09/2012), Báo cáo tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai 2003 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai;
18. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Báo cáo số 85/BC-BTNMT (03/8/2022), Báo cáo đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai;
19. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế, Báo cáo số 142/BC-TNMT (14/5/2021), Báo cáo Tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 và đề xuất định hướng sửa đổi;
20. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế, Quyết định số 3139/QĐ-UBND (30/11/2021), Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;
21. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế, Quyết định số 1082/QĐ-UBND (05/05/2022), Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế (bao gồm thẩm quyền giải quyết của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh; UBND cấp huyện; UBND cấp xã).
22. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế, Kế hoạch số 209/KH-UBND (03/6/2022), Kế hoạch về duy trì và nâng cao Chỉ số hiệu quả Quản trị và Hành chính công của tỉnh năm 2022;

23. Văn phòng Đăng ký đất đai, Báo cáo số 371/BC-VPĐK (11/02/2022) về kết quả thực hiện công tác năm 2021 và Kế hoạch thực hiện nhiệm vụ năm 2022;

*** Tài liệu Web**

24. Cổng Thông tin điện tử Chính Phủ, Toàn văn: Nghị quyết số 18-NQ/TW về quản lý sử dụng đất, <https://xaydungchinh sach.chinhphu.vn/toan-van-nghi-quyet-so-18-nq-tw-ve-quan-ly-su-dung-dat-119220626155609824.htm> (Truy cập lúc 17h30 ngày 19/3/2023);

25. Cổng Thông tin điện tử Chính Phủ, Toàn văn: Nghị quyết số 37/NQ-CP về quản lý sử dụng đất, <https://xaydungchinh sach.chinhphu.vn/toan-van-nghi-quyet-so-37-nq-cp-ve-quan-ly-su-dung-dat-11923031718275916.htm> (Truy cập lúc 19h00 ngày 19/3/2023);

26. Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính tỉnh Thừa Thiên Huế, <https://dichvucong.thuathienhue.gov.vn/thongke> (truy cập lúc 17h00 ngày 20/3/2023).