ĐẠI HỌC HUẾ

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT

NGUYỄN VŨ

PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

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. Nguyễn Hữu Chí**

Phản biện 1: TS. Lê Thị Thảo
Phản biện 2: PGS.TS. Trần Thị Huệ

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật
Vào lúc.....giờ.....ngày 22 tháng 6 năm 2023

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU 1
1. Tính cấp thiết của 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 3
6. Những đóng góp của luận văn 3
7. Kết cấu của luận văn 3
CHƯƠNG 1. LÝ LUẬN VỀ GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 4
1.1. Lý luận về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4
1.1.2. Ý nghĩa của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4
1.1.3. Nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5
1.1.4. Các loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5
1.2. Lý luận pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5
1.2.1. Cơ sở xây dựng pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6
1.2.2. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6
1.2.3. Nội dung pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 7
1.2.4. Vai trò của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 7
1.2.5. Các yếu tố chi phối pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 7
1.2.6. Lịch sử hình thành và phát triển pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 7
1.2.7. Kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của một số nước trên thế giới về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất đai và những gợi mở cho Việt Nam 8
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH 9
2.1. Thực trạng pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 9

2.1.1. Các quy định pháp luật về nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 9
2.1.2. Các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục cấp, đính chính và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 11
2.1.3. Các quy định pháp luật về giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 11
2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại tỉnh Quảng Bình 12
2.2.1. Tổng quan về tỉnh Quảng Bình 12
2.2.2. Thực trạng công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Quảng Bình .. 14
2.2.3. Những kết quả đạt được và tồn tại, vướng mắc trong thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình 14
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH 16
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực hiện tại tỉnh Quảng Bình 16
3.1.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Bình 16
3.1.2. Định hướng nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình 16
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực hiện tại tỉnh Quảng Bình 17
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Bình 17
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình 18
KẾT LUẬN 20
TÀI LIỆU THAM KHẢO

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

TT	Chữ cái viết tắt	Dịch nghĩa
1	BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
2	CP	Chính phủ
3	GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
4	NĐ	Nghị định
5	TT	Thông tư

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá. Sử dụng đất đai có ý nghĩa quyết định tới sự thành bại về kinh tế và ổn định chính trị, phát triển xã hội cả trước mắt và lâu dài. Ở nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện quản lý để đảm bảo việc sử dụng đất đai một cách hiệu quả, hợp lý và tiết kiệm. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vấn đề mang tính kinh tế, xã hội nhưng cũng là vấn đề phức tạp về mặt pháp lý. Thời gian gần đây, công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cả nước nói chung và của tỉnh Quảng Bình nói riêng vẫn còn nhiều bất cập. Do đó, tôi quyết định chọn đề tài: *"Pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình"* cho luận văn thạc sĩ của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Có thể kể đến các công trình nghiên cứu như sau: Nguyễn Thị Phương (2018), *Pháp luật về môi giới, đầu tư kinh doanh bất động sản - nhà ở và đất đai*, Nhà xuất bản Lao động đã góp phần phổ biến căn bản những kiến thức pháp luật về cấp GCNQSDĐ nhằm nâng cao kiến thức, hiểu biết cho các cá nhân, doanh nghiệp để thực thi đúng chính sách, pháp luật về môi giới, đầu tư kinh doanh bất động sản - nhà ở và đất đai; Luật sư Nguyễn Thị Chi (2019), *Tìm hiểu quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân - Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ và các văn bản về giao đất, cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất*, Nhà xuất bản Lao động giúp bạn đọc nói chung, những người làm công tác pháp luật nói riêng thuận tiện trong việc nghiên cứu và áp dụng Luật Đất đai về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ; Phùng Văn Ngân (2018), *Bàn về GCNQSDĐ,* Tạp chí Dân chủ và Pháp luật đưa ra cơ sở lý luận về cấp GCNQSDĐ, thông qua thực trạng pháp

luật và thực tiễn thi hành, đồng thời đưa ra những hạn chế, bất cập, từ đó, tác giả đề xuất một số kiến nghị cụ thể trong việc hoàn thiện pháp luật đất đai về chứng nhận quyền sử dụng đất; Võ Quốc Tuấn (2018), *Một số ý kiến về quyền của cá nhân trong GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình*, Tạp chí Nghề luật tập trung phân tích, đánh giá một số vấn đề vướng mắc trong quy định pháp luật về quyền của cá nhân trong GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình và qua đó, đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về vấn đề này; Trần Quang Huy (2014), *Giám sát, thanh tra và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai,* Tạp chí Luật học tập trung phân tích nội dung của các quy định về giám sát, thanh tra và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai trong Luật Đất đai 2013 làm rõ những điểm mới so với Luật Đất đai 2003, trên cơ sở đó nêu những điểm cần tiếp tục làm rõ để thực thi có hiệu quả hoạt động này trong thực tiễn; Nguyễn Thị Oanh (2022), *Hoàn thiện pháp luật về cấp* GCNQSDĐ, Tạp chí Công Thương đưa ra cơ sở lý luận về cấp GCNQSDĐ, thông qua thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành về cấp GCNQSDĐ, đồng thời đưa ra những hạn chế, bất cập, từ đó đề xuất một số kiến nghị cụ thể v.v.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

- *Mục đích nghiên cứu:* cung cấp luận cứ khoa học để đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

- *Nhiệm vụ nghiên cứu:* nghiên cứu một số vấn đề lý luận về Giấy chứng nhận và pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật để chỉ ra một số hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân của vướng mắc; Đưa ra một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- *Đối tượng nghiên cứu:* một số vấn đề lý luận, các quy định của pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng pháp luật tại tỉnh Quảng Bình về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Phạm vi nghiên cứu:* Về nội dung: nghiên cứu, hệ thống hóa các quy định pháp luật về cấp GCNQSDĐ ở Việt Nam; nghiên cứu thực tiễn thi hành pháp luật về cấp GCNQSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Về thời gian: giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2022. Về địa bàn: tỉnh Quảng Bình.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp luận:* phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lênin; quan điểm, đường lối của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước.

- *Phương pháp nghiên cứu:* phương pháp phân tích, tổng hợp; phương pháp tổng hợp, thống kê (số liệu thứ cấp); phương pháp hệ thống hóa; phương pháp nghiên cứu điển hình.

6. Những đóng góp của luận văn

Làm rõ khái niệm, đặc điểm, bản chất pháp lý của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

Cung cấp cái nhìn tổng quan, đưa ra một số mô hình có giá trị tham khảo của một số nơi về xây dựng và thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất đai.

Làm rõ thực trạng pháp luật về cấp GCNQSDĐ ở Việt Nam.

Nhận diện những đặc trưng của việc thi hành pháp luật về cấp GCNQSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Trên cơ sở đó, chỉ ra những hạn chế, bất cập.

Đề xuất định hướng, giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, luận văn được cơ cấu gồm 03 chương: *Chương 1:* Lý luận về Giấy chứng nhận và pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. *Chương 2:* Thực trạng pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Bình. *Chương*

3: Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và nâng cao hiệu quả thực hiện tại Quảng Bình.

CHƯƠNG 1
LÝ LUẬN VỀ GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1.1. Lý luận về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.1.1.1. Khái niệm về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Giới luật học thống nhất ở điểm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý do Nhà nước cấp cho người sử dụng đất để công nhận quyền sử dụng đất của họ là hợp pháp.

1.1.1.2. Đặc điểm về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Một là, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một loại giấy tờ do Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm phát hành trong phạm vi cả nước. *Hai là,* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là kết quả cuối cùng của một loạt các thao tác nghiệp vụ của quá trình kê khai, đăng ký đất đai, điều tra, đo đạc, khảo sát, thống kê đất đai, lập bản đồ địa chính. *Ba là,* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là biểu hiện của việc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của Nhà nước. *Bốn là,* việc cấp GCNQSDĐ là hoạt động vừa mang tính pháp lý vừa mang tính kỹ thuật, nghiệp vụ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.1.2. Ý nghĩa của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.1.2.1. Dưới khía cạnh quản lý nhà nước

Một là, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý đối với đất đai. *Hai là,* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạo lập nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, đặc biệt là ngân sách địa phương. *Ba là,* GCNQSDĐ là cơ sở pháp lý phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai giữa Tòa án nhân dân và Ủy ban nhân dân. *Bốn là,* việc cấp

GCNQSDĐ giúp Nhà nước theo dõi và kiểm soát các giao dịch đất đai của người sử dụng đất nhằm minh bạch và công khai hóa thị trường bất động sản.

1.1.2.2. Dưới góc độ quyền lợi của người sử dụng đất

Thứ nhất, hoạt động cấp GCNQSDĐ là đảm bảo pháp lý để người sử dụng đất yên tâm khai thác, đầu tư lâu dài trên đất. *Thứ hai,* cấp GCNQSDĐ là cơ sở pháp lý để người sử dụng đất thực hiện đầy đủ các quyền năng mà pháp luật đất đai quy định. *Thứ ba,* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những điều kiện để người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. *Thứ tư,* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý để người sử dụng đất tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

1.1.3. Nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thứ nhất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Giấy chứng nhận gồm một tờ có 04 trang, in nền hoa văn trống đồng màu hồng cánh sen (được gọi là phôi Giấy chứng nhận) và Trang bổ sung nền trắng; mỗi trang có kích thước 190 mm x 265 mm; bao gồm các nội dung theo quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT. *Thứ hai,* nội dung và hình thức cụ thể của Giấy chứng nhận thể hiện theo Mẫu ban hành kèm theo Thông tư này.

1.1.4. Các loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nghị định số 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ ngày 19/10/2009 đã quy định thống nhất "sổ đỏ" và "sổ hồng" thành một loại giấy chung đó là *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành. Khoản 2 Điều 29 Nghị định này quy định rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sổ hồng), Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp trước đây vẫn có giá trị pháp lý và chỉ đổi sang khi có yêu cầu.

1.2. Lý luận pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.2.1. Cơ sở xây dựng pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.2.1.1. Cơ sở lý luận

Nhà nước không chiếm hữu, sử dụng đất đai mà giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Xác lập quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất bắt đầu từ việc họ nộp đơn xin giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và kết thúc khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra một quyết định hành chính giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định. Hoạt động đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện sau khi Nhà nước "trao quyền" sử dụng đất cho người sử dụng.

1.2.1.2. Cơ sở thực tiễn

Thứ nhất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý xác lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước và người sử dụng đất. *Thứ hai,* đất đai là lĩnh vực tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng cao nhất ở nước ta; trong lĩnh vực này cấp GCNQSDĐ có nguy cơ tham nhũng, tiêu cực hàng đầu. *Thứ ba,* cấp GCNQSDĐ là cơ sở pháp lý xác nhận việc trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng mà quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng là một hình thức thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của Nhà nước. *Thứ tư,* một trong những lý do khiến thị trường bất động sản ở nước ta có tính công khai, minh bạch thấp là do tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm.

1.2.2. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.2.2.1. Khái niệm pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Pháp luật về cấp GCNQSDĐ chính là hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh các mối quan hệ phát sinh trong hoạt động cấp GCNQSDĐ.

1.2.2.2.Đặc điểm của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Một là, pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc nhóm pháp luật công. *Hai là,* pháp luật về cấp GCNQSDĐ bao gồm các quy định về nội dung Giấy chứng nhận và các quy định về trình tự, thủ tục cấp. *Ba là,* pháp luật về cấp GCNQSDĐ bao gồm các quy phạm pháp luật vừa mang tính pháp lý vừa mang tính kỹ thuật, nghiệp vụ. *Bốn là,* pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phương thức để Nhà nước thực hiện việc quản lý đất đai.

1.2.3. Nội dung pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Một là, nhóm các quy phạm pháp luật về nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *Hai là,* nhóm các quy phạm pháp luật về trình tự, thủ tục cấp, chỉnh sửa và thu hồi GCNQSDĐ. *Ba là,* nhóm các quy phạm pháp luật về giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về cấp GCNQSDĐ.

1.2.4. Vai trò của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thứ nhất, pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một chế định cơ bản của hệ thống pháp luật đất đai. *Thứ hai,* pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạo khung pháp lý, trật tự ổn định cho các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai làm việc theo pháp luật. *Thứ ba,* pháp luật về cấp GCNQSDĐ góp phần phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản. *Thứ tư,* pháp luật về cấp GCNQSDĐ góp phần ổn định xã hội, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

1.2.5. Các yếu tố chi phối pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Một là, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và quyền sử dụng đất của người sử dụng đất. *Hai là,* quá trình chuyển đổi mô hình kinh tế và hình thành thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam. *Ba là,* quan điểm, đường lối của Đảng về đất đai. *Bốn là,* quá trình cải cách hành chính quốc gia. *Năm là,* quá trình hội nhập quốc tế.

1.2.6. Lịch sử hình thành và phát triển pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Dựa trên quá trình hình thành và phát triển pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thực tiễn thi hành, có thể chia thành năm giai đoạn như sau: trước năm 1987; từ năm 1987 đến trước năm 1993; từ năm 1993 đến năm 2003; từ năm 2003 đến năm 2013; từ năm 2013 đến nay.

1.2.7. Kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của một số nước trên thế giới về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất đai và những gợi mở cho Việt Nam

1.2.7.1. Kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của một số nước trên thế giới về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất đai

Pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Úc (hệ thống Torrens), Singapore (người sở hữu bất động sản khi thực hiện việc đăng ký bất động sản tại cơ quan quản lý nhà đất sẽ được cấp bản sao Giấy chứng nhận sở hữu), Anh (hệ thống đăng ký bất động sản tổ chức đăng ký theo một hệ thống thống nhất), Hà Lan (hệ thống đăng ký chứng thư phát triển).

1.2.7.2. Bài học kinh nghiệm và những gợi mở cho Việt Nam

Thứ nhất, quản lý nhà nước về đất đai nói chung và quản lý trong lĩnh vực cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng cần được thống nhất và tập trung với mô hình cơ quan đăng ký, cấp Giấy chứng nhận khoa học, tránh sự phân tán thẩm quyền; thực hiện "một Giấy, một cơ quan đăng kí"; thủ tục cấp Giấy phải đơn giản, nhằm bảo đảm hoạt động đăng kí được tiến hành thuận lợi cho mọi đối tượng. *Thứ hai,* hệ thống đăng ký bất động sản tốt (nhanh chóng và chi phí thấp) chính là một bảo đảm đáng tin cậy cho các nhà đầu tư. *Thứ ba,* một trong những yêu cầu để phát triển thị trường bất động sản là phải minh bạch hóa và đảm bảo sự công bằng trong thị trường bất động sản.

CHƯƠNG 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

2.1. Thực trạng pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

2.1.1. Các quy định pháp luật về nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.1.1.1. Quy định về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thứ nhất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất. *Thứ hai,* trường hợp thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất. *Thứ ba,* người sử dụng đất nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính. *Thứ tư,* trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ, chồng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và chồng. *Thứ năm,* cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận đối với diện tích đất được xác định theo số liệu thực tế.

2.1.1.2. Quy định về đối tượng và điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**Quy định về đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

GCNQSDĐ được cấp cho người có quyền sử dụng đất. Điều 99 Luật Đất đai 2013 đề cập cụ thể đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Quy định về điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

- Điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân.

- Điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho cộng đồng dân cư sử dụng đất.

2.1.1.3. Quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 105 Luật Đất đai 2013.

2.1.1.4. Quy định về nghĩa vụ tài chính trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

**Về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

- Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013.

- Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013.

- Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có đất ở được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014.

- Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền hoặc do lấn, chiếm kể từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

**Về lệ phí trước bạ nhà, đất*

Người sử dụng đất phải nộp lệ phí trước bạ bằng 0,5% giá tính lệ phí trước bạ (giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành).

**Về lệ phí địa chính*

Lệ phí địa chính là khoản thu mà tổ chức, cá nhân sử dụng đất phải nộp vào ngân sách nhà nước. Tùy điều kiện kinh tế - xã hội của mỗi địa phương mà quy định mức thu phù hợp.

**Các quy định về phí đối với đất đai*

Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất, phí đo đạc, lập bản đồ địa chính, phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai.

2.1.2. Các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục cấp, đính chính và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.1.2.1. Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ như sau: *(i)* chuẩn bị hồ sơ; *(ii)* xác minh thẩm định hồ sơ; *(iii)* hoàn thiện và niêm yết công khai hồ sơ; *(iv)* thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với chủ thể xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; *(v)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.1.2.2. Quy định về đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thứ nhất, quy định cụ thể các trường hợp đính chính.

Thứ hai, quy định các trường hợp thu hồi GCNQSDĐ.

Thứ ba, quy định cơ quan có thẩm quyền đính chính, thu hồi là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ tư, bổ sung quy định không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trái pháp luật trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó thực hiện chuyển quyền theo quy định pháp luật đất đai.

2.1.3. Các quy định pháp luật về giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.1.3.1. Quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

**Khái niệm giải quyết khiếu nại, tố cáo về cấp GCNQSDĐ*

Khiếu nại, tố cáo về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoạt động khiếu nại, tố cáo mà đối tượng của nó là hành vi hành chính, quyết định hành chính về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ khiếu nại, tố cáo về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

- Quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ khiếu nại

+ Quy định về quyền và nghĩa vụ của người khiếu nại.

+ Quy định về quyền và nghĩa vụ của người bị khiếu nại.

- *Quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ tố cáo*

+ Quy định về quyền và nghĩa vụ của người tố cáo.

+ Quy định về quyền và nghĩa vụ của người bị tố cáo.

**Quy định thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về cấp GCNQSDĐ*

- Quy định thẩm quyền giải quyết khiếu nại về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Điều 204 Luật Đất đai 2013.

- Quy định về thẩm quyền giải quyết tố cáo: Điều 205 Luật này quy định việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

**Quy định về trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại, tố cáo về GCNQSDĐ*

- *Quy định về trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại về cấp GCNQSDĐ*

+ Bước 1: tổ chức tiếp dân và tiếp nhận đơn khiếu nại.

+ Bước 2: quản lý và xử lý đơn thư khiếu nại, tố cáo.

+ Bước 3: giải quyết đơn thư khiếu nại.

- *Quy định về trình tự giải quyết tố cáo về cấp GCNQSDĐ*

+ Bước 1: tiếp nhận, xử lý thông tin đơn tố cáo.

+ Bước 2: thụ lý để giải quyết tố cáo.

+ Bước 3: xác minh việc tố cáo.

+ Bước 4: kết luận về nội dung tố cáo.

2.1.3.2. Quy định về xử lý vi phạm pháp luật trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Khoản 1 Điều 206; Điều 207; Điều 208; Điều 209 Luật Đất đai 2013 và Chương 9 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại tỉnh Quảng Bình

2.2.1. Tổng quan về tỉnh Quảng Bình

2.2.1.1. Về điều kiện tự nhiên

Quảng Bình là một tỉnh ven biển nằm ở phía nam khu vực Bắc Trung Bộ. Toàn tỉnh có 01 thành phố, 01 thị xã và 06 huyện với 151 đơn vị hành chính cấp xã. Trên địa bàn tỉnh có sân bay, cảng biển, quốc lộ 1A, đường Hồ Chí Minh, đường xuyên Á. Vùng biển có nguồn lợi hải sản phong phú. Địa hình hẹp và dốc.

2.2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

- Về tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế

Kinh tế đang có xu hướng tăng trưởng rõ rệt. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực, giảm dần tỷ trọng nông, lâm, ngư nghiệp; tỷ trọng công nghiệp, dịch vụ ngày càng tăng.

- Về giao thông

Hệ thống giao thông đường bộ tỉnh Quảng Bình phân bố đều khắp và rất hợp lý với tổng số km đường bộ trên địa bàn tỉnh là 12.719 km. Tuyến đường sắt qua địa bàn tỉnh có chiều dài 174,5 km. Ngoài ra, tỉnh còn có giao thông hàng hải (cảng Hòn La, cảng Gianh) và hàng không (sân bay Đồng Hới).

- Về dân số và lao động

Dân số Quảng Bình năm 2022 có gần 930 nghìn người. Trên địa bàn tỉnh có 24 dân tộc anh em cùng sinh sống, chủ yếu là người Kinh. Nguồn nhân lực của tỉnh Quảng Bình khá dồi dào, lao động trong độ tuổi chiếm 65%. Tỷ lệ lao động qua đào tạo chiếm 50%, trong số đó qua đào tạo nghề là 27%. Điểm mạnh của nguồn nhân lực Quảng Bình là cần cù, chịu khó, ham học hỏi và cầu tiến.

2.2.1.3. Ảnh hưởng của các điều kiện đến thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

Thứ nhất, Quảng Bình là tỉnh có tốc độ tăng trưởng kinh tế khá, người dân ngày càng nhận thức được giá trị của đất đai.

Thứ hai, việc thực thi pháp luật về cấp GCNQSDĐ thực hiện không đồng đều trên địa bàn tỉnh và chịu sự chi phối mạnh mẽ bởi điều kiện địa hình.

Thứ ba, một số địa phương của tỉnh chịu ảnh hưởng của quá trình đô thị hóa dẫn đến các quan hệ sử dụng đất phức tạp.

Thứ tư, những khó khăn do lịch sử và tự nhiên để lại.

2.2.2. Thực trạng công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Quảng Bình

2.2.2.1. Thực trạng quỹ đất và công tác đăng ký, thống kê đất đai của Quảng Bình

- Thực trạng quỹ đất

Tổng diện tích đất tự nhiên là 806.527 ha, đã được giao để sử dụng là 750.393 ha (chiếm 93,04%), chỉ còn 56.134 ha (chiếm 6,96%) đất chưa sử dụng.

- Tình hình biến động đất đai

Sự biến động về diện tích của từng loại đất ở tỉnh Quảng Bình giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2022 được thể hiện cụ thể trong bảng 2.2.

2.2.2.2. Thực trạng xét và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình chính thức hoạt động vào ngày 01/11/2017. Từ khi thành lập đến hết năm 2022, Văn phòng đã tiếp nhận, giải quyết 274.088 hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó đã giải quyết 267.940 hồ sơ.

2.2.3. Những kết quả đạt được và tồn tại, vướng mắc trong thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

2.2.3.1. Về những kết quả đạt được

Đến hết năm 2022, kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung toàn tỉnh Quảng Bình đã thực hiện được 551.554 Giấy chứng nhận với diện tích 595.711,68 ha/625.400,26 ha, đạt 96,13%. Đồng thời, tiếp nhận, làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được 184.518 hồ sơ cho các tổ chức và hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh v.v.

2.2.3.2. Những tồn tại, vướng mắc trong thực tiễn

- Một số khó khăn

Thứ nhất, vi phạm thời hạn giải quyết, số liệu không đúng thực tế v.v. *Thứ hai,* xảy ra nhiều tranh chấp, yêu cầu về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rừng. *Thứ ba,* tại một số địa phương việc thực hiện quy trình xét giao đất chưa thực sự công khai, minh bạch. *Thứ tư,* trách nhiệm và sự phối hợp của các cơ quan liên quan.

- *Những vướng mắc và tồn tại xuất phát từ sự bất cập hệ thống pháp luật*

Đối tượng quản lý đất đai được điều chỉnh ở khá nhiều văn bản. Các văn bản này ban hành ở những thời điểm khác nhau, cơ quan chủ trì xây dựng khác nhau nên dẫn đến sự chồng chéo, có nhiều điểm chưa thống nhất.

- *Những bất cập, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

Thứ nhất, về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, cơ sở tôn giáo. *Thứ hai,* về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. *Thứ ba,* về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai. *Thứ tư,* về việc xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính. *Thứ năm,* về tài chính đất đai. *Thứ sáu,* trình độ cán bộ, công chức còn yếu kém và chưa công tâm. *Thứ bảy,* bất cập việc xây dựng các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất. *Thứ tám*, ý thức của người dân còn hạn chế nhất định.

CHƯƠNG 3
ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực hiện tại tỉnh Quảng Bình

3.1.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Bình

Một là, hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đặt trong mối quan hệ hoàn thiện đồng bộ với các chế định khác của pháp luật đất đai. *Hai là,* hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đặt trong mối quan hệ với việc thoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật có liên quan. *Ba là,* hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đảm bảo tính công khai, minh bạch, đơn giản và tạo thuận lợi cho người sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục hành chính. *Bốn là,* hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần phải quy định về nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy cho phù hợp với khả năng và điều kiện tài chính của người sử dụng đất.

3.1.2. Định hướng nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình

Một là, thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng; chính sách, pháp luật đất đai của Nhà

nước; các nghị quyết của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân và các quyết định, chỉ thị của Ủy ban nhân dân các cấp. *Hai là,* tăng cường tuyên truyền, giáo dục, phổ biến pháp luật đất đai và pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *Ba là,* cần tăng cường và cải thiện hiệu quả công tác thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực hiện tại tỉnh Quảng Bình

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Bình

Thứ nhất, sửa đổi quy định của pháp luật về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thửa. *Thứ hai,* tiếp tục rà soát, thống kê các vướng mắc về quy định pháp luật đối với các hồ sơ chưa cấp Giấy chứng nhận lần đầu, kiến nghị sửa đổi cho hoàn thiện. *Thứ ba,* các cơ quan chính quyền cần nghiên cứu ban hành bộ thủ tục hành chính về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tính khả thi hơn, phù hợp với các quy định của pháp luật đất đai hiện hành. *Thứ tư,* cần có quy định hướng dẫn cụ thể về người được quyền nhận Giấy chứng nhận để tháo gỡ đối với trường hợp người sử dụng đất đã hoàn tất hồ sơ kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *Thứ năm,* hoàn thiện các quy định về phí và lệ phí liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *Thứ sáu,* cần rà soát, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ những văn bản dưới luật chưa phù hợp với yêu cầu của thực tiễn. *Thứ bảy,* cần có quy định tháo gỡ trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với nhà, đất không có giấy tờ hợp lệ; người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, mua bán bằng giấy tay sau ngày 07/7/2004 đến trước năm 2008, hiện đang sử dụng đất ổn định, phù hợp quy hoạch và không có tranh chấp, khiếu nại; trường hợp đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nhưng nhà ở không đủ điều kiện để công nhận quyền sở hữu nhà ở. *Thứ tám,* hoàn thiện các quy định xử lý vi phạm pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *Thứ chín,* cần làm rõ một số vấn đề khác, như: xác định "tổ chức đại diện" của công dân thực hiện giám sát công tác quản lý, sử dụng đất; thời hạn

giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi tiếp nhận ý kiến giám sát của người dân v.v.

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình

3.2.2.1. Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp có thẩm quyền

- Đối với Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình

Sớm phân bổ kinh phí trong dự toán ngân sách hàng năm để đẩy nhanh việc thực hiện dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai tại các địa phương.

- Đối với Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình

Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện tập trung đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động, thi hành nghiêm túc các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổ chức kiểm tra việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấp hành pháp luật đất đai đối với tất cả các tổ chức đang sử dụng đất.

Công tác thanh tra trách nhiệm đối với người đứng đầu, thủ trưởng các cơ quan đơn vị, thanh tra công vụ đối với các cơ quan, tổ chức, cán bộ, công chức, viên chức trong thực thi nhiệm vụ cấp GCNQSDĐ cần tiến hành thường xuyên.

- Đối với Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp huyện

Tăng cường công tác giám sát việc thực hiện các quy định pháp luật trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương, đảm bảo hoàn thành tiến độ, nâng cao chất lượng về cấp Giấy chứng nhận.

3.2.2.2. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính

Thực hiện những giải pháp phải đảm bảo về tài chính, cơ sở vật chất, điều kiện kĩ thuật. Cần công khai quy trình thủ tục hành chính về cấp Giấy chứng nhận tại nơi tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận. Thường xuyên triển khai khảo sát, đánh giá sự hài lòng của người dân về chất lượng dịch vụ công. Lồng ghép ứng dụng công nghệ thông tin vào công tác khảo sát. Cần xây dựng hệ

thống thông tin giữa các cơ quan có thẩm quyền. Tăng cường sự giám sát của nhân dân trong việc thực hiện thủ tục hành chính.

3.2.2.3. Kiện toàn bộ máy nhân sự, nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn và đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức

Cần quan tâm đẩy mạnh thực hiện, nâng cao ý thức trách nhiệm, kỹ năng nghề nghiệp của đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác địa chính của địa phương. Kiện toàn và đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức làm việc tại bộ phận "một cửa" nói riêng và toàn thể cán bộ, công chức tại các phòng, ban chuyên môn. Văn phòng đăng ký đất đai cấp trên cần hướng dẫn, tạo những buổi tập huấn, nâng cao trình độ cho cán bộ, công chức.

3.2.2.4. Nâng cao ý thức pháp luật của người dân

Nâng cao ý thức pháp luật nói chung và ý thức pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng của người dân. Cần tăng cường, phối hợp giữa các cấp, các ngành chức năng trong việc đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật. Công tác tuyên truyền và hướng dẫn người sử dụng đất kê khai đăng ký đất đai phải tiến hành tốt hơn nữa.

3.2.2.5. Tăng cường thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm

Một là, thanh tra, kiểm tra việc tổ chức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thanh tra, kiểm tra về lập và quản lý hồ sơ; giám sát việc chấp hành các quy định pháp luật đất đai trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính và các thủ tục hành chính về đất đai.

Hai là, tăng cường trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu và chế tài xử lý nghiêm minh nếu vi phạm. Giải quyết nhanh chóng các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý, sử dụng đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tránh tình trạng chậm trễ, kéo dài gây bức xúc trong nhân dân và kém hiệu quả trong quản lý đất đai.

Ba là, xử lý vi phạm: Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ quy định về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Cần tăng cường cơ chế giám sát gián tiếp của người dân thông qua các tổ chức

đoàn thể phát hiện, kiến nghị những trường hợp vi phạm pháp luật đất đai. Phải xử lý nghiêm minh những vi phạm trong công tác cấp GCNQSDĐ. Không bao che, đùn đẩy trách nhiệm cho nhau khi phát hiện có sai phạm.

KẾT LUẬN

Tỉnh Quảng Bình là một tỉnh ven biển nằm ở phía nam khu vực Bắc Trung Bộ, có vị trí hết sức quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của khu vực. Trong thời gian qua, công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đã đạt được những kết quả đáng kể. Tuy nhiên, trên thực tế cũng còn nhiều bất cập do một thời gian dài buông lỏng quản lý đất đai, tình trạng vi phạm pháp luật đất đai trong sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân là khá phổ biến, chẳng hạn như: còn nhiều thửa đất trên địa bàn tỉnh chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu do đất đai có nguồn gốc đa dạng, khó xác định; chính sách đất đai thay đổi qua các thời kỳ; ý thức chấp hành pháp luật đất đai của người dân còn kém; v.v

Thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lãnh đạo tỉnh đặc biệt chú trọng, quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo; các ngành chức năng liên quan đưa ra nhiều giải pháp để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dưới góc độ nghiên cứu của luận văn thạc sĩ, tác giả không tham vọng làm rõ, nghiên cứu sâu rộng được tất cả các vấn đề, mà chỉ có thể trên cơ sở lý luận về pháp luật trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phân tích tình hình thực tiễn thi hành pháp luật về vấn đề này trên địa bàn tỉnh Quảng Bình; từ đó rút ra những bất cập, vướng mắc khi thực hiện và đưa ra những giải pháp tháo gỡ khó khăn. Hi vọng đây có thể là một trong những đóng góp nhỏ giúp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2019), *Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29/11/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương,* Hà Nội.

2. Bộ Tài chính (2022), *Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ Tài chính quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 10/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ,* Hà Nội.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), *Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai, tháng 09/2012*, Hà Nội.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2013), *Công văn số 4154/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 18 tháng 10 năm 2013 về báo cáo Quốc hội tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất,* Hà Nội.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2013), *Báo cáo tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Nghị quyết số 30/2012/QH13, ngày 30/12/2013*, Hà Nội.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, Hà Nội.

7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về hồ sơ địa chính*, Hà Nội.

8. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), *Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 27/01/2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ*, Hà Nội.

9. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022), *Báo cáo tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai, ngày 03/08/2022*, Hà Nội.

10. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính (2015), *Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/04/2015 về việc hướng dẫn*

11. *chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường*, Hà Nội.

12. Bộ Tư pháp - Viện khoa học pháp lý (2018), *Từ điển Luật học,* Nhà xuất bản Tư pháp và Nhà xuất bản Từ điển Bách khoa, Hà Nội.

13. Chính phủ (2009), *Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất,* Hà Nội.

14. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*, Hà Nội.

15. Chính phủ (2014), *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất*, Hà Nội.

16. Chính phủ (2014), *Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về thu tiền sử dụng đất*, Hà Nội.

17. Chính phủ (2017), *Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ về việc ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công*, Hà Nội.

18. Chính phủ (2019), *Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai*, Hà Nội.

19. Chính phủ (2020), *Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai*, Hà Nội.

20. Chính phủ (2022), *Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ*, Hà Nội.

21. https://baodautu.vn/quang-binh-dat-muc-tieu-tang-truong-7-trong-nam-2023-d180213.html

22. https://baoquangbinh.vn/toa-soan-ban-doc/202003/quang-ninh-dan-khieu-kien-vi-can-bo-lam-thu-tuc-cap-so-do-chong-lan-2175753

23. http://lyluanchinhtri.vn/home/index.php/thuc-tien/item/4219-luat-dat-dai-nam-2013-thuc-tien-thi-hanh-va-nhung-bat-cap-can-sua-doi-bo-sung.html

24. https://taisancong.vn/quang-binh-da-cap-tren-550000-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-tu-nam-2017-den-nay.html

25. Minh Thư (2014), *"Kiến nghị cấp Giấy chứng nhận cho nhà, đất mua bán giấy tay sau ngày 01-7-2004",* website: http://www.hochiminhcity.gov.vn, ngày 08/07/2014.

26. Ngô Thúy Hằng (2015), *Thực trạng thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Đống Đa, thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, khoa Luật trường Đại học Quốc gia Hà Nội.

27. Quốc hội (1987), *Luật Đất đai số 03-LCT/HĐNN8 ngày 29/12/1987 của Quốc hội khóa khóa VIII, kỳ họp thứ 2*, Hà Nội.

28. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai số 24-LCT/HĐNN8 ngày 14/7/1993 của Quốc hội khóa khóa IX, kỳ họp thứ 3*, Hà Nội.

29. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 4*, Hà Nội.

30. Quốc hội (2013), *Hiến pháp nước ngày 28/11/2013 của Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 6*, Hà Nội.

31. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 6*, Hà Nội.

32. Sở Tài nguyên và Môi trường (2018), *Báo cáo số 373/STNMT-CCQLĐĐ ngày 16/03/2018 về việc đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường,* Quảng Bình.

33. Trần Quang Huy (2014), "Giám sát, thanh tra và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai", *Tạp chí Luật học,* tr.21-32.

Trường Đại học Luật Hà Nội (2019), *Giáo trình Luật đất đai*, Nhà xuất bản Công an nhân dân.