

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



CHÊ THỊ BÍCH THỦY

PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Thị Thúy Hằng**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

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

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

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ của đề tài	3
4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	5
7. Kết cấu luận văn.....	6
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI	6
1.1. Khái quát về đăng ký đất đai	6
1.1.1. Khái niệm đăng ký đất đai	6
1.1.2. Đặc điểm của đăng ký đất đai	6
1.1.3. Phân loại đăng ký đất đai	6
1.1.4. Vai trò, ý nghĩa của việc đăng ký đất đai.....	7
1.2. Khung pháp luật điều chỉnh về đăng ký đất đai	7
1.2.1. Pháp luật điều chỉnh về đăng ký đất đai.....	7
1.2.2. Nội dung chủ yếu của pháp luật về góp vốn thành lập doanh nghiệp bằng tài sản chung của vợ chồng	8
1.2.3. Các yếu tố tác động thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai.....	8
Tiểu kết Chương 1.....	9
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH.....	9
2.1. Thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai.....	9
2.1.1. Pháp luật về đăng ký đất đai	9
2.1.2. Đánh giá thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai.....	16
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai ở tỉnh Quảng Bình	17
2.2.1. Đánh giá khái quát thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai	17
2.2.2. Nguyên nhân dẫn đến những khó khăn, vướng mắc trong thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai.....	19
Tiểu kết Chương 2.....	20

Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI.....	20
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai.....	20
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai.....	21
3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai.....	21
Tiểu kết Chương 3	23
KẾT LUẬN	24

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản quốc gia quý giá và có vai trò quan trọng trong sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Đó là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn để phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh.

Việc đăng ký đất đai có ý nghĩa quan trọng, cần thiết nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý cho việc xác định hiện trạng và lý lịch pháp lý của thửa đất đó. Thông qua công tác đăng ký, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định được hiện trạng (vị trí, kết cấu, đặc điểm), cũng như quản lý được các biến động về mặt pháp lý của các thửa đất trên thực tiễn. Đăng ký đất đai là cơ sở pháp lý để Nhà nước công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản, đồng thời là số liệu quan trọng để Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai trên thực tiễn. Thông qua hệ thống đăng ký đất đai, các giao dịch trên thị trường về vấn đề đất đai được công khai, minh bạch. Với việc thông tin trong sổ đăng ký đất đai được công khai thì công chúng dễ dàng tìm hiểu và biết đầy đủ, chính xác thông tin liên quan đến đất đai, từ đó có đầy đủ cơ sở để xem xét, quyết định việc tham gia giao dịch dân sự, kinh tế liên quan đến đất đai. Thời điểm đăng ký là căn cứ để xác định thứ tự ưu tiên giữa các bên có quyền trong trường hợp thửa đất đó là đối tượng của nhiều giao dịch trên thị trường bất động sản.

Trong những năm vừa qua, mặc dù Nhà nước Việt Nam đã có nhiều cố gắng trong việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai nhằm tạo hành lang pháp lý cho việc thực hiện đăng ký đất đai nhưng pháp luật về lĩnh vực này còn tồn tại nhiều bất cập như: Đến thời điểm hiện nay vẫn chưa có một đạo luật riêng về đăng ký đất đai. Các quy định về đăng ký đất đai nằm rải rác trong các văn bản pháp luật khác nhau như: Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Lâm nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng... cùng các văn bản hướng dẫn thi hành các đạo luật nêu trên. Nhiều quy định tại các văn bản luật nêu trên còn tản mạn, mâu thuẫn, chòng chẹo với nhau dẫn đến những khó khăn, phiền toái không chỉ cho người dân mà còn cho cả các cơ quan thực thi pháp luật.

Từ cơ sở trên, tác giả đã chọn đề tài **“*Pháp luật về đăng ký đất đai qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình*”** nhằm góp phần làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành. Đồng thời qua phân tích, nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật phát hiện và chỉ rõ những điểm còn bất cập, vướng mắc, chưa thống nhất của các quy định pháp luật điều chỉnh vấn đề này. Từ đó đưa ra những kiến nghị nhằm bổ sung, hoàn thiện các quy định của pháp luật đăng ký đất đai tại Việt Nam hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Cho đến nay, có một số công trình nghiên cứu, bài viết về đăng ký đất đai theo pháp luật Việt Nam, điển hình như:

Luận án Tiến sỹ: *“Thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay”* – Hồ Quang Huy - Học Viện Khoa học xã hội, 2016: Luận án ngoài hệ thống hóa và làm rõ một số vấn đề lý luận về đăng ký và thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tập trung phân tích thực trạng các quy định của pháp luật trên cơ sở đối chiếu, so sánh với pháp luật của một số nước trong khu vực và trên thế giới, chỉ ra những hạn chế, bất cập và nguyên nhân. Từ đó, tác giả đánh giá, phân tích thực trạng thực hiện pháp luật và đi đến những định hướng và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Luận văn Thạc sỹ: *“Đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo pháp luật đất đai ở Việt Nam hiện nay từ thực tiễn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”* – Hà Thị Thoa – Học viện Khoa học xã hội, 2019: Luận văn tập trung phân tích cấu trúc của chế định đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đề xuất định hướng và giải pháp hoàn thiện, nâng cao hiệu quả thi hành v.v. Bên cạnh đó luận văn còn đánh giá một cách hệ thống, toàn diện pháp luật hiện hành về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham chiếu từ thực tiễn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh với những số liệu, ví dụ thực tiễn cụ thể để nhận diện những ưu điểm và những hạn chế, bất cập; chỉ ra nguyên nhân của hạn chế, bất cập làm cơ sở đề xuất kiến nghị hoàn thiện ...

Luận văn Thạc sỹ: *“Đăng ký bất động sản theo pháp luật Việt Nam”* - Lã Thị Anh Hoa - Trường Đại học Quốc gia Hà Nội, 2013: Luận văn nghiên cứu

một cách có hệ thống những vấn đề lý luận về đăng ký bất động sản, có sự tìm hiểu và có sự so sánh về các quy định của pháp luật hiện hành điều chỉnh vấn đề này so với các quy định của pháp luật trước đó và hệ thống pháp luật về đăng ký bất động sản của các quốc gia khác. Phân tích cụ thể các nội dung của hoạt động đăng ký bất động sản. Qua phân tích, luận văn cũng chỉ ra những điểm bất cập, chưa hợp lý, chưa thống nhất của các quy định pháp luật từ đó làm cơ sở cho các kiến nghị nhằm hoàn thiện hơn các quy định của pháp luật hiện hành về vấn đề này.

“Cấu trúc kỹ thuật của hệ thống pháp luật sở hữu bất động sản Việt Nam: góc nhìn pháp luật” - Nguyễn Ngọc Điện - Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 6 năm 2007: bài viết cho ta cái nhìn khái quát về cấu trúc kỹ thuật của hệ thống pháp luật sở hữu bất động sản Việt Nam thông qua việc phân loại tài sản, phân tích chế độ pháp lý về bất động sản, xác lập quyền sử dụng đất có sự so sánh đối chiếu với pháp luật của Pháp.

“Hướng đến một hệ thống đăng ký bất động sản minh bạch, chuyên nghiệp” - Hồ Quang Huy - Đặc san Toàn cảnh Ngân hàng Việt Nam 2018: bài viết tập trung phân tích những khiếm khuyết của hệ thống đăng ký bất động sản hiện hành, qua đó đưa ra những yêu cầu cải cách nhằm bảo đảm công khai, minh bạch về nghĩa vụ và trách nhiệm trong thủ tục hành chính nhà nước và dịch vụ công để quyền tài sản được giao dịch thông suốt.

Các công trình nghiên cứu trên có phạm vi rộng, toàn diện và đề cập đến một số vấn đề hoạt động đăng ký đất đai. Các công trình nghiên cứu nêu trên đã bước đầu đưa ra những nghiên cứu, đánh giá ban đầu về pháp luật đăng ký đất đai của Việt Nam. Tuy nhiên, cho đến nay hầu hết các công trình nghiên cứu nêu trên đều đã cũ, chưa có nội dung cập nhật so với các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến đăng ký bất động sản đặc biệt là từ sau khi có sự ra đời thay thế của Bộ luật, các luật liên quan và thực trạng của việc đăng ký đất đai trong bối cảnh hiện nay. Kế thừa và phát huy kết quả nghiên cứu của các tác giả và xuất phát từ những lý do nêu trên, học viên chọn đề tài: ***“Pháp luật về đăng ký đất đai qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình”*** để nghiên cứu.

3. Mục đích và nhiệm vụ của đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn hướng tới luận giải một số vấn đề lý luận và pháp luật về đăng ký đất đai, trên cơ sở đó tiến hành đánh giá thực trạng pháp luật, chỉ ra những mâu

thuần, bất cập của các quy định pháp luật, những khó khăn trong thực tiễn thực hiện từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Trên cơ sở mục đích nghiên cứu nói trên, luận văn sẽ tập trung giải quyết những nhiệm vụ sau:

- *Một là*, nghiên cứu một cách có hệ thống những vấn đề lý luận xung quanh đăng ký đất đai, qua đó xây dựng các khái niệm, mục đích, ý nghĩa và vai trò về đăng ký đất đai

Hai là, nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về đăng ký đất đai như khái niệm pháp luật đăng ký đất đai, những trường hợp bắt buộc phải đăng ký đất đai, đăng ký giao dịch liên quan đến đất đai, thủ tục đăng ký đất đai, những hành vi vi phạm và hình thức xử phạt liên quan đến đăng ký đất đai.

Ba là, nghiên cứu thực trạng pháp luật quy định về đăng ký đất đai.

Bốn là, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai thông qua việc đánh giá những kết quả đã đạt được, những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, cũng như đưa ra những nguyên nhân dẫn đến những khó khăn, vướng mắc đó.

Năm là, đề xuất một số định hướng và giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai.

4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu mà luận văn hướng đến là các quan điểm lý thuyết về đăng ký đất đai. Nghiên cứu thông qua hệ thống các văn bản pháp luật quy định về đăng ký đất đai và nghiên cứu các báo tình hình đăng ký đất đai của các cơ quan chức năng có thẩm quyền tại tỉnh Quảng Bình.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung: Nghiên cứu các quy định của pháp luật về đăng ký đất đai và thực tiễn thực hiện các quy định, từ đó đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật ở trên thực tiễn.

- Về không gian: Nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai tại tỉnh Quảng Bình.

- Thời gian: Nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về đăng ký đất đai tại tỉnh Quảng Bình từ năm 2016 – 2021.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Các phương pháp nghiên cứu của đề tài dựa trên cơ sở phương pháp luận về chủ nghĩa duy vật lịch sử và đường lối chính sách của Đảng Cộng sản Việt Nam.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Đề đạt được mục đích nghiên cứu, tác giả Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

Một là, phương pháp phân tích, phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, phương pháp so sánh được sử dụng tại chương 1 khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về đăng ký đất đai.

Hai là, phương pháp phân tích, so sánh, bình luận, phương pháp tổng hợp được sử dụng tại chương 2 khi nghiên cứu thực trạng quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về đăng ký đất đai.

Ba là, phương pháp diễn dịch, phương pháp quy nạp, phương pháp duy vật biện chứng được tác giả sử dụng tại chương 3 khi đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về đăng ký đất đai và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về đăng ký đất đai.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của pháp luật về đăng ký đất đai và thực tiễn áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này trên thực tế, Luận văn có những đóng góp sau đây:

Về mặt lý luận: Kết quả nghiên cứu của Luận văn góp phần làm sáng tỏ các vấn đề lý luận về đăng ký đất đai theo pháp luật Việt Nam; thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai hiện nay.

Về mặt thực tiễn: Kết quả nghiên cứu đề tài có ý nghĩa quan trọng trong việc giúp cho cá nhân, tổ chức nắm được các quy định của pháp luật về đăng ký đất đai để bảo vệ quyền và lợi ích của mình. Đồng thời có thể là tài liệu tham khảo hữu ích cho việc nghiên cứu lý luận, học tập và giảng dạy khoa học pháp lý về đăng ký đất đai. Ngoài ra những quan điểm và kiến nghị của Luận văn còn

có ý nghĩa góp phần hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật Việt Nam.

7. Kết cấu luận văn

Ngoài phần mở đầu, Mục lục, Danh mục các từ viết tắt, Lời mở đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo, Nội dung của luận văn được kết cấu thành 03 chương:

- Chương 1. Một số vấn đề lý luận và pháp luật về đăng ký đất đai
- Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình.
- Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về đăng ký đất đai.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

1.1. Khái quát về đăng ký đất đai

1.1.1. Khái niệm đăng ký đất đai

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

1.1.2. Đặc điểm của đăng ký đất đai

Thứ nhất, đăng ký đất đai được thực hiện với đối tượng đặc biệt là đất đai.

Thứ hai, đăng ký đất đai được quy định trong những văn bản quy phạm pháp luật về đất đai.

Thứ ba, đăng ký đất đai là một nội dung mang tính đặc thù của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

1.1.3. Phân loại đăng ký đất đai

Đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật có thể được chia thành hai nhóm, đó là: đăng ký lần đầu và đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Đăng ký lần đầu. Đăng ký đất đai lần đầu là việc đăng ký đất đai thực hiện đối với thửa đất đang có người sử dụng, chưa đăng ký, chưa được cấp một loại Giấy chứng nhận nào (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) hoặc Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng.

Đăng ký biến động đất đai được thực hiện trong trường hợp đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đất đã đăng ký mà có thay đổi về chủ sử dụng đất; mục đích sử dụng đất; hình dáng, kích thước thửa đất; thời hạn sử dụng đất; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

1.1.4. Vai trò, ý nghĩa của việc đăng ký đất đai

Đối với Nhà nước

Về cơ bản, những lợi ích mà Nhà nước mong muốn đạt được thông qua hệ thống đăng ký bất động sản bao gồm: (1) Đảm bảo nguồn thu thuế từ bất động sản; (2) Ngăn ngừa giao dịch bất hợp pháp về bất động sản; (3) Thực hiện quy hoạch, quy chế xây dựng và bảo vệ môi trường.

Đối với các cá nhân, tổ chức

Đăng ký bất động sản là hoạt động xác lập quyền của chủ sở hữu và các chủ thể liên quan. Việc đăng ký bất động sản của cá nhân, tổ chức sẽ là cơ sở để Nhà nước bảo đảm cho quyền và lợi ích được thực hiện. Nếu có tranh chấp xảy ra, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể căn cứ vào thông tin và hiện trạng của bất động sản để giải quyết và đảm bảo cho lợi ích hợp pháp của các bên.

Đối với thị trường bất động sản

Lợi ích đem lại từ một thị trường bất động sản lành mạnh đó là việc thu hút tốt hơn các nguồn đầu tư vào thị trường, các chủ thể có thể thực hiện các giao dịch một cách an toàn và tăng nguồn lợi cho quốc gia, xã hội.

1.2. Khung pháp luật điều chỉnh về đăng ký đất đai

1.2.1. Pháp luật điều chỉnh về đăng ký đất đai

Pháp luật về đăng ký đất đai là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành về nguyên tắc, đối tượng, trình tự, thủ tục đăng ký đất đai; tổ

chức, hoạt động của cơ quan, tổ chức đăng ký đất đai và giá trị pháp lý của đăng ký đất đai.

Khung pháp luật điều chỉnh pháp luật về đăng ký đất đai bao gồm văn bản luật (văn bản luật chung; văn bản luật chuyên ngành) và văn bản dưới luật. Bao gồm: Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Lâm nghiệp...

1.2.2. Nội dung chủ yếu của pháp luật về góp vốn thành lập doanh nghiệp bằng tài sản chung của vợ chồng

Pháp luật về đăng ký đất đai bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, quy định pháp luật về đối tượng đăng ký đất đai

Thứ hai, quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai

Thứ ba, quy định pháp luật về cơ quan, tổ chức có thẩm quyền đăng ký đất đai

Thứ tư, quy định pháp luật về cung cấp thông tin đất đai và giá trị pháp lý của thông tin được cung cấp

Thứ năm, quy định pháp luật về các hành vi vi phạm và xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai.

1.2.3. Các yếu tố tác động thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai

Thứ nhất, tình hình kinh tế chính trị xã hội trong và ngoài nước

Hài hòa chính sách pháp luật nói chung và pháp luật về đăng ký đất đai nói riêng ở Việt Nam trên quy mô khu vực và thế giới là một xu hướng không thể đảo ngược. Điều kiện kinh tế - xã hội cũng như đòi hỏi từ quá trình hội nhập và phát triển đã tạo tiền đề cho sự phát triển của pháp luật về đăng ký đất đai.

Thứ hai, hành lang pháp lý

Để có một thị trường bất động sản minh bạch và phát triển thì điều kiện tiên quyết là các tài sản tham gia vào thị trường đó phải có khả năng lưu thông, chuyển đổi một cách công khai, thuận tiện, dưới sự thừa nhận và bảo hộ của pháp luật. Để đạt được yêu cầu đó, thì yếu tố không thể thiếu là đất đai phải có một “hồ sơ”, “lai lịch” rõ ràng, được pháp luật thừa nhận và mọi cá nhân, tổ chức đều có thể dễ dàng tìm hiểu. Việc xây dựng và hoàn thiện chế độ đăng ký đất đai có vai trò, ý nghĩa quan trọng trong việc thực hiện nhiệm vụ “hình thành và phát triển thị trường đất đai”.

Tiểu kết Chương 1

Đăng ký đất đai bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, là công cụ để nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Đăng ký đất đai là kênh cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước về đất đai. Mặt khác, đăng ký đất đai còn bảo vệ quyền con người quyền công dân, đây là một trong những vai trò mới của đăng ký đất đai chỉ xuất hiện trong nền hành chính hiện đại vì mục tiêu phục vụ người dân và doanh nghiệp. Nội dung lý luận về đăng ký đất đai là một trong những phần quan trọng của chương này.

Trong chương 1, tác giả đã trình bày những vấn đề lý luận cơ bản về đăng ký đất đai. Trong đó làm rõ khái niệm, bản chất pháp lý của đất đai cũng như đăng ký đất đai, ý nghĩa, phân loại đăng ký đất đai. Đồng thời tác giả làm rõ khung pháp luật điều chỉnh về đăng ký đất đai bao gồm các văn bản điều chỉnh và khái quát các nội dung cơ bản của pháp luật về đăng ký đất đai. Những lý luận trên chính là cơ sở giúp chúng ta đi sâu nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai ở chương tiếp theo của Luận văn.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

2.1. Thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai

2.1.1. Pháp luật về đăng ký đất đai

2.1.1.1. Quy định pháp luật về đối tượng đăng ký đất đai

Thứ nhất, về đối tượng đăng ký xác lập quyền sử dụng đất đai

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ban hành ngày 19/05/2014 về hồ sơ địa chính Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu (sau đây gọi là đăng ký xác lập quyền sử dụng đất đai) là việc thực hiện thủ tục lần đầu để 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.

Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Người phải đăng ký quyền sử dụng đất là những người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 2013 và bất động sản mà người sử dụng đất đang sử dụng phải thuộc các trường hợp được đăng ký lần đầu quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 2013 người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

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

Hộ gia đình, cá nhân trong nước;

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

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

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

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

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

Thứ hai, về đối tượng đăng ký giao dịch về đất đai

Đăng ký giao dịch về đất đai được hiểu là thủ tục pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện để ghi nhận và xác nhận quyền và nghĩa vụ của

các bên trong giao dịch đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung đăng ký không phải là công khai tất cả các nội dung giao dịch mà chỉ ghi nhận thông tin về các bên trong giao dịch, tài sản là đối tượng của giao dịch, nội dung cơ bản của giao dịch.

Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 thì đối tượng đăng ký giao dịch bất động sản bao gồm: “*Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”.

2.1.1.2. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai

Thứ nhất, trình tự, thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng đất đai

Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu gồm có:

(1) Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK.

(2) Một trong các loại giấy tờ (bản sao) quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) đối với trường hợp đăng ký về quyền sử dụng đất về quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính trước ngày 15/10/1993.

- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất.

- Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993.

- Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

- Một trong các giấy tờ lập trước ngày 15/10/1993 có tên người sử dụng đất.

(3) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao).

(4) Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

Thứ hai, về trình tự, thủ tục đăng ký giao dịch về đất đai

Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch về đất đai:

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2.1.1.3. Quy định pháp luật về cơ quan, tổ chức có thẩm quyền đăng ký đất đai

Thứ nhất, về cơ quan, tổ chức có thẩm quyền đăng ký xác lập quyền sử dụng đất đai

Theo quy định mới tại Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nhận hồ sơ đăng ký xác lập quyền sử dụng đất được quy định cụ thể và tập trung là Văn phòng đăng ký đất đai. Nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai 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; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp

huyện tiếp nhận hồ sơ đối với 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.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả.

Thứ hai, về cơ quan, tổ chức có thẩm quyền đăng ký giao dịch đất đai

Theo quy định tại khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì Văn phòng đăng ký đất đai là cơ quan có thẩm quyền đăng ký giao dịch đất đai.

Tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ban hành ngày 01/09/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định 102/2017/NĐ-CP) cũng có quy định về cơ quan có thẩm quyền đăng ký biện pháp bảo đảm như sau:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Tương tự đăng ký xác lập quyền sử dụng đất, nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai 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; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với 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.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả.

Đối với trường hợp đăng ký giao dịch về đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

2.1.1.4. Quy định pháp luật về cung cấp thông tin đất đai và giá trị pháp lý của thông tin được cung cấp

Theo quy định tại Điều 12 Thông tư 34/2014/TT-BTNMT ban hành ngày 30/06/2014 quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai (sau đây gọi là Thông tư 34/2014/TT-BTNMT), việc nộp văn bản, phiếu yêu cầu

cung cấp dữ liệu đất đai có thể được thực hiện theo một trong ba phương thức, bao gồm: Nộp trực tiếp tại cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai; Gửi qua đường công văn, fax, bưu điện; Gửi qua thư điện tử hoặc qua cổng thông tin đất đai.

Thời hạn cung cấp dữ liệu đất đai thực hiện theo quy định sau: Trường hợp nhận được yêu cầu trước 15 giờ thì phải cung cấp ngay trong ngày; trường hợp nhận được yêu cầu sau 15 giờ thì cung cấp dữ liệu đất đai được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo; Trường hợp yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai dưới hình thức tổng hợp thông tin thì thời hạn cung cấp dữ liệu đất đai được xác định theo thỏa thuận giữa cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai và người có yêu cầu bằng hình thức hợp đồng.

Những trường hợp không cung cấp dữ liệu

Trường hợp không cung cấp dữ liệu đất đai bao gồm những trường hợp sau đây: Văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu mà nội dung không rõ ràng, cụ thể; yêu cầu cung cấp dữ liệu thuộc phạm vi bí mật nhà nước không đúng quy định; Văn bản yêu cầu không có chữ ký của người có thẩm quyền và đóng dấu xác nhận đối với tổ chức; phiếu yêu cầu không có chữ ký, tên và địa chỉ cụ thể của cá nhân yêu cầu cung cấp dữ liệu; Mục đích sử dụng dữ liệu không phù hợp theo quy định của pháp luật; Không thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai

Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai ở Trung ương là Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai thuộc Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường. Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai ở địa phương là Văn phòng đăng ký đất đai.

Đối với địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cung cấp dữ liệu đất đai từ hồ sơ địa chính theo phân cấp quản lý hồ sơ địa chính.

Phí và chi phí phải trả cho việc cung cấp dữ liệu đất đai

Phí và chi phí phải trả để được cung cấp dữ liệu đất đai bao gồm các khoản sau đây: Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; Chi phí in ấn, sao chụp hồ sơ, tài liệu; Chi phí gửi tài liệu (nếu có).

Giá trị pháp lý của thông tin được cung cấp

Cơ quan cung cấp thông tin phải chịu trách nhiệm đối với nội dung thông tin đã cung cấp và phải xác nhận bằng văn bản về độ tin cậy của nội dung thông tin khi người sử dụng thông tin có yêu cầu.

Đối với Nhà nước, việc thông tin về đất đai được cung cấp chính xác và đảm bảo về mặt pháp lý giúp công tác quản lý Nhà nước đối với đất đai đạt hiệu

quả, hỗ trợ và thực hiện các chính sách đất đai, quy hoạch sử dụng đất; hỗ trợ hệ thống thuế đất và bất động sản đến việc hỗ trợ hoạt động quản lý các nguồn tài nguyên và môi trường.

Đối với người sử dụng đất và cả xã hội, việc thông tin về đất đai được cung cấp chính xác và đảm bảo về mặt pháp lý bảo vệ quyền sử dụng, sở hữu và các quyền lợi khác đối người sử dụng.

2.1.1.5. Quy định pháp luật về các hành vi vi phạm và xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai

Đối tượng bị xử lý vi phạm về đăng ký đất đai

Theo quy định tại Điều 96 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, đối tượng bị xử lý vi phạm về đăng ký đất đai bao gồm: Người đứng đầu tổ chức, Thủ trưởng cơ quan có thẩm quyền quyết định về quản lý đất đai mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; Cán bộ, công chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có hành vi vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý đất đai; Người đứng đầu tổ chức, cán bộ, công chức, viên chức, nhân viên của tổ chức được Nhà nước giao đất để quản lý mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai đối với đất được giao để quản lý.

Hành vi vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai

Theo quy định tại khoản 7 Điều 97 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, các hành vi vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai bao gồm các hành vi sau đây: Không nhận hồ sơ đăng ký đất đai đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi; Tự đặt ra các thủ tục đăng ký đất đai ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục đăng ký đất đai; Giải quyết thủ tục đăng ký đất đai không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục đăng ký đất đai; .v.v

Xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai

Người thực hiện đăng ký đất đai có hành vi vi phạm pháp luật về đăng ký đất đai trong khi thực hiện nhiệm vụ được giao thì bị áp dụng các quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức để xử lý vi phạm.

Các quy định về nguyên tắc xử lý kỷ luật, thời hiệu, thời hạn xử lý kỷ luật, áp dụng hình thức kỷ luật, thẩm quyền xử lý kỷ luật, trình tự, thủ tục xem xét xử lý kỷ luật, các quy định khác liên quan đến xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên

chức được thực hiện theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

2.1.2. Đánh giá thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai

Pháp luật Việt Nam về đăng ký đất đai được quy định tương đối đầy đủ, kịp thời, quy định cụ thể 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... tạo hành lang pháp lý để các tổ chức, cá nhân thực hiện tốt quyền, lợi ích hợp pháp của mình, dễ dàng tiếp cận hệ thống đăng ký đất đai.

Tuy nhiên bên cạnh những thành công nhất định, pháp luật về đăng ký bất động sản còn có một số bất cập:

Một là, vấn đề đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất – khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Với quy định hiện hành về đăng ký cho thấy, tách vấn đề đăng ký quyền sử dụng đất là yêu cầu bắt buộc, song đăng ký quyền sở hữu nhà không bắt buộc mà là ý chí của chủ sở hữu đã và đang gây nhiều cản trở, vướng mắc trong thực tế thực hiện các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai. Theo đó, việc thực hiện các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở song nhà ở chưa đăng ký quyền sở hữu nên hợp đồng công chứng chỉ công chứng được phần đất, không công chứng cho phần nhà trong giao dịch mặc dù giao dịch bao gồm cả hai. Từ đó, thực tế đã có trường hợp tranh chấp xảy ra với nội dung “bán đất mà không bán nhà” gây khó khăn nhiều cho cơ quan Tòa án trong giải quyết tranh chấp.

Hai là, về vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng – khoản 4 Điều 94 Luật Đất đai 2013.

Quy định của Luật Đất đai hiện hành cho thấy, về nguyên tắc, quyền sử dụng đất hoặc quyền sở dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đây là quy định được kế thừa trong Luật Đất đai 2003; tuy nhiên, Luật Đất đai 2013 làm rõ hơn trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người thì

giấy chứng nhận ghi tên một người. Quy định bổ sung này trong Luật Đất đai 2013 thể hiện xu hướng hiện đại trên tinh thần tôn trọng tối đa quyền tự do ý chí của người có quyền sở hữu và sử dụng tài sản, ngay cả trong trường hợp tài sản đó là của vợ chồng; quy định đó cũng hướng tới việc quản lý và khai thác quyền sử dụng đất và tài sản trên đất một cách thuận lợi, chủ động và linh hoạt hơn trong trường hợp giao dịch tài sản đó trên thị trường.

Ba là, về điều kiện công nhận quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.

Việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất chỉ thực hiện đối với thửa đất thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật. Những tài sản được chứng nhận quyền sở hữu vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm: nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm và rừng sản xuất là rừng trồng và phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân. Nguyên tắc này nhằm đảm bảo quyền quản lý tập trung, thống nhất đất đai, nhà ở và các tài sản được tạo ra và gắn liền với đất, tránh sự tản mạn, phân tán như trước đây. Đảm bảo quy về một đầu mỗi hoạt động đăng ký và cấp giấy chứng nhận cả đất và các tài sản trên đất.

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

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai ở tỉnh Quảng Bình

2.2.1. Đánh giá khái quát thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai

2.2.1.1. Ưu điểm thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai

Qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình, thông tin từ Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Quảng Bình cho biết, nhờ tăng cường đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong giải quyết các thủ tục về lĩnh vực đất đai nên trong 2 tháng đầu năm 2021 đơn vị đã cấp hơn 2.700 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân.

Trong thời gian qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) trên địa bàn tỉnh đã đạt được một số kết quả quan trọng.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có sự phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai việc đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính toàn tỉnh; Hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận. Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý kịp thời những vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận. Phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố đôn đốc chỉ đạo đẩy mạnh việc cấp Giấy chứng nhận; bảo đảm hoàn thành cơ bản việc cấp Giấy chứng nhận cho tất cả đối tượng sử dụng các loại đất. Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở thống kê từng thửa đất, lập danh sách thông báo đến từng đơn vị, cơ quan Nhà nước chưa cấp Giấy chứng nhận, đồng thời lập kế hoạch cụ thể, phối hợp các Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố hướng dẫn các thủ tục, biểu mẫu cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức chưa được cấp Giấy chứng nhận; bảo đảm hoàn thành cơ bản việc cấp Giấy chứng nhận các cơ quan hành chính sự nghiệp.

2.2.1.2. Hạn chế trong quá trình thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai

Ngoài những ưu điểm nêu trên, thực tiễn thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai vẫn có những nhược điểm nhất định như: việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho một số loại đất còn tương đối chậm đối với một số loại đất đặc thù là đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất tín ngưỡng, đất cơ sở tôn giáo...v.v

Cần phải đẩy mạnh hơn việc phối hợp với Ban Tôn giáo và các địa phương liên quan để tiến hành phân loại, đánh giá để xác định rõ nguyên nhân của từng cơ sở tôn giáo chưa được cấp Giấy chứng nhận để đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo giải quyết từng trường hợp cụ thể; bảo đảm hoàn thành cơ bản việc cấp Giấy chứng nhận các cơ sở tôn giáo. Tăng cường kiểm tra, thanh tra quy trình, trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận của các huyện, thị xã, thành phố; xử lý đối với các tổ chức không đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

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

Thời gian giải quyết đăng ký quyền sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng của cải cách thủ tục hành chính, đã được rút gọn rất nhiều. Người sử dụng đất chỉ việc đến giao dịch và nhận phiếu hẹn và trả kết quả, phần việc còn lại là do cơ quan chuyên môn thực hiện. Qua thực tế điều tra vẫn còn có những ý kiến phàn nàn về tiến độ giải quyết (mặc dù không nhiều) mà nguyên nhân là do công việc quá nhiều và thiếu nhân lực. Một số đơn vị xử lý công việc thiếu tập trung, sai sót hồ sơ phải làm đi làm lại gây lãng phí tiền và thời gian của nhà nước và nhân dân.

2.2.2. Nguyên nhân dẫn đến những khó khăn, vướng mắc trong thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai

Nguyên nhân được nhiều địa phương lý giải là do hồ sơ địa chính được lập qua các thời kỳ không được cập nhật biến động thường xuyên, đặc biệt là việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993 từ năm 1993 đến 2004 hồ sơ không được lưu trữ đầy đủ, có trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trên cơ sở kê khai của người sử dụng đất dựa trên tất cả các loại bản đồ, thậm chí chỉ là sơ đồ hiện có tại thời điểm cấp giấy, dẫn đến sai số; nhiều trường hợp người sử dụng đất tự ý chuyển đổi, chuyển mục đích, sử dụng đất không đúng ranh giới...dẫn đến sự sai lệch giữa hồ sơ pháp lý và thực tế sử dụng.

Bên cạnh đó, tài liệu hồ sơ lưu trữ và được bàn giao cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố, thị xã không đầy đủ; sổ địa chính, sổ cấp giấy nhiều quyền bị ố nhòe, rách nát, mất thông tin về thửa đất; một số Giấy chứng nhận không có bản lưu trong hồ sơ, thông tin về chủ sử dụng đất trước đây không đầy đủ... gây khó khăn cho việc giải quyết các hồ sơ đăng ký biến động đất đai.

Mặt khác, số lượng hồ sơ thủ tục hành chính về đất đai hàng năm là rất lớn, trong khi đó nhân lực, vật lực của Văn phòng Đăng ký đất đai ở nhiều địa phương còn hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu công việc.

Bên cạnh đó, về trách nhiệm của Nhà nước trong xây dựng và cung cấp thông tin đất đai cho tổ chức cá nhân theo quy định tại khoản 4 Điều 28 Luật đất đai năm 2013, quy định còn chung chung, chưa rõ ràng, nên khi có yêu cầu của các cơ quan bảo vệ pháp luật, thì cơ quan quản lý hồ sơ về thông tin đất đai còn tùy tiện cung cấp thông tin nhỏ giọt, kéo dài, không đầy đủ thậm chí không cung

cấp thông tin, làm ảnh hưởng đến việc xác định các căn cứ giải quyết các vụ kiện liên quan đến tranh chấp đất đai.

Tiểu kết Chương 2

Trong chương 2, tác giả đã phân tích thực trạng pháp luật về đăng ký đất đai bao gồm phân tích các quy định pháp luật hiện hành và đánh giá thực trạng quy định pháp luật về đăng ký đất đai. Pháp luật về đăng ký đất đai trong thời gian vừa qua đã được chú trọng sửa đổi, bổ sung thể hiện thông qua các quy định pháp luật, tuy nhiên vẫn chưa có một văn bản quy phạm pháp luật thống nhất điều chỉnh mà vẫn còn nằm rải rác ở nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau. Về thực tiễn áp dụng pháp luật về đăng ký đất đai được tác giả phân tích qua hai nội dung chính cơ bản là tình hình đăng ký đất đai trong thời gian qua tại tỉnh Quảng Bình và những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật về đăng ký đất đai.

Đăng ký đất đai được thực hiện theo đơn vị hành chính từ cấp xã đến cấp tỉnh, là một trong những công cụ hữu hiệu để thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Đăng ký đất đai hiện nay đã được nhà nước quan tâm, đầu tư và ngày càng có vai trò quan trọng, đã đạt được những thành quả đáng kể. Trình độ, năng lực của cán bộ, công chức, viên chức thực hiện công tác đăng ký đất đai ngày một nâng cao. Pháp luật đăng ký đất đai cũng được hoàn thiện theo hướng đơn giản, công khai và minh bạch hơn. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng pháp luật đăng ký đất đai đến nay vẫn còn những bất cập, hạn chế nhất định.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

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

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai hiện nay phải dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai phải dựa trên các tiêu chí đảm bảo tính thống nhất, công khai, minh bạch, chi phí thấp và hiệu quả.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai phải hướng tới mục tiêu phục vụ người dân và doanh nghiệp, tạo điều kiện để người dân và doanh nghiệp thực hiện quyền và nghĩa vụ một cách có hiệu quả.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai phải được tiến hành đồng bộ trong tiến trình cải cách hành chính, cải cách thể chế, bộ máy nhà nước, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ công chức, viên chức hành chính.

Thứ năm, hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai phải căn cứ vào tình hình thực tế đăng ký đất đai.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai

Thứ nhất, pháp luật về đăng ký đất đai trong thời gian tới cần phải được sửa đổi theo hướng: khi có tài sản gắn liền với đất như nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất thì bắt buộc chủ sở hữu phải thực hiện việc đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thứ hai, tác giả cho rằng, pháp luật về đăng ký đất đai trong thời gian tới cần phải thể hiện rõ nội hàm của vấn đề thỏa thuận của vợ và chồng về việc đứng tên một người khi cấp giấy chứng nhận.

Thứ ba, pháp luật về đăng ký đất đai cần hoàn thiện theo hướng công khai trình tự thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai

Thứ nhất, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện đăng ký đất đai. Yếu tố con người luôn là nhân tố mang tính quyết định tới sự thành công hay thất bại của bất cứ một hoạt động nào, cũng như chính sách nào của nhà nước. Pháp luật có tiến bộ đến đâu khi người thực hiện trình độ yếu, không công tâm, đạo đức kém thực hiện vì mục đích tư lợi thì hoạt động đó cũng sẽ có tác dụng ngược lại. Hiện nay việc sách nhiễu, cửa quyền, tư lợi, gây phiền hà cho dân trong các thủ tục hành chính về đất đai nhất là thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn là vấn đề nan giải.

Thứ hai, tăng cường cơ sở vật chất, trang thiết bị, máy móc thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất. Một vấn đề cần đặt ra ở đây là cần phải tăng cường trang thiết bị máy móc, phương tiện kỹ thuật theo hướng đồng bộ hóa hiện đại hóa, cũng như sửa chữa lại các trụ sở làm việc của các đơn vị hành chính cấp xã phường.

Thứ ba, hiện đại hoá hệ thống đăng ký đất đai: Vấn đề tin học hóa hệ thống thông tin đất đai, hồ sơ địa chính là một vấn đề rất quan trọng. Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang cố gắng chuyển những hồ sơ địa chính đang được lưu giữ quản lý dưới dạng tài liệu giấy sang dạng số để quản lý trên máy. Đây là nhiệm vụ nặng nề đòi hỏi sự hỗ trợ của các cấp các ngành liên quan.

Thứ tư, xây dựng một hệ thống đăng ký đất đai hiện đại, được thực hiện bởi một hệ thống cơ quan là Văn phòng đăng ký đất đai. Hoàn thành việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp trên toàn quốc. Các Văn phòng đăng ký đất đai được phân cấp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai sẽ được xây dựng thành hệ thống cơ quan duy nhất có chức năng đăng ký đất đai hiện đại được số hóa, chuẩn hóa cơ sở dữ liệu đất đai tại các địa phương.

Thứ năm, đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tiếp tục rà soát để bãi bỏ các văn bản quy định của địa phương không còn phù hợp với pháp luật hiện hành, tổ chức kiểm tra, giải quyết dứt điểm những tồn tại, vướng mắc liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận, nhất là tại các dự án xây dựng nhà ở để bán và các loại đất chuyên dùng, đất ở.

Thứ sáu, tiếp tục đẩy mạnh công tác xây dựng hồ sơ địa chính và xây dựng thông tin đất đai. Toàn bộ những thông tin về đăng ký đất đai sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt sẽ được lưu giữ tại hồ sơ địa chính, hệ thống bản đồ địa chính chính xác là cơ sở để nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là cơ sở để giải quyết tranh chấp khi có tranh chấp xảy ra, là phương tiện giúp Nhà nước thực hiện tốt công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Thứ bảy, tăng cường hiệu quả giải quyết khiếu nại. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại, xem xét các quyết định đã ban hành là giai đoạn cuối cùng của pháp luật về thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Thực tế khiếu nại và giải quyết khiếu nại hiện nay là khâu rất yếu. Hiện nay vấn đề đăng ký quyền sử dụng đất có

nhiều vấn đề gây bức xúc trong nhân dân, có những trường hợp khiếu kiện, khiếu nại diễn ra nhiều năm không được giải quyết dứt điểm. Để nâng cao hiệu lực, hiệu quả giải quyết khiếu nại thì phải giải quyết tất cả các khâu khác, từ năng lực, phẩm chất của cán bộ làm công tác giải quyết khiếu nại và nhận thức, hiểu biết của người dân cũng như cán bộ các cấp đối với các quy định về đất đai nói riêng và pháp luật khiếu nại tố cáo nói chung

Tiểu kết Chương 3

Toàn bộ nội dung chương 3 của Luận văn, tác giả tiến hành dựa trên những nội dung đã được triển khai tại chương 2. Chương 3 là những mong muốn, đề xuất, kiến nghị của tác giả về những giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật hiện hành về đăng ký đất đai xuất phát trên cơ sở những định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật. Cụ thể: hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai hiện nay phải dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai, các tiêu chí đảm bảo tính thống nhất, công khai, minh bạch, chi phí thấp và hiệu quả; hướng tới mục tiêu phục vụ người dân và doanh nghiệp, tạo điều kiện để người dân và doanh nghiệp thực hiện quyền và nghĩa vụ một cách có hiệu quả; phải được tiến hành đồng bộ trong tiến trình cải cách hành chính, cải cách thể chế, bộ máy nhà nước, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ công chức, viên chức hành chính và cuối cùng là phải căn cứ vào tình hình thực tế đăng ký đất đai.

Bên cạnh đó, tác giả cũng đưa ra những kiến nghị, giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai thông các nhóm giải pháp chính như nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện đăng ký đất đai; tăng cường cơ sở vật chất, trang thiết bị, máy móc thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất; hiện đại hóa hệ thống đăng ký đất đai: vấn đề tin học hóa hệ thống thông tin đất đai, hồ sơ địa chính là một vấn đề rất quan trọng; xây dựng một hệ thống đăng ký đất đai hiện đại, được thực hiện bởi một hệ thống cơ quan là Văn phòng đăng ký đất đai; đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tiếp tục đẩy mạnh xây dựng hồ sơ địa chính và xây dựng thông tin đất đai; tăng cường hiệu quả giải quyết khiếu nại.

KẾT LUẬN

Đăng ký đất đai là việc xác lập mối quan hệ pháp lý Nhà nước và người sử dụng đất, đăng ký đất đai cũng là một biện pháp hữu hiệu để Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất của người sử dụng đất. Đồng thời cũng tạo cho các chủ sử dụng đất khác tôn trọng, xác định được quyền và nghĩa vụ của mình đối với mảnh đất đã đăng ký. Đất đai là nguồn tài nguyên quan trọng, muốn bảo tồn và khai thác nguồn tài nguyên đó một cách có hiệu quả đòi hỏi công tác quản lý nhà nước đóng một vai trò quyết định. Thủ tục đăng ký đất đai góp phần quan trọng thúc đẩy hoạt động quản lý nhà nước về đất đai.

Trong toàn bộ nội dung của Luận văn được thiết kế thành ba chương, tác giả đã nỗ lực hoàn thiện công trình nghiên cứu của mình theo hướng nghiên cứu các vấn đề lý luận tổng quát, thực trạng quy định pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật và kiến nghị hoàn thiện hoạt động lập pháp, hành pháp và tư pháp về đăng ký đất đai. Tuy nhiên, đăng ký đất đai là một vấn đề không hề mới nhưng các quy định của nó vẫn còn tản mạn trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau như Bộ luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014,... và các văn bản hướng dẫn thi hành, đặc biệt là Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Nghị định 102/2017/NĐ-CP, Thông tư 23/2014/TT-BTNMT, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT. Dựa trên cơ sở đó, pháp luật về đăng ký đất đai cũng đã có những thành công đáng kể, bên cạnh là những vướng mắc, hạn chế chưa tạo được điều kiện cho người dân.

Do đó, tác giả mong rằng, thông qua nội dung của Luận văn này, tác giả có thể tự hoàn thiện hiểu biết của bản thân về đăng ký đất đai. Và tác giả có thể góp một phần nhỏ công sức vào việc hoàn thiện các quy định pháp luật về đất đai. Tác giả rất mong nội dung nghiên cứu này sẽ góp phần hoàn thiện, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký đất đai.