

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

PHAN HỒNG MAI

**THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ
Ở TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Luật kinh tế
Mã số: 60 38 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2014

**Công trình được hoàn thành
tại Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội**

Cán bộ hướng dẫn khoa học: TS. DOÃN HỒNG NHUNG

Phản biện 1:

Phản biện 2:

**Luận văn được bảo vệ tại Hội đồng chấm luận văn, họp tại
Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.**

Vào hồi giờ, ngày tháng năm 2014

Có thể tìm hiểu luận văn tại

**Trung tâm tư liệu Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội
Trung tâm Thông tin – Thư viện, Đại học Quốc gia Hà Nội**

MỤC LỤC CỦA LUẬN VĂN

Trang

Trang phụ bìa	
Lời cam đoan	
Mục lục	
Danh mục các chữ viết tắt	
Danh mục bảng,	
MỞ ĐẦU	1
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở	8
1.1. Cơ sở lý luận các vấn đề nghiên cứu	8
1.1.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở	8
1.1.2. Khái niệm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất	14
1.1.3. Đăng ký đất đai.....	16
1.1.4. Khái niệm công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở	19
1.2. Sự hình thành và phát triển pháp luật đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở qua các thời kỳ ở Việt Nam	23
1.2.1. Lịch sử đăng ký đất đai qua các thời kỳ.....	23
1.2.2. Sự thay đổi các biểu mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	28
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	32
Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở QU A THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	33
2.1. Đặc điểm về điều kiện tự nhiên thành phố Đà Nẵng	33
2.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	36
2.2.1. Tăng trưởng và dịch chuyển cơ cấu kinh tế	36
2.2.2. Giao thông.....	36

2.2.3. Dân số và lao động	36
2.3. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Đà Nẵng	37
2.3.1. Tình hình ban hành các văn bản pháp luật	37
2.3.2. Công tác quản lý nhà nước về đất đai	37
2.4. Các quy định pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở	39
2.4.1. Về phương pháp, cách thức đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở	43
2.4.2. Chủ thể sử dụng đất	45
2.4.3. Điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư	47
2.4.4. Về hồ sơ, trình tự, thủ tục và thẩm quyền đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở	56
2.5. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.....	59
2.5.1. Thực trạng áp dụng pháp luật và những tác động đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.....	59
2.5.2. Công tác cải cách thủ tục hành chính trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thành phố Đà Nẵng	60
2.5.3. Cải cách quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, tổ chức trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.....	62
2.5.4. Kết quả thực hiện và những đánh giá về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thành phố Đà Nẵng ..	66
2.6. Những bất cập trong việc thi hành pháp luật cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn thành phố Đà Nẵng	68
2.6.1. Vướng mắc pháp lý trong chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở lần đầu.....	68
2.6.2. Vướng mắc pháp lý trong việc giải quyết thừa kế khi công nhận quyền sử dụng đất lần đầu	78

2.6.3. Một số bất cập trong việc thể hiện các thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở	84
2.6.4. Một số bất cập trong thủ tục hành chính	90
Chương 3: HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở...	94
3.1. Sự cần thiết phải hoàn thiện các quy định pháp luật	94
3.2. Hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở	95
3.3. Hoàn thiện giải pháp tổ chức thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.....	98
3.4. Hoàn thiện các giải pháp hỗ trợ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.....	100
3.5. Kiến nghị.....	103
3.5.1. Sửa đổi, bổ sung quy định chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai	103
3.5.2. Bổ sung các quy định giải quyết thừa kế phát sinh trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở lần đầu.....	104
3.5.3. Hoàn thiện các thông tin pháp lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.....	105
3.5.4. Kiến nghị ban hành quy định bắt buộc thống nhất xây dựng dữ liệu thông tin địa chính đảm bảo kết nối dữ liệu trong phạm vi toàn quốc	106
KẾT LUẬN	108
TÀI LIỆU THAM KHẢO	110
PHỤ LỤC	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất là một nội dung không thể thiếu trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai. Mục tiêu hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu đã được đặt ra từ 31/12/2006, tuy nhiên đến nay vẫn chưa hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu trên phạm vi cả nước. Đối với thành phố Đà Nẵng, nhiệm vụ này càng trở nên khó khăn hơn.

Từ thực trạng nêu trên, tôi đã chọn đề tài "*Thi hành pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thành phố Đà Nẵng*" làm đề tài cho luận văn thạc sĩ của mình.

2. Tình hình nghiên cứu

Cho đến nay, pháp luật về cấp GCNQSDĐ được giới nghiên cứu khoa học pháp lí nghiên cứu khá nhiều ở các khía cạnh và phương diện khác nhau, Tuy nhiên chưa có một công trình nào chuyên sâu nghiên cứu về vấn đề này trên phương diện thực tiễn và pháp lý.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu là pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở lần đầu của hộ gia đình, cá nhân.

4. Mục tiêu nghiên cứu

Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật trong cấp GCNQSDĐ, QSHNO trên địa bàn thành phố Đà Nẵng thời gian qua, chỉ rõ nguyên nhân của những hạn chế, bất cập để đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

5. Nội dung phương pháp nghiên cứu

5.1. Nội dung nghiên cứu

Phân tích, đánh giá thực trạng đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, QSHNO, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ cho công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Những vướng mắc từ hệ thống pháp luật và tổ chức thực hiện.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp phân tích, đánh giá, bình luận, đối chiếu... được sử dụng khi tìm hiểu các quy định pháp luật so với thực trạng đang áp dụng. Kết hợp các phương pháp thống kê, so sánh, tổng hợp khi nghiên cứu một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

6. Tính mới và những đóng góp của đề tài

Đã có công trình nghiên cứu phổ biến về lĩnh vực này. Dù vậy, trên thực tế công tác cấp GCNQSDD, QSHNO vẫn còn gặp nhiều vướng mắc.

Luận văn tập trung đánh giá các vướng mắc từ thực tiễn để đề xuất hoàn thiện pháp luật và những giải pháp tổ chức thực hiện. Đây là nội dung mang ý nghĩa về phương diện pháp lý cũng như thực tiễn cần được nghiên cứu hiện nay.

7. Bố cục của đề tài

Ngoài phần mở đầu và kết luận, bố cục của luận văn gồm 3 chương.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

1.1. Cơ sở lý luận các vấn đề nghiên cứu

1.1.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

1.1.2. Khái niệm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất

1.1.3. Đăng ký đất đai

1.1.4. Khái niệm công nhận quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDD, QSHNO

1.2. Sự hình thành và phát triển pháp luật đăng ký, cấp GCNQSDD, QSHNO qua các thời kỳ ở Việt Nam

1.2.1. Lịch sử đăng ký đất đai qua các thời kỳ

1.2.2. Sự thay đổi các biểu mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ cấp GCNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất, đảm bảo quyền được cấp giấy chứng nhận và bảo hộ quyền, lợi ích hợp pháp của chủ thể được cấp giấy.

Cấp GCNQSDĐ, QSHNỞ là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông qua hệ thống pháp luật và hành chính để xem xét và công nhận tính hợp pháp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của người sử dụng đất, qua đó bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam.

Hoạt động cấp GCNQSDĐ, QSHNỞ là hoạt động phức tạp, phải trải qua nhiều khâu, nhiều công đoạn, nhiều quy trình và được thực hiện bởi nhiều cơ quan chức năng... Vì vậy, cần thiết khách quan phải quy định về các điều kiện và thủ tục hành chính cụ thể đối với hoạt động này nhằm định hướng cho các cơ quan chức năng thực thi nhiệm vụ cấp giấy, cũng như các chủ thể có nhu cầu cấp giấy phải thực hiện và tuân thủ theo một trật tự đã được pháp luật quy định.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở QUA THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. Đặc điểm về điều kiện tự nhiên thành phố Đà Nẵng

2.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội

2.3. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Đà Nẵng

2.3.1. Tình hình ban hành các văn bản pháp luật

2.3.2. Công tác quản lý nhà nước về đất đai

2.4. Các quy định pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

2.4.1. Về phương pháp, cách thức đăng ký, cấp GCNQSDĐ, QSHNO'

2.4.2. Chủ thể sử dụng đất

2.4.3. Điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư

2.4.3.1. Điều kiện về pháp lý

2.4.3.2. Điều kiện về việc sử dụng đất “ổn định”

2.4.3.3. Điều kiện “đất không có tranh chấp”

2.4.3.4. Việc xác nhận của UBND cấp xã

2.4.3.6. Về hạn mức công nhận quyền sử dụng đất

2.4.3.7. Tiền sử dụng đất khi cấp GCNQSDĐ, QSHNO'

2.4.3.8. Điều kiện về kỹ thuật

2.4.3.9. Điều kiện về chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất

2.4.4. Về hồ sơ, trình tự, thủ tục và thẩm quyền đăng ký, cấp GCNQSDĐ, QSHNO'

2.5. Tình hình cấp GCNQSDĐ, QSHNO' trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

2.5.1. Thực trạng áp dụng pháp luật và những tác động đến công tác cấp GCNQSDĐ, QSHNO'

2.5.2. Công tác cải cách thủ tục hành chính trong cấp GCNQSDĐ, QSHNO' tại thành phố Đà Nẵng

2.5.3. Cải cách quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, tổ chức trong việc cấp GCNQSDĐ, QSHNO'

2.5.3.1 Cơ cấu, tổ chức, nhân sự và nhiệm vụ, quyền hạn theo mô hình VPĐKQSDĐ hai cấp

2.5.3.2. Cơ cấu, tổ chức, nhân sự và nhiệm vụ, quyền hạn theo mô hình VPĐKQSDĐ một cấp

2.5.4. Kết quả thực hiện và những đánh giá về công tác cấp GCNQSDĐ, QSHNO' tại thành phố Đà Nẵng

2.5.4.1. Kết quả thực hiện công tác cấp GCNQSDĐ, QSHNO'

Kết quả công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng tính đến ngày 30/6/2013, như sau:

Theo kết quả thống kê tại Phụ lục 1 cho thấy:

Đất ở tại nông thôn với diện tích 2.452,83ha, đã cấp GCN 2.451,77ha, đạt 99,96%. Trong đó tổ chức sử dụng 21,67ha, đã được cấp GCN 100%, hộ gia đình cá nhân sử dụng 2.431,16ha, đã được cấp GCN 2.430,1ha, đạt 99,96%.

Đất ở tại đô thị với diện tích 2.900,59ha, đã cấp GCN 2.648,45ha, đạt 91,31%. Trong đó tổ chức sử dụng 98,97ha, đã được cấp GCN 100%, hộ gia đình, cá nhân sử dụng 2.801,62ha, đã được cấp GCN 2.549,48ha, đạt 91,0%. Như vậy đất ở tại đô thị còn 252,14 ha của hộ gia đình cá nhân chưa được cấp GCN.

Theo tổng hợp các Báo cáo Kết quả điều tra số liệu thống kê của Chi nhánh VPĐKQSDĐ các quận, huyện thì số hộ gia đình cá nhân chưa được cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ lần đầu còn trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (Theo Nghị quyết 30/2013/QH13) đến cuối năm 2013 là 30.124 trường hợp, trong đó quận Sơn Trà 4.983; quận Liên Chiểu 4.377; quận Cẩm Lệ 3.278; quận Thanh Khê 5.721; quận Hải Châu 2.912; quận Ngũ Hành Sơn 5.162 và Huyện Hòa Vang 3700 trường hợp.

2.5.4.2. Đánh giá kết quả công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất tại thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2005-2013

2.6. Những bất cập trong việc thi hành pháp luật cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

2.6.1. Vi phạm pháp lý trong chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong thủ tục cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở lần đầu

Thực tiễn đến nay số lượng hộ gia đình cá nhân chưa được cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ phần lớn thuộc trường hợp không có giấy tờ về QSDĐ và không có giấy tờ về sở hữu nhà ở, trong đó đối với nhà ở chủ yếu là do không có giấy phép xây dựng hoặc xây dựng sai với giấy phép được

cấp. Trong số đó, các trường hợp xây dựng nhà không có giấy phép hoặc sai với giấy phép từ sau ngày 01/7/2006 không được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do mâu thuẫn trong các văn bản pháp luật mặc dù nhà ở hiện tại phù hợp với quy hoạch.

Qua phân tích các tình huống xảy ra trên thực tế nhận thấy. Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định trường hợp nhà ở xây dựng từ ngày 01/7/2006 thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng mà không có giấy phép hoặc xây dựng sai giấy phép thì không đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Nghị định số 88/2009/NĐ-CP có hiệu lực thi hành từ ngày 10/12/2009 tuy nhiên lại quy định hành vi xây dựng nhà ở trái phép từ ngày 01/7/2006 không được chứng nhận quyền sở hữu. Điều này đã đưa đến một thực trạng tất cả các trường hợp xây dựng nhà ở trái phép từ ngày 01/7/2006 đến ngày 10/12/2009 đều không được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Hành vi xây dựng trái phép từ ngày 01/7/2006 đến 30/4/2009 được điều chỉnh bởi Nghị định số 126/2004/NĐ-CP của Chính phủ. Ngoài hình thức xử phạt hành chính, người có hành vi vi phạm không bị buộc phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép, nghĩa là được pháp luật mặc nhiên cho tồn tại.

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thay thế cho Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đã có sự điều chỉnh đối với quy định về chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Theo đó các trường hợp này phải có giấy tờ của cơ quan quản lý nhà về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó. Quy định này cũng không hợp lý, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất và sở hữu nhà, do đó cần được điều chỉnh.

Việc quy định thêm thủ tục hành chính này đối với dịch vụ cấp GCNQSDĐ, QSHNỞ lần đầu trong khi không có tiêu chí cụ thể cho sự tồn tại của nhà ở đã xây dựng trái phép, vừa trái với các quy định pháp luật trước đó dễ gây tình trạng những nhiễu cho người sử dụng đất.

2.6.2. Vướng mắc pháp lý trong việc giải quyết thừa kế khi công nhận QSDĐ lần đầu

Pháp luật về thừa kế được quy định khá chặt chẽ trong Bộ luật Dân sự năm 2005 và các hệ thống luật có liên quan, tuy nhiên các văn bản này chỉ điều chỉnh quan hệ phát sinh đối với tài sản đã có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của người để lại di sản. Ngay cả trong pháp luật về đất đai, các thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cũng chỉ đề cập đến trường hợp đã có GCNQSDĐ, QSHNO. Trong khi lập thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu thì người sử dụng đất chưa thể có các loại giấy tờ này.

Vướng mắc pháp lý trong trường hợp này phát sinh ở nhiều dạng khác nhau như: đã nhận chuyển nhượng QSDĐ nhưng khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO thì phát sinh thủ tục thừa kế; chủ sử dụng đất đã chết nay các thừa kế lập thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, QSHNO; người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam được nhận thừa kế theo di chúc hoặc nhận thừa kế theo pháp luật... Trong quá trình lập thủ tục cấp giấy chứng nhận lần đầu, hồ sơ phát sinh thủ tục thừa kế các trường hợp nêu trên pháp luật không có quy định cơ quan nào có thẩm quyền giải quyết và phải giải quyết như thế nào. Điều này cho thấy các nhà làm luật về đất đai đã không tính hết các khả năng phát sinh các sự kiện pháp lý trong quá trình cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu, do đó những nội dung bất cập này cần phải được điều chỉnh cho phù hợp với thực tiễn.

2.6.3. Một số bất cập trong việc thể hiện các thông tin trên GCNQSDĐ, QSHNO

Thứ nhất, thông tin về hạn chế QSDĐ, quyền sở hữu tài sản thể hiện trên giấy chứng nhận

Phần thông tin ghi chú trên trang 2 của Giấy chứng nhận để ghi các nội dung: hạn chế về QSDĐ, quyền sở hữu tài sản; thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình...; số hiệu và diện tích thửa đất chưa được xác định

theo bản đồ địa chính... Trong đó thông tin hạn chế về QSDĐ, quyền sở hữu tài sản là nội dung quan trọng.

Thông tin hạn chế về QSDĐ, quyền sở hữu tài sản trên giấy chứng nhận có thể bao gồm quy định là những hạn chế về quyền mang tính cá biệt do cơ quan Nhà nước quy định khi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cũng có thể là những hạn chế về quyền được ghi trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất khi được cấp giấy chứng nhận hoặc trong các giấy tờ giao dịch dân sự khác như tặng cho, thừa kế, chuyển nhượng...

Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề được xác lập theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Những ràng buộc mang tính hạn chế quyền sử dụng đất hay quyền sở hữu tài sản là một nhu cầu thực tế phát sinh khá phổ biến trong quan hệ pháp luật dân sự hiện nay. Tuy nhiên cho đến nay chưa thấy có văn bản pháp luật về đất đai nào đề cập đến một cách cụ thể về những giao dịch hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản được pháp luật thừa nhận, nội dung, trình tự và thủ tục xử lý các sự kiện pháp lý này. Ngoài ra nội dung này lại được quy định ghi vào phần “Ghi chú” trên giấy chứng nhận nên tính pháp lý không cao. Do vậy thấy cần thiết phải bổ sung quy định pháp luật về hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong đó cần quy định cụ thể về nội dung, trình tự và thủ tục giải quyết khi phát sinh sự kiện này và cách ghi thể hiện trên Giấy chứng nhận.

Thứ hai, thông tin về mã vạch thể hiện ở cuối trang 4 Giấy chứng nhận:

Quy định mã vạch trên giấy chứng nhận là một chuyển biến mạnh mẽ trong công tác quản lý nhà nước lĩnh vực đất đai, Việc hiện đại hóa cơ sở dữ liệu địa chính với sự tham gia của mã vạch góp phần chuyên môn hóa công tác quản lý, cập nhật thông tin địa chính theo hướng công nghệ, phù hợp với sự phát triển cơ chế thị trường, giảm thiểu chi phí quản lý, rút ngắn thời gian xác minh, đối chiếu cơ sở dữ liệu và góp phần ngăn ngừa các hành vi làm giả giấy chứng nhận hoặc gian dối trong các quan hệ giao dịch về đất đai.

Tuy nhiên thực tế ứng dụng mã vạch trên giấy chứng nhận vào công tác quản lý đã không được thực hiện, trong đó nguyên nhân chủ yếu là không được sự quan tâm của cơ quan quản lý nhà nước. Kể từ khi mẫu Giấy chứng nhận mới có mã vạch được đưa vào sử dụng đến nay đã hơn 4 năm, các thông tin trên giấy chứng nhận được in và cấp cho người sử dụng đất đã không được tích hợp và sử dụng để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

Hiện nay thành phố Đà Nẵng chưa có một phần mềm công nghệ nào để cập nhật và tra cứu thông nhất dữ liệu địa chính trên toàn thành phố. Việc ghi chép và tra cứu hồ sơ địa chính hiện nay vẫn mang tính thủ công, do đó không những tốn kém thời gian trong việc tra cứu thông tin mà còn không đảm bảo tính chính xác.

2.6.4. Một số bất cập trong thủ tục hành chính

Về thời hạn giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ lần đầu, Quyết định số 31/2012/QĐ-UBND của UBND TP Đà Nẵng quy định 15 ngày. Thời hạn quy định tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 là 30 ngày.

Việc UBND thành phố Đà Nẵng rút ngắn thời gian chỉ còn 15 ngày so với 30 ngày theo quy định của Chính phủ là quá ngắn, nhất là đối với loại hồ sơ phức tạp như cấp giấy chứng nhận lần đầu. Việc quy định thời hạn ngắn gây áp lực cho cán bộ giải quyết hồ sơ, tạo nhiều rủi ro sai sót nghiệp vụ.

Chương 3

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

3.1. Sự cần thiết phải hoàn thiện các quy định pháp luật

3.2. Hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

Thứ nhất, tiếp tục rà soát, thống kê các vướng mắc về quy định pháp

luật đối với các hồ sơ chưa được cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ lần đầu, qua đó kiến nghị sửa đổi hoàn thiện cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Đối với quy định về chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cần phải tiếp tục điều chỉnh và bổ sung cho phù hợp với quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng qua các giai đoạn lịch sử.

Cần bổ sung các quy định liên quan đến giải quyết thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở phát sinh trong quá trình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ lần đầu, khắc phục dần các mối quan hệ pháp luật phát sinh trong lĩnh vực đất đai, nhà ở nhưng chưa có văn bản pháp luật nào điều chỉnh.

Cần đặt lại tên gọi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngắn gọn, dễ sử dụng, phù hợp với một số khái niệm bất động sản trong Bộ luật Dân sự năm 2005.

Rà soát các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 theo tính đặc thù của từng địa phương đã được lập trước ngày 15/10/1993 để tiếp tục bổ sung vào quy định các giấy tờ khác quy định tại Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

Thứ hai, Đối với chính quyền thành phố Đà Nẵng cần nghiên cứu để ban hành lại hệ thống thủ tục hành chính về cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ mang tính khả thi hơn, phù hợp với quy định mới tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Trong công tác cải cách thủ tục hành chính, có thể rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ đối với các giao dịch nhà, đất đã được cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ như đăng ký thế chấp, chuyển quyền, tách hợp thửa đất, cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, QSHNƠ... Riêng đối với thời gian giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ lần đầu cần điều chỉnh tăng thời gian giải quyết hồ sơ cho phù hợp với thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Thứ ba, UBND thành phố Đà Nẵng cần rà soát sửa đổi lại bộ thủ tục hành chính VPĐKQSDĐ một cấp thành Văn phòng đăng ký đất đai một cấp cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố và chi nhánh các quận, huyện. Kiến nghị Chính phủ sớm ban hành quy định thẩm quyền ký GCNQSDĐ, QSHNO đối với hộ gia đình, cá nhân theo mô hình thí điểm VPĐKQSDĐ một cấp tại Đà Nẵng. Việc Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ký GCNQSDĐ, QSHNO đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài như hiện nay là trái với thẩm quyền quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

Thứ tư, hoàn thiện thủ tục về giải quyết khiếu nại, tố cáo và giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực đất đai nhằm giải quyết dứt điểm các khiếu nại tranh chấp trước khi tiến hành thủ tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu.

Giải quyết tranh chấp đất đai là vấn đề phức tạp, đối với tranh chấp đất của hộ gia đình, cá nhân mà không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, các Luật Đất đai từ năm 1987 đến năm 2013 đều quy định quy định thẩm quyền thuộc về Chủ tịch UBND cấp huyện. Cho đến khi Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được ban hành thì pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai với có quy định về trình tự thủ tục hòa giải và giải quyết tranh chấp đất đai. Tuy vậy, quy định này tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp huyện, cấp tỉnh chỉ có nội dung ngắn gọn tại Điều 89.

Để hoàn thiện thủ tục giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai cần thiết phải xây dựng riêng một quy định cụ thể về trình tự, thủ tục hòa giải và giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp huyện và cấp tỉnh.

3.3. Hoàn thiện giải pháp tổ chức thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

Thứ nhất, xây dựng quy trình giải quyết hồ sơ riêng biệt đối với loại hồ sơ cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu có vướng mắc pháp lý. Đối với hoạt động dịch vụ công tại các VPĐKQSDĐ cần công khai thủ tục và thời gian giải quyết hồ sơ cho từng loại dịch vụ. Đối với hồ sơ cấp giấy GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu thuộc loại không có giấy tờ về quyền sử dụng đất phải có xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của UBND cấp xã, cần quy định cụ thể thời gian giải quyết hồ sơ tại xã, phường.

Trên cơ sở số liệu điều tra hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu theo Nghị quyết số 30/2013/QH13 trong năm 2013, VPĐKQSDĐ các quận, huyện cần phân loại hồ sơ theo các nội dung vướng mắc pháp lý. Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND thành phố có văn bản hướng dẫn xử lý cụ thể đối với các vướng mắc mang tính phổ biến, trong đó cần giao trách nhiệm xử lý các hồ sơ vướng mắc cho phòng Tài nguyên và Môi trường các UBND quận, huyện. Quy định trách nhiệm phối hợp giải quyết các vướng mắc đối với các cơ quan có liên quan như UBND các quận, UBND các xã, phường và các cơ quan khác, quy định rõ thời gian giải quyết hồ sơ của các cơ quan có trách nhiệm phối hợp.

Quy định thời gian giải quyết các loại vướng mắc đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu, đặc biệt là với loại hồ sơ phát sinh pháp lý do chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Quy định trách nhiệm các VPĐKQSDĐ khi tiếp nhận hồ sơ có vướng mắc phát sinh, không được trả lại hồ sơ cho công dân với lý do chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận mà cần hoàn chỉnh các thủ tục cần thiết, xác định những vướng mắc pháp lý cần được giải quyết sau đó chuyển hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường để làm đầu mối giải quyết, đồng thời thông báo tình trạng hồ sơ cho công dân biết. Sau khi có kết quả giải quyết các vướng mắc pháp lý, phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ lại cho VPĐKQSDĐ để cấp GCNQSDĐ, QSHNO theo quy định.

Thứ hai, bên cạnh công tác rà soát cấp GCNQSDĐ, QSHNO cần tuyên truyền phổ biến và xúc tiến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp chưa có nhu cầu cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là văn bản đầu tiên có quy định trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, do đó UBND thành phố Đà Nẵng cần xây dựng mới quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai cho phù hợp với pháp luật hiện hành, đảm bảo các trường hợp chưa được cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu đều được thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai. Khi người sử dụng đất có nhu cầu cấp GCNQSDĐ, QSHNO thì VPĐKQSDĐ căn cứ vào hồ sơ đã đăng ký đất đai để tiếp tục thực hiện các thủ tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO. Làm tốt công tác đăng ký đất đai không những tạo điều kiện cho người sử dụng đất thuận lợi trong việc thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO khi có nhu cầu mà còn giúp cơ quan quản lý nhà nước quản lý có hiệu quả thửa đất đang sử dụng.

Thứ ba, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về cấp GCNQSDĐ, QSHNO. Các quy định của pháp luật về cấp GCNQSDĐ, QSHNO đang ngày càng được xây dựng rõ ràng, minh bạch. Thủ tục hành chính được thường xuyên được cải cách, bên cạnh sự nỗ lực của các cơ quan quản lý đất đai cần khuyến khích người dân tự nguyện đăng ký cấp GCNQSDĐ, QSHNO. Muốn vậy cần tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai nói chung và công tác cấp GCNQSDĐ, QSHNO nói riêng, làm cho người dân thấy được lợi ích và sự cần thiết của việc cấp GCNQSDĐ, QSHNO. Trình tự, thủ tục và các điều kiện để được cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu cần phải được niêm yết công khai tại các điểm tiếp nhận hồ sơ các quận, huyện và xã, phường. Tổ chức các hoạt động tư vấn pháp lý đến khu dân cư để hướng dẫn người dân kê khai lập thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ, QSHNO.

Thứ tư, tăng cường kiểm tra, giám sát công tác cấp GCNQSDĐ, QSHNO, kiên quyết xử lý các sai phạm, các trường hợp gây khó khăn của cán bộ địa chính hoặc cán bộ giải quyết hồ sơ cho công dân.

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu hiện nay so với hồ sơ các giao dịch khác về quyền sử dụng đất chiếm tỷ lệ thấp, do đó cần tăng cường kiểm tra công tác cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu tại các VPĐKQSDĐ và công tác xác nhận hồ sơ ban đầu tại UBND các xã, phường. Chú trọng kiểm tra các hồ sơ quá thời hạn giải quyết mà không có lý do chính đáng do vướng mắc pháp lý. Kiểm tra toàn bộ các hồ sơ không giải quyết được, trả lại cho công dân để kịp thời phát hiện sai phạm nghiệp vụ trong việc đánh giá hồ sơ không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận hoặc không hướng dẫn cụ thể cho công dân bổ sung các thủ tục cần thiết để được cấp giấy chứng nhận. Công khai đường dây nóng tại các địa điểm tiếp nhận hồ sơ để phát hiện các hành vi nhũng nhiễu trong việc giải quyết hồ sơ công dân.

3.4. Hoàn thiện các giải pháp hỗ trợ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

Thứ nhất, nâng cao chất lượng chuyên môn cán bộ địa chính xã phường và VPĐKQSDĐ. Nhanh chóng kiện toàn bộ máy và quy trình giải quyết hồ sơ theo mô hình Văn phòng đăng ký đất đai một cấp đang áp dụng thí điểm, đảm bảo chất lượng và số lượng về nhân sự trong hoạt động cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu đang áp dụng tại địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Tăng cường việc đào tạo nâng cao trình độ, phẩm chất cho cán bộ công chức quản lý, cán bộ chuyên môn phòng Tài nguyên và Môi trường, VPĐKQSDĐ, cán bộ địa chính và cán bộ tư pháp xã, phường. Bên cạnh kiến thức chuyên ngành về đất đai cần chú trọng tập huấn các kiến thức pháp luật liên quan đến cấp GCNQSDĐ, QSHNO như pháp luật về dân sự, thừa kế, hôn nhân, xử lý vi phạm hành chính... nhằm giải quyết các vướng mắc đa dạng của loại hồ sơ cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu.

Biên soạn các tài liệu hướng dẫn xử lý các trường hợp vướng mắc phát sinh trong quá trình cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu, tập trung các chủ đề phức tạp mang tính phổ biến như thỏa thuận thừa kế, thỏa thuận biên động ranh giới các thửa đất liền kề, các thỏa thuận dân sự hoặc giải quyết tranh chấp đối với các loại hồ sơ không có giấy tờ về QSDĐ ...

Thường xuyên sơ kết, tổng kết công tác cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu, qua đó đúc kết rút kinh nghiệm và phổ biến các hướng dẫn nghiệp vụ trong quá trình giải quyết các hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ.

Thứ hai, thường xuyên cải cách thủ tục hành chính về đất đai. Trước mắt cần nhanh chóng sửa đổi và ban hành quy định mới về trình tự, thủ tục giải quyết các dịch vụ hành chính về đất đai phù hợp với trình tự thủ tục và thời hạn giải quyết hồ sơ quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Quy định rõ thời hạn giải quyết hồ sơ ở cấp xã, thời hạn giải quyết hồ sơ ở cấp huyện và Sở Tài nguyên Môi trường. Quy định rõ thời hạn các cơ quan quản lý nhà nước phải trả lời phiếu lấy ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai tối đa là 5 ngày. Đối với các hồ sơ có phát sinh vướng mắc pháp lý cần quy định rõ trách nhiệm và thời hạn giải quyết của các cơ quan có liên quan.

Tiếp tục cải tiến bộ phận “Tiếp nhận và trả kết quả” qua theo mô hình “một cửa điện tử”, vận hành có hiệu quả phần mềm “một cửa điện tử” để kiểm soát thời gian của quá trình luân chuyển hồ sơ nội bộ giữa các bộ phận trong từng cấp xã, cấp huyện và Sở Tài nguyên – Môi trường. Phần mềm “Một cửa điện tử” cần phải minh bạch thời gian giải quyết hồ sơ cho từng bộ phận, từ bộ phận tiếp nhận hồ sơ cho đến khâu ký duyệt hồ sơ của lãnh đạo từng cấp. Qua đó kịp thời phát hiện trách nhiệm cụ thể của từng cá nhân trong trường hợp để xảy ra hồ sơ trễ hẹn trả kết quả.

Thứ ba, giải pháp về kinh phí

Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công được tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất VPĐKQSDĐ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường và VPĐKQSDĐ thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường các quận, huyện, là đơn vị sự nghiệp công lập, kinh phí hoạt động dựa vào nguồn thu từ lệ phí và phí thẩm định hồ sơ của các hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Từ năm 2010 đến nay UBND thành phố Đà Nẵng quy định không thu lệ phí và phí thẩm định hồ sơ đối với thủ tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu. Đây là quy định tích

cực nhằm khuyến khích người dân thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận, tuy nhiên UBND thành phố Đà Nẵng lại không có cơ chế tài chính để bù đắp chi phí cho hoạt động cho các VPĐKQSĐĐ, điều này vô tình làm cho các VPĐKQSĐĐ không mặn mà với các dịch vụ cấp GCNQSĐĐ, QSHNO lần đầu. Do đó UBND thành phố cần có cơ chế tài chính hợp lý để bù đắp chi phí cho các VPĐKQSĐĐ trong hoạt động cấp GCNQSĐĐ, QSHNO lần đầu.

Ngoài ra cần đầu tư kinh phí để tiến hành dự án tổng thể xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai. Lập kế hoạch kinh phí để thực hiện việc chuyển dần hồ sơ, dữ liệu được quản lý dưới dạng giấy sang dạng số, lưu trữ trên máy vi tính, phục vụ tích hợp dữ liệu thông tin địa chính khi có phần mềm công nghệ thông tin phù hợp. Trang bị đầy đủ các thiết bị vi tính và máy quét mã vạch cho các VPĐKQSĐĐ.

3.5. Kiến nghị

3.5.1. Sửa đổi, bổ sung quy định chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

Để đảm bảo sự thống nhất giữa các quy định pháp luật về công nhận quyền sở hữu nhà ở, các quy định về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng và pháp luật dân sự đề nghị sửa đổi bổ sung Điểm h Khoản 1 Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau:

Điều 31. Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Chủ sở hữu nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:

*... h) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản này thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã **hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006**, được xây dựng trước khi có quy*

hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà ở hoàn thành xây dựng kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.

Đề xuất phương án sửa đổi như sau:

“h) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản này thì phải có giấy tờ xác nhận của UBND cấp xã về nhà ở đã hoàn thành xây dựng ***trước ngày 01 tháng 5 năm 2009*** (ngày Nghị định số 23/2009/NĐ-CP có hiệu lực thay thế Nghị định số 126/2004/NĐ-CP), được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà ở hoàn thành xây dựng kể ***từ ngày 01 tháng 5 năm 2009*** trở về sau thì phải có giấy tờ xác nhận của UBND cấp xã về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng ***trước ngày 01 tháng 5 năm 2009***; trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.”

3.5.2. Bổ sung các quy định giải quyết thừa kế phát sinh trong trường hợp cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu

Từ các vướng mắc pháp lý trong việc giải quyết thủ tục thừa kế khi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đã nêu ở mục 2.6.2 thấy

Chính phủ cần có quy định riêng về thủ tục thừa kế cho các trường hợp làm hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu có phát sinh quan hệ thừa kế, cụ thể như sau:

Đối với các thủ tục thỏa thuận, phân chia thừa kế hoặc khai nhận thừa kế mà đã có GCNQSDĐ, QSHNO thì thẩm quyền công chứng thuộc cơ quan Công chứng theo quy định tại Luật Công chứng. Riêng đối với các thủ tục thỏa thuận, phân chia thừa kế hoặc khai nhận thừa kế phát sinh trong quá trình lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu thì nên giao thẩm quyền cho UBND cấp xã phường nơi có đất trực tiếp giải quyết.

Nội dung giải quyết không phải thỏa thuận phân chia di sản thừa kế như Luật Công chứng mà thỏa thuận của các thừa kế đồng ý và không tranh chấp khiếu nại đối với các giao dịch về nhà đất đã thực hiện trước ngày 01/7/2004. Trong trường hợp các thừa kế không thỏa thuận được, nghĩa là phát sinh tranh chấp thì thẩm quyền giải quyết thuộc về tòa án nhân dân theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở nhưng không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì cần bổ sung thêm quy định được quyền ủy quyền cho người thứ 3 đứng tên trên GCNQSDĐ, QSHNO. Trong trường hợp này người ủy quyền chỉ được quyền chuyển nhượng và quyền thừa kế đối với QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở, bị hạn chế các quyền khác như quyền sử dụng, quyền cầm cố, thế chấp, bảo lãnh... Người nhận ủy quyền chỉ được quyền đứng tên bên bán trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà, bị hạn chế tất cả các quyền khác về sử dụng đất và sở hữu nhà ở. Nội dung hạn chế các quyền của người ủy quyền và người nhận ủy quyền phải được thể hiện cụ thể trên GCNQSDĐ, QSHNO.

3.5.3. Hoàn thiện các thông tin pháp lý trên GCNQSDĐ, QSHNO

Kiến nghị sửa đổi, bổ sung Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể: bổ

sung thêm mục “hạn chế quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” trên trang 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngoài ra cần xây dựng mới các quy định pháp luật trong việc xác lập quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. Quy định cụ thể các nội dung quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề được pháp luật thừa nhận; trình tự, thủ tục xác lập và chấm dứt quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. Cách ghi thể hiện trên Giấy chứng nhận những hạn chế quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3.5.4. Kiến nghị ban hành quy định bắt buộc thống nhất xây dựng dữ liệu thông tin địa chính đảm bảo kết nối dữ liệu trong phạm vi toàn quốc

Cần ứng dụng công nghệ thông tin để xây dựng một hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính thống nhất trong cả nước theo mô hình dữ liệu tập trung. Trước hết cần nhanh chóng xây dựng một phần mềm công nghệ đảm bảo khả năng tích hợp, tra cứu và cập nhật một cách nhanh chóng và chính xác các dữ liệu địa chính từ khi cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ lần đầu cho đến khi thực hiện chỉnh lý biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên giấy chứng nhận.

Trang bị các thiết bị đọc mã vạch trên giấy chứng nhận tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ của các VPĐKQSDĐ, đảm bảo khi quét mã vạch trên giấy chứng nhận, các thông tin về giấy chứng nhận phải được thể hiện đầy đủ như thông tin về người sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, thứ tự các biến động về chuyển quyền, thế chấp QSDĐ...

Các dữ liệu địa chính cũng cần đảm bảo khớp nối giữa các cơ quan dịch vụ công như cơ quan công chứng, VPĐKQSDĐ với các cơ quan quản lý nhà nước từ cấp Bộ đến cấp quận, huyện, xã, phường. Đối với các cơ quan quản lý đất đai chuyên ngành như Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp xã, phường thì sử dụng cơ sở dữ liệu này để in các sổ địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi biến động và

sở cấp GCNQSDĐ, QSHNO phục vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Sau khi đảm bảo các điều kiện về quản lý nhà nước, cơ sở dữ liệu địa chính cần tiến tới mở rộng thực hiện công khai và cung cấp thông tin đất đai cần thiết trên mạng internet.

Trong khi chờ đợi sự triển khai đồng bộ trên phạm vi cả nước, UBND thành phố Đà Nẵng cần sớm triển khai xây dựng một phần mềm để quản lý cơ sở dữ liệu địa chính thống nhất trên phạm vi thành phố.

KẾT LUẬN

Mặc dù đã giải quyết cơ bản nhiệm vụ cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu trên toàn thành phố Đà Nẵng, tuy nhiên thực tế cho thấy để hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ, QSHNO đang ngày càng trở nên khó khăn mà nguyên nhân chủ yếu không phải từ phía người sử dụng đất mà xuất phát từ cách thức tổ chức thực hiện của cơ quan quản lý nhà nước và các nỗ lực để hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai để giải quyết các vướng mắc của hơn 30.000 hồ sơ đang tồn đọng. Tâm lý người sử dụng đất luôn mong chờ được cấp GCNQSDĐ, QSHNO cho chính thửa đất gắn với ngôi nhà mình đang sử dụng. Mong muốn của nhà quản lý là hoàn thành 100% việc cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu để áp dụng các biện pháp quản lý đất đai một cách quy củ, khoa học, tạo điều kiện khai thác tối đa các tiềm năng của đất.

Với kinh nghiệm nhiều năm gắn bó với công tác cấp GCNQSDĐ, QSHNO trên địa bàn thành phố, quá trình thực hiện đề tài "***Thi hành pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thành phố Đà Nẵng***" tôi đã cố gắng nghiên cứu hệ thống lý luận, các quy định pháp luật về đất đai để phân tích thực trạng công tác cấp GCNQSDĐ, QSHNO tại thành phố Đà Nẵng nhằm giải quyết câu hỏi vì sao đến nay thành phố Đà Nẵng vẫn chưa thể hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu được.

Để giải quyết vấn đề trên, luận văn đã hệ thống hóa các quy phạm

pháp luật trong việc cấp GCNQSDĐ, QSHNO. Trên cơ sở phân tích đánh giá thực trạng công tác cấp GCNQSDĐ, QSHNO tại thành phố Đà Nẵng, đối chiếu với hệ thống pháp luật hiện hành, luận văn đã nêu ra một số bất cập của các quy định pháp luật, những vướng mắc và hạn chế trong các thủ tục giải quyết hồ sơ và trong công tác quản lý nhà nước lĩnh vực đất đai ở đại phương đề đưa ra một số nội dung hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ, QSHNO, hoàn thiện giải pháp tổ chức thực hiện và các giải pháp hỗ trợ về cấp GCNQSDĐ, QSHNO; Luận văn đã đưa ra một số kiến nghị sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật về cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu.

Để giải quyết lượng hồ sơ còn tồn đọng, theo tác giả, UBND thành phố Đà Nẵng cần có giải pháp cụ thể, tập trung nguồn lực, từng bước giải quyết các vướng mắc về pháp lý và cách thức tổ chức thực hiện, đánh giá số liệu một cách thực chất mới có thể hoàn thành được nhiệm vụ cấp GCNQSDĐ, QSHNO lần đầu trên địa bàn thành phố, góp phần đảm bảo công tác thi hành pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà trên địa bàn thành phố ngày càng hiệu quả.