

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT**



PHAN THỊ VI VÂN

**HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỪ
THỰC TIỄN TỈNH BÌNH THUẬN**

**ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP
THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ**

Bình Thuận – 2025

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT**



PHAN THỊ VI VÂN

**HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỪ
THỰC TIỄN TỈNH BÌNH THUẬN
CHUYÊN NGÀNH LUẬT KINH TẾ
MÃ SỐ: 8380107**

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
TS. LÊ NGỌC THẠNH**

Bình Thuận – 2025

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	i
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài	3
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	7
3.1. Mục đích nghiên cứu.....	7
3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu	7
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	7
5. Phương pháp nghiên cứu.....	8
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài.....	9
7. Cơ cấu của luận văn	9
CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN	11
1.1. Khái quát về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân	11
1.1.1. Khái niệm về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất	11
1.1.2. Đặc điểm của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.....	155
1.1.3. Vai trò của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân	200
1.2. Khái quát pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	233
1.2.1. Khái niệm pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân	233
1.2.2. Cơ cấu pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	244
1.2.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	266
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH BÌNH THUẬN	300
2.1. Thực trạng pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân	300
2.1.1. Nguyên tắc, điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân	300
2.1.2. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	344
2.1.3. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân	422
2.1.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân	444
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận	58
2.2.1. Khái quát về tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh Bình Thuận	58
2.2.2. Kết quả áp dụng pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận	600
2.2.3. Nhận xét về áp dụng pháp luật cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận	633
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	
CHƯƠNG 3. YÊU CẦU, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI TỈNH BÌNH THUẬN	700
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân	700
3.2. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận.....	74
3.2.1. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân	74
3.2.2. Kiến nghị một số giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận	77

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

KẾT LUẬN	81
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	82

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TN&MT	: Tài nguyên và môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu; Nhà nước không trực tiếp khai thác, sử dụng đất mà trao quyền sử dụng cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân... *Chứng thư pháp lý xác lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất* trong việc sử dụng đất là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, theo quy định của pháp luật đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng của hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, đồng thời là một quyền đầu tiên mà bất cứ người sử dụng đất nào cũng được hưởng.

Hiến pháp 2013 đã khẳng định: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ”¹. Đất đai là tài sản, là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là môi trường sống, là cơ sở tiến hành mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh... nên cần phải được tổ chức quản lý, kiểm soát chặt chẽ và khai thác hiệu quả để trở thành nguồn nội lực phát triển đất nước. Hơn nữa, con người không thể tồn tại mà không có đất đai, mọi hoạt động đi lại, sống và làm việc đều gắn với đất đai.

Với tinh thần ấy, quản lý chặt chẽ nguồn tài nguyên đất của quốc gia là vấn đề then chốt, là cầu nối giữa việc thực thi quyền sở hữu và QSDĐ; là nội dung quan trọng không thể thiếu trong chính sách và pháp luật đất đai qua mọi thời kỳ lịch sử. Qua 10 năm hoạt động quản lý Nhà nước về đất đai theo Luật Đất đai 2013, công tác cấp GCNQSDĐ là một trong những nội dung được quy định cụ thể, có độ phủ rộng tới tất cả các chủ thể sử dụng, với mọi loại đất khác nhau theo chiều hướng tích cực, phù hợp với thực tiễn cuộc sống như: quy định về điều kiện cấp giấy, quy trình và thủ tục cấp giấy thông thoáng và cụ thể hơn để phù hợp với điều kiện lịch sử về quan hệ đất đai, với thực trạng biến động đất đai và thuận lợi, dễ dàng hơn cho người dân trong việc thực hiện quyền cấp GCNQSDĐ... Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả nhất định đã đạt được thì công tác cấp GCNQSDĐ vẫn còn gặp nhiều khó khăn, bất cập và vướng mắc.

¹. Điều 54 Hiến pháp 2013 của Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam

Tỉnh Bình Thuận trong thời gian qua, triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định, Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Ủy ban nhân dân tỉnh đã kịp thời ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, các văn bản chỉ đạo, điều hành trên lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền; tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây gọi là giấy chứng nhận*) và quản lý sự biến động về đất đai ở địa phương theo quy định của pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường, các sở, ngành, đơn vị liên quan và hầu hết Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã đã có nhiều nỗ lực trong triển khai thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định; việc giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động đất đai của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh có những chuyển biến tích cực; kết quả cấp giấy chứng nhận lần đầu hàng năm đều đạt chỉ tiêu kế hoạch đề ra; việc theo dõi sự biến động về đất đai trong các giấy chứng nhận đã cấp được chú trọng hơn cùng với việc tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin. Việc triển khai thực hiện Dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai tỉnh Bình Thuận (*sau đây gọi là Dự án Tổng thể*) đạt được một số kết quả tích cực, phục vụ tốt hơn công tác quản lý đất đai của địa phương.

Tuy nhiên, việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động đất đai cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh trễ hẹn còn nhiều, số lượng hồ sơ tồn đọng lớn. Việc xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất ở cấp xã còn khó khăn, kéo dài. Công tác đo đạc địa chính còn chậm trễ, chưa đáp ứng so với khối lượng công việc cần giải quyết. Công tác tham mưu giải quyết hồ sơ cho tổ chức, cá nhân nhiều trường hợp còn thiếu sót, chưa đảm bảo chặt chẽ, đầy đủ, có trường hợp không đúng quy định của pháp luật. Một số trường hợp cấp giấy chứng nhận có một phần diện tích chồng lấn với diện tích đất quy hoạch 3 loại rừng. Tiến độ thực hiện Dự án Tổng thể còn chậm, kéo dài; kết quả cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân chưa đạt mục tiêu, yêu cầu của Dự án; chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với tổ chức. Việc lập, cập nhật, chỉnh lý, quản lý hệ thống hồ sơ địa chính tại các địa phương chưa đồng bộ, đầy đủ theo quy định của pháp luật, nhất là ở các địa phương chưa thực hiện Dự án Tổng thể.

Từ thực trạng trên, học viên lựa chọn đề tài: “Hoàn thiện Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân từ thực tiễn tỉnh

Bình Thuận” làm đề tài tốt nghiệp của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Qua khảo sát tình hình nghiên cứu trong nước cho thấy pháp luật về cấp GCNQSDĐ thu hút sự quan tâm nghiên cứu của nhiều nhà luật học, đã có nhiều công trình khoa học, luận án, luận văn thạc sĩ luật học về vấn đề này được công bố, có thể kể ra một số công trình khoa học, bài viết mà học viên nghiên cứu, tham khảo như:

- Bài viết: *Một số ý kiến về quyền của cá nhân trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình* của tác giả Võ Quốc Tuấn (2013), Tạp chí nghề Luật số 6. Trong bài viết, tác giả đã trình bày về các khía cạnh pháp lý liên quan đến quyền của cá nhân trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình. Bài viết phân tích những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật, đặc biệt là quyền định đoạt của từng thành viên trong hộ gia đình đối với tài sản chung, đồng thời đề xuất một số hướng hoàn thiện pháp luật nhằm bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các cá nhân.

- “*Hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân*”, Nguyễn Thị Minh (2013), Luận văn Thạc sĩ luật học - Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Trong luận văn, tác giả đã trình bày các quy định pháp luật hiện hành về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân. Tác giả phân tích những bất cập trong thực tiễn áp dụng, đặc biệt là các vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân trong quá trình đăng ký và cấp Giấy chứng nhận. Đồng thời, luận văn đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật, đảm bảo tính thống nhất, minh bạch và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các chủ thể liên quan.

- Bài viết: “*Thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, Thân Văn Tài (2016), Tạp chí Nhà nước và pháp luật số 2 (334)/2016. Trong bài viết, tác giả đã trình bày về các quy định pháp luật liên quan đến thông tin ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bài viết phân tích các nội dung bắt buộc phải thể hiện trên Giấy chứng nhận, những bất cập trong thực tiễn áp dụng, cũng như tác động của việc ghi nhận thông tin đối với quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đồng thời, tác giả đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện quy định pháp luật, đảm bảo tính minh bạch và thống nhất trong quản lý đất đai.

- Bài viết: “*Giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam*”, Thân Văn Tài, Nguyễn Thị Phi Yến (2016), Tạp chí Khoa học pháp lý số 2/2016. Trong bài viết, tác giả đã trình bày về giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam, phân tích các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, cũng như những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng.

Các bài viết trên đã đề cập đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giá trị pháp lý, vai trò, các thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất và qua phân tích, các bài viết đề xuất một số giải pháp bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất.

- Bài viết: “*Vài suy nghĩ về sở hữu toàn dân đối với đất đai*”, Nguyễn Quang Tuyền (2016), Tạp chí Nhà nước và pháp luật, số 01/2016. Trong bài viết, tác giả đã phân tích, đánh giá những thiếu sót, hạn chế trong các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của Nhà nước và vấn đề tham gia giám sát của người dân đối với Nhà nước trong thực hiện quyền đại chủ sở hữu toàn dân về đất đai, từ đó đưa ra các kiến nghị hoàn thiện.

- “*Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tiễn thi hành tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An*”, Lê Thị Quỳnh Trang (2016), Luận văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Trong luận văn, tác giả đã phân tích, nghiên cứu tổng quan những vấn đề lý luận về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tìm hiểu tổng quan về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Thành phố Vinh, Nghệ An và khái quát những nội dung cơ bản của pháp luật đất đai về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phân tích thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm căn cứ đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về cấp GCNQSDĐ tại thành phố Vinh, Nghệ An. Từ đó, đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cấp GCNQSDĐ tại thành phố Vinh, Nghệ An.

- “*Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thực tiễn Tỉnh Quảng Nam*”, Trương Thanh Thủy (2017), Luận văn Thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội. Luận văn đã trình bày lý luận về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những nội dung cơ bản của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tiễn thi hành pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Nam. Trên cơ sở đó đưa ra các định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp

luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực thi tại tỉnh Quảng Nam.

- *“Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình từ thực tiễn Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh”*, Phạm Duy Đông (2017), Luận văn Thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội. Luận văn trình bày lý luận về pháp luật về cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình. Những nội dung cơ bản của pháp luật cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình. Đánh giá thực trạng thực hiện hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình tại quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh. Từ đó, đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình.

- Bài viết: *“Thực trạng và một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất qua thực tiễn tại tỉnh Bắc Ninh”*, Nguyễn Thanh Tùng (2018), Tạp chí Công thương. Bài viết tập trung nghiên cứu thực trạng 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 tỉnh Bắc Ninh. Trên cơ sở đó tìm ra nguyên nhân những bất cập còn tồn tại và đề ra giải pháp nâng cao hiệu quả của cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên thực tế.

- Bài viết: *“Những vấn đề pháp lý đặt ra về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh”*, Trần Thị Thu Hà (2020), Tạp chí công thương. Bài viết tìm hiểu tình hình thực hiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở TP. Hồ Chí Minh, ghi nhận những thành quả đã đạt được cũng như nêu lên những bất cập, thiếu sót của công tác này. Đồng thời bài viết cũng nêu những yêu cầu đặt ra đối với việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- *“Pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh”*, Trần Thị Thu Hà (2021), Luận án Tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội. Luận án trình bày những vấn đề lý luận về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và pháp luật về đăng

ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Qua đó, đánh giá thực trạng pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực tiễn thực thi tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đưa ra một số định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và đảm bảo thực thi pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Bài viết: *“Hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, Nguyễn Thị Oanh (2022), Tạp chí Công thương - Các kết quả nghiên cứu khoa học và ứng dụng công nghệ, Số 16, tháng 6 năm 2022. Bài viết đã đưa ra cơ sở lý luận về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông qua thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời đưa ra những hạn chế, bất cập. Từ đó, tác giả đề xuất một số kiến nghị cụ thể trong việc hoàn thiện pháp luật Đất đai về chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bài viết: *“Quản lý nhà nước đối với hoạt động cấp giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh”*, Dương Phượng Ngân (2022), Tạp chí Quản lý Nhà nước. Bài viết trên cơ sở tìm hiểu các quy định liên quan đến cấp GCNQSDĐ. Đưa ra các định hướng hoàn thiện hoạt động cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất và đưa ra một số giải pháp cụ thể cho Quận Tân Phú, TP. HCM.

Các công trình trên đây đã nghiên cứu, phân tích một số vấn đề lý luận và thực tiễn pháp luật về cấp GCNQSDĐ ở Việt Nam theo Luật Đất đai hiện hành cũng như một số đề tài đã nghiên cứu thực tiễn áp dụng các quy định này tại một số địa phương nhất định.

Tuy nhiên, trong số các công trình nêu trên, chưa có công trình nào nghiên cứu, giám sát thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân tại một địa phương cụ thể là tỉnh Bình Thuận một cách hệ thống, đầy đủ ở cấp độ một luận văn thạc sĩ thì dường như còn ít công trình được công bố. Trên cơ sở kế thừa kết quả nghiên cứu của những công trình khoa học liên quan như đã nêu trên, đề tài tác giả lựa chọn với mục đích khảo sát, làm rõ những vấn đề về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương, qua đó đề xuất, kiến nghị những giải pháp nhằm thực hiện có hiệu quả hơn công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật trên địa bàn tỉnh.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Thông qua việc nghiên cứu pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân; rà soát tổng thể các quy định về cấp GCNQSDĐ theo Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật có liên quan; xem xét, đánh giá những kết quả đạt được; những tồn tại, hạn chế, bất cập, vướng mắc; xác định nguyên nhân, trách nhiệm của cơ quan, đơn vị, cá nhân trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh. Đồng thời đề xuất, kiến nghị những giải pháp nhằm thực hiện có hiệu quả hơn công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật; cũng như việc áp dụng pháp luật trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện đạt mục đích trên, tác giả đề tài xác định một số nhiệm vụ nghiên cứu cơ bản sau:

- Nghiên cứu các văn bản pháp luật đất đai liên quan đến cấp GCNQSDĐ, đặc biệt là những chính sách đặc thù trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, cũng như việc triển khai công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.
- Phân tích, nhận định, đánh giá vấn đề nhằm làm sáng tỏ, làm rõ ý nghĩa của giấy chứng nhận, sự cần thiết phải cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân và sự cần thiết phải điều chỉnh bằng pháp luật đối với hoạt động này. Đặc biệt, làm rõ các yếu tố chi phối, tác động của việc thực thi pháp luật về vấn đề cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân.
- Đề xuất được những giải pháp hữu hiệu trong giai đoạn trước mắt cũng như định hướng lâu dài nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài tập trung vào các nội dung sau:

- Đường lối, chủ trương của Đảng Cộng sản Việt Nam về xây dựng, hoàn thiện pháp luật đất đai.

- Nghiên cứu các chủ trương, chính sách của Nhà nước, pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan đến công tác cấp GCNQSDĐ, đặc biệt là cấp cho hộ gia đình, cá nhân.

- Nghiên cứu các chủ trương, định hướng và chỉ đạo của tỉnh Bình Thuận và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan đến triển khai công tác cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân.

- Nghiên cứu tình huống pháp lý thông qua tổ chức triển khai các vấn đề về cấp GCNQSDĐ của ngành chuyên môn và tỉnh Bình Thuận.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi về nội dung:

Đề tài này chỉ tập trung nghiên cứu các quy định, vấn đề về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân mà không nghiên cứu các quy định, vấn đề về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các loại đất khác, cũng như nghiên cứu các chủ thể là tổ chức, cơ sở tôn giáo, các chủ thể có yếu tố nước ngoài. Không nghiên cứu các quy định về sửa đổi, bổ sung trên GCNQSDĐ và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực này.

- Phạm vi về không gian:

Đề tài nghiên cứu thực tiễn thi hành pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

- Phạm vi về thời gian:

Đề tài nghiên cứu pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân từ năm 2021 đến năm 2023.

Hạn chế của đề tài nghiên cứu: Do Luật Đất đai năm 2024 mới có hiệu lực ngày 01/8/2024; do vậy, tác giả chỉ tiếp cận tình huống thực tế xảy ra trong giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2018) điều chỉnh. Đồng thời có so sánh, phân tích trên cơ sở đối chiếu với quy định trong Luật Đất đai năm 2024, nhất là quy định hộ gia đình trong đề án được hiểu như là tập thể các thành viên cá nhân trong hộ theo Luật Đất đai năm 2024.

5. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài sử dụng phương pháp luận nghiên cứu duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lê nin nghiên cứu nguồn gốc, bản chất của hoạt động cấp GCNQSDĐ; quá trình hình thành, phát triển pháp luật về cấp GCNQSDĐ và

mối quan hệ tương tác giữa chế định cấp GCNQSDĐ với các chế định khác của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, đề tài còn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu cụ thể:

- Phương pháp phân tích, so sánh đối chiếu... được sử dụng nhiều trong chương 1 để nghiên cứu một số vấn đề lý luận về cấp GCNQSDĐ và pháp luật về cấp GCNQSDĐ.

- Phương pháp đánh giá, thống kê, tổng hợp... được sử dụng nhiều trong chương 2 để nghiên cứu thực trạng pháp luật về cấp GCNQSDĐ và thực tiễn thi hành tại tỉnh Bình Thuận.

- Phương pháp quy nạp, diễn giải, bình luận... được sử dụng tại chương 3 để nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ và giải pháp nâng cao hiệu quả thực tiễn thi hành tại tỉnh Bình Thuận.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài

Mặc dù đây không phải là công trình lần đầu tiên được nghiên cứu, đã có rất nhiều công trình khoa học, bài báo, luận án, luận văn thạc sĩ luật học về vấn đề cấp GCNQSDĐ, cũng đã có nhiều hội thảo, hội nghị tổng kết, đánh giá về công tác tổ chức thực hiện hoạt động cấp GCNQSDĐ, song đây là Đề tài nghiên cứu tổng thể, toàn diện vấn đề cụ thể về cấp GCNQSDĐ cho cho hộ gia đình, cá nhân thực tiễn thực hiện tại địa phương.

Đồng thời, đề tài sẽ bổ sung cơ sở lý luận của pháp luật về cấp GCNQSDĐ, đặc biệt nhấn mạnh vai trò cấp GCNQSDĐ cho chủ thể là cho hộ gia đình, cá nhân; nhận diện rõ các yếu tố tác động, chi phối tới pháp luật về cấp giấy chứng nhận và cơ sở, căn cứ để đánh giá hiệu quả của hoạt động cấp GCNQSDĐ cho cho hộ gia đình, cá nhân.

Từ đó, rút ra những điểm bất cập, khó khăn, những yêu cầu và đòi hỏi mang tính đặc thù của công tác cấp GCNQSDĐ cho cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận và đề ra những giải pháp luật dựa trên cơ sở bám sát với quy định Luật Đất đai 2024 và các Luật khác có liên quan.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, đề tài được thiết kế thành 3 chương:

Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH BÌNH THUẬN

Chương 3: YÊU CẦU, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI TỈNH BÌNH THUẬN

CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

1.1. Khái quát về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân

1.1.1. Khái niệm về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

Thứ nhất, khái niệm về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nghiên cứu về cấp GCNQSDĐ khó có thể bỏ qua việc tìm hiểu nội hàm khái niệm GCNQSDĐ; bởi lẽ, cấp GCNQSDĐ là hoạt động của Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai nhằm công nhận tính hợp pháp của QSDĐ của người sử dụng đất. Có hiểu biết đầy đủ, chính xác GCNQSDĐ là gì thì hoạt động cấp GCNQSDĐ mới đạt được hiệu quả, mục đích mong muốn. Với cách tiếp cận như vậy, tác giả tìm hiểu nội hàm khái niệm về GCNQSDĐ.

Giấy chứng nhận QSDĐ hay GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là GCNQSDĐ) là một thuật ngữ được sử dụng phổ biến trong quản lý và sử dụng đất đai cũng như trong các văn bản pháp luật đất đai. Trong đời sống xã hội, người dân thường gọi GCNQSDĐ là “sổ đỏ” hay “bìa đỏ” để phân biệt với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở tại đô thị (sổ hồng) được cấp theo Nghị định số 60/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở tại đô thị. Thuật ngữ GCNQSDĐ được các nhà lập pháp sử dụng phổ biến trong các văn bản pháp luật đất đai; đặc biệt kể từ khi Luật Đất đai năm 1993 được ban hành với quy định nhà nước cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất ổn định lâu dài². Thuật ngữ này tiếp tục được kế thừa trong nội dung các quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Luật Đất đai năm 2024.

Xét dưới góc độ học thuật, khái niệm GCNQSDĐ được giới khoa học pháp lý nước ta xem xét, tìm hiểu và đưa ra cách giải thích về thuật ngữ này trong một số công trình tiêu biểu như sau:

- Theo Luật Đất đai năm 2013: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền*

² Khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993.

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”³.

- Theo Luật Đất đai năm 2024, “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có liên quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật này”⁴.

Luật Đất đai năm 2024 đã có những cải cách đáng kể so với Luật Đất đai năm 2013 trong việc xác định và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các quy định của Luật 2024 đã cụ thể hóa và chi tiết hóa các loại tài sản gắn liền với đất, giúp giải quyết những bất cập trong thực tiễn mà Luật 2013 không đề cập đầy đủ. Việc quy định rõ ràng các loại tài sản như nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất sẽ giúp giảm thiểu tranh chấp pháp lý, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân. Đồng thời, quy định về giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật 2024 sẽ tăng cường sự thống nhất và ổn định trong hệ thống pháp luật, tạo điều kiện thuận lợi cho các giao dịch đất đai và bảo vệ quyền lợi của chủ sở hữu đất đai và tài sản gắn liền với đất. Như vậy, Luật Đất đai năm 2024 không chỉ là một sự thay đổi về mặt kỹ thuật mà còn là một bước tiến quan trọng trong việc cải cách hệ thống pháp lý đất đai, giúp người dân và các tổ chức có thể thực hiện quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất một cách hợp pháp, rõ ràng và dễ dàng hơn.

- Giáo trình Luật Đất đai xuất bản năm 2010 của Trường Đại học Luật Hà Nội quan niệm: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư nhà nước cấp cho người sử dụng đất để họ được hưởng mọi quyền lợi hợp pháp về đất đai và được nhà nước bảo hộ khi quyền của họ bị xâm phạm”⁵.

³ Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

⁴ Khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024

⁵ Trường Đại học Luật Hà Nội (2010), Giáo trình Luật Đất đai, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, tr. 150.

- Theo Từ điển Luật học do Viện Khoa học Pháp lý (Bộ Tư pháp) biên soạn năm 2006: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất*”⁶.

- Theo Từ điển Giải thích Thuật ngữ Luật học của Trường Đại học Luật Hà Nội: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Chứng thư pháp lý đầy đủ xác nhận mối quan hệ hợp pháp giữa nhà nước và người sử dụng đất*”⁷ v.v...

Như vậy, mặc dù có quan niệm, cách hiểu có điểm khác nhau về GCNQSDĐ trong sách, báo pháp lý ở nước ta song giới luật học đều thống nhất với nhau ở nội dung GCNQSDĐ là chứng thư pháp lý do nhà nước - với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai - cấp cho người sử dụng đất để công nhận QSDĐ của họ là hợp pháp. Hay nói cách khác, người sử dụng đất bao gồm tổ chức, hộ gia đình, cá nhân... được xác định có QSDĐ hợp pháp khi được nhà nước cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật.

Thứ hai, khái niệm hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

Hộ gia đình là một chủ thể sử dụng đất phổ biến theo pháp luật đất đai hiện hành. Luật Đất đai năm 2013 định nghĩa: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.*”⁸ Luật Đất đai năm 2013 cũng xác định, chủ hộ gia đình đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất.

Tại Luật Đất đai 2024, “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.*”⁹

Điều 4 Luật Đất đai 2024 không còn có quy định về có hộ gia đình là người

⁶ Bộ Tư pháp - Viện Khoa học Pháp lý (2006), Từ điển Luật học, Nxb Tư pháp & Nxb Từ điển Bách khoa, Hà Nội, tr. 302.

⁷ Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển Giải thích Thuật ngữ Luật học (Phần Luật đất đai, Luật lao động, Tư pháp quốc tế), Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, tr. 35.

⁸ Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013

⁹ Khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai 2024

sử dụng đất như Điều 5 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ những quy định trên thì từ ngày 01/08/2024, Luật Đất đai 2024 không còn cấp đất cho hộ gia đình.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024 trường hợp 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 đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất.

Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đối với những trường hợp hộ gia đình có quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 thi hành thì tại Điều 259 Luật Đất đai năm 2004 có quy định về xử lý như sau:

- Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành thì được tham gia quan hệ pháp luật về đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 27 Luật Đất đai 2024.

- Hộ gia đình sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.

- Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải ghi cụ thể các cá nhân là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Khi hết thời hạn sử dụng đất thì được gia hạn sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất cho các

cá nhân là thành viên hộ gia đình đó theo quy định của Luật Đất đai 2024.

Thứ ba, khái niệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ gia đình và cá nhân là quá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền hợp pháp về sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân bằng việc cấp một chứng thư pháp lý. Đây là bước quan trọng trong quản lý đất đai, giúp Nhà nước kiểm soát đất đai, đồng thời bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai 2024 như sau: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có liên quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật này”*.¹⁰

Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất được thực hiện mà không phải nộp tiền sử dụng đất. Các giấy tờ hợp pháp bao gồm giấy tờ về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, và các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật.

1.1.2. Đặc điểm của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

Thứ nhất, cấp GCNQSDĐ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện

Một là, cấp GCNQSDĐ có hậu quả trực tiếp, ảnh hưởng đến người sử dụng đất. Người được cấp GCNQSDĐ có nghĩa là thông qua việc Nhà nước cấp cho họ chứng thư pháp lý để công nhận tính hợp pháp đối với QSDĐ của họ. Với việc được công nhận QSDĐ hợp pháp, QSDĐ của người sử dụng đất được pháp luật bảo hộ

¹⁰ khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai 2024

theo khoản 2 Điều 54 của Hiến pháp năm 2013. Họ được chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai; bởi một trong những điều kiện đầu tiên để người sử dụng đất được chuyển QSDĐ là được cấp GCNQSDĐ¹¹. Mặt khác, một trong những điều kiện để người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng là được cấp GCNQSDĐ. Với ý nghĩa và tầm quan trọng như vậy nên chỉ có cơ quan nhà nước được pháp luật quy định là người thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai mới được cấp GCNQSDĐ. Luật Đất đai năm 2024 quy định UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh) và UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là UBND cấp huyện) có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ.

Hai là, hoạt động cấp GCNQSDĐ diễn ra giữa 02 chủ thể chủ yếu gồm người sử dụng đất (là người có nhu cầu được cấp GCNQSDĐ hay còn gọi là đối tượng được cấp GCNQSDĐ và Nhà nước thông qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền (là người hay chủ thể có quyền cấp GCNQSDĐ). Đây là quan hệ hành chính được xác lập giữa một bên là cơ quan công quyền với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là người sử dụng đất. Theo đó, không phải bất cứ người sử dụng đất nào có nhu cầu sử dụng đất cũng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Người sử dụng đất phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện và hoàn thiện đầy đủ các tài liệu, giấy tờ trong hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai gửi đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo đúng trình tự, thủ tục. Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của người sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm tra, xem xét đối chiếu với các quy định của pháp luật để quyết định có cấp hay không cấp GCNQSDĐ. Họ phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi hành chính và quyết định hành chính của mình về cấp GCNQSDĐ trong trường hợp bị khiếu nại, tố cáo hoặc vi phạm pháp luật đất đai.

Ba là, trong quan hệ cấp GCNQSDĐ, chủ thể có quyền cấp GCNQSDĐ, chủ thể có nhu cầu được cấp GCNQSDĐ và các chủ thể khác có liên quan đều phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về cấp GCNQSDĐ.

- Người sử dụng đất hay còn gọi là chủ thể có nhu cầu xin cấp GCNQSDĐ phải có các giấy tờ, tài liệu chứng minh quá trình sử dụng đất của mình ổn định lâu dài, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; sử dụng đất đúng

¹¹ Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

mục đích; tuân thủ quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất...; làm đầy đủ hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ; đồng thời, họ phải tuân thủ nghiêm túc, đầy đủ quy định về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ do pháp luật quy định. Trong trường hợp không đồng ý với quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ thì người sử dụng đất có quyền khiếu nại, tố cáo song phải tuân thủ đúng các quy định của Luật Đất đai năm 2024, của Luật Khiếu nại, của Luật Tố cáo và các văn bản hướng dẫn thi hành...

- Mặc dù, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ nhưng họ không được tùy tiện mà phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật đất đai về trình tự, thủ tục; về giải quyết khiếu nại, tố cáo về cấp GCNQSDĐ. Pháp luật quy định về quyền và nghĩa vụ của cơ quan cấp GCNQSDĐ; quy định về xử lý vi phạm pháp luật về cấp GCNQSDĐ. Điều này cho thấy việc cấp GCNQSDĐ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chịu sự điều chỉnh trực tiếp, chặt chẽ của pháp luật...

Bốn là, thẩm quyền cấp GCNQSDĐ của cơ quan nhà nước không phải thẩm quyền mang tính tự nhiên mà thẩm quyền này được hình thành trên cơ sở quyền lực nhà nước (hay còn được gọi là quyền lực công). Có nghĩa là cơ quan nhà nước được thành lập đã có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ và không phải bất cứ cơ quan nhà nước nào cũng có thẩm quyền này. Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ được hình thành dựa trên cơ sở quyền lực nhà nước (quyền lực công). Thẩm quyền này được toàn dân - chủ sở hữu đất đai - thông qua pháp luật trao cho hoặc quy định cho cơ quan nhà nước nào thì cơ quan nhà nước đó có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Khi thực hiện thẩm quyền này, họ không được lợi dụng, lạm dụng vì lợi ích nhóm, lợi ích cá nhân mà phải vì lợi ích của nhân dân, phục vụ lợi ích của nhân dân tuân theo quy định của pháp luật và chịu sự giám sát của nhân dân, của dư luận xã hội...

Thứ hai, cấp GCNQSDĐ là công việc nhạy cảm, khó khăn, phức tạp; tác động trực tiếp đến sự ổn định xã hội, tâm lý xã hội của người dân.

Một là, cấp GCNQSDĐ là công việc nhạy cảm. Bởi lẽ, hoạt động cấp GCNQSDĐ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Một thửa đất cụ thể từ chỗ chưa được hay không có GCNQSDĐ trở thành có GCNQSDĐ. Điều này có nghĩa là Nhà nước đã công nhận tính hợp pháp của QSDĐ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với mảnh đất cụ thể khiến giá trị của mảnh đất tăng gấp vài lần; thậm chí lên đến cả chục lần có giá đến vài tỷ hoặc vài chục tỷ đồng. Nó có thể đem ra trao đổi trên thị trường; làm tài sản thế chấp trong quan hệ

vay vốn với các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng hoặc đem góp vốn liên doanh sản xuất - kinh doanh... Vì vậy, trên thực tế có không ít trường hợp người sử dụng đất tìm mọi cách “chạy chọt”, hối lộ, bôi trơn, đút lót với số tiền lên đến vài trăm triệu đồng hoặc vài tỷ đồng cho người có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ hoặc tìm mọi cách tác động gây áp lực đến tổ chức, cá nhân có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ để được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, ngược lại, ở những khu vực vùng sâu, vùng xa; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; mức sống, thu nhập của người dân thấp; đất đai ít có giá trị thì người sử dụng đất dường như không quan tâm đến việc cấp GCNQSDĐ. Thậm chí có không ít trường hợp người sử dụng đất không chịu đến nhận GCNQSDĐ khi được UBND cấp xã thông báo địa điểm, thời gian phát trả GCNQSDĐ. Trong nhiều trường hợp đồng bào dân tộc thiểu số sau khi nhận GCNQSDĐ không biết phải làm gì (không thực hiện việc chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ ...) đã đút vào ống tre trên mái nhà hoặc cất vào tủ ... Thực trạng này phản ánh tính chất nhạy cảm, phức tạp của hoạt động cấp GCNQSDĐ xem xét trên phạm vi cả nước.

Hai là, cấp GCNQSDĐ là hoạt động khó khăn, phức tạp. Bởi lẽ, suy cho cùng cấp GCNQSDĐ là công nhận tính hợp pháp của QSDĐ mà để thực hiện được công việc này lại không hề đơn giản. Do đất đai có nguồn gốc sử dụng phức tạp qua nhiều chủ sử dụng đất, biến động, xáo trộn qua các thời kỳ. Mặt khác, trước kia, việc mua bán, chuyển nhượng đất đai trong nội bộ nhân dân chủ yếu được thực hiện theo hình thức “giấy tờ mua bán viết tay” không kê khai, nộp thuế, đăng ký với chính quyền địa phương; thậm chí có không ít trường hợp người ở địa phương khác đến mua bán đất... nên chính quyền địa phương không xác định được người sử dụng đất cụ thể. Bên cạnh đó, công tác quản lý nhà nước về đất đai bị buông lỏng trong thời gian dài; bộc lộ nhiều hạn chế, yếu kém; hồ sơ địa chính, tài liệu, bản đồ địa chính... không đầy đủ, bị thất lạc và không được hiệu chỉnh kịp thời với những biến động của quá trình sử dụng đất khiến thông tin đất đai bị lạc hậu, không chính xác, thiếu độ tin cậy... Do đó, việc xác định nguồn gốc đất làm cơ sở để xác minh tính hợp pháp của QSDĐ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với từng thửa đất gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp; tốn kém về chi phí thời gian, nguồn lực vật chất và con người để thực hiện công việc này. Vì vậy, nếu không thực hiện và đưa ra kết quả của công việc này thì công tác cấp GCNQSDĐ không thể thực hiện được.

Thứ ba, cấp GCNQSDĐ là sản phẩm, công đoạn cuối cùng của quá trình quản lý đất đai mang tính chuyên môn nghiệp vụ từ điều tra, đo đạc, khảo sát, đánh giá, phân hạng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ; đăng ký đất đai đến thống kê, kiểm kê đất đai; cấp GCNQSDĐ.

Cấp GCNQSDĐ không chỉ đơn giản là cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất một chứng thư pháp lý có tên gọi là GCNQSDĐ để công nhận QSDĐ hợp pháp. Để công nhận tính hợp pháp của QSDĐ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo... đối với một thửa đất cụ thể phải dựa trên kết quả của rất nhiều hoạt động chuyên môn, nghiệp vụ quản lý đất đai từ việc xác định nguồn gốc sử dụng đất, biến động của quá trình sử dụng đất; xác định tọa độ góc, ranh giới, mốc giới, diện tích đất, mục đích và thời hạn sử dụng đất; xác minh tính hợp pháp, chứng cứ của các giấy tờ về đất đai; xem xét sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đối chiếu, xem xét giữa thực tế sử dụng đất với hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính, bản đồ giải thửa, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; với kết quả đăng ký đất đai (bao gồm đăng ký ban đầu và đăng ký biến động đất đai); với biên lai nộp thuế sử dụng đất... Trên cơ sở kết quả xác minh, so sánh, đối chiếu của các hoạt động chuyên môn, nghiệp vụ này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới đưa ra quyết định có cấp GCNQSDĐ hay không cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất và phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với quyết định của mình khi vi phạm pháp luật về cấp GCNQSDĐ. Vì vậy, hoạt động cấp GCNQSDĐ là sản phẩm, công đoạn cuối cùng của quá trình quản lý đất đai mang tính chuyên môn nghiệp vụ từ điều tra, đo đạc, khảo sát, đánh giá, phân hạng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ; đăng ký đất đai đến thống kê, kiểm kê đất đai; cấp GCNQSDĐ.

Thứ tư, hoạt động cấp GCNQSDĐ bao gồm cấp GCNQSDĐ ban đầu; chỉnh lý, sửa chữa nội dung sai sót trong GCNQSDĐ; chỉnh lý biến động khi thực hiện giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ.

Như phần trên đã đề cập, cấp GCNQSDĐ là việc Nhà nước công nhận tính hợp pháp của QSDĐ đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo sử dụng đất... Vì vậy, hoạt động này được tiến hành thận trọng, chính xác, tỷ mỉ, đúng pháp luật, công khai minh bạch và dân chủ; tránh những sai sót xảy ra ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ; hồ sơ, tài liệu về đất đai

mà các cơ quan quản lý đất đai lưu trữ đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất thực tế và các quy định của pháp luật đất đai để xác định diện tích sử dụng đất hợp pháp, diện tích sử dụng đất không hợp pháp hoặc diện tích sử dụng đất chưa có đầy đủ các căn cứ để cấp GCNQSDĐ.

1.1.3. Vai trò của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Thứ nhất, đối với Nhà nước

Một là, việc cấp GCNQSDĐ là phương thức thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của Nhà nước được quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, không phải bất cứ cơ quan, tổ chức nào cũng có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ mà chỉ cơ quan nhà nước có thẩm quyền được pháp luật đất đai quy định mới có thẩm quyền này. Việc cấp GCNQSDĐ là một bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Đất đai năm 2024. Mặt khác, việc cấp GCNQSDĐ còn thể hiện sự quản lý đất đai tập trung, thống nhất của Nhà nước. Pháp luật quy định mẫu GCNQSDĐ được áp dụng thống nhất cho mọi đối tượng sử dụng đất có nhu cầu cấp GCNQSDĐ; cho mọi trường hợp cấp GCNQSDĐ trong phạm vi cả nước. Hơn nữa, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ không thể tùy tiện, bừa bãi trong cấp giấy chứng nhận mà hoạt động cấp GCNQSDĐ phải tuân theo các quy định về đối tượng, nguyên tắc, điều kiện, thẩm quyền, trình tự, thủ tục do pháp luật đất đai quy định... Điều này góp phần đưa công tác quản lý đất đai nói chung và việc cấp GCNQSDĐ nói riêng đi vào nề nếp, mang tính chuyên nghiệp và hiệu quả.

Hai là, thông qua công tác cấp GCNQSDĐ giúp Nhà nước nắm bắt được hiện trạng sử dụng đất ở từng địa phương và trong phạm vi cả nước; quản lý đất đai đến từng thửa đất; thống kê, phân loại được các chủ thể sử dụng đất bao gồm tổ chức; hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam; người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam; cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo sử dụng đất... Bởi lẽ, để có thể cấp GCNQSDĐ cho từng trường hợp cụ thể đòi hỏi người sử dụng đất phải cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất như mục đích sử dụng đất, nguồn gốc đất, giấy tờ pháp lý; diện tích đất, vị trí, địa điểm của thửa đất xin cấp giấy... cho cơ quan nhà nước quản lý đất đai. Những thông tin này được thu thập, kiểm chứng, đối chiếu với thực tiễn và với nhiều nguồn tài liệu khác nhau; phân loại và lưu trữ phục vụ không chỉ cho công tác

quản lý đất đai nói chung và cấp GCNQSDĐ nói riêng mà còn là nguồn thông tin “đầu vào” quan trọng cho việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật đất đai đảm bảo sự phù hợp và đáp ứng với yêu cầu của thực tiễn.

Ba là, người sử dụng khi được cấp GCNQSDĐ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước như nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; phí và lệ phí về đất đai... Thông qua hoạt động này mà ngân sách nhà nước động viên được nguồn thu đáng kể từ đất đai vào ngân sách nhà nước. Theo quy định hiện hành, đối với các tỉnh nghèo hoặc chưa phát triển được để lại nguồn thu này để phát triển kinh tế - xã hội mà không bị điều tiết ngân sách về Trung ương. Như vậy, các địa phương có thêm một nguồn vốn bổ sung đáng kể vào ngân sách để chi tiêu, đầu tư cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội ở địa phương góp phần nâng cao đời sống người dân, “xóa đói giảm nghèo”.

Thứ hai, đối với người sử dụng đất

Một là, việc cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất giúp họ được pháp luật bảo hộ. Bởi lẽ, theo quy định của pháp luật đất đai, QSDĐ được pháp luật bảo hộ. Tuy nhiên, ở đây chúng ta cần phải hiểu không phải người sử dụng đất có QSDĐ là được pháp luật bảo hộ mà chỉ những người có QSDĐ hợp pháp mới được sự bảo hộ của pháp luật. Chính vì vậy, Luật Đất đai năm 2024 quy định điều kiện để người sử dụng đất được chuyển QSDĐ, bao gồm: a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật Đất đai 2024; b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự; d) Trong thời hạn sử dụng đất; đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.¹² Việc được cấp GCNQSDĐ (có nghĩa là được Nhà nước công nhận tính hợp pháp của QSDĐ) là

¹² Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

một trong những điều kiện và là điều kiện đầu tiên mà Luật Đất đai năm 2024 quy định để người sử dụng đất được thực hiện việc chuyển QSDĐ, bao gồm: Tặng cho QSDĐ; chuyển nhượng QSDĐ; chuyển đổi QSDĐ; cho thuê QSDĐ; cho thuê lại QSDĐ; thừa kế QSDĐ; thế chấp QSDĐ; góp vốn bằng QSDĐ. Như vậy, việc được cấp GCNQSDĐ giúp người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ do pháp luật đất đai quy định. Điều này góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS nói chung và thị trường QSDĐ nói riêng phát triển thông suốt, lành mạnh đồng bộ; có tác động tích cực đến việc duy trì sự ổn định vĩ mô của nền kinh tế.

Hai là, cấp GCNQSDĐ góp phần nâng cao nhận thức của người dân nói chung và của người sử dụng đất nói riêng về giá trị, lợi ích của GCNQSDĐ. Thông qua việc được cấp GCNQSDĐ, người sử dụng đất thấy được những lợi ích của việc có GCNQSDĐ mang lại so với trước khi chưa được cấp giấy chứng nhận trong quá trình sử dụng đất. Việc được cấp GCNQSDĐ khiến cho người sử dụng đất yên tâm sử dụng đất ổn định lâu dài, gắn bó với đất đai; từ đó khuyến khích họ đầu tư, bồi bổ cải tạo đất; nâng cao hiệu quả sử dụng đất và góp phần phát huy vai trò của đất đai là nguồn lực để phát triển. Mặt khác, thực tế thời gian qua cho thấy việc hàng vạn hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được cấp GCNQSDĐ đã giúp các chủ thể này dễ dàng tiếp cận nguồn vốn tín dụng của Nhà nước với lãi suất ưu đãi tại các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng để đầu tư phát triển sản xuất góp phần nâng cao thu nhập, cải thiện đời sống và “xóa đói, giảm nghèo” bền vững được cộng đồng quốc tế thừa nhận, đánh giá cao. Bên cạnh đó, thông qua hoạt động cho vay với hình thức thế chấp QSDĐ (thông qua việc thế chấp GCNQSDĐ) đối với người sử dụng đất; các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng đã mở rộng thị phần cho vay vừa đảm bảo thực hiện nhiệm vụ kinh doanh vừa thực hiện nhiệm vụ chính trị - xã hội góp phần thực hiện có hiệu quả, bền vững công cuộc xóa đói, giảm nghèo; đồng hành, hỗ trợ cộng đồng doanh nghiệp; hộ gia đình, cá nhân trong đầu tư, sản xuất - kinh doanh và đời sống.

Hơn nữa, từ những lợi ích thiết thực do việc được cấp GCNQSDĐ mang lại cho người sử dụng đất đã động viên, giúp họ tự giác tìm hiểu các quy định về cấp GCNQSDĐ góp phần nâng cao nhận thức về pháp luật đất đai nói chung. Từ đó tạo hiệu ứng tích cực, hiệu ứng lan tỏa trong nội bộ nhân dân, trong xã hội về việc tìm hiểu, nắm bắt và thực hiện pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng đất.

Ba là, việc được cấp GCNQSDĐ còn là một chứng cứ pháp lý quan trọng để

người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (sau đây gọi là Nhà nước thu hồi đất). Theo Điều 95 của Luật Đất đai năm 2024 quy định điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng - an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì người sử dụng đất được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì các mục đích này là phải có GCNQSDĐ. Rõ ràng việc có GCNQSDĐ là một bảo đảm pháp lý để người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Trong trường hợp, người sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất mà không được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì họ sẽ khiếu nại để tự bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của mình với chứng cứ pháp lý là GCNQSDĐ.

1.2. Khái quát pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

1.2.1. Khái niệm pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Hiến pháp năm 1980 đã thiết lập nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý (Điều 19). Tiếp đó, Luật Đất đai năm 1987 thể chế hóa nguyên tắc này, nhấn mạnh vai trò của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai.

Những thành công của cơ chế khoán hộ đã dẫn đến sự thay đổi trong chính sách đất đai. Luật Đất đai năm 1993 lần đầu tiên mở rộng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cho phép họ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng ổn định, lâu dài. Đặc biệt, quy định về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất đã giúp thị trường đất đai bắt đầu vận hành theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước. Sự thay đổi này đã có tác động sâu rộng. Người dân yên tâm gắn bó với đất đai, từ đó khuyến khích đầu tư, cải tạo đất, nâng cao năng suất nông nghiệp.

Khi nền kinh tế thị trường ngày càng phát triển, yêu cầu bảo hộ quyền sử dụng đất và tạo hành lang pháp lý minh bạch trở thành nhiệm vụ cấp bách. Các Luật Đất đai năm 2003 và 2013 tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật, trong đó: Luật Đất đai năm 2003 lần đầu tiên đặt ra chế định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều 10), coi đây là một biện pháp bảo đảm pháp lý quan trọng cho người sử dụng đất. Luật Đất đai năm 2024: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền*

sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có liên quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật này.”¹³, tiếp tục củng cố cơ sở pháp lý về cấp Giấy chứng nhận, quy định chi tiết về đối tượng được cấp, nguyên tắc, điều kiện, thẩm quyền, trình tự, thủ tục và nghĩa vụ tài chính. Từ đây, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chỉ đơn thuần là thủ tục hành chính, mà còn trở thành một công cụ pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, góp phần ổn định xã hội và thúc đẩy phát triển kinh tế.

Trên cơ sở phân tích sự phát triển của hệ thống pháp luật đất đai, có thể đưa ra định nghĩa về pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân như sau: “*Pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân là một bộ phận quan trọng trong hệ thống pháp luật đất đai, bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội liên quan đến việc xác lập, công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. Việc cấp Giấy chứng nhận phải đảm bảo công khai, minh bạch, dân chủ, bình đẳng và đúng pháp luật, nhằm bảo vệ lợi ích chính đáng của người sử dụng đất và góp phần tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa*”.

1.2.2. Cơ cấu pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân bao gồm nhiều quy phạm pháp luật khác nhau, được phân chia thành các nhóm quy định cụ thể nhằm đảm bảo việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

Thứ nhất, nhóm quy định chung

Nhóm quy định chung bao gồm các quy định về đối tượng áp dụng, phạm vi điều chỉnh trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá

¹³ Khoản 21, Điều 3, Luật Đất đai 2024

nhân. Bên cạnh đó, nhóm này cũng đưa ra các hành vi bị cấm nhằm ngăn chặn tiêu cực trong quá trình cấp Giấy chứng nhận, đảm bảo tính minh bạch và công bằng. Ngoài ra, nhóm này còn quy định về các chính sách của Nhà nước liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, tạo cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình.

Thứ hai, nhóm quy định về quản lý nhà nước đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Đây là nhóm quy định quan trọng nhằm đảm bảo vai trò của Nhà nước trong quản lý và giám sát quá trình cấp Giấy chứng nhận. Nhóm này quy định về căn cứ, đối tượng, điều kiện, nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận, đồng thời xác định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân của từng cấp chính quyền. Ngoài ra, nhóm này cũng bao gồm các quy định về khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quá trình cấp Giấy chứng nhận, quy định về thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm nhằm đảm bảo tính tuân thủ pháp luật.

Bên cạnh đó, nhóm quy định này cũng đề cập đến mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cách thức ghi thông tin, nội dung của Giấy chứng nhận, cũng như các quy định về đính chính, sửa chữa sai sót và lưu trữ thông tin liên quan. Những nội dung này giúp Nhà nước kiểm soát chặt chẽ quy trình cấp Giấy chứng nhận, đồng thời bảo đảm tính chính xác và thống nhất trong việc quản lý đất đai.

Thứ ba, nhóm quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Nhóm quy định này xác định rõ quyền và nghĩa vụ của các chủ thể liên quan trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước hết, nhóm này quy định về quyền và nghĩa vụ của Nhà nước với tư cách là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, nhằm đảm bảo sự công khai, minh bạch và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước.

Đối với người sử dụng đất, nhóm quy định này xác định các quyền lợi khi được cấp Giấy chứng nhận, đồng thời quy định rõ nghĩa vụ tài chính mà họ phải thực hiện như thuế, phí liên quan. Ngoài ra, nhóm này cũng bao gồm các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ khiếu nại, tố cáo, giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ tư, nhóm quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Nhóm quy định này tập trung vào các nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo quá trình cấp Giấy chứng nhận diễn ra đúng quy định, không gây cản trở hoặc phiền hà cho người sử dụng đất. Cụ thể, nhóm này bao gồm các quy định về trình tự, thủ tục đính chính và sửa chữa sai sót trong Giấy chứng nhận, nhằm đảm bảo tính chính xác của thông tin pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, nhóm quy định này cũng xác định trình tự, thủ tục khiếu nại, tố cáo và giải quyết tranh chấp liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với những trường hợp vi phạm pháp luật về cấp Giấy chứng nhận, nhóm quy định này cũng đưa ra trình tự xử lý vi phạm, đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật và quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

Ngoài ra, nhóm này còn bao gồm các quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính, quản lý mẫu Giấy chứng nhận, lưu trữ hồ sơ và thông tin liên quan. Những quy định này giúp tạo sự nhất quán trong quá trình quản lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho người dân khi thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.

Cơ cấu pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được xây dựng dựa trên nguyên tắc đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với đất đai. Việc phân chia thành các nhóm quy định cụ thể giúp đảm bảo quá trình cấp Giấy chứng nhận diễn ra minh bạch, công bằng, đúng quy định pháp luật, góp phần ổn định xã hội và thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

1.2.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Thứ nhất, yếu tố pháp luật

Pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân muốn được thực hiện hiệu quả cần dựa trên một hệ thống văn bản pháp luật chặt chẽ, đồng bộ và có chất lượng. Nếu hệ thống pháp luật không hoàn thiện, thiếu rõ ràng hoặc có những quy định chồng chéo, mâu thuẫn thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sẽ gặp nhiều khó khăn, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất và hiệu quả quản lý của Nhà nước.

Trước hết, các văn bản pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất. Điều này có nghĩa là nội dung của các văn bản này không được mâu thuẫn với Hiến pháp, không xung đột với các quy định của pháp luật về đất đai, dân sự và quyền tài sản. Đồng thời, chúng phải phản ánh đúng đặc thù của công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, đảm bảo sự liên kết chặt chẽ với các hoạt động quản lý đất đai khác.

Bên cạnh đó, trách nhiệm tổ chức thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không chỉ thuộc về hệ thống cơ quan nhà nước mà còn là trách nhiệm chung của toàn xã hội. Không chỉ các cơ quan hành pháp và tư pháp chịu trách nhiệm trong thực hiện pháp luật, mà cả hệ thống chính trị, các tổ chức đoàn thể như Đảng, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cũng cần tham gia tuyên truyền, vận động người dân thực hiện đúng pháp luật. Việc nâng cao nhận thức pháp luật trong cộng đồng giúp tạo sự đồng thuận xã hội, từ đó góp phần đảm bảo quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân diễn ra thuận lợi hơn.

Cuối cùng, để đảm bảo pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được thực thi nghiêm minh, cần có cơ chế xử lý kịp thời, hiệu quả đối với các hành vi vi phạm. Các hình thức vi phạm như gian lận hồ sơ, tham nhũng trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân hoặc cố tình trì hoãn, gây khó khăn cho người dân cần bị xử lý nghiêm khắc. Tùy theo mức độ vi phạm, các cá nhân, tổ chức có thể bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự, đồng thời phải bồi thường thiệt hại nếu gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất.

Thứ hai, yếu tố trình độ, năng lực, phẩm chất của đội ngũ cán bộ, công chức thực hiện quản lý nhà nước về đất đai

Trình độ chuyên môn, năng lực quản lý và phẩm chất đạo đức của cán bộ, công chức thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai là một yếu tố quan trọng quyết định hiệu quả thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Chủ tịch Hồ Chí Minh từng khẳng định: “*Cán bộ là cái gốc của mọi công việc*” và “*Muôn việc thành công hoặc thất bại đều do cán bộ tốt hoặc kém*”.

Một đội ngũ cán bộ, công chức có trình độ chuyên môn cao, am hiểu pháp

luật và kỹ năng nghiệp vụ tốt sẽ giúp quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân diễn ra minh bạch, đúng quy trình, hạn chế sai sót. Ngược lại, nếu cán bộ thiếu kiến thức, năng lực yếu kém hoặc làm việc tắc trách, quan liêu thì không chỉ làm chậm tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân mà còn gây ra nhiều hệ lụy tiêu cực như những nhiễu, tiêu cực, tham nhũng trong quản lý đất đai.

Bên cạnh năng lực chuyên môn, phẩm chất đạo đức của cán bộ, công chức cũng là yếu tố quan trọng. Cán bộ có đạo đức tốt, tận tâm với công việc, công bằng và minh bạch sẽ góp phần tạo niềm tin cho người dân và doanh nghiệp, từ đó nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Ngược lại, nếu cán bộ lợi dụng chức vụ để trục lợi cá nhân, làm trái quy định của pháp luật thì sẽ làm mất lòng tin của nhân dân, gây mất công bằng trong quản lý đất đai và làm suy yếu hiệu lực thực thi pháp luật.

Thứ ba, yếu tố ý thức pháp luật của người dân và các chủ thể liên quan

Ý thức pháp luật của các chủ thể thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có tác động trực tiếp đến hiệu quả thực thi các quy định pháp luật trong lĩnh vực này. Các chủ thể liên quan bao gồm cơ quan nhà nước, cán bộ, công chức có thẩm quyền, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư và các tổ chức tôn giáo sử dụng đất.

Nếu người dân có ý thức tuân thủ pháp luật tốt, họ sẽ chủ động thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình, chẳng hạn như kê khai đúng nguồn gốc sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, chấp hành quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Điều này giúp quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân diễn ra thuận lợi, nhanh chóng, hạn chế tranh chấp đất đai và khiếu kiện kéo dài.

Thứ tư, yếu tố về nguồn vốn, cơ sở vật chất

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đòi hỏi phải có nguồn kinh phí và cơ sở vật chất đầy đủ để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai. Các hoạt động như xác minh nguồn gốc sử dụng đất, đo đạc ranh giới, lập hồ sơ địa chính, in ấn và lưu trữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đều cần nguồn tài chính đáng kể. Nếu không có sự đầu tư thích đáng, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sẽ bị trì trệ, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân và doanh nghiệp.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Trong chương 1, tác giả đã trình bày, phân tích, luận giải một số nội dung sau:

Thứ nhất, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân là một trong những nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai, thể hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của Nhà nước. Đây không chỉ là một thủ tục hành chính đơn thuần mà còn là công cụ pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi cho các giao dịch đất đai và góp phần nâng cao hiệu quả quản lý tài nguyên đất đai.

Thứ hai, pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có cơ cấu chặt chẽ, bao gồm các nhóm quy định về nguyên tắc chung, thẩm quyền, trình tự, thủ tục, quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan. Hệ thống pháp luật này không chỉ đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất và đồng bộ trong điều chỉnh các quan hệ sử dụng đất mà còn tạo hành lang pháp lý vững chắc để Nhà nước kiểm soát, theo dõi tình trạng sử dụng đất, đảm bảo quyền lợi của người dân, cũng như thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước.

Thứ ba, chương 1 cũng đã phân tích các yếu tố tác động đến việc thực thi pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

Như vậy, chương 1 đã xây dựng nền tảng lý luận vững chắc để làm cơ sở cho các phân tích chuyên sâu trong những chương tiếp theo. Trên cơ sở này, nghiên cứu sẽ tiếp tục làm rõ thực trạng pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, chỉ ra những bất cập, hạn chế và đề xuất giải pháp hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân trong lĩnh vực đất đai.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH BÌNH THUẬN

2.1. Thực trạng pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

2.1.1. Nguyên tắc, điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Thứ nhất, nguyên tắc, điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Nguyên tắc cấp GCNQSDĐ là cơ sở mà pháp luật quy định để dựa vào đó các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cấp GCNQSDĐ đảm bảo công khai minh bạch, đúng đối tượng... Việc xác định nguyên tắc cấp GCNQSDĐ là cần thiết; bởi lẽ, đất được cấp GCNQSDĐ có đầy đủ thông tin về thửa đất, số hiệu, diện tích, nguồn gốc, đối tượng sử dụng, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng... trở thành tài sản có giá trị rất lớn; người được cấp GCNQSDĐ có QSDĐ hợp pháp và được thực hiện việc chuyển QSDĐ do pháp luật quy định. Vì vậy, trong các đạo luật đất đai đều quy định về nguyên tắc cấp GCNQSDĐ. Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành từ 01/08/2024 quy định nguyên tắc cấp GCNQSDĐ tại Điều 135; cụ thể:

Một là, GCNQSDĐ được cấp theo từng thửa đất cho người có QSDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một GCNQSDĐ chung cho các thửa đất đó.

Căn cứ vào nguyên tắc này thì mỗi thửa đất sẽ được cấp riêng một GCNQSDĐ. Điều này tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan nhà nước trong quản lý đất đai nắm bắt được chủ sử dụng cụ thể của từng thửa đất. Hơn nữa, việc cấp GCNQSDĐ cho từng thửa đất giúp người sử dụng đất thuận tiện khi thực hiện các QSDĐ nói chung và chuyển QSDĐ nói riêng trong quá trình sử dụng đất. Việc cấp một giấy chứng nhận chung cho nhiều thửa đất nông nghiệp của một cá nhân, hộ gia đình - khi họ có yêu cầu - giúp tiết kiệm chi phí tiền bạc cho người dân và góp phần cải cách thủ tục hành chính về đất đai.

Hai là, thửa đất có nhiều người chung QSDĐ, nhiều người sở hữu chung tài sản gắn liền với đất thì cấp cho mỗi người một GCNQSDĐ; trường hợp những người có chung QSDĐ, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung một GCNQSDĐ và trao cho người đại diện.

Đối với thửa đất có nhiều người có chuyển QSDĐ hay nói cách khác là đồng sử dụng đất thì cấp cho mỗi người một GCNQSDĐ. Có nghĩa là ai có QSDĐ đến đâu thì cấp GCNQSDĐ (công nhận QSDĐ hợp pháp đối với phần đất mà họ sử dụng). Điều này đảm bảo sự rạch ròi về phần diện tích đất cụ thể của từng chủ sử dụng đối với thửa đất có nhiều người đồng sử dụng.

Ba là, GCNQSDĐ chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì GCNQSDĐ được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền xác định không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính; trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì GCNQSDĐ được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho QSDĐ cho Nhà nước hoặc tặng cho QSDĐ cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình xây dựng phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch hoặc tặng cho QSDĐ để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024; người sử dụng đất không phải trả chi phí đối với trường hợp này.

Bốn là, trường hợp QSDĐ hoặc QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào GCNQSDĐ, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện cho vợ và chồng.

Trường hợp QSDĐ hoặc QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

Năm là, trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một GCNQSDĐ ghi đầy đủ tên thành viên có chung QSDĐ của hộ gia đình trên GCNQSDĐ và trao cho người đại diện. Trường hợp các thành viên có chung QSDĐ của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một GCNQSDĐ ghi tên đại diện hộ gia đình trên giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình.

Việc xác định các thành viên có chung QSDĐ của hộ gia đình để ghi tên trên GCNQSDĐ do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Đây là nguyên tắc cấp GCNQSDĐ được bổ sung trong Luật Đất đai năm 2024 để xử lý tình huống phát sinh trên thực tế về tranh chấp đất đai giữa các thành viên trong hộ gia đình hoặc giữa các thành viên với người đại diện chủ hộ gia đình. Việc giải quyết loại tranh chấp này gặp rất nhiều khó khăn do trong GCNQSDĐ không ghi đầy đủ, rõ ràng tư cách chủ thể của từng chủ sử dụng đất.

Sáu là, trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 hoặc GCNQSDĐ hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở hoặc GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về QSDĐ, GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về QSDĐ hoặc GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về QSDĐ hoặc GCNQSDĐ, Giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà vị trí không chính xác thì rà soát, cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Bảy là, Chính phủ quy định chi tiết việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, việc xác định lại diện tích đất ở và việc đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp tại các điều từ Điều 36 đến Điều 46 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024, quy định chi tiết về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thứ hai, điều kiện để hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo Luật Đất đai năm 2024 thì đối tượng được cấp GCNQSDĐ được quy định tại khoản 1 Điều 134 như sau: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mẫu thống nhất trong cả nước”. Như vậy, có thể khẳng định đối tượng được cấp GCNQSDĐ là người có QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất không vi phạm pháp luật hoặc không bị pháp luật ngăn cấm.

Lần đầu tiên khái niệm người sử dụng đất được đề cập chính thức trong Luật Đất đai năm 1987; theo đó, người sử dụng đất bao gồm các nông trường, lâm trường, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội và cá nhân được nhà nước giao đất (Điều 1). Như vậy, theo Đạo luật này, người sử dụng đất ở thời điểm đó gồm chủ yếu là các tổ chức sử dụng đất của nhà nước. Tiếp theo, Luật Đất đai năm 1993 ra đời quy định người sử dụng đất là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất, cho thuê đất (Điều 1). Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 bổ sung quy định người sử dụng đất còn bao gồm các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển QSDĐ từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác. Như vậy, ở thời điểm này, người sử dụng đất thuộc đối tượng được cấp

GCNQSDĐ không chỉ là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất, cho thuê đất mà còn bao gồm cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có QSDĐ khi tham gia các giao dịch về chuyển QSDĐ. Để phù hợp với thực tế sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung quy định về người sử dụng đất thuộc đối tượng được cấp GCNQSDĐ bao gồm: i) Tổ chức trong nước sử dụng đất; ii) Hộ gia đình, cá nhân trong nước sử dụng đất; iii) Cộng đồng dân cư sử dụng đất; iv) Cơ sở tôn giáo sử dụng đất; v) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất; vi) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam sử dụng đất; vii) Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam sử dụng đất¹⁴. Luật Đất đai năm 2013 về cơ bản kế thừa quy định của Luật Đất đai năm 2003 về người sử dụng đất. Tuy nhiên, Đạo luật này bổ sung một số đối tượng sử dụng đất cụ thể cho phù hợp với thực tế sử dụng đất hiện nay như tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự; thay thế thuật ngữ “tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam” bằng thuật ngữ “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” để chỉ đối tượng sử dụng đất là nhà đầu tư nước ngoài. Luật Đất đai năm 2024 kế thừa quy định về người sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2013 và bổ sung thêm một số đối tượng sử dụng đất gồm: Tổ chức tôn giáo trực thuộc; người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (thay thế cho khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) nhằm một mặt đảm bảo sự phù hợp với thực tế sử dụng đất, mặt khác “nhất thể hóa” thuật ngữ sử dụng trong các quy định của pháp luật đất đai với pháp luật đầu tư.

2.1.2. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Thủ tục hành chính về cấp GCNQSDĐ được quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường (Bộ TN&MT) quy định về hồ sơ địa chính. Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc chung, nội dung và hình thức công khai thủ tục hành chính về đất đai tại Điều 195, trong đó có thủ tục cấp GCNQSDĐ. Tiếp đó, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ TN&MT cụ thể hóa quy định của Luật Đất đai năm 2013 về thủ tục cấp GCNQSDĐ; theo đó, trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ được

¹⁴ Điều 9 Luật Đất đai năm 2013.

thực hiện thông qua các bước sau:

- Bước 1. Chuẩn bị hồ sơ

Khoản 1 Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ TN & MT quy định người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ.

Thứ nhất, đối với trường hợp đăng ký, cấp GCNQSDĐ lần đầu, hồ sơ bao gồm:

i) Đơn đăng ký, cấp GCNQSDĐ;

ii) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ khi đăng ký về QSDĐ, bao gồm:

a) Những 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;

b) Giấy chứng nhận QSDĐ 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;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho QSDĐ hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng QSDĐ, 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;

e) 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;

g) Giấy tờ về QSDĐ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

h) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định của Chính phủ, bao gồm:

+ Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 (ngày ban hành Hiến pháp năm 1980).

+ Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo

đặc, phân hạng và đăng kí, thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:

Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do UBND cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có Biên bản xét duyệt và Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp.

+ Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được UBND cấp huyện, UBND cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

+ Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

+ Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được UBND cấp huyện, UBND cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

+ Giấy tờ tạm giao đất của UBND cấp huyện, UBND cấp tỉnh; đơn đề nghị được sử dụng đất được UBND cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01/07/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về tăng cường công tác quản lý đất đai thống nhất trong cả nước) hoặc được UBND cấp huyện, UBND cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

+ Bản sao các giấy tờ lập trước ngày 15/10/1993 có tên người sử dụng đất nêu tại điểm g có xác nhận của UBND cấp huyện, UBND cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

i) Một trong các giấy tờ về QSDĐ nêu tại các điểm a, b, c, d, e, h và h trên đây mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển QSDĐ có chữ ký của các bên có liên quan.

k) Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công

nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

l) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến ngày 01/7/2014.

m) Giấy xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng đối với trường hợp cộng đồng dân cư đang sử dụng đất:

+ 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).

+ 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 hồ sơ 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, đối với trường hợp đã chuyển QSDĐ nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định.

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ trong trường hợp này được thực hiện như sau:

i) Nếu người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho QSDĐ trước ngày 01/01/2008 mà đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì người nhận chuyển QSDĐ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển QSDĐ; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được bắt buộc người nhận chuyển QSDĐ nộp hợp đồng, văn bản chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật.

ii) Nếu người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho QSDĐ trước ngày 01/7/2014 mà bên nhận chuyển QSDĐ chỉ có giấy chứng nhận của bên chuyển QSDĐ hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển QSDĐ theo quy định thì hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ được quy định như sau:

Một là, trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho QSDĐ, tài sản gắn liền với đất mà có hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền theo

quy định nhưng bên chuyển quyền không trao giấy chứng nhận cho bên nhận quyền, hồ sơ gồm:

- + Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;
- + Hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền đã lập theo quy định;

Hai là, trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ nhưng không lập hợp đồng, văn bản chuyển quyền theo quy định, hồ sơ gồm có:

- + Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản khác gắn liền với đất;
- + Bản gốc giấy chứng nhận đã cấp;
- + Giấy tờ về việc chuyển QSDĐ, tài sản gắn liền với đất có đủ chữ ký của

bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

Bước 2. Xác minh thẩm định hồ sơ

i) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ

Người sử dụng đất nộp hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai một cấp. Đối với những nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp thì Văn phòng đăng ký QSDĐ 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 QSDĐ ở tại Việt Nam.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì UBND cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan quy định trên đây thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo quyết định của UBND cấp tỉnh.

Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; cảng vụ hàng không đầu mối tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao, khu kinh tế, cảng hàng không, sân bay.

ii) Cơ quan xác minh và thẩm định hồ sơ

Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của UBND cấp xã hoặc Văn phòng đăng ký đất đai. Cán bộ có thẩm quyền sẽ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, nếu hồ sơ không hợp lệ thì hướng dẫn người nộp hoàn thiện theo quy định. Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì thời gian tối đa là 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định. Nếu hồ sơ đầy đủ các giấy tờ thì cán bộ tiếp nhận viết

giấy biên nhận cho người đề nghị cấp GCNQSDĐ, trong đó ghi rõ thời gian nhận và trả hồ sơ cộng thêm thời gian niêm yết công khai.

Thời gian thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ là không quá 30 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ là không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch; niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở UBND cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

- + Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thì gửi hồ sơ đến UBND cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại Khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ;

- + Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

- + Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

+ Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký.

+ Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai;

+ Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

+ Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định vào thông báo nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật bổ sung việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì gửi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho UBND cấp xã để trao cho người được cấp.

iii) Cơ quan TN&MT thực hiện kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3. Hoàn thiện và niêm yết công khai hồ sơ.

Sau khi kiểm tra, xác minh hồ sơ, UBND cấp xã niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở UBND cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai hồ sơ để Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ đăng ký, xác minh

thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai một cửa gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai sẽ chuẩn bị hồ sơ để cơ quan TN&MT trình ký cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật bổ sung việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Sau khi nhận hồ sơ từ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan TN&MT kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bước 4. Thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với chủ thể xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết (điểm c Khoản 5 Điều 60 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

Văn phòng đăng ký đất đai thông báo về việc thu nghĩa vụ tài chính khi thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp đã chuyển QSDĐ nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định, Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng tin do người đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chi trả).

Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm

quyền quyết định hủy giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp giấy chứng nhận để làm thủ tục; đồng thời cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển quyền. Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định để giải quyết.

Bước 5. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Khoản 5 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định, kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết. Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì việc giao GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. Trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì trả kết quả sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định được miễn nghĩa vụ tài chính.

Văn phòng đăng ký đất đai trao GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì Văn phòng đăng ký đất đai gửi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho UBND xã để trao cho người được cấp.

2.1.3. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Cấp GCNQSDĐ là một trong những phương trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 15 của Luật Đất đai năm 2024: “Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật”. Tuy nhiên, để việc cấp GCNQSDĐ được thực hiện chặt chẽ và giám sát, theo dõi, truy cứu trách nhiệm trong trường hợp có hành vi vi phạm...; pháp luật đất đai quy định về nguyên tắc, đối tượng, điều kiện, trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ được quy định tại Điều 136 của Luật Đất đai năm 2024; cụ thể:

Thứ nhất, thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với các trường hợp đăng ký lần đầu mà có nhu cầu cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trường hợp quy định tại điểm b khoản 7

Điều 219 của Luật Đất đai năm 2024 được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 5 và 7 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại khoản này;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024.

Thứ hai, thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động được thực hiện như sau:

a) Tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b) Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

c) Tổ chức đăng ký đất đai, Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận vào giấy chứng nhận đã cấp.

So với quy định về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định rõ thẩm quyền cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với các trường hợp đăng ký lần đầu có nhu cầu cấp giấy và thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động. Việc quy định rõ thẩm quyền cấp GCNQSDĐ trong các trường hợp này nhằm mục đích: “Quy định rõ thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, tách riêng giữa vai trò quản lý Nhà nước (việc công nhận quyền sử dụng đất) với việc cung cấp dịch vụ công của cơ quan đăng ký (việc cấp Giấy chứng nhận), đưa công tác cấp Giấy chứng nhận được chuyên nghiệp hóa, làm cơ sở cho việc thống nhất công tác đăng ký đất đai, quản lý

hồ sơ địa chính từ trung ương tới địa phương”¹⁵.

2.1.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

i) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Thứ nhất, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15/10/1993 sau đây thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất 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

b) Một trong các giấy tờ về QSDĐ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm: Bằng khoán điền thổ; Văn tự đoạn mãi BĐS có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận; Giấy phép cho xây cất nhà ở; Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp; Bản án của Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

c) Giấy chứng nhận QSDĐ tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;

d) Giấy tờ chuyển nhượng QSDĐ, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được UBND cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15/10/1993;

đ) Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 mà có tên người sử dụng đất;

e) Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

¹⁵ Luân Dũng (2024), Thứ trưởng Bộ Tài nguyên: Bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026; nguồn: Báo Tiền phong điện tử online; 11/02/2025 | 09:49

Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do UBND cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký QSDĐ của UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

g) Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà cửa được UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;

h) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11/07/1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;

i) Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;

k) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

l) Giấy tờ tạm giao đất của UBND cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được UBND cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01/07/1980 hoặc được UBND cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

m) Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng; n) Giấy tờ khác về QSDĐ có trước ngày 15/10/1993 do UBND cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

Thứ hai, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01/07/2004 thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Thứ ba, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho QSDĐ hoặc tài sản gắn liền với đất;

giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất;

b) 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.

Thứ tư, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/10/2025 mà chưa được cấp GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp theo quy định của pháp luật.

Thứ năm, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 136 mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển QSDĐ, nhưng đến trước ngày 01/01/2025 chưa thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thứ sáu, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thứ bảy, hộ gia đình, cá nhân có bản sao một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 136 mà bản gốc giấy tờ đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ này, được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thứ tám, trường hợp người đang sử dụng đất có một trong giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Điều 136 mà trên giấy tờ đó có các thời điểm khác nhau thì người sử dụng đất được chọn thời điểm trên giấy tờ để làm căn cứ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Thứ chín, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 213 của Luật Đất đai năm 2024; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 178 của Luật Đất đai năm 2024 và đất đó không có tranh chấp, có giấy tờ xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất là đất sử dụng chung cho cộng đồng dân cư thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

ii) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền

Việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có một trong các loại giấy tờ về QSDĐ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật này được thực hiện theo quy định như sau:

Thứ nhất, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18/12/1980, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai năm 2024 (sau đây gọi là Luật này) thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Đối với thửa đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

theo diện tích thực tế đã sử dụng; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng, cụ thể như sau:

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Đối với thửa đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 138;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định

tại điểm a và c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng, cụ thể như sau:

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này;

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/07/2014, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là không có tranh chấp thì diện tích được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở;

c) Đối với thửa đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 138;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng, cụ thể như sau:

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này;

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử

dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

đ) Người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản này thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 138 được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở, được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định đối với từng thửa đất đó.

Thứ năm, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này đã sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp trước ngày 01/07/2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Diện tích đất được xác định khi cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 138.

Thứ sáu, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này; thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

Thứ bảy, việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương để xác định diện tích đất ở trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 138 được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ để cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Thứ tám, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 mà không đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

Thứ chín, Nhà nước có trách nhiệm cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các trường hợp đã đăng ký và đủ điều kiện theo quy định tại Điều 138.

iii) Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

Thứ nhất, trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cấm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn đất, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm đất có nguồn gốc nông, lâm trường đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng qua các thời kỳ thì thực hiện xử lý theo quy định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì UBND cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. Trường hợp không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục

đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được xem xét cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì UBND cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai xây dựng công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

c) Trường hợp lấn đất, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở trước ngày 01/07/2014 và không thuộc quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 139 và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được xem xét, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật

b) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

Thứ tư, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được Nhà nước cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hạn mức do UBND cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do UBND cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất.

Thứ năm, đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 139 kể từ ngày 01/07/2014 trở về sau thì Nhà nước không cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và xử lý theo

quy định của pháp luật.

iv) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền

Đất được giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật thì việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

Thứ nhất, trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại khoản 2 và khoản 6 Điều 138 của Luật này.

Thứ hai, trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/07/2004, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 138 của Luật này.

Thứ ba, trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01/07/2004 đến trước ngày 01/07/2014, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng hạn mức giao đất ở;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó;

c) Phần diện tích còn lại (nếu có) sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy

định tại điểm a khoản này thì được công nhận theo hiện trạng sử dụng đất.

Thứ tư, trường hợp đất được giao từ ngày 01/07/2014 đến trước ngày 01/01/2024, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì hạn mức đất cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 138 của Luật này.

Thứ năm, Nhà nước không cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền từ ngày 01/07/2014 trở về sau, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 140.

Thứ sáu, người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 140 phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

v) Xác định diện tích đất ở khi công khi công nhận quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về QSDĐ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật này mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì diện tích đất ở được xác định khi cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

Thứ nhất, trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18/12/1980, người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được xác định như sau:

a) Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở mà trên giấy tờ về QSDĐ đã ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp diện tích thể hiện trên giấy tờ về QSDĐ nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở

b) Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở.

Thứ hai, trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được xác định như sau:

a) Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở mà trên giấy tờ về QSDĐ đã ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo

giấy tờ đó; trường hợp diện tích thể hiện trên giấy tờ về QSDĐ nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở;

b) Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở.

Thứ ba, trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/01/2025 thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ về QSDĐ.

Thứ tư, đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi đã được xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 141 thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì được xác định là mục đích đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp đã sử dụng vào mục đích sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

c) Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận là đất nông nghiệp; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Thứ năm, UBND cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 141 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 và từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

Thứ sáu, việc xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01/07/2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện như sau:

a) Diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 141 nếu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây có một trong các loại

giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật này mà không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 137 của Luật này; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích được xác định lại là đất ở.

Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển quyền một phần diện tích đất ở của thửa đất hoặc Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất ở của thửa đất thì khi xác định lại diện tích đất ở phải trừ đi phần diện tích đất ở đã chuyển quyền hoặc thu hồi;

b) Phần diện tích đất người nhận chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật hoặc phần diện tích đất Nhà nước đã thu hồi thì không được xác định lại theo quy định tại điểm a khoản này.

Thứ bảy, cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 của Luật này có trách nhiệm xác định lại diện tích đất ở và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 141.

vi) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở

Thứ nhất, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu công trình xây dựng được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Giấy phép xây dựng công trình hoặc giấy phép xây dựng công trình có thời hạn đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Giấy tờ về sở hữu công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ, trừ trường hợp Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng;

c) Giấy tờ mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định;

d) Giấy tờ của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu công trình xây dựng đã có hiệu lực pháp luật;

đ) Đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác và đang không có tranh chấp.

Thứ hai, trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có công trình xây dựng trước ngày 01/07/2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều

149 đang không có tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Thứ ba, trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 149 mà thuộc trường hợp không phải xin giấy phép xây dựng thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; đối với trường hợp phải xin phép xây dựng thì phải có giấy xác nhận của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện đủ điều kiện tồn tại công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Thứ tư, tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài tạo lập công trình xây dựng mà có giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế công trình xây dựng hoặc được sở hữu công trình xây dựng thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật.

Thứ năm, tổ chức trong nước, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu công trình xây dựng nhưng không có QSDĐ đối với thửa đất đó thì phải có giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại Điều này và hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Thứ sáu, dự án có nhiều hạng mục công trình thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng hạng mục công trình hoặc từng phần diện tích của hạng mục công trình đó.

vi) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và

được xem xét cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận

2.2.1. Khái quát về tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh Bình Thuận

Thứ nhất, khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh Bình Thuận

Vị trí địa lý

Bình Thuận là tỉnh cực Nam vùng Bắc Trung bộ và Duyên hải miền Trung (tọa độ địa lý 10o33'42'' đến 11o33'18'' vĩ độ Bắc và từ 107o23'41'' đến 108o52'42'' kinh độ Đông); phía Bắc giáp các tỉnh Lâm Đồng và Ninh Thuận; phía Tây giáp tỉnh Đồng Nai; phía Tây Nam giáp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; phía Đông và Đông Nam giáp biển Đông. Bình Thuận với tổng diện tích tự nhiên 7.943,93 km² và diện tích vùng biển do tỉnh Bình Thuận quản lý có diện tích 52.000 km², diện tích vùng biển đưa vào quy hoạch là 20.288 km² trên phạm vi 10 đơn vị hành chính: 01 Thành phố (Phan Thiết); 01 Thị xã (La Gi) và 08 huyện (Tuy Phong, Bắc Bình, Hàm Thuận Bắc, Hàm Thuận Nam, Tánh Linh, Đức Linh, Hàm Tân, Phú Quý). Tỉnh lỵ của Bình Thuận là thành phố Phan Thiết nằm cách Thành phố Hồ Chí Minh 183km về phía Bắc, cách thành phố Đà Nẵng 753km và cách thủ đô Hà Nội 1.520km về phía Nam theo đường Quốc lộ 1.

Điều kiện văn hoá, xã hội

Dân số trung bình của Bình Thuận năm 2024 có khoảng là 1.239.256 người; tốc độ tăng dân số bình quân giai đoạn 2014-2024 đạt 0,54%/năm. Tính đến năm 2024, tỷ trọng dân số của tỉnh Bình Thuận dưới 15 tuổi chiếm 24,1%; từ 15-64 tuổi chiếm 68,9%; từ 65 tuổi trở lên chiếm 7,1%. Tỷ số phụ thuộc chung là 46,6%. Như vậy, Bình Thuận đang trong thời kỳ cơ cấu dân số vàng, một người phụ thuộc thì có hai người trong độ tuổi lao động.

Về kinh tế, xã hội

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) năm 2024 tăng 7,25% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó: giá trị tăng thêm khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,43%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 11,07%; khu vực dịch vụ tăng 7,6%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 3,26%. Trong mức tăng trưởng chung, khu vực nông, nghiệp lâm nghiệp và thủy sản đóng góp 0,93 điểm phần trăm, khu vực công nghiệp xây dựng đóng góp 3,25 điểm phần trăm, khu vực dịch vụ đóng

góp 2,89 điểm phần trăm, thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm đóng góp 0,18 điểm phần trăm.¹⁶

Cơ cấu kinh tế trong GRDP năm 2024: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 24,79% (năm 2023 chiếm 25,75%); khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 35,96% (năm 2023 chiếm 34,62%); khu vực dịch vụ chiếm 33,88% (năm 2023 chiếm 34,01%); thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 5,37% (năm 2023 chiếm 5,62%).

Sản xuất nông nghiệp duy trì ổn định; diện tích cây trồng, sản lượng lương thực, chăn nuôi, khai thác, nuôi trồng thủy sản tăng so với năm trước. Trên địa bàn tỉnh không xảy ra trường hợp tàu cá và ngư dân vi phạm bị nước ngoài bắt giữ. Các chính sách hỗ trợ phát triển vùng đồng bào dân tộc thiểu số thực hiện tốt. Sản xuất công nghiệp tăng trưởng khá, chỉ số sản xuất ngành công nghiệp (IIP) năm 2024 tăng 10,97% so với năm trước, có 10/16 sản phẩm sản xuất công nghiệp chủ yếu tăng so cùng kỳ. Hoạt động du lịch tiếp tục phát triển, đón gần 9,7 triệu lượt khách, tăng 15,64% so với năm trước; hoạt động thương mại, dịch vụ, vận tải đáp ứng nhu cầu của nhân dân; kim ngạch xuất nhập khẩu vượt kế hoạch đề ra. Thu ngân sách nhà nước vượt dự toán giao. Công tác giải ngân vốn đầu tư công được tập trung chỉ đạo quyết liệt ngay từ đầu năm; đôn đốc, rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công, nhất là các dự án trọng điểm. Tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi thu hút vốn đầu tư ngoài ngân sách.

Thứ hai, hiện trạng sử dụng đất của tỉnh Bình Thuận

Hiện tại, phần lớn diện tích tự nhiên của tỉnh Bình Thuận đã được đưa vào khai thác sử dụng cho các mục đích nông nghiệp và phi nông nghiệp, cụ thể: đất nông nghiệp 702.752 ha, chiếm 88,47% diện tích tự nhiên; đất phi nông nghiệp 82.570 ha, chiếm 10,39% diện tích tự nhiên; đất chưa sử dụng 9.037 ha, chiếm 1,14% diện tích tự nhiên.

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã thực sự trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai. Công tác quản lý đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ngày càng đi vào thực chất; việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã cơ bản bám sát và tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Thông qua công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhận thức về vị trí, vai trò và ý thức chấp hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp

¹⁶ Cục Thống Kê tỉnh Bình Thuận 2024.

chính quyền và người dân được nâng lên; từng bước khắc phục được tình trạng giao đất, cho thuê đất trái thẩm quyền, không đúng đối tượng.

Tài nguyên đất đai đã được khai thác, sử dụng hiệu quả hơn góp phần làm tăng giá trị của đất và bảo vệ môi trường. Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất gắn với chuyển dịch cơ cấu kinh tế và đảm bảo quốc phòng, an ninh; phân bổ nguồn lực đất đai cơ bản đáp ứng được nhu cầu phát triển. Thông qua quy hoạch sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất được chuyển đổi phù hợp với quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ. Đặc biệt, đã tạo điều kiện để kinh tế vùng sâu, vùng xa có cơ hội chuyển đổi sang sản xuất hàng hóa, thúc đẩy chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nông nghiệp, nông thôn phù hợp với kinh tế thị trường.

Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo quỹ đất cho các ngành, lĩnh vực phát triển, góp phần khôi phục, bảo vệ và phát triển rừng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, chỉnh trang và phát triển đô thị, từng bước đáp ứng được nhu cầu của giai đoạn đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ sở để triển khai thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai, tạo việc làm, tăng thu nhập, cải thiện đời sống cho Nhân dân. Sự tham gia của người dân trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất từng bước đã phát huy được tính dân chủ, công khai, minh bạch, hạn chế được những tiêu cực trong công tác quản lý đất đai, góp phần ổn định chính trị - xã hội.

Ngoài ra, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện tốt hơn đã đóng góp tích cực và hiệu quả trong việc khôi phục và bảo vệ rừng phòng hộ, rừng đầu nguồn, rừng khoanh nuôi tái sinh, rừng trồng kinh tế. Việc giao đất, giao rừng đã ngăn chặn được tình trạng suy thoái rừng nghiêm trọng, hạn chế được nạn chặt phá rừng trái phép, góp phần duy trì ổn định diện tích rừng trên các lâm phần được giao khoán mà còn góp phần nâng cao đời sống của hộ gia đình nhận khoán, tạo động lực khuyến khích họ tích cực tham gia vào công tác bảo vệ rừng.

2.2.2. Kết quả áp dụng pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận

Theo số liệu thống kê của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận, việc thi hành pháp luật về cấp GCNQSDĐ trên địa bàn tỉnh được biểu hiện thông qua kết quả cấp GCNQSDĐ dưới đây.

Bảng 2.1. Tổng hợp kết quả cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân từ năm 2021–2023 của tỉnh Bình Thuận

Năm	Hồ sơ đề nghị cấp	Số được cấp	Số trả lại	Diện tích cấp
2021	11.136	8.482	2.518	3.692,89 ha
2022	9.527	6.909	1.859	2.945,35 ha
2023	11.836	7.015	3.429	3.378,82 ha

Nguồn: Văn Phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Thuận năm 2021, 2022, 2023

Năm 2021, Tổng hồ sơ các Chi nhánh tiếp nhận 11.136 hồ sơ. Đã giải quyết 10.242 hồ sơ, trong đó có 274 hồ sơ trễ hạn và 2.518 hồ sơ trả lại do không đủ điều kiện, trình ký cấp 8.482 Giấy chứng nhận với diện tích 3.692,89 ha/2.282,2 ha đạt 161,80% chỉ tiêu giao; 702 hồ sơ còn lại đang trong thời hạn giải quyết (có 667 hồ sơ trễ hạn).

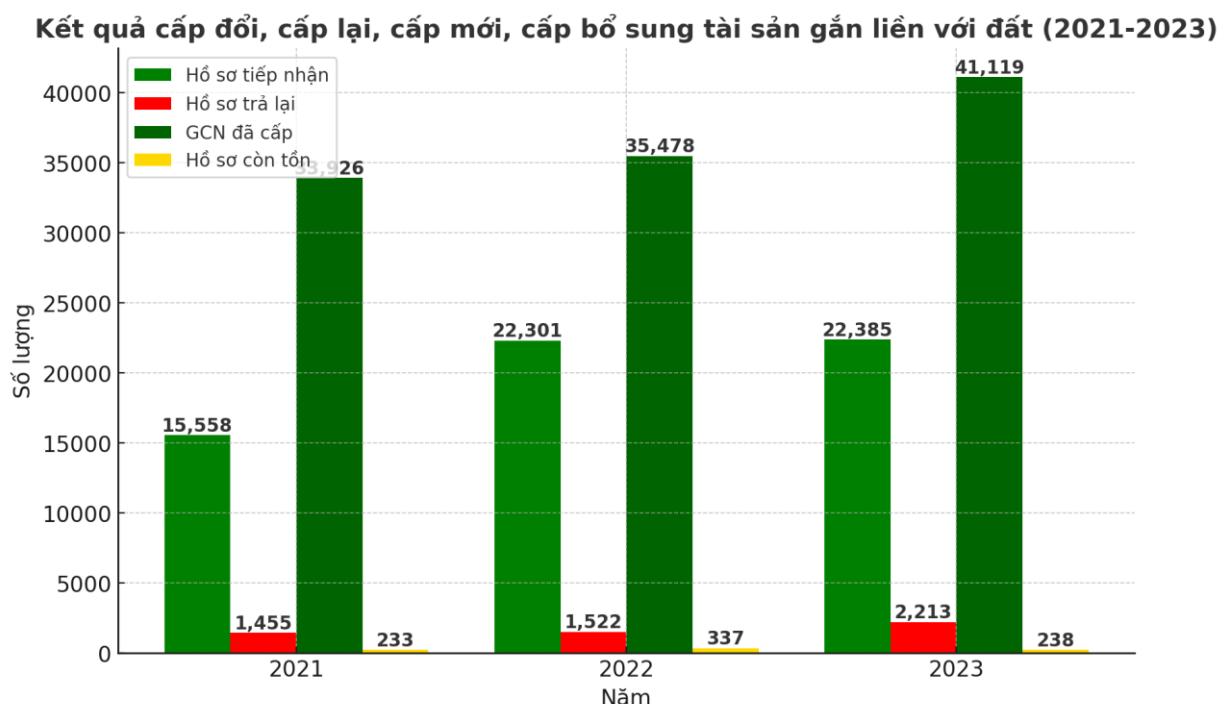
Năm 2022, Tổng hồ sơ các Chi nhánh tiếp nhận 9.527 hồ sơ. Đã giải quyết 7.996 hồ sơ, trong đó có 1.054 hồ sơ trễ hạn và 1.859 hồ sơ trả lại do không đủ điều kiện, trình ký cấp 6.909 Giấy chứng nhận với diện tích 2.945,35 ha/2.119,7 ha đạt 138,95% chỉ tiêu giao; 1.529 hồ sơ còn lại đang trong thời hạn giải quyết (có 1.383 hồ sơ trễ hạn).

Năm 2023, Tổng hồ sơ các Chi nhánh tiếp nhận 11.836 hồ sơ. Đã giải quyết 9.318 hồ sơ, trong đó có 964 hồ sơ trễ hạn và 3.429 hồ sơ trả lại do không đủ điều kiện, trình ký cấp 7.015 Giấy chứng nhận với diện tích 3.378,82 ha/1.800,0 ha đạt 187,71% chỉ tiêu giao; 2.518 hồ sơ còn lại đang giải quyết (có 645 hồ sơ trễ hạn). Trong đó: + Đất nông nghiệp: 3.360,56ha + Đất ở: 18,26 ha (Đất ở nông thôn: 12,09 ha; Đất ở đô thị: 6,17 ha)

Bảng 2.2. Kết quả cấp đổi, cấp lại, cấp mới, cấp bổ sung tài sản gắn liền với đất năm 2021, 2022, 2023

STT	Năm	Số hồ sơ tiếp nhận	Số hồ sơ trả lại	Số GCN đã cấp	Số hồ sơ còn tồn
1	2021	15.558	1.455	33.926	233
2	2022	22.301	1.522	35.478	337
2	2023	22.385	2.213	41.119	238

Nguồn: Văn Phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Thuận năm 2021, 2022, 2023



Biểu đồ 2.1: Kết quả cấp đổi, cấp lại, cấp mới, cấp bổ sung tài sản gắn liền với đất năm 2021, 2022, 2023

Số hồ sơ tiếp nhận tăng dần qua từng năm, phản ánh nhu cầu cấp đổi, cấp lại, cấp mới và bổ sung tài sản gắn liền với đất ngày càng lớn. Năm 2021, số hồ sơ tiếp nhận đạt 15.558. Đến năm 2022, con số này tăng lên 22.301, tăng 6.743 hồ sơ so với năm trước. Sang năm 2023, tổng số hồ sơ tiếp nhận đạt 22.385, duy trì mức cao tương đương năm 2022. Sự gia tăng này thể hiện sự quan tâm của người dân đối với quyền sử dụng đất và các thủ tục pháp lý liên quan.

Số GCN đã cấp có xu hướng tăng mạnh, cho thấy nỗ lực của cơ quan chức năng trong việc đẩy nhanh tiến độ xử lý hồ sơ. Năm 2021, số GCN được cấp đạt 33.926. Năm 2022, con số này tăng lên 35.478, cao hơn năm trước 1.552 GCN. Đến năm 2023, số GCN cấp mới tiếp tục tăng mạnh, đạt 41.119, tăng 5.641 GCN so với năm 2022. Sự gia tăng liên tục phản ánh hiệu quả trong công tác giải quyết hồ sơ và cải thiện quy trình cấp GCN.

Số hồ sơ bị trả lại gia tăng qua các năm, đặc biệt tăng mạnh trong năm 2023. Năm 2021, số hồ sơ trả lại là 1.455. Năm 2022, con số này tăng lên 1.522. Đến năm 2023, số hồ sơ trả lại đạt 2.213, tăng hơn 691 hồ sơ so với năm trước. Nguyên nhân xuất phát từ việc hồ sơ không đáp ứng điều kiện pháp lý, thiếu sót trong quá trình kê khai hoặc chưa hoàn thiện đầy đủ thông tin theo quy định.

Số hồ sơ còn tồn biến động qua các năm nhưng có xu hướng giảm vào năm

2023, phản ánh sự cải thiện trong công tác xử lý hồ sơ. Năm 2021, số hồ sơ tồn đọng là 233. Năm 2022, con số này tăng lên 337. Đến năm 2023, số hồ sơ tồn giảm còn 238, giảm 99 hồ sơ so với năm trước. Sự sụt giảm cho thấy quá trình giải quyết hồ sơ có tiến triển tích cực, hạn chế tình trạng tồn đọng kéo dài.

Nhìn chung, công tác cấp GCN tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Thuận đã có những bước tiến đáng kể, thể hiện qua việc số GCN đã cấp tăng cao, số hồ sơ còn tồn giảm đáng kể. Tuy nhiên, tỷ lệ hồ sơ bị trả lại vẫn ở mức cao, cần có những giải pháp hỗ trợ người dân hoàn thiện hồ sơ đúng quy định ngay từ ban đầu nhằm giảm tỷ lệ hồ sơ không đủ điều kiện.

2.2.3. Nhận xét về áp dụng pháp luật áp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận

Thứ nhất, những kết quả đạt được

Một là, hoàn thiện công tác tổ chức thực hiện cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân

UBND tỉnh Bình Thuận đã chỉ đạo thực hiện công tác cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân một cách toàn diện, từ việc lập kế hoạch, giao chỉ tiêu cụ thể cho từng huyện, thị xã, xã, phường, thị trấn, theo dõi sát sao tiến độ thực hiện hàng năm, bố trí nguồn vốn ngân sách, đến việc bồi dưỡng kiến thức pháp luật, chuyên môn cho cán bộ thực hiện công tác cấp GCNQSDĐ. Đồng thời, tỉnh đã đầu tư một lượng vốn lớn để mua sắm trang thiết bị cần thiết phục vụ công tác này như: xây dựng bản đồ số hóa tỷ lệ 1/2.000, phát triển hệ thống phần mềm quản lý đất đai giúp tra cứu thông tin nhanh chóng, thuận tiện.

Bên cạnh đó, UBND tỉnh đã giao chỉ tiêu cụ thể đến từng địa phương, cho phép cấp xã, phường, thị trấn trực tiếp tiếp nhận hồ sơ kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân, giúp đẩy nhanh tiến độ xét cấp thay vì chỉ tuyên truyền, vận động thông qua các phương tiện thông tin đại chúng. Ngoài ra, công tác tiếp nhận hồ sơ đăng ký đất đai tại bộ phận giao dịch “một cửa” của UBND các cấp được tổ chức bài bản, chuyên nghiệp, giúp người dân không phải chờ đợi lâu, giảm bớt thủ tục rườm rà, nhờ nguyên tắc bố trí nhân sự theo phương châm “đúng người đúng việc” kết hợp với ứng dụng công nghệ số trong tiếp nhận, thẩm tra, rà soát hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ.

Hai là, hoàn thiện pháp luật và tháo gỡ vướng mắc trong cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân

Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã góp phần tháo gỡ nhiều vướng mắc trong việc cấp GCNQSDĐ tại tỉnh Bình Thuận. Một số quy định quan trọng giúp tạo điều kiện thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân trong quá trình cấp GCNQSDĐ, cụ thể:

i) Việc bãi bỏ điều kiện phải có xác nhận không có tranh chấp của UBND cấp xã đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có giấy tờ hợp pháp theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 giúp giảm bớt thủ tục hành chính, hạn chế những phiền nhiễu, tiêu cực khi xét duyệt hồ sơ cấp GCNQSDĐ.

ii) Quy định về công nhận các loại giấy tờ hợp pháp lập trước ngày 15/10/1993 (quy định tại Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) giúp đảm bảo tính nhất quán trong quá trình thực hiện. Trước đây, có tình trạng mỗi địa phương áp dụng khác nhau, gây khó khăn cho người dân. Nhờ quy định này, các hộ gia đình, cá nhân có đủ giấy tờ hợp pháp đều được bảo vệ quyền lợi khi xin cấp GCNQSDĐ.

iii) Mở rộng đối tượng được cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ hợp pháp, nhưng đã sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004, không vi phạm pháp luật về đất đai và được UBND cấp xã xác nhận không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch. Quy định này giúp giải quyết nhiều trường hợp đất tồn đọng, đảm bảo quyền lợi cho người dân, đồng thời đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ trên địa bàn tỉnh.

iv) Đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của UBND cấp tỉnh, trước đây chủ sử dụng đất sẽ không được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, theo Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, trong một số trường hợp, nếu thửa đất được hình thành trước khi có quy định về diện tích tối thiểu thì vẫn được cấp GCNQSDĐ, tạo điều kiện hợp pháp hóa những thửa đất đã có nhà ở hoặc công trình xây dựng từ trước năm 2003.

v) Chính sách ghi nợ nghĩa vụ tài chính đối với hộ nghèo, hộ có thu nhập thấp hoặc hộ gia đình gặp khó khăn giúp giảm gánh nặng tài chính, khuyến khích người dân đăng ký cấp GCNQSDĐ, đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp.

Ba là, về cơ bản, việc áp dụng pháp luật về cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân và các quy định liên quan của UBND tỉnh Bình Thuận được các cấp, ngành và địa phương thực hiện nghiêm túc. Qua thanh tra, kiểm tra của UBND tỉnh, sự giám sát của Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể xã hội, công luận và người dân cho thấy công tác cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện bài bản,

đúng quy trình và ít xảy ra vi phạm nghiêm trọng, tham nhũng hay tiêu cực.

GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân được cấp đúng đối tượng, đảm bảo đủ điều kiện, thông tin chính xác và phù hợp với thực trạng sử dụng đất. Việc ứng dụng công nghệ thông tin trong tiếp nhận, xét duyệt và cấp GCNQSDĐ đã giúp rút ngắn thời gian xử lý, đơn giản hóa thủ tục hành chính. Nhờ đó, công tác cấp GCNQSDĐ trở nên minh bạch, hiệu quả hơn, giúp nâng cao niềm tin của người dân vào chính quyền địa phương. Khi phát hiện sai sót trong quá trình cấp GCNQSDĐ, cơ quan chức năng đã chỉnh lý, sửa chữa kịp thời. Đặc biệt, UBND tỉnh Bình Thuận đã chủ động lắng nghe ý kiến phản hồi từ người dân, đảm bảo xử lý nhanh chóng những vướng mắc trong quá trình thực hiện, từng bước tạo dựng môi trường hành chính công minh bạch, phục vụ tốt hơn nhu cầu của người dân.

Bốn là, việc ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại trong quản lý cơ sở dữ liệu đất đai theo hướng số hóa từng bước đã được UBND tỉnh Bình Thuận chỉ đạo triển khai chặt chẽ. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Thông tin và Truyền thông, UBND cấp huyện và các cơ quan liên quan đã phối hợp thực hiện việc xây dựng hệ thống dữ liệu đất đai đồng bộ, giúp tra cứu thông tin nhanh chóng và chính xác. Điều này không chỉ góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, mà còn giúp đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân, giảm thiểu sai sót và nhầm lẫn trong quá trình cấp giấy.

Năm là, việc giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân luôn được tỉnh Bình Thuận quan tâm và chỉ đạo xử lý dứt điểm nhằm duy trì ổn định chính trị, đảm bảo đoàn kết trong cộng đồng dân cư. Chính quyền địa phương đã tập trung giải quyết nhanh chóng các tranh chấp đất đai, không để phát sinh các điểm nóng gây mất trật tự xã hội. Những bức xúc liên quan đến cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân được xử lý công khai, minh bạch, góp phần bảo vệ quyền lợi chính đáng của người dân, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh và nâng cao mức độ hài lòng của người dân với dịch vụ hành chính công.

Thứ hai, những hạn chế

Một là, cũng như các quan hệ pháp luật khác, quan hệ pháp luật đất đai nói chung và quan hệ pháp luật về cấp GCNQSDĐ nói riêng không chỉ chịu sự điều chỉnh của Luật Đất đai mà còn chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác có liên quan như Luật Nhà ở năm 2014, Luật Xây dựng 2014, Luật Kinh doanh

BDS năm 2014, Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Khiếu nại năm 2011, Luật Tố cáo năm 2011... Các Đạo luật này được ban hành ở những thời điểm khác nhau, do nhiều cơ quan chủ trì xây dựng dẫn đến có không ít điểm mâu thuẫn, thiếu thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai, gây khó khăn trong tổ chức thực hiện. Mặt khác, Luật Đất đai năm 2013 đã “luật hóa” nhiều quy định về GCNQSDĐ trong các nghị định, thông tư hướng dẫn trước đây song thực tiễn thực hiện lại xuất hiện một số bất cập do tồn tại mâu thuẫn, chồng chéo trong một số quy định giữa nghị định và thông tư hướng dẫn. Ví dụ: Tại Điểm a khoản 2 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển QSDĐ, nhận thừa kế, nhận tặng cho QSDĐ trước ngày 01/07/2014 mà bên nhận chuyển QSDĐ chỉ có giấy chứng nhận của bên chuyển QSDĐ hoặc hợp QSDĐ nộp đơn đề nghị cấp CGCNQSDĐ. Trong khi đó, tại khoản 4 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TN&MT lại quy định phải nộp đơn đăng ký biến động đất đai. Việc quy định không thống nhất về mẫu đơn, thành phần hồ sơ giữa Nghị định và Thông tư này gây khó khăn trong việc áp dụng của các cơ quan thực thi và ảnh hưởng đến công tác cấp GCNQSDĐ.

Hai là, pháp luật đất đai quy định những trường hợp đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/07/2004 đáp ứng những yêu cầu, điều kiện nhất định theo luật định thì được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ hợp lệ do mua bán đất viết tay sau ngày 01/07/2004 hiện đang sử dụng ổn định, phù hợp quy hoạch, không có tranh chấp lại chưa được cấp GCNQSDĐ. Trên thực tế, tồn tại nhiều trường hợp như vậy. Người dân đã thực hiện việc chuyển nhượng và không có tranh chấp, khiếu kiện; nhưng do hiểu biết về pháp luật trước đây còn hạn chế nên không đáp ứng yêu cầu, điều kiện của pháp luật đất đai. Hướng giải quyết nào được đưa ra để giải quyết cho những trường hợp này? Hậu quả là thực tế tồn tại một số thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ do không đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật khiến quyền lợi người dân chưa đảm bảo, tiến độ cấp GCNQSDĐ trên địa bàn thành phố bị ảnh hưởng.

Ba là, pháp luật chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục đối với trường hợp người sử dụng đất hoàn thành hồ sơ kê khai xin cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ đã cấp nhưng họ chưa đến nhận thì bị chết. Vậy ai sẽ là người được nhận GCNQSDĐ trong trường hợp này. Một trong những người thừa kế, tất cả

những người thừa kế hay bắt buộc phải là đại diện của những người thừa kế thì không được pháp luật quy định rõ. Bên cạnh đó, việc cấp GCNQSDĐ cho các trường hợp đã lập hợp đồng mua bán, tặng cho nhưng người mua, người nhận tặng cho chết sau khi hoàn thành việc mua bán, tặng cho nhưng chưa kịp làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật thì xử lý như thế nào?

Luật Đất đai 2024 đã có những điều chỉnh quan trọng nhằm khắc phục các hạn chế trong việc cấp GCNQSDĐ. Trước hết, luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 8 luật liên quan để đảm bảo sự đồng bộ, tránh chồng chéo trong hệ thống pháp luật. Đáng chú ý, luật đã mở rộng phạm vi cấp GCNQSDĐ cho các giao dịch mua bán đất bằng giấy viết tay sau ngày 01/07/2004, miễn là giao dịch có chữ ký các bên và diễn ra trước ngày 01/08/2024. Ngoài ra, luật cũng quy định rõ về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ khi người sử dụng đất qua đời nhưng chưa nhận sổ, tạo điều kiện thuận lợi cho người thừa kế tiếp tục thực hiện các thủ tục cần thiết. Những thay đổi này giúp đơn giản hóa quy trình, đảm bảo quyền lợi người dân và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

Thứ ba, Nâng cao nhận thức pháp luật về cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận

Nhận thức được tầm quan trọng của công tác nâng cao hiểu biết pháp luật cho người dân nói chung và đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói riêng, tỉnh Bình Thuận luôn chú trọng đầu tư và đẩy mạnh các hoạt động tuyên truyền, giáo dục, phổ biến pháp luật. Công tác này đóng vai trò quan trọng, bởi chỉ khi người dân và cán bộ quản lý nhận thức đúng về quyền và nghĩa vụ của mình trong lĩnh vực đất đai thì mới thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Ngược lại, nếu hiểu sai hoặc chưa đầy đủ, việc thực thi pháp luật về cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân sẽ gặp nhiều vướng mắc, phát sinh tranh chấp và sai phạm.

Chính vì vậy, Bình Thuận đã tập trung triển khai nhiều giải pháp tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật đất đai, trong đó có các quy định liên quan đến cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân. Hội đồng Phổ biến, Giáo dục pháp luật của tỉnh, với nòng cốt là Sở Tư pháp, đã chủ động tham mưu cho UBND tỉnh ban hành nhiều chính sách, quy định về cơ chế tổ chức thực hiện công tác phổ biến, giáo dục pháp luật. Sở Tư pháp phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT), UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức thường xuyên các lớp bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cho cán bộ thực hiện công tác cấp GCNQSDĐ. Đội

ngũ cán bộ, công chức quản lý nhà nước về đất đai tại cấp xã, cấp huyện cũng được tập huấn để nâng cao năng lực chuyên môn và giảm thiểu sai sót trong quá trình tiếp nhận, xử lý hồ sơ cấp GCNQSDĐ.

Bên cạnh đó, tỉnh còn tổ chức các cuộc thi tìm hiểu pháp luật đất đai, tạo môi trường học tập pháp luật phong phú và dễ tiếp cận. Mô hình Câu lạc bộ pháp luật và đời sống cũng được triển khai tại các địa phương, giúp người dân tiếp cận thông tin pháp luật một cách gần gũi, thiết thực. Các hoạt động tuyên truyền pháp luật về đất đai được lồng ghép với phong trào xây dựng nông thôn mới, với công tác trợ giúp pháp lý, tổ chức các phiên tòa lưu động, giúp người dân hiểu rõ hơn về các quy định pháp luật, đặc biệt là những quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân.

Hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật được triển khai cả chiều rộng và chiều sâu, thông qua các phương tiện truyền thông như báo chí, đài phát thanh - truyền hình, Internet và các nền tảng mạng xã hội. Nhờ đó, pháp luật đất đai và các quy định về cấp GCNQSDĐ được phổ biến rộng rãi đến đông đảo người dân.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong chương 2, tác giả đã trình bày, phân tích, luận giải một số nội dung sau:

Thứ nhất, pháp luật về cấp GCNQSDĐ đã được hoàn thiện qua các thời kỳ, với những nguyên tắc cụ thể nhằm đảm bảo công khai, minh bạch, đúng đối tượng và đúng trình tự, thủ tục. Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung, điều chỉnh nhiều quy định quan trọng, giúp việc cấp GCNQSDĐ trở nên thuận lợi hơn, đáp ứng nhu cầu quản lý đất đai và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất. Các nguyên tắc cấp GCNQSDĐ được quy định rõ ràng, từ việc cấp cho từng thửa đất, cấp chung cho hộ gia đình, cá nhân, đến quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính và xác định quyền sử dụng đất chung của các thành viên trong hộ gia đình.

Thứ hai, qua phân tích thực tiễn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận, có thể thấy rằng công tác này đã có những bước tiến đáng kể trong việc hoàn thiện quy trình, nâng cao hiệu quả quản lý và tạo điều kiện thuận lợi cho người dân. Số lượng hồ sơ tiếp nhận và GCNQSDĐ được cấp ngày càng tăng qua các năm, phản ánh sự quan tâm của người dân đối với quyền sử dụng đất cũng như nỗ lực của chính quyền trong việc cải cách hành chính, đơn giản hóa thủ tục cấp giấy.

Thứ ba, Tuy nhiên, thực tiễn cũng cho thấy vẫn còn một số hạn chế cần khắc phục. Số hồ sơ bị trả lại vẫn ở mức cao do vướng mắc về giấy tờ pháp lý, quy trình xác nhận nguồn gốc đất hoặc tranh chấp quyền sử dụng đất. Ngoài ra, sự chồng chéo trong các quy định pháp luật giữa Luật Đất đai và các văn bản liên quan như Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản... cũng gây khó khăn trong thực hiện. Đặc biệt, một số trường hợp sử dụng đất ổn định nhưng không có giấy tờ hợp lệ, hoặc giao dịch chuyển nhượng đất bằng hình thức viết tay sau ngày 01/07/2004, hiện vẫn chưa có hướng giải quyết rõ ràng.

Thứ tư, công tác cấp GCNQSDĐ cũng gặp thách thức trong các tình huống pháp lý chưa có hướng dẫn cụ thể, chẳng hạn như việc cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất đã hoàn tất hồ sơ nhưng chưa nhận giấy và sau đó qua đời, hay trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho đất chưa được sang tên khi chủ thể đã mất. Những vấn đề này đòi hỏi sự điều chỉnh, bổ sung chính sách pháp luật để đảm bảo quyền lợi chính đáng của người dân và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

CHƯƠNG 3. YÊU CẦU, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI TỈNH BÌNH THUẬN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân phải thể chế hóa định hướng của Đảng Cộng sản Việt Nam về đất đai

Việc hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình và cá nhân là một trong những vấn đề quan trọng, không chỉ đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất mà còn góp phần ổn định và phát triển bền vững nền kinh tế đất đai của Việt Nam. Để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật trong lĩnh vực này, cần phải thể chế hóa những định hướng của Đảng Cộng sản Việt Nam, theo các Nghị quyết của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, đặc biệt là Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022. Nghị quyết này tập trung vào việc đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực và hiệu quả quản lý, sử dụng đất nhằm phát triển kinh tế - xã hội, tạo động lực đưa nước ta trở thành quốc gia phát triển có thu nhập cao.

Việc hoàn thiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải gắn với các định hướng về đất đai trong Nghị quyết số 18-NQ/TW. Đảng Cộng sản Việt Nam đã khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, với Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân cần phải bảo đảm nguyên tắc này, đồng thời thực hiện các quy định pháp lý công bằng, minh bạch và hiệu quả. Theo Nghị quyết, Nhà nước sẽ thực hiện quyền của chủ sở hữu đất thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất hợp pháp. Việc cấp Giấy chứng nhận phải đảm bảo lợi ích công cộng, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các chủ thể sử dụng đất và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Đặc biệt, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần phải được thực hiện một cách thống nhất và đồng bộ, tránh tình trạng chồng chéo trong các quy định pháp luật như trong thời gian qua, khi các văn bản về đất đai

chưa thực sự phù hợp với thực tiễn.

Để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần hoàn thiện hệ thống pháp lý, đặc biệt là Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn liên quan. Nghị quyết chỉ rõ rằng việc cải cách thể chế, chính sách về đất đai phải đồng bộ với yêu cầu phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần được thực hiện tổng thể, đồng bộ và có tính bền vững, gắn kết chặt chẽ với các chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần được quy hoạch rõ ràng, xác định đầy đủ các đối tượng sử dụng đất, phân loại đất phù hợp với từng mục đích sử dụng, từ đó hình thành các chính sách phân bổ đất đai hợp lý và công bằng. Cùng với đó, cần đảm bảo quy trình cấp Giấy chứng nhận phải công khai, minh bạch, giảm thiểu thủ tục hành chính và ngăn chặn các hiện tượng tham nhũng, tiêu cực trong quá trình cấp Giấy chứng nhận.

Bên cạnh việc hoàn thiện pháp luật và thể chế, việc tăng cường giám sát và kiểm tra trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là rất cần thiết. Nghị quyết đã chỉ ra rằng công tác thanh tra, kiểm tra về đất đai phải được cải thiện, đảm bảo xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong quá trình cấp Giấy chứng nhận và quản lý đất đai. Đặc biệt, cần thiết lập một hệ thống giám sát toàn diện từ các cơ quan nhà nước cho đến các tổ chức chính trị - xã hội để bảo vệ quyền lợi của người dân và đảm bảo rằng các quy định về đất đai được thực thi đúng đắn.

Một yếu tố quan trọng nữa là nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai. Hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai phải được xây dựng đồng bộ và hiện đại hóa để hỗ trợ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng với đó, các cơ quan nhà nước cần đẩy mạnh cải cách hành chính, phân cấp quản lý hợp lý, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp và người dân tiếp cận với đất đai. Năng lực của các cơ quan, tổ chức trong việc quản lý và cấp Giấy chứng nhận cần được nâng cao qua việc đào tạo, bồi dưỡng cán bộ và ứng dụng công nghệ vào công tác quản lý.

Cuối cùng, việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đặt công bằng, minh bạch lên hàng đầu. Đất đai là nguồn lực quan trọng của quốc gia, vì vậy việc cấp Giấy chứng nhận phải đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho tất cả các chủ thể sử dụng đất mà không có sự phân biệt hay ưu tiên không công bằng. Đặc biệt là các hộ gia đình, cá nhân,

đặc biệt là những hộ dân ở vùng sâu, vùng xa, cần được bảo vệ quyền lợi một cách tốt nhất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận một cách công bằng và minh bạch.

Thứ hai, việc tổ chức triển khai thực hiện những sửa đổi, bổ sung về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân của Luật Đất đai năm 2024 cần đặt trong mối quan hệ tổng thể về rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định của các đạo luật khác có liên quan đã ban hành có nội dung mâu thuẫn, chồng chéo với Luật Đất đai năm 2024; đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật. Có như vậy mới tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2024 (bao gồm các quy định về cấp GCNQSDĐ) và mang lại hiệu quả thiết thực tháo gỡ những điểm nghẽn về thể chế pháp lý, góp phần phát huy vai trò của đất đai là nguồn vốn, nguồn lực to lớn để phát triển đất nước.

Thứ ba, việc tổ chức triển khai thực hiện những sửa đổi, bổ sung về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân của Luật Đất đai năm 2024, trước tiên cần khẩn trương nghiên cứu, soạn thảo, ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành.

Thứ tư, để việc tổ chức triển khai thực hiện những nội dung về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân của Luật Đất đai năm 2024 đạt kết quả cần tiến hành rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về nghĩa vụ tài chính liên quan đến GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân được ban hành trước đây và đang còn hiệu lực áp dụng nhưng mâu thuẫn hoặc không phù hợp với những quy định mới của Đạo luật này với việc chú trọng đến tính khả thi. Theo đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần đưa ra quy định mới với mức thu về phí và lệ phí cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân phù hợp với điều kiện và khả năng tài chính của người lao động, của người làm công ăn lương... sử dụng đất tránh tình trạng trước đây ban hành các văn bản quy định mức thu tiền sử dụng đất khi cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân quá cao vượt quá khả năng tài chính của hộ gia đình, cá nhân (đặc biệt là đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng, thủy sản, làm muối) dẫn đến tình trạng người sử dụng đất không chịu đến nhận GCNQSDĐ. Hậu quả là gây khó khăn cho các chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện trong việc lưu trữ, bảo quản GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân.

Thứ năm, hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền

vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả.

Việc tổ chức triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2024 nói chung và những quy định sửa đổi, bổ sung về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân nói riêng phải dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật, thể chế quản lý và sử dụng đất để phát huy nguồn lực đất đai tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

Thứ sáu, đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bố trí nguồn lực hợp lý để xây dựng, hoàn thiện đúng tiến độ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước.

Nâng cao hiệu quả trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thông qua cải cách thủ tục hành chính, đơn giản hóa quy trình, rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ, ứng dụng công nghệ số để số hóa dữ liệu và giải quyết hồ sơ trực tuyến. Tăng cường minh bạch, công khai trong quá trình cấp Giấy chứng nhận nhằm hạn chế tiêu cực, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

Kiện toàn, hoàn thiện hệ thống cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương và địa phương bảo đảm tinh gọn, ổn định, thống nhất, hiệu lực, hiệu quả; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ hiện đại trong quản lý đất đai. Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thống nhất quản lý theo hướng nâng cao trách nhiệm của địa phương và kiểm tra, giám sát, kiểm soát chặt chẽ của Trung ương; giảm đầu mối, giảm trung gian, gắn với cải cách hành chính, giảm phiền hà, tiêu cực. Tiếp tục hoàn thiện, nâng cao năng lực các tổ chức dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai, đặc biệt là trong công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp đất đai. Có cơ chế đầu tư, chính sách đãi ngộ, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực, trình độ cán bộ, công chức ngành quản lý đất đai; nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị, đáp ứng yêu cầu

quản lý hiện đại.

Tập trung nguồn lực đầu tư cho công tác điều tra, đánh giá tài nguyên đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giám sát sử dụng đất; bảo vệ, cải tạo và phục hồi chất lượng đất nhằm quản lý chặt chẽ về số lượng, chất lượng đất phục vụ cho lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở sử dụng đất bền vững.¹⁷

3.2. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

3.2.1. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận

Để triển khai hiệu quả Luật Đất đai năm 2024 trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ gia đình và cá nhân, việc soạn thảo và ban hành các văn bản pháp luật chi tiết, hướng dẫn thi hành là vô cùng quan trọng.

Chính phủ đã ban hành Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024, quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; và hệ thống thông tin đất đai. Nghị định này cần được triển khai đồng bộ để đảm bảo thống nhất trong quá trình thực hiện.

Thứ nhất, khoản 7 Điều 135. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Chính phủ quy định chi tiết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, việc xác định lại diện tích đất ở và việc đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp”. Đối chiếu với các quy định về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ (Điều 136); về đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp (Điều 152) của Luật Đất đai năm 2024 cho thấy Đạo luật này mới chỉ quy định về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ lần đầu; quy định về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động; quy định về trách nhiệm đính chính giấy chứng nhận đã cấp có sai sót; các trường hợp thu hồi giấy chứng nhận đã cấp. Điểm b khoản 3 Điều 152 quy định: “b) Trường hợp cơ quan thanh tra có văn bản kết luận giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó

¹⁷ Đảng Cộng sản Việt Nam (2022), Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 - Nghị quyết Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, Hà Nội.

là đúng thì quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan thanh tra”. Đề nghị Chính phủ ban hành văn bản quy định chi tiết việc cấp GCNQSDĐ, việc xác định lại diện tích đất ở và việc đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp.

Thứ hai, Điều 138 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền. Đây là một trong những nội dung của Luật Đất đai năm 2024 nhằm giải quyết tồn tại về sử dụng đất trong lịch sử và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất nên nhận được sự quan tâm đặc biệt của dư luận xã hội nói chung và của người sử dụng đất nói riêng. Tuy nhiên, đây là vấn đề phức tạp, nhạy cảm bởi xử lý những tồn tại lịch sử về sử dụng đất. Việc sử dụng đất biến động trong một thời gian dài, với việc chuyển đổi, chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng đất, thay đổi về mục đích sử dụng đất, diện tích đất... Vì vậy, việc UBND cấp xã nơi có đất xác nhận đất không có tranh chấp là điều không hề đơn giản; đặc biệt là đối với các địa phương mà hệ thống hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính, sổ sách địa chính không đầy đủ, bị mất mát, thất lạc. Hơn nữa, do nguồn gốc sử dụng đất trong các trường hợp này diễn ra trong một thời gian dài có xáo trộn, biến động về mục đích sử dụng đất, chủ sử dụng đất, diện tích đất, giấy tờ về sử dụng đất... gây khó khăn, trở ngại rất lớn trong khâu xác minh, truy xuất nguồn gốc đất; xác định tính chính xác của các số liệu, thông tin về đất đai. Để có thể triển khai thực hiện Điều này có hiệu quả, thuận lợi thì Chính phủ cần quy định chi tiết nội dung Điều 138 của Luật Đất đai năm 2024.

Thứ ba, Điều 139 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/07/2014¹⁸. Đây cũng là một nội dung mới của Luật Đất đai năm 2024 và là quy định thu hút được sự quan tâm của người dân. Quy định này tạo cơ sở pháp lý ban đầu để các địa phương nói chung và Hà Nội nói riêng rà soát, phân loại, xem xét, xác định các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/07/2014. Dẫu vậy, đây là vấn đề rất khó, phức tạp và không

¹⁸ Ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành.

phải mọi trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/01/2014 đều được xem xét cấp GCNQSDĐ (hợp thức hóa quyền sử dụng đất) mà phải phân loại, xác định tính chất sử dụng đất, xem xét, cân nhắc đối chiếu với quy định của pháp luật đối với từng trường hợp cụ thể để cấp GCNQSDĐ. Hơn nữa, từng trường hợp sử dụng đất này phải đáp ứng điều kiện như sử dụng đất ổn định lâu dài, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và được UBND cấp xã nơi có đất sát nhân thì mới được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp GCNQSDĐ. Đây là vấn đề hệ trọng có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người sử dụng đất, đến hiệu quả quản lý đất đai, đến sự công bằng, bình đẳng trong sử dụng đất... Vì vậy, để tạo được sự đồng thuận xã hội, tránh tình trạng lợi dụng để cấp GCNQSDĐ tùy tiện, vụ lợi, lợi ích nhóm, tham nhũng, tiêu cực hoặc “tiếp tay” cho các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai thì Chính phủ cần ban hành văn bản quy định chi tiết Điều 139 của Luật Đất đai. Thiết nghĩ nếu Điều này nếu không có văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thực hiện thì cơ quan, cá nhân có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ sẽ né tránh, đùn đẩy, không dám thực hiện do sợ bị truy cứu trách nhiệm hình sự trong trường hợp thực hiện không đúng quy định của pháp luật đặt trong bối cảnh Đảng và Nhà nước ta đang đẩy mạnh cuộc đấu tranh phòng chống tham nhũng, tiêu cực hiện nay với việc đưa ra truy tố, xét xử nhiều vụ việc tham nhũng mà trong số đó, chiếm một tỷ lệ lớn các vụ việc tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực đất đai.

Thứ tư, Điều 140 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền. Việc ra đời quy định này đã tháo gỡ, giải tỏa những bức xúc, đáp ứng nhu cầu, nguyện vọng của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền được cấp GCNQSDĐ. Rõ ràng lâu nay ai cũng đều biết việc giao đất không đúng thẩm quyền là hành vi vi phạm của cơ quan, công chức nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, việc không cấp GCNQSDĐ cho các đối tượng sử dụng đất trong trường hợp này dường như là một sự không hợp lý. Không thể để người sử dụng đất hoàn toàn chịu trách nhiệm và hậu quả do hành vi giao đất không đúng thẩm quyền do cơ quan, công chức nhà nước gây ra. Trong bối cảnh đất được giao không đúng thẩm quyền cho người sử dụng đất mà họ sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất từ trước ngày 15/10/1993 đến nay mà Nhà nước không thu hồi

đất được thì trong các phương án xử lý, phương án cấp GCNQSDĐ trong trường hợp này là hợp lý, khả thi hơn cả. Bởi người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ nên yên tâm gắn bó lâu dài với đất đai và thực hiện được quyền và nghĩa vụ sử dụng đất do pháp luật đất đai quy định. Nhà nước thu được nguồn thu lớn từ đất đai vào ngân sách nhà nước thông qua việc người được cấp GCNQSDĐ nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí về đất đai và quản lý chặt chẽ, hiệu quả đất đai. Đây dường như là một trong những giải pháp tháo gỡ điểm nghẽn về thể chế pháp lý, phát huy vai trò của đất đai là nguồn lực để phát triển đất nước. Tuy nhiên, để thực hiện được Điều luật này trên thực tế, Chính phủ cần ban hành văn bản quy định chi tiết nhằm tạo cơ sở pháp lý đầy đủ, cụ thể giúp các cơ quan triển khai thực hiện có hiệu quả.

3.2.2. Kiến nghị một số giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận

Thứ nhất, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai

Một trong những nguyên nhân chính gây cản trở quá trình cấp GCNQSDĐ là hệ thống thủ tục hành chính còn phức tạp, thiếu đồng bộ, tạo điều kiện cho tiêu cực và nhũng nhiễu. Vì vậy, việc cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai nói chung và cấp GCNQSDĐ nói riêng là giải pháp trọng tâm.

Trước hết, cần công khai minh bạch quy trình cấp GCNQSDĐ tại tất cả các điểm tiếp nhận hồ sơ như Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, các chi nhánh tại huyện, xã và trên cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường. Quy trình này phải thể hiện rõ thời gian tiếp nhận, xử lý và trả kết quả, danh mục hồ sơ cần thiết, mức phí, lệ phí và cơ quan chịu trách nhiệm giải quyết.

Bên cạnh đó, tỉnh cần triển khai mô hình "Một cửa điện tử" trong quản lý đất đai, kết nối dữ liệu giữa các cơ quan liên quan như Sở Tài nguyên và Môi trường, cơ quan thuế, xây dựng, quy hoạch để giảm thời gian xử lý hồ sơ, hạn chế việc người dân phải đi lại nhiều lần. Cán bộ, công chức làm công tác tiếp nhận, thẩm tra hồ sơ cần được đào tạo về kỹ năng xử lý công việc trên nền tảng số nhằm tăng hiệu suất làm việc và hạn chế sai sót.

Ngoài ra, việc chuyển đổi từ nộp hồ sơ giấy sang đăng ký trực tuyến cần được đẩy mạnh. Hệ thống phần mềm phải đảm bảo tính bảo mật cao, cho phép người dân nộp hồ sơ, theo dõi tiến độ xử lý, phản hồi về thái độ phục vụ của cán bộ thực thi công vụ. Việc số hóa hồ sơ đất đai giúp giảm thiểu tình trạng thất lạc giấy

tờ, đồng thời góp phần đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ.

Thứ hai, kiện toàn bộ máy nhân sự, nâng cao trình độ chuyên môn và đạo đức công vụ

Chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước đóng vai trò then chốt trong quá trình cấp GCNQSDĐ. Hiện nay, một bộ phận cán bộ địa chính tại địa phương vẫn còn hạn chế về trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, thậm chí có biểu hiện tiêu cực, gây khó khăn cho người dân. Do đó, cần có giải pháp đồng bộ nhằm nâng cao năng lực của đội ngũ này.

Trước hết, cần xây dựng cơ chế tuyển dụng, bổ nhiệm cán bộ dựa trên năng lực, phẩm chất và hiệu quả công tác thay vì dựa vào yếu tố nhân thân hay thâm niên công tác. Các tiêu chí đánh giá cán bộ cần gắn với kết quả giải quyết hồ sơ của người dân, mức độ hài lòng của người dân đối với dịch vụ hành chính công.

Bên cạnh đó, tỉnh cần thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về pháp luật đất đai, kỹ năng tiếp dân, xử lý tình huống cho cán bộ địa chính. Các lớp tập huấn cần đặc biệt nhấn mạnh vào quy trình cấp GCNQSDĐ, tránh trường hợp hướng dẫn sai hoặc gây khó dễ cho người dân. Việc đào tạo này không chỉ dành riêng cho cán bộ cấp huyện, cấp tỉnh mà còn phải mở rộng xuống cấp xã, nơi trực tiếp tiếp nhận và xử lý hồ sơ.

Ngoài ra, cần có chế độ đãi ngộ hợp lý để hạn chế tình trạng cán bộ những nhiều, vùi vĩnh, làm giảm lòng tin của người dân. Việc thưởng - phạt rõ ràng cũng cần được áp dụng, trong đó có hình thức kỷ luật nghiêm khắc đối với những cán bộ vi phạm đạo đức công vụ, gây phiền hà hoặc cố tình làm chậm tiến độ cấp GCNQSDĐ.

Thứ ba, đẩy mạnh tuyên truyền, nâng cao nhận thức pháp luật về cấp GCNQSDĐ

Một thực tế cho thấy, nhiều hộ gia đình, cá nhân chưa nắm rõ các quy định pháp luật về cấp GCNQSDĐ, dẫn đến việc chuẩn bị hồ sơ không đầy đủ, mất nhiều thời gian điều chỉnh, bổ sung. Do đó, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật cần được triển khai đồng bộ và hiệu quả.

Tỉnh Bình Thuận cần sử dụng nhiều kênh truyền thông như báo chí, phát thanh - truyền hình, mạng xã hội, các buổi họp tổ dân phố, tiếp xúc cử tri để tuyên truyền về các thủ tục cấp GCNQSDĐ, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Cần tổ chức các hội thảo, tọa đàm, các chương trình hỏi - đáp trực tuyến để giải đáp

vướng mắc của người dân.

Ngoài ra, việc xây dựng các bộ tài liệu hướng dẫn đơn giản, dễ hiểu dưới dạng tờ rơi, video hướng dẫn cũng giúp nâng cao nhận thức của người dân. Các cán bộ tiếp nhận hồ sơ tại địa phương cần chủ động hỗ trợ, hướng dẫn để người dân hoàn thiện hồ sơ ngay từ lần nộp đầu tiên, tránh tình trạng hồ sơ bị trả lại nhiều lần.

Thứ tư, tăng cường thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong cấp GCNQSDĐ

Bên cạnh việc cải cách thủ tục và nâng cao năng lực cán bộ, tỉnh Bình Thuận cũng cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra để kịp thời phát hiện và xử lý sai phạm trong quá trình cấp GCNQSDĐ.

Cần thành lập các đoàn thanh tra liên ngành để kiểm tra đột xuất quá trình tiếp nhận, xử lý hồ sơ cấp GCNQSDĐ tại các địa phương. Đặc biệt, cần tập trung vào những khu vực có phản ánh của người dân về tình trạng nhũng nhiễu, tiêu cực hoặc trì hoãn hồ sơ không có lý do chính đáng.

Bên cạnh đó, cần triển khai hệ thống đánh giá cán bộ thông qua phản hồi của người dân trên cổng dịch vụ công trực tuyến. Những trường hợp vi phạm cần được xử lý nghiêm minh, đồng thời công khai danh tính cán bộ sai phạm để đảm bảo tính răn đe.

Thứ năm, hoàn thiện hệ thống quy hoạch sử dụng đất và cơ sở dữ liệu đất đai

Một trong những nguyên nhân gây chậm trễ trong cấp GCNQSDĐ là do chưa có sự thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất và thực tế sử dụng đất của người dân. Do đó, tỉnh Bình Thuận cần đẩy mạnh công tác lập, thẩm định và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất để đảm bảo tính khả thi.

Ngoài ra, cần đầu tư hoàn thiện hệ thống dữ liệu đất đai theo hướng số hóa, tích hợp dữ liệu liên thông giữa các cơ quan quản lý nhà nước. Việc ứng dụng công nghệ GIS, AI trong quản lý đất đai không chỉ giúp nâng cao hiệu quả quản lý mà còn góp phần giảm sai sót trong quá trình cấp GCNQSDĐ.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trong chương 3, tác giả đã trình bày, phân tích, luận giải một số nội dung sau:

Thứ nhất, chương 3 đã đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận theo Luật Đất đai năm 2024. Trước hết, cần đảm bảo sự đồng bộ giữa Luật Đất đai với các văn bản pháp luật liên quan, ban hành hướng dẫn chi tiết để tháo gỡ vướng mắc thực tiễn. Cải cách thủ tục hành chính, ứng dụng công nghệ số, triển khai mô hình "Một cửa điện tử" sẽ giúp rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ, minh bạch hóa quy trình cấp giấy.

Thứ hai, bên cạnh đó, việc nâng cao năng lực, đạo đức công vụ của cán bộ địa chính, tăng cường thanh tra, giám sát, xử lý nghiêm vi phạm là yếu tố then chốt để đảm bảo công bằng, hiệu quả. Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật cần được đẩy mạnh để người dân hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, tránh tình trạng hồ sơ bị trả lại do thiếu thông tin. Cuối cùng, việc hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, tích hợp hệ thống quy hoạch sử dụng đất sẽ góp phần nâng cao chất lượng quản lý, đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ. Thực hiện đồng bộ các giải pháp này sẽ giúp Bình Thuận nâng cao hiệu quả quản lý đất đai, đảm bảo quyền lợi của người dân và thúc đẩy phát triển bền vững.

KẾT LUẬN

Trong đề án, tác giả đã trình bày, phân tích, luận giải một số nội dung sau:

Thứ nhất, sau ba chương nghiên cứu về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân, chúng ta đã đề cập đến một số vấn đề cơ bản để khẳng định công tác cấp GCNQSDĐ là việc quan trọng, là chủ trương đúng đắn của Đảng và Nhà nước nhằm góp phần thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai. Các quy định của pháp luật trong lĩnh vực đất đai nói chung và cấp GCNQSDĐ nói riêng ngày một cụ thể, rõ ràng đáp ứng nhu cầu thực tiễn hơn.

Thứ hai, đối với nhà nước việc quy định các thủ tục, các bước quy trình kê khai, đăng ký, cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân giúp cơ quan quản lý nhà nước bước đầu thiết lập được hồ sơ đất làm cơ sở để quản lý chặt chẽ hơn quỹ đất trên cả nước. GCNQSDĐ là chứng thư cho việc thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất như: chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế...; bảo vệ lợi ích chính đáng của người nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, thừa kế... giúp cho người sử dụng đất an tâm đầu tư, cải tạo đất.

Thứ ba, trong thời gian qua, với những thay đổi có tính phù hợp với thực tiễn của hệ thống văn bản về quản lý đất đai cũng như sự thống nhất, quyết tâm cao của cả hệ thống chính trị tỉnh Bình Thuận trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo góp phần nâng cao chất lượng trong công tác cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. Việc làm này đã mang lại nhiều lợi ích thiết thực về mặt kinh tế, chính trị, trật tự xã hội không chỉ cho người sử dụng đất mà còn cho chính quyền địa phương. Mặc dù vẫn còn tồn tại những khó khăn, vướng mắc như đội ngũ cán bộ, công chức thực hiện công tác cấp GCNQSDĐ còn thiếu về số lượng, hạn chế về chuyên môn, nghiệp vụ chưa đáp ứng với yêu cầu trong thời kỳ hiện nay.

Thứ tư, qua đề tài, tác giả nghiên cứu trên cơ sở chính sách pháp luật của Nhà nước để tiến hành phân tích thực trạng của vấn đề, từ đó đưa ra một số giải pháp phù hợp với thực tế tình hình địa phương với mong muốn công tác cấp GCNQSDĐ tại tỉnh Bình Thuận nói riêng và cả nước nói chung trong thời gian đến sẽ hoàn thiện, có ý nghĩa thiết thực trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đáp ứng nguyện vọng của cá nhân, hộ gia đình và các tổ chức có liên quan.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Văn bản pháp luật, văn bản của Đảng

1. Bộ Tài chính (2011), *Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 hướng dẫn về lệ phí trước bạ thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Hà Nội.
2. Bộ Tài chính (2014), *Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương*, Hà Nội.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), *Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai 2003 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai*, ngày 6/9/2012, Hà Nội.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất*, Hà Nội.
5. Nguyễn Hữu Chí, Nguyễn Quang Tuyền, Nguyễn Thị Dung (Đồng chủ biên) (2019), *Pháp luật Kinh tế trong thời kỳ đổi mới*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội
6. Chính phủ (1980), *Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước*, Hà Nội.
7. Chính phủ (1994), *Nghị định số 60/CP ngày 05/07/1994 về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đô thị*, Hà Nội.
8. Chính phủ (1995), *Nghị định số 69/CP ngày 28/10/1995 về việc thành lập quận Tây Hồ*, Hà Nội.
9. Chính phủ (1996), *Nghị định số 74/CP ngày 22/11/1996 về việc thành lập quận Thanh Xuân và quận Cầu Giấy*, Hà Nội.
10. Chính phủ (1998), *Nghị định số 14/1998/NĐ-CP ngày 06/3/1998 về quản lý tài sản nhà nước*, Hà Nội.
11. Chính phủ (2004), *Chỉ thị số 05/2004/CT-TTg ngày 09/02/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003*, Hà Nội.
12. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai*, Hà Nội.
13. Chính phủ (2007), *Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước*

thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, Hà Nội.

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

15. Chính phủ (2011), *Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/06/2011 về lệ phí trước bạ, Hà Nội.*

16. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Hà Nội.*

17. Đảng Cộng sản Việt Nam (2012), *Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 - Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương khóa XI Về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, Hà Nội.*

18. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.*

19. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.*

20. Đảng Cộng sản Việt Nam (2022), *Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 - Nghị quyết Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, Hà Nội.*

21. Quốc hội (1987), *Luật Đất đai, Hà Nội.*

22. Quốc hội (1980), *Hiến pháp, Hà Nội.*

23. Quốc hội (1992), *Hiến pháp (sửa đổi, bổ sung), Hà Nội.*

24. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai, Hà Nội.*

25. Quốc hội (1995), *Bộ luật Dân sự, Hà Nội.*

26. Quốc hội (1998), *Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung), Hà Nội.*

27. Quốc hội (2001), *Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung), Hà Nội.*

28. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai, Hà Nội.*

29. Quốc hội (2005), *Bộ luật Dân sự, Hà Nội.*

30. Quốc hội (2005), *Luật Nhà ở, Hà Nội.*

31. Quốc hội (2006), *Luật Kinh doanh bất động sản, Hà Nội.*

32. Quốc hội (2011), *Luật Khiếu nại*, Hà Nội.
33. Quốc hội (2013), *Hiến pháp*, Hà Nội.
34. Quốc hội (2013), *Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)*, Hà Nội.
35. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
36. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.
37. Quốc hội (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
38. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
39. Quốc hội (2015), *Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật*, Hà Nội.
40. Quốc hội (2018), *Luật Tổ cáo*, Hà Nội.
41. Quốc hội (2023), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.
42. Quốc hội (2023), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
43. Quốc hội (2024), *Luật Đất đai*, Hà Nội.

B. Tài liệu tham khảo

1. Phạm Duy Đông (2017), *Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho cá nhân, hộ gia đình từ thực tiễn Quận Thủ Đức*, Thành phố Hồ Chí Minh, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội.
2. Trần Thị Thu Hà (2020), *Những vấn đề pháp lý đặt ra về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh*, Tạp chí Công Thương, Hà Nội.
3. Trần Thị Thu Hà (2021), *Pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội.
4. Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Thuận (2020), *Nghị quyết số 43/NQ-HĐND, ngày 03/12/2020 Về kết quả giám việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sự biến động về đất đai trong giấy chứng nhận đã cấp theo Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh*, Bình Thuận.
5. Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Thuận (2020), *Báo cáo số: 135/BC-HĐND, ngày 23/11/2020 Về kết quả giám việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sự biến động về đất đai trong giấy chứng nhận đã cấp theo Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh*, Bình Thuận.
6. Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Thuận (2022), *Báo cáo số: 132/BC-ĐGS, ngày 5/12/2022 về báo cáo kết quả giám sát việc thực hiện Nghị quyết số 43/NQ-HĐND, ngày 03/12/2020 Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sự*

biến động về đất đai trong giấy chứng nhận đã cấp theo Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh, Bình Thuận.

7. Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc (2024), *Báo cáo số: 478/BC-UBND, ngày 5/11/2024 về việc triển khai và thực hiện Nghị quyết số 43/NQ-HĐND, ngày 03/12/2020 Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sự biến động về đất đai trong giấy chứng nhận đã cấp theo Luật Đất đai năm 2013 và công tác quản lý quỹ đất công ích (5%) trên địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc.*

8. Nguyễn Thị Minh (2013), *Hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân*, Luận văn Thạc sĩ Luật học - Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.

9. Dương Phượng Ngân (2022), *Quản lý nhà nước đối với hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh*, Tạp chí Quản lý Nhà nước, Hà Nội.

10. Nguyễn Thị Oanh (2022), *Hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Công Thương - Các kết quả nghiên cứu khoa học và ứng dụng công nghệ, số 16, tháng 6/2022, Hà Nội.

11. Thân Văn Tài (2016), *Thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 2 (334)/2016, Hà Nội.

12. Thân Văn Tài, Nguyễn Thị Phi Yến (2016), *Giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam*, Tạp chí Khoa học Pháp lý, số 2/2016, Hà Nội.

13. Trương Thanh Thủy (2017), *Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thực tiễn tỉnh Quảng Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội.

14. Lê Thị Quỳnh Trang (2016), *Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tiễn thi hành tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

15. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển Giải thích Thuật ngữ Luật học (Phần Luật đất đai, Luật lao động, Tư pháp quốc tế)*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.

16. Trường Đại học Luật Hà Nội (2010), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb. Công an

nhân dân, Hà Nội.

17. Trường Đại học Luật Hà Nội (2016), *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.

18. Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh (2023), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb. Hồng Đức, Hà Nội.

19. Võ Quốc Tuấn (2013), Một số ý kiến về quyền của cá nhân trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, *Tạp chí nghề Luật* số 6, Hà Nội.

20. Nguyễn Quang Tuyền (2016), Vài suy nghĩ về sở hữu toàn dân đối với đất đai, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 01/2016, Hà Nội.

21. Nguyễn Thanh Tùng (2018), Thực trạng và một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất qua thực tiễn tại tỉnh Bắc Ninh, *Tạp chí Công Thương*. Truy cập <https://tapchicongthuong.vn/thuc-trang-va-mot-so-giai-phap-hoan-thien-phap-luat-ve-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat--quyen-so-huu-nha-o-va-tai-san-khac-gan-lien-voi-dat-qua-thuc-tien-tai-tinh-bac-ninh-55062.htm> ngày 01/01/2025