BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT

NGUYỄN THỊ THANH THẢO

THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN - THỰC TIỄN TRÊN ĐỊA BÀN 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

NGUYỄN THỊ THANH THẢO

THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN - THỰC TIỄN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN

CHUYÊN NGÀNH LUẬT KINH TẾ

MÃ SỐ: 8380107

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

TS. CAO VŨ MINH

Bình Thuận - 2025

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU ..... **Error! Bookmark not defined.**
CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN 8
1.1 KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM CỦA THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ..... ……..……8
1.1.1 Khái niệm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân 8
1.1.2 Đặc điểm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân 11
1.2 CÁC NỘI DUNG PHÁP LÝ VỀ THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN 13
1.2.1Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân được thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu 13
1.2.2Nguyên tắc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân. 16
1.2.3Thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân 18
1.2.4 Quy trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân 20
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1 25
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG VÀ ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN 26

2.1 THỰC TIỄN THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN 26
2.2 ĐÁNH GIÁ THỰC TIỄN THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN 29
2.2.1 Những ưu điểm 29
2.2.2 Những hạn chế, khó khăn trong việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. 31
2.2.3 Nguyên nhân của những hạn chế, khó khăn 34
TIỂU KẾT CHƯƠNG 2 37
CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN 38
3.1 ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN 38
3.2 CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN HIỆU QUẢ THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN 40
3.2.1 Giải pháp về mặt pháp luật 40
3.2.2 Giải pháp tổ chức, thực hiện pháp luật 41
TIỂU KẾT CHƯƠNG 3 45
KẾT LUẬN 46
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO 47

PHẦN MỞ ĐẦU

1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật là điều mà Hiến pháp năm 2013 đã khẳng định. Theo pháp luật nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước thực hiện quyền của mình thông qua các hoạt động quản lý về đất đai như: điều tra khảo sát, đánh giá, phân loại đất, lập bản đồ địa chính. Nhà nước định đoạt đất đai thông qua các quyết định hành chính như: giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia hạn quyền sử dụng đất, quy định hạn mức sử dụng đất, xác định khung giá các loại đất. Nhà nước sử dụng đất gián tiếp thông qua việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Nhà nước thu tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, phí và lệ phí.

Trong khi đó, người sử dụng đất chiếm hữu trực tiếp đất đai, trực tiếp khai thác và được hưởng các nguồn lợi từ đất, thực hiện các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất như: chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho thuê/ cho thuê lại quyền sử dụng đất. Những nội dung quản lý của Nhà nước đối với từng thửa đất cụ thể, căn cứ xác lập quyền của người sử dụng đất đối với từng thửa đất đều phải dựa trên chứng thư pháp lý quan trọng đó là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Có thể nói, đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoạt động nền tảng, quyết định hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, thiết lập trật tự pháp lý, minh bạch và bảo đảm an toàn quá trình sử dụng đất của người sử dụng. Với giá trị và những thông tin được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(như tên người sử dụng đất, số hiệu, diện tích, mục đích sử dụng, những biến động sau khi cấp giấy, v.v),* giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữ một vai trò hết sức quan trọng đối với cả Nhà nước và người sử dụng đất.

Sự ra đời của Luật đất đai năm 2024 với những thay đổi mạnh mẽ trong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đã góp phần khắc phục những khó khăn,

vướng mắc pháp lý trong thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân – chủ thể sử dụng đất phổ biến nhất ở Việt Nam. Điển hình, đến nay, tỉ lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đạt trên 97,36% tổng diện tích đất cần cấp.[1] Bên cạnh những kết quả đạt được thì thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân vẫn tồn tại những hạn chế nhất định, minh chứng là vẫn tồn tại khoảng 2,7% diện tích đất cần cấp Giấy chứng nhận lần đầu vẫn chưa triển khai được. Những hạn chế trong liên thông hồ sơ điện tử để giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dữ liệu đất đai chưa hoàn chỉnh… gây ra những khó khăn, vướng mắc trong giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Vì những lý do trên, học viên lựa chọn đề tài *"Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân - Từ thực tiễn tỉnh Bình Thuận"* làm Luận văn thạc sỹ luật học, nghiên cứu tìm ra những hạn chế, bất cập và kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, hướng đến xây dựng thể chế quản lý đất đai hiện đại, khoa học, hiệu quả và bền vững.

2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU

2.1. Mục tiêu chung

Thứ nhất, nghiên cứu những cơ sở lý luận về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

Thứ hai, phân tích, đánh giá quy định pháp luật, chỉ ra những hạn chế, bất cập trong quy định và thực tiễn thi hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của hộ gia đình, cá nhân.

Thứ ba, chỉ rõ những nguyên nhân khách quan, chủ quan của thực trạng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu nhằm đề xuất những giải pháp hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn

[1] Bích Liên (2022), "Cả nước đạt trên 97,36% tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận lần đầu", *Báo điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam,* https://dangcongsan.vn/phap-luat/ca-nuoc-dat-tren-97-36-ty-le-cap-giay-chung-nhan-dat-lan-dau-602370.html [Truy cập ngày 15/02/2022].

tỉnh Bình Thuận.

2.2. Mục tiêu cụ thể

Từ những mục đích chung muốn hướng tới như trên thì nhiệm vụ đề tài xác định các mục tiêu cụ thể như sau:

Thứ nhất, nghiên cứu về khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thấy được tầm quan trọng của nghiên cứu về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

Thứ hai, tìm hiểu, nghiên cứu và làm rõ những quy định của pháp luật về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

Thứ ba, căn cứ vào số liệu thu thập được để nghiên cứu, đánh giá về thực trạng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân. Tìm hiểu thực tiễn áp dụng pháp luật về vấn đề này trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Thứ tư, tìm ra những khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân tồn tại trong quy định và quá trình áp dụng pháp luật về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Từ đó, nêu lên những kiến nghị, giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

3. TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI

Nghiên cứu về đăng ký đất đai nói chung và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân là một trong những chủ đề nhận được nhiều sự quan tâm của nghiên cứu và xã hội. Những công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận văn được tác giả khái lược như sau:

Thứ nhất, sách chuyên khảo *"Mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam"* của tác giả Nguyễn Đình Bồng (chủ biên), Nxb. Chính trị quốc gia, năm 2014. Tác giả đã trình bày tổng thể những nội dung quản lý đất và kinh nghiệm một số quốc gia; trong đó đăng ký đất đai bao gồm nội dung về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chương V của sách.

Thứ hai, sách chuyên khảo *"Pháp luật đất Việt Nam từ năm 1945 đến nay"*, của tác giả Nguyễn Quang Tuyến (chủ biên), Nxb. Chính trị quốc gia năm 2018. Trong cuốn sách này, tác giả trình bày sở lược quy định về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất qua các thời kỳ Luật Đất đai. Tuy nhiên, nội dung nghiên cứu chủ yếu là sơ lược lịch sử quy định, không tập trung phân tích sâu về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ ba, sách tham khảo *"Những điều cần biết về thủ tục hành chính trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* của tác giả Nguyễn Xuân Anh và Dương Bạch Long, Nxb. Chính trị quốc gia năm 2010. Các tác giả đã trình bày những quy định pháp luật về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong thời kỳ Luật Đất đai năm 2003.

Bên cạnh đó, những đề tài nghiên cứu liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu phải kể đến gồm:

Thứ nhất, Luận án tiến sĩ *"Hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật đất đai Việt Nam và Thụy Điển",* của tác giả Đặng Anh Quân, trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh và Đại học Lund. Tác giả đã phân tích so sánh hệ thống đăng ký đất đai giữa hai quốc gia, chỉ ra những hạn chế trong thực trạng đăng ký đất đai ở Việt Nam và đề xuất những giải pháp hoàn thiện quy định về đăng ký đất đai trong thời kỳ Luật Đất đai năm 2003.

Thứ hai, Luận văn Thạc sĩ Luật học của Nguyễn Thị Trà Mi, *"Pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam",* Khoa Luật – Đại học quốc gia Hà Nội, năm 2013. Đề tài tập trung nghiên cứu, phân tích những quy định Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành và thực trạng đăng ký quyền sử dụng đất.

Thứ ba, Luận văn Thạc sĩ của Diệp Hồng Nhi, *"Thủ tục hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (Từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh)",* năm 2012. Học viên trình bày và phân tích quy định pháp luật về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng nhà ở, không bao quát tất cả các loại đất và tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, nghiên cứu thực trạng áp dụng tại thành phố Hồ Chí Minh rút ra những hạn chế, bất cập và kiến nghị những giải pháp hoàn thiện.

Thứ tư, Luận văn Thạc sĩ của Trương Thanh Thủy, *"Pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thực tiễn tỉnh Quảng Nam",* Học viện khoa học xã hội, năm 2017. Đề tài nghiên cứu chủ yếu về điều kiện, thẩm quyền và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư.

Ngoài ra, các bài báo khoa học, bài viết liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân như:

Thứ nhất, bài viết *"Đặc điểm, yêu cầu và thực trạng phân cấp quản lý đất đai hiện nay"* của tác giả Châu Hoàng Thân, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp,* số 5 (357), 2018. Bài viết phân tích và trình bày những yêu cầu về phân cấp quản lý đất đai, chỉ ra những hạn chế trong thực trạng phân cấp đăng ký đất đai, bao gồm phân cấp trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai, bài viết *"Vai trò Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc kiện đòi giấy này trên thực tế"* của tác giả Thân Văn Tài, *Tạp chí Luật sư Việt Nam,* số 10, năm 2015. Bài viết trình bày ý nghĩa, vai trò của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quản lý, sử dụng đất ở Việt Nam và thực tiễn về việc kiện đòi Giấy chứng nhận.

Thứ ba, bài viết *"Giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam"* của Thân Văn Tài và Nguyễn Thị Phi Yến, *Tạp chí Khoa học pháp lý,* số 2, năm 2016. Bài viết trình bày những ý nghĩa pháp lý của Giấy chứng nhận trong quản lý, sử dụng đất đai ở Việt Nam.

Thứ tư, bài viết "*Không để chậm trễ trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* của tác giả Bùi Quang Hậu, *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường,* số 18, năm 2016. Bài viết trình bày tầm quan trọng của Giấy chứng nhận và những vướng mắc trong thực tiễn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ năm, bài viết "*Tiếp tục đẩy mạnh cải cách hành chính và xây dựng nền hành chính nhà nước góp phần đổi mới sáng tạo, phát triển nhanh và bền vững đất nước"* của tác giả Nguyễn Trọng Thừa, *Tạp chí tổ chức nhà nước,* số 7, năm 2021. Bài viết trình bày những thành tựu trong cải cách thủ tục hành chính giai đoạn 2011 - 2020, những hạn chế và giải pháp cải cách thủ tục hành chính hướng đến mục tiêu phát triển nhanh, bền vững.

Các nghiên cứu chưa giải quyết triệt để nội dung cụ thể về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, đặc biệt là những đánh giá, phân tích và nghiên cứu thực trạng thời kỳ Luật Đất đai năm 2013. Do đó, đề tài "Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân – từ thực tiễn tỉnh Bình Thuận" thể hiện tính mới và cần thiết của việc nghiên cứu đề tài.

4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Để làm rõ các vấn đề cần nghiên cứu, đề tài dựa trên cơ sở phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, đồng thời sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể sau: Phương pháp phân tích, tổng hợp; phương pháp so sánh; phương pháp thống kê; phương pháp phân tích luật viết. Cụ thể:

- *Phương pháp phân tích*, *tổng hợp:* được sử dụng để phân tích các vấn đề lý luận cũng như quy định của pháp luật liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân. Ngoài ra, phương pháp còn được sử dụng để phân tích bất cập trong các quy định pháp luật liên quan và thực trạng áp dụng pháp luật trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

- *Phương pháp so sánh:* được sử dụng trong đánh giá các quy định của pháp luật về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân qua các thời kỳ Luật Đất đai, giữa các địa phương.

- *Phương pháp thống kê:* được sử dụng để tập hợp các quy định pháp luật có liên quan cũng như các số liệu, báo cáo, vụ việc từ thực tiễn thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

5. PHẠM VI GIỚI HẠN ĐỀ TÀI

Trong luận văn, tác giả chỉ tập trung nghiên cứu khái quát Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Luận văn cũng tập trung nghiên cứu thực trạng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại tỉnh Bình Thuận.

Phạm vi nội dung: nghiên cứu quy định pháp luật về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân; chỉ nghiên cứu về cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với quyền sử dụng đất mà không bao gồm quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Phạm vi không gian: thực tiễn thi hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Phạm vi thời gian: luận văn nghiên cứu thực trạng thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trong thời kỳ Luật Đất đai năm 2024.

6. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU

Đối tượng nghiên cứu: của đề tài là những vấn đề lý luận, pháp lý và thực tiễn về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận.

Đề tài nghiên cứu về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất lần đầu cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân trong thời kỳ Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

7. KẾT CẤU CỦA ĐỀ ÁN

Ngoài phần mở đầu, kết luận, tài liệu tham khảo, nội dung chính của đề án được bố cục thành 3 chương:

Chương 1. Những vấn đề lý luận và pháp lý về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

Chương 2. Thực trạng thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận.

Chương 3. Giải pháp hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận.

CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

1.1 KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM CỦA THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

1.1.1 Khái niệm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân

1.1.1.1 Khái niệm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

GCNQSDĐ là sự công nhân và bảo hộ về mặt pháp lý của Nhà nước đối với quyền tài sản của người sử dụng đất trong lĩnh vực đất đai. Cụ thể hóa nội dung này của Hiến Pháp năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 quy định về bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất, trong đó, có việc Nhà nước cấp GCNQSDĐ. Như vậy, GCNQSDĐ ra đời như một bảo đảm của Nhà nước nhằm bảo hộ QSDĐ của người sử dụng đất. GCNQSDĐ là một thuật ngữ được sử dụng phổ biến trong quản lý và sử dụng đất đai. Trong đời sống xã hội, người dân thường gọi GCNQSDĐ là "sổ đỏ" hay "bìa đỏ". Thuật ngữ này được sử dụng phổ biến trong các văn bản pháp luật về 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 dài".

Theo Từ điển Luật học do Viện Khoa học Pháp lý (Bộ Tư pháp) biên soạn năm 2006: *"Giấy chứng nhận QSDĐ: 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"*. Khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 đưa ra định nghĩa về GCNQSDĐ 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". Như vậy, qua xem xét các khái niệm về GCNQSDĐ trên cho thấy, cơ bản các quan điểm này đều khá đầy đủ, phản ánh đúng bản chất của GCNQSDĐ và thống nhất quan điểm GCNQSDĐ là sản phẩm của Nhà nước cấp cho người sử dụng đất, thông qua đây người sử dụng đất thực hiện các quyền năng của mình đối với diện tích đất được Nhà nước cấp GCNQSDĐ một cách hợp pháp, quyền năng đó bao gồm: Trao đổi, tặng cho, thừa kế, góp vốn...

Từ phân tích trên, có thể rút ra một số đặc điểm sau về GCNQSDĐ:

Thứ nhất, GCNQSDĐ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định thống nhất và được Nhà nước cấp cho người có đất đủ điều kiện theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, nhằm bảo đảm quyền lợi của người có đất và phục vụ công tác quản lý của Nhà nước.

Thứ hai, GCNQSDĐ được cấp theo một trình tự, thủ tục chặt chẽ Đất đai là tài sản có giá trị vô cùng lớn, tài nguyên có giới hạn, việc Nhà nước công nhận GCNQSDĐ là một loại tài sản, đã làm cho tài sản này càng có giá trị, vì thế cần được quản lý chặt chẽ. Không những vậy, việc xác định nguồn gốc đất ở Nước ta hiện nay cũng rất khó khăn, nếu không làm chặt chẽ dễ dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện, tác động xấu đến tình hình chính trị của đất nước.

Thứ ba, cấp GCNQSDĐ được thực hiện dựa trên quyền lực Nhà nước, chỉ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mới được cấp. Qua quá trình thực tế, Nhà nước từng bước có quy định cụ thể thống nhất về cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông qua tổ chức, cá nhân có chuyên môn, nghiệp vụ thẩm tra, xác minh hồ sơ, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất theo các quy trình kỹ thuật, định mức kỹ thuật do Bộ Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) ban hành dưới dạng văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng thống nhất trong cả nước.

1.1.1.2 Khái niệm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân

Theo từ điển tiếng Việt thì thủ tục là cách thức tiến hành một công việc với nội dung, trình tự nhất định[2], hoặc thủ tục là những việc cụ thể phải làm theo một trật tự quy định, để tiến hành một số công việc có tính chất chính thức[3]. Theo định nghĩa của Đại từ điển tiếng Việt thì thủ tục là cách thức tiến hành một công việc với nội dung, trình tự nhất định theo quy định của cơ quan nhà nước[4]. Như vậy, thuật ngữ "thủ tục" bao gồm hai thành tố quan trọng là cách thức thực hiện một công việc và theo một trình tự nhất định; hay nói cách khác thủ tục là những công việc cụ thể phải thực hiện đã được sắp xếp theo một trình tự cố định. Từ góc độ khoa học pháp lý, thủ tục là trình tự và cách thức thực hiện những hành động nhất định nhằm đạt tới những hệ quả pháp lý mà phần quy định của quy phạm vật chất dự kiến trước[5]. Thủ tục trong lĩnh vực pháp luật cũng được phân định cơ bản gồm: thủ tục lập pháp, thủ tục hành pháp và thủ tục tư pháp.

Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là thủ tục hành chính nên cần làm sáng tỏ khái niệm thế nào là thủ tục hành chính, qua đó rút ra cách hiểu chính xác, đầy đủ về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Hiện nay, khái niệm "thủ tục hành chính" có nhiều quan niệm khác nhau: (i) thủ tục hành chính là trình tự và cách thức mà luật hành chính quy định, theo đó các cơ quan hành chính nhà nước giải quyết các tranh chấp về quyền và xử lý vi phạm pháp luật; (ii) thủ tục hành chính là trình tự và cách thức do luật hành chính quy định, theo đó các cơ quan hành chính nhà nước giải quyết bất kỳ vụ việc cá biệt, cụ thể nào. (iii) thủ tục hành chính là trình tự và cách thức do luật hành chính quy định nhằm thực hiện mọi hình thức hoạt động của các cơ quan hành chính, bao gồm trình tự và cách thức thực hiện hoạt động ban hành các quyết định chủ đạo, quy phạm và cá biệt[6]. Ba quan điểm trên cho thấy sự khác biệt trong xác định phạm vi của khái niệm, trong đó quan điểm thứ ba là rộng nhất, phù hợp với thực tiễn nước ta trong cải cách thủ tục hành chính. Ngoài ra, tiếp cận khái

[2] Nguyễn Như Ý (1992), *Từ điển tiếng Việt,* Nxb. Đà Nẵng, Hà Nội.
[3] Viện Ngôn ngữ học (2010), *Từ điển tiếng Việt,* Nxb. Từ điển Bách Khoa, Hà Nội, tr.1228.
[4] Nguyễn Như Ý (1998), *Đại từ điển tiếng Việt,* Nxb Văn hóa – Thông tin, Hà Nội.
[5] Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Giáo trình Luật hành chính Việt Nam,* Nxb. Hồng Đức, tr.610.
[6] Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Giáo trình Luật hành chính Việt Nam,* Nxb. Hồng Đức, tr.611.

niệm thủ tục hành chính dưới góc độ chủ thể quản lý hành chính nhà nước thì thủ tục hành chính là trình tự thực hiện thẩm quyền của các cơ quan hành chính nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân được ủy quyền trong việc giải quyết các công việc của Nhà nước, các yêu cầu của công dân, tổ chức nhằm thi hành nghĩa vụ hành chính, đảm bảo công vụ[7]; hay sự mô tả về quá trình thực hiện của thủ tục hành chính là cách thức tổ chức thực hiện hoạt động quản lý hành chính nhà nước theo đó cơ quan, cán bộ, công chức thực hiện nhiệm vụ còn cá nhân, tổ chức thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết các công việc của quản lý hành chính nhà nước[8]. Mặc dù có nhiều quan điểm khác nhau khi định nghĩa về thủ tục hành chính nhưng chung quy lại những yếu tố cơ bản của thủ tục hành chính là những nội dung công việc cần thực hiện theo một trình tự nhất định để thực hiện chức năng quản lý hành chính nhà nước của cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền nhằm đáp ứng mục tiêu quản lý đề ra.

Từ các quan niệm về thủ tục hành chính và đặc điểm của hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu có thể đưa ra cách hiểu khái quát về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân *là những công việc cụ thể được tiến hành bởi các chủ thể có thẩm quyền theo một trình tự nhất định do pháp luật đất đai quy định để thực hiện việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý của thửa đất vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, đáp ứng mục tiêu quản lý nhà nước về đất đai.*

1.1.2 Đặc điểm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân

Một là, hàm chứa những đặc điểm của thủ tục hành chính.

Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân là hình thức của luật vật chất, cụ thể hóa một cách chi tiết các nội dung được quy định trong quy phạm hành chính về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – thực thi vai trò quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai. Thủ tục được tiến hành chủ

[7] Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), *Giáo trình Luật hành chính,* Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.
[8] Phạm Hồng Thái (1998), "Thủ tục hành chính trong đảm bảo các quyền tự do dân chủ của công dân ở nước ta hiện nay", *Kỷ yếu Hội thảo khoa học "Một số vấn đề về dân chủ và Nhà nước ở nước ta hiện nay",* Hà Nội.

yếu bởi hệ thống cơ quan hành chính nhà nước, cụ thể là hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Do đặc điểm của đất đai mang tính cá biệt cao, tính cố định về vị trí nên thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân là sự phối hợp của các chủ thể quản lý đất đai với sự phân cấp rõ ràng, cụ thể mà ở đó vai trò của chính quyền địa phương là rất quan trọng. Đồng thời, thủ tục này nhằm thực thi nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (hộ gia đình, cá nhân) trong quan hệ quản lý, sử dụng đất đai.

Hai là, thủ tục này được quy định trong những văn bản quy phạm pháp luật đất đai.

Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc phạm vi quản lý nhà nước về đất đai nên được quy định cụ thể trong hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật đất đai, cụ thể trước đây thủ tục này được quy định trong Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT, Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 33/2017/TT-BNTMT và Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT. Và hiện nay thủ tục này được quy định cụ thể trong Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Bên cạnh đó là những quy định về chức năng, nhiệm vụ của hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai nhằm quy định cụ thể trách nhiệm, cơ chế phối hợp của các chủ thể quản lý trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

Ba là, thủ tục có tính bắt buộc đối với người sử dụng đất, là cơ sở thiết lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

Tính bắt buộc của thủ tục còn được thể hiện trong quy định chế tài đối với trường hợp người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đăng ký đất đai lần đầu theo quy định pháp luật. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân nhằm cụ thể hóa quy định, quá trình thực hiện nghĩa vụ đăng ký lần đầu của người sử dụng đất. Đồng thời, từ định nghĩa về Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất trong pháp luật đất đai cho thấy thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân là quá trình xác lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước và người sử dụng đất; thông qua kết quả của thủ tục là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước sẽ thực hiện sự bảo hộ, người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Bốn là, thủ tục là tiền đề tổ chức thực thi vai trò quản lý của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

Thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân vừa thể hiện sự ghi nhận của Nhà nước đối với người sử dụng đất – cơ sở thực thi quyền quản lý của Nhà nước đối với người sử dụng đất, vừa ghi nhận tình trạng pháp lý của thửa đất vào hồ sơ địa chính nhằm hoàn thiện hệ thống thông tin đất đai, xây dựng hoàn chỉnh cơ sở dữ liệu đất đai để thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai như: công tác quy hoạch sử dụng đất; xây dựng, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai...Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân vừa mang những đặc điểm chung của thủ tục hành chính vừa thể hiện sự khác biệt với đối tượng áp dụng đặc thù là đất đai, là tiền đề thể hiện vai trò quản lý của Nhà nước đối với người sử dụng đất, thửa đất cụ thể, là cơ sở thực thi quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

1.2 CÁC NỘI DUNG PHÁP LÝ VỀ THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

1.2.1 Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân được thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu

Thứ nhất, chủ thể có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024. Như vậy, hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp này phải thỏa mãn 02 điều kiện.

Một là, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại thời điểm được xem xét cấp giấy chứng nhận. Đây là cơ sở thực tế để xác định quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất vào một mục đích chính nhất định kể từ

thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc sử dụng đất ổn định[9].

Hai là, có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Theo đó, các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được Luật đất đai năm 2024 liệt kê cụ thể như: 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; Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất 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 bất động sản 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,… Đây là các loại giấy tờ có giá trị chứng minh cá nhân có quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà họ đang sử dụng tại thời điểm được xem xét cấp giấy chứng nhận. So với quy định trước đây của Luật Đất đai năm 2013, Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 có nhiều quy định mới tiến bộ trong việc quy định các loại giấy tờ làm căn cứ để cấp GCNQSDĐ lần đầu cho cá nhân. Cụ thể, Luật năm 2024 đã làm rõ các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất. Nội dung này được luật hóa từ Điều 15 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết một số điều của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; Luật hóa một số giấy tờ được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được quy định tại Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. Đồng thời Luật năm 2024 đã công nhận quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại

[9] Khoản 38 Điều 3 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

Việt Nam là cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Thứ hai, chủ thể có thẩm quyền thực hiện cấp GCNQSDĐ lần đầu cho 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 theo quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2024.

Như vậy, hộ gia đình, cá nhân được cấp GCNQSDĐ theo trường hợp này cần thỏa mãn các điều kiện:

Một là, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

Hai là, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Ba là, không vi phạm pháp luật về đất đai

Bốn là, không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Khi thỏa mãn đồng thời cả bốn điều kiện nêu trên, chủ thể có thẩm quyền căn cứ vào mốc thời gian sử dụng đất mà cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình cá nhân theo quy định. Luật Đất đai năm 2024 cho thấy sự tiếp thu quy định mở rộng thêm thời hạn về thời điểm sử dụng đất để xem xét cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, giải quyết các tồn tại, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân đang sử dụng đất có nguồn gốc ông, cha để lại nhưng không hợp pháp hóa các sai phạm trong việc sử dụng đất. Phạm vi điều chỉnh của Điều này nhằm để giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đang sử dụng đất có nguồn gốc do ông cha để lại. Đây là các trường hợp còn phổ biến, nhất là ở các khu vực nông thôn. Theo đó, quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không vi phạm pháp luật đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận; hạn mức đất ở được công nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất được chia ra các thời kỳ: trước 18 tháng 12 năm 1980, từ 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và từ 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Thứ ba, chủ thể có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại Điều 139 Luật Đất đai năm 2024. Trường hợp này chỉ xem xét cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 07 năm 2014, các trường hợp vi phạm sau ngày 01 tháng 07 năm 2014 thì không được giải quyết cấp giấy chứng nhận.

Thứ tư, chủ thể có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2024.

Về nguyên tắc, theo quy định tại Điều 140, hộ gia đình, cá nhân chỉ được cấp GCNQSDĐ lần đầu nếu sử dụng đất ổn định trước ngày 01/07/2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch. Trong giai đoạn từ ngày 01/7/2014 trở về sau, Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền. Nhưng trong thực tế, vẫn còn trường hợp giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền để được sử dụng đất, vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền để được sử dụng đất, Khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất[10].

1.2.2 Nguyên tắc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân.

Việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân phải tuân thủ theo một số nguyên tắc nhất định được quy định tại Điều 135 Luật Đất đai năm 2024. Một số nguyên tắc cơ bản như:

[10] Thân Văn Tài và Nguyễn Thị Phi Yến (2016), "Giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam" của, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, số 2.

Thứ nhất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được cấp theo từng thửa đất cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Đây là nguyên tắc cơ bản nhất, chỉ khi đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ thì hộ gia đình, cá nhân mới được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

Thứ hai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được cấp sau khi hộ gia đình, cá nhân hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Nguyên tắc này nhằm tránh trường hợp cơ quan Nhà nước đã thực hiện cấp Giấy chứng nhận xong, tốn kém nhiều thời gian, công sức, nhưng người sử dụng đất không đến lấy và cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Thứ ba, trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện cho vợ và chồng. Quy định này giúp xác định cụ thể, rõ ràng quyền sử dụng chung của vợ chồng, điều đó phù hợp với tinh thần pháp luật hôn nhân và gia đình về việc xác định đối tượng sử dụng đất khi thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất, bảo đảm bình đẳng giới trong pháp luật đất đai.

Thứ tư, về nguyên tắc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình.

Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành như Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây được gọi là Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT) đều có những quy định về cấp Giấy chứng nhận cho Hộ gia đình sử dụng đất. Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận Hộ gia đình chưa thống nhất về việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất và cách ghi tên trên Giấy chứng nhận. Luật Đất đai năm 2024 đã đưa ra hướng khắc phục như sau:

Một là, về cách ghi tên trên Giấy chứng nhận, ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện. Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện hộ gia đình.

Hai là, về việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất, sẽ do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

1.2.3 Thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân

Việc xác định thẩm quyền cấp GCNQSDĐ không chỉ có ý nghĩa trong việc phân định thẩm quyền, tránh sự tùy tiện hoặc bừa bãi trong việc cấp GCNQSDĐ mà còn tăng cường trách nhiệm của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong cấp GCNQSDĐ. Theo đó, thẩm quyền cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân thuộc về UBND cấp huyện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024.

* Ủy ban nhân dân cấp huyện, thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, theo thẩm quyền được phân cấp trong đó có công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất, lĩnh vực này Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trong phạm vi địa giới hành chính cấp huyện quản lý. Như vậy, Ủy ban nhân dân cấp huyện là cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân.

* Phòng Tài nguyên và Môi trường được thành lập theo Nghị định số 37/2014/NĐ-CP ngày 05/5/2014 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 108/2020/NĐ-CP) do Hội đồng nhân dân huyện quyết định thành lập . Là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện, tham mưu giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: đất đai, tài nguyên nước; tài nguyên khoáng sản; môi trường; biển và hải

đảo (đối với các huyện có biển, đảo). Theo đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường sẽ là cơ quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trong việc thẩm định hồ sơ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện[11].

Để thực hiện tốt được công tác tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện trong cấp giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân thì Phòng Tài nguyên và Môi trường phải có sự phối hợp chặt chẽ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) tổ chức thực hiện các bước công việc được quy định tại Nghị định 101/2024/NĐ-CP, đồng thời gắn với các quy định của pháp luật về đất đai có liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận lần đầu cho đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân như kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận, trình ký cấp giấy chứng nhận, trình ký quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất.

* Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương . Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất; thực hiện việc cấp lần đầu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính ;…. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Để thực hiện công tác phối hợp trong cấp giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là khâu thực hiện trung gian trong quá trình xem xét cấp Giấy chứng nhận lần đầu như tiếp nhận hồ sơ, trích đo địa chính thửa đất, kiểm tra hồ sơ đăng ký, xác minh thực địa, xác

[11] Châu Hoàng Thân (2018),"Đặc điểm, yêu cầu và thực trạng phân cấp quản lý đất đai hiện nay", *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 5 (357).

nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận, cập nhật thông tin thửa đất, gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, chuẩn bị hồ sơ, soạn thảo phôi Giấy chứng nhận để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

* Ủy ban nhân dân cấp xã là cơ quan hành chính nhà nước ở cơ sở, thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai theo thẩm quyền được quy định trong Luật đất đai năm 2013. Theo quy định tại thì Ủy ban nhân dân cấp xã không có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, để cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân thì vai trò của Ủy ban nhân dân cấp xã là rất quan trọng, điều này được thể hiện qua quy định về trách nhiệm xác nhận những nội dung là cơ sở xem xét điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 33 Nghị định 101/2024/NĐ-CP. Cụ thể như: Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương thực hiện nhiệm vụ này, như xác nhận hiện trạng sử dụng đất, xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất, niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện các bước tiếp theo trong quy trình cấp giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân.

1.2.4 Quy trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân

Bước 1. Cá nhân, hộ gia đình đăng ký đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chuẩn bị một bộ hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP. Hồ sơ bao gồm một số loại giấy tờ như:

Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK

Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có);

Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất;

Chứng từ đã 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)…

Sau khi hoàn tất hồ sơ đăng ký đất đai theo quy định, hộ gia đình cá, nhân thực hiện việc nộp hồ sơ đăng ký lần đầu đến Bộ phận Một cửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định 104/2021/NĐ-CP. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ sẽ chuyển hồ sơ về Ủy ban nhân dân cấp xã để giiar quyết theo quy định pháp luật.

Bước 2. Ủy ban nhân dân cấp xã xác minh và thẩm định đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu của hộ gia đình, cá nhân.

Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận các nội dung sau tùy theo từng trường hợp đang sử dụng đất cụ thể theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP: hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác nhận đất sử dụng ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 của Luật Đất đai, xác nhận nguồn gốc sử dụng đất,.. Sau khi đã xác nhận, UBND cấp xã niêm yết công khai các nội dung xác nhận đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có). Sau khi hoàn thiện hồ sơ, UBND cấp xã hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình cơ quan quản lý đất đai cấp huyện.

Bước 3. Thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với hộ gia đình, cá nhân xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Cơ quan quản lý đất đai cấp huyện tiến hành kiểm tra việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp hộ gia đình,

cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất[12]. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 12/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai[13]. Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, thì cơ quan quản lý đất đai chuyển Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 03/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến nơi nộp hồ sơ để trả cho người yêu cầu đăng ký, đồng thời chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Bước 4. Thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, (trừ trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm) cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện Lập tờ trình theo Mẫu số 09/ĐK trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Cơ quan quản lý đất đai cấp huyện chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, đồng thời chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

1.3 CÁC YẾU TỐ BẢO ĐẢM VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

1.3.1 Yếu tố kinh tế

[12] Điểm d khoản 2 Điều 31 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.
[13] Điểm e khoản 2 Điều 31 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

Khi kinh tế thị trường đã thay thế kinh tế kế hoạch hóa, đất đai trở thành một loại hàng hóa, một tài sản có giá trị đặc biệt đối với mỗi người, nhà nước công nhận năm loại quyền của người sử dụng đất (quyền chuyển nhượng, quyền chuyển đổi, quyền thừa kế, quyền thế chấp...), đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp GCNQSDĐ đã trở thành một nội dung của quản lý nhà nước về đất đai quy định trong Luật Đất đai. Đăng ký quyền sử dụng đất là một trong những biện pháp, là cơ sở pháp lý để Nhà nước bảo vệ chủ sở hữu đất đai khi quyền lợi của họ bị xâm hại. Đây chính là sự tác động của yếu tố kinh tế thị trường đối với quan hệ đăng ký quyền sử dụng đất, nó tác động trực tiếp đến bản thân ý thức của người sử dụng đất, nhằm bảo vệ tài sản của mình. Ngược lại, kinh tế cũng sẽ kìm hãm sự phát triển của đăng ký quyền sử dụng đất cũng như cấp giấy chứng nhận QSDĐ[14]. Trong thời kỳ kế hoạch hóa bao cấp đất đai không được công nhận là một tài sản hợp pháp của người dân, và đất đai không được coi là một hàng hóa, không được giao dịch, không được chuyển nhượng, không thể đăng ký quyền sử dụng cũng như không được cấp GCNQSDĐ. Do đó, sự phát triển của kinh tế thúc đẩy nhu cầu đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân.

1.3.2 Yếu tố pháp lý

Hoạt động cấp GCNQSDĐ chỉ có thể được bảo đảm khi có sự đồng bộ, thống nhất chặt chẽ giữa các quy định pháp luật quy định về thủ tục cấp GCNQSDĐ trong Luật Đất đai hiện hành và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Hiện nay Luật Đất đai năm 2024 ra đời kéo theo sự ra đời của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP quy định về việc đăng ký đất đai, cấp GCMQSDĐ nói chung và cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân nói riêng đã có những thay đổi tích cực tạo cơ sở cho việc thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ được triển khai đồng bộ và có hiệu quả trên thực tế. Các quy định mới đã ghi nhận cụ thể hơn các trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cũng như quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thực hiện. Chỉ khi được hậu thuẫn bởi một cơ sở pháp lý vững chắc thì thủ tục cấp GCNQSDĐ mới được mới được bảo đảm, người dân hiểu rõ quy trình cấp giấy chứng nhận và những công việc họ cần

[14] Châu Hoàng Thân (2018),"Đặc điểm, yêu cầu và thực trạng phân cấp quản lý đất đai hiện nay", *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 5 (357).

làm, các giấy tờ cần phải cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

1.3.3 Yếu tố con người

Con người là nhân tố quyết định sự hưng thịnh, suy tàn của một dân tộc, mỗi tấc đất của tổ quốc đều là mồ hôi là công sức là xương máu của lớp lớp các thế hệ giữ gìn. Con người là nhân tố quyết định sự thành bại của một chủ trương, đường lối, chính sách, một văn bản pháp luật. Chính vì vậy, để thực hiện tốt thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đòi hỏi đội ngũ cán bộ, công chức cũng như người sử dụng đất có ý thức, trách nhiệm, kỷ cương, văn hóa khi thực hiện trách nhiệm của mình. Cán bộ, công chức, viên chức thay mặt Nhà nước đảm trách nhiệm vụ đăng ký quyền sử dụng đất là người có văn hóa sẽ được hội tụ các yếu tố trách nhiệm với công việc, có đạo đức lối sống sẽ hết lòng với công việc, sẽ có ý thức học hỏi, trau dồi chuyên môn nghiệp vụ, có tác phong văn hóa công sở để làm tốt chức trách, nhiệm vụ được giao, tạo thành một hệ thống đăng ký quyền sử dụng đất mạnh.

1.3.4 Yếu tố kỹ thuật

Yếu tố kỹ thuật được thực hiện bởi các cán bộ địa chính được đào tạo chuyên môn nghiệp vụ địa chính. Nghiệp vụ, thao tác kỹ thuật gồm có khảo sát, đo đạc và từ các kết quả khảo sát đo đạc lập lên bản đồ địa chính. Yếu tố kỹ thuật là một trong những yếu tố không thể thiếu và chi phối, quyết định độ tin cậy, tính chính xác của hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất, là cơ sở cho việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ Khảo sát, đo đạc được do các cán bộ địa chính thực hiện bằng máy móc chuyên dùng, mỗi thửa đất sẽ được các nhân viên kỹ thuật đo đạc và xác định ranh giới bằng các vị trí tọa độ, đường bao, kích thước, diện tích. Các kết quả đo đạc là các thông tin kỹ thuật của thửa đất, một nội dung của đăng ký quyền sử dụng đất, là cơ sở để lập bản đồ địa chính. Ngày nay, kỹ thuật đo đạc đã được thực hiện bởi những cán bộ có trình độ chuyên môn và máy móc chuyên dùng nên những thông tin về yếu tố kỹ thuật của thửa đất cũng chính xác và đáng tin cậy hơn nhiều[15].

[15] Bùi Quang Hậu (2016), "Không để chậm trễ trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, số 18, năm 2016.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 1

Nội dung nghiên cứu của Chương đã hệ thống và làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và nội dung pháp lý cơ bản về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân. Cụ thể:

Một là, nghiên cứu những vấn đề lý luận, lịch sử về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý quan trọng, xác lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước và người sử dụng đất, là công cụ để thông qua đó Nhà nước thu thập, xây dựng hệ thống thông tin đất đai phục vụ công tác quản lý, sử dụng đất đai. Qua nghiên cứu về lược sử Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các thời kỳ Luật Đất đai giúp hiểu rõ hơn ý nghĩa, nguyên nhân thay đổi của các loại Giấy chứng nhận.

Hai là, nghiên cứu làm sáng tỏ khái niệm về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân; trình bày những đặc điểm đặc trưng của thủ tục này so với thủ tục hành chính nói chung. Bên cạnh đó, nội dung đã phân tích cho thấy những ý nghĩa của thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trong công tác quản lý nhà nước nói chung và quản lý đất đai nói riêng. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân không chỉ là công cụ thực thi quy định về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận mà còn là cơ sở thực thi các quy định trong quản lý đất đai đối với người sử dụng đất, thể hiện tính khoa học, chặt chẽ, hiệu quả của pháp luật quản lý đất đai.

Ba là, nội dung trình bày những quy định pháp luật cơ bản về điều kiện, trình tự, hồ sơ thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân. Quy định là cơ sở tìm hiểu thực tiễn và phân tích, đánh giá những khó khăn, tồn tại trong triển khai thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG VÀ ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN

2.1 THỰC TIỄN THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN

Trước ngày 1/8/2024 việc xác định hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Sau ngày 1/8/2024 được thực hiện theo Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan. Trong giai đoạn năm 2019 – 2024, việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận được thực hiện như sau:

Nhằm đẩy nhanh công tác xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính nhằm phục vụ công tác quản lý đất đai của tỉnh, trong đó bao gồm công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 920/QĐ-UBND ngày 01/4/2009 ban hành kế hoạch 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; Dự án nhằm đẩy nhanh tiến độ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, đo đạc, xây dựng bản đồ chính quy tiến tới số hóa bản đồ địa chính và hiện đại công tác quản lý đất đai. Đến năm 2020, Dự án đang thực hiện tại 69/127 xã, phường, thị trấn với tổng diện tích đo đạc theo điều chỉnh được duyệt hơn 141.050 ha, đăng ký xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân 472.465 thửa/ 89.813 ha[16]. Tuy nhiên, đã hơn 10 năm thực hiện Dự án 920 nhưng tỉ lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân vẫn còn nhiều hạn chế, bất cập. Cụ thể, tại kỳ họp thứ 10 Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Thuận khóa X, nhiều đại biểu cho rằng trên địa bàn tỉnh có gần 1.000 trường hợp người dân có đất mà chưa có Giấy

[16] Thái Khoa (2020), "Giải pháp thúc đẩy tiến độ cấp Giấy chứng nhận theo Dự án 920", *Báo Bình Thuận online,* https://baobinhthuan.com.vn/giai-phap-thuc-day-tien-do-cap-giay-chung-nhan-theo-du-an-920-36700.html [Truy cập ngày 15/8/2022].

chứng nhận. Vì vậy, Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 22/7/2019 về thành lập Đoàn giám sát 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. Qua quá trình giám sát, Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 43/NQ-HĐND ngày 03/12/2020 về kết quả giám sát 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. Đồng thời để triển khai thực thi kết quả của Nghị quyết số 43/NQ-HĐND thì Mặt trận tổ quốc tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 154/KH-MTTQ-BTT ngày 16/9/2021 giám sát việc triển khai và thực hiện Nghị quyết số 43/NQ-HĐND. Quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và giám sát công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại một số địa phương trên địa bàn tỉnh như sau:

Tại huyện Hàm Thuận Bắc, từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/6/2024 Ủy ban nhân dân huyện đã cấp Giấy chứng nhận cho 11.043 hồ sơ/ 2.265,01ha, đạt 93,7% tổng số hồ sơ tiếp nhận; 628 hồ sơ/172.19ha không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; 116 hồ sơ/32,82ha chưa có kết quả giải quyết. Đoàn giám sát đã chỉ ra 03 nội dung còn tồn tại hạn chế mà huyện cần khắc phục, trong đó có nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân[17].

Tại huyện Đức Linh, đến tháng 11 năm 2021 Ủy ban nhân dân huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn với 300/300 ha đất nông nghiệp chủ yếu đất trồng cao su, điều, đạt 100% kế hoạch năm; còn năm 2020, huyện đã cấp được gần 414ha/350ha đất nông nghiệp, vượt kế hoạch gần 20%. Huyện phấn đấu triển khai Dự án 920 tại các xã: Đa Kai, Vũ Hòa, Trà Tân và Đông Hà, tiến tới phấn đấu toàn huyện hoàn thành Dự án tổng thể vào năm 2025[18].

---

[17] Kim Liên (2020), "Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sự biến động về đất đai tại huyện Hàm Thuận Bắc" http://hdnd.binhthuan.gov.vn/News/banphapchehdndtinh/hdbanphapche/2020/11/2028.aspx [Truy cập ngày 13/8/2022].

[18] Thái Khoa (2021), "Đức Linh: gắn đo đạc đất đai với cấp giấy chứng nhận", *Báo Bình Thuận online,* https://baobinhthuan.com.vn/duc-linh-gan-do-dac-dat-dai-voi-cap-giay-chung-nhan-86600.html [Truy cập ngày 13/8/2022].

Tại huyện Tánh Linh, là huyện miền núi với 12 xã, 01 thị trấn với diện tích rộng lớn hơn 119.000ha. Quá trình triển khai Dự án 920 tại huyện đã mang lại những kết quả nhất định tại 05 xã, thị trấn: Đức Thuận, Gia An, Bắc Ruộng, La Ngâu và thị trấn Lạc Tánh, những vướng mắc trong hồ sơ cấp Giấy lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân do sai nguồn gốc, hiện trạng, loại đất, chủ sử dụng... nên chỉ đạt 65% hồ sơ đăng ký cấp lần đầu. Hiện vẫn còn 06 xã chưa được triển khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo Dự án 920[19]. Huyện đã triển khai thủ tục một cửa liên thông trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, thuận lợi cho việc nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân cấp xã và chuyển lên huyện để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thẩm tra, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu để Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy và chuyển giấy về Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người sử dụng[20].

Tại huyện Bắc Bình, hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu có nhiều chuyển biến tích cực từ sau Nghị quyết số 43/NQ-NĐND tỉnh về giám sát hoạt động đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. Cụ thể, huyện đã ban hành 08 văn bản chỉ đạo, đôn đốc, tháo gỡ nhằm đẩy nhanh công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ ngày 01/01/2021 đến 30/9/2021 Ủy ban nhân dân huyện đã giải quyết 1.553 hồ sơ/402,19ha, 100,5% chỉ tiêu đề ra, đạt 96,21% so với tổng lượng hồ sơ tiếp nhận thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Trên địa bàn huyện, còn 03 xã chưa tiến hành đo đạc để lập bản đồ theo Dự án 920 của tỉnh[21].

Việc xác định thời điểm lấn, chiếm khó khăn, do không có hồ sơ vi phạm đất đai Đặc biệt đối với các thửa đất lần một phần không có hồ sơ chứng minh việc sử dụng đất ổn định, khi thực hiện lấy ý kiến của những người từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất (lấy ý kiến khu dân cư theo mẫu quy định tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT)

[19] Báo cáo số 213/BC-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2022.
[20] Thái Khoa (2021), "Tánh Linh: cần đẩy nhanh tiến độ Dự án 920", *Báo Bình Thuận online,* https://baobinhthuan.com.vn/tanh-linh-can-day-nhanh-tien-do-du-an-920-96566.html [Truy cập ngày 20/8/2022].
[21] Nguyễn Thị Minh Thanh (2021), "Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh giám sát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sự biến động về đất đai tại huyện Bắc Bình", *Cổng thông tin điện tử Đảng bộ tỉnh Bình Thuận,* https://www.binhthuan.dcs.vn/Tin-tuc/post/211852/uy-ban-mttq-viet-nam-tinh-giam-sat-viec-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-va-quan-ly-su-bien-dong-ve-dat-dai-tai-huyen-bac-binh#! [Truy cập ngày 27/7/2022].

cũng không xác định thời điểm lấn do các ý kiến chỉ ghi chung chung thời điểm sử dụng gắn với phần đất hợp pháp. Hiện nay tỉnh có khoảng 460 thửa đất lấn chiếm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng chưa đủ cơ sở để xem xét, giải quyết[22]. Các trường hợp UBND phường cho rằng đất đã bị thu hồi để thực hiện các dự án (trước luật đất đai). Thực tế dân vẫn sử dụng đất từ trước khi thực hiện dự án đến nay, các cơ quan không có hồ sơ lưu về công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ về đất, không có hồ sơ vi phạm về việc lấn, chiếm lại đất đã giải phóng mặt bằng gây khó khăn trong việc xác định nguồn gốc sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính.

Từ ngày 01/8/2024 Luật Đất đai năm 2024 chính thức có hiệu lực, thủ tục cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo Luật Đất đai năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Theo đó, chính quyền địa phương tỉnh Bình Thuận đã phổ biến, tuyên truyền các quy định pháp luật mới và thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân theo các quy định này. Cụ thể, hệ thống văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu và cấp giấy chứng nhận QSDĐ do cấp xã chuyển lên tiếp nhận trước ngày 1/8/2024 thực hiện theo Điều 256 Luật Đất đai năm 2024. Hồ sơ tiếp nhận sau ngày 1/8/2024 thực hiện theo quy trình của Luật Đất đai năm 2024. Trong giai đoạn từ 01/8/2024 đến 24/12/2024, trên địa bàn toàn tỉnh có 120 hồ sơ của cá nhân, hộ gia đình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử đất, trong đó đã giải quyết cấp cho 81 cá nhân đủ điều kiện, 9 hộ gia đình đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định mới[23]. Như vậy, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 đã từng bước được triển khai và thực thực hiện nghiêm túc.

2.2 ĐÁNH GIÁ THỰC TIỄN THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN

2.2.1 Những ưu điểm

[22] Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2024.
[23] Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2024.

Tình hình thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2019 – 2024 đã đạt được những kết quả khả quan. Cụ thể, về số liệu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân có nhiều chuyển biến tích cực, tỉ lệ được cấp Giấy so với yêu cầu khá cao, kết quả giám sát công tác cấp Giấy tại các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cho thấy những kết quả rất đáng kể. Tuy nhiên, so với tỉ lệ chung của cả nước thì tốc độ cấp Giấy chứng nhận của tỉnh Bình Thuận vẫn còn hạn chế, cụ thể: tính đến cuối năm 2024, cả nước cơ bản đã hoàn thành chỉ tiêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho các đối tượng với trên 77% diện tích tự nhiên, trên 97,6% diện tích được cấp Giấy chứng nhận lần đầu, trong đó đất nông nghiệp trên 93%, đất lâm nghiệp trên 98%, đất nuôi trồng thủy sản trên 87%, đất ở nông thôn trên 96%, đất ở đô thị trên 98%[24].

Nhìn chung, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận đã nhận được sự quan tâm và chỉ đạo quyết tâm thực hiện hoàn thành công tác, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất nhằm xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên toàn tỉnh. Điển hình là việc triển khai Dự án 920, Nghị quyết giám sát của Hội đồng nhân dân tỉnh, Kế hoạch giám sát của Mặt trận tổ quốc tỉnh… cùng với sự quyết tâm của chính quyền địa phương, các cấp trong quá trình triển khai công tác đo đạc, cấp Giấy chứng nhận nên thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu được triển khai thống nhất và nhiều thuận lợi. Tuy nhiên, với những khó khăn khách quan lẫn chủ quan đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai Dự án 920 và tiến độ, tỉ lệ cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh.

Bộ máy tổ chức và nhân sự thực hiện công tác đăng ký quyền sử dụng đất ngày càng hoàn thiện đáp ứng được đòi hỏi của nhiệm vụ. Trình độ và năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức ngày một nâng cao theo hướng trẻ hóa và chuyên nghiệp hơn. Mặt khác, được sự quan tâm đầu tư của Nhà nước trang thiết bị và phương tiện khoa học kỹ thuật phục vụ công tác đăng ký quyền sử dụng đất ngày càng hiện đại, là cơ sở nền tảng để Nhà nước ta thực hiện mục tiêu hội nhập quốc tế.

[24] Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2024.

2.2.2 Những hạn chế, khó khăn trong việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Thứ nhất, bất cập về xác định điều kiện của hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp cấp GCNQSDĐ lần đầu.

Trước đây, việc ban hành các văn bản pháp luật còn có sự mâu thuẫn, chẳng hạn: Người sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1,2,3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/NĐ-CP nhưng sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp và đáp ứng yêu cầu về quy hoạch thì được xem xét cấp GCN. Tuy nhiên theo quy định tại Khoản 4 Điều 4 Quyết định số 22/2014/QĐ UBND ngày 20/6/2014 của UBND tỉnh Bình Thuận thì chỉ xem xét đến những trường hợp sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 và việc xác định diện tích đất ở để cấp GCN bằng hạn mức của UBND tỉnh quy định. Do đặc thù các huyện chủ yếu là vùng nông thôn, diện tích sử dụng đất của một hộ gia đình là rất lớn, họ đã sử dụng qua nhiều thế hệ từ trước những năm 1980, thửa đất có thể đã được chia tách thành nhiều thửa nhỏ và chuyển quyền sử dụng qua nhiều chủ khác nhau. Hiện nay rất nhiều thửa đất có diện tích lớn, người dân không thể thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất vượt hạn mức dẫn đến việc không thể cấp được GCN[25].

Bên cạnh đó, việc nộp tiền sử dụng đất được thực hiện làm nhiều lần ở các thời điểm khác nhau và nhiều người nộp khác nhau đối với 01 thửa đất dẫn đến không thống nhất về hồ sơ. Giấy nộp tiền không ghi diện tích do đó không xác định được đã nộp đủ hay chưa. Đất có nguồn gốc được UBND xã, Hợp tác xã giao bán nhưng hiện nay người sử dụng đất cũng như tổ chức giao bán trái thẩm quyền không còn lưu giữ được giấy tờ về việc giao bán, nộp tiền sử dụng đất… Do đó không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

Thứ hai, bất cập trong quy trình thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân.

[25] Báo cáo số 312/BC-UBND ngày 24/12/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2023.

(ii) Quá trình phối hợp với cơ quan thuế trong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu chưa được thông suốt, tồn tại bất cập ảnh hưởng đến thời hạn thực hiện thủ tục. Hiện nay, đối với các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì hồ sơ sẽ được chuyển sang cơ quan thuế để xác định cụ thể số tiền phải nộp theo mẫu phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Tuy nhiên, nhiều trường hợp tại các vị trí đất chưa có tên đường, mới mở đường... chưa có thông tin giá đất trong Bảng giá đất thì cơ quan thuế lại không phản hồi và cũng không thực hiện yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định giá đất làm căn cứ tính nghĩa vụ tài chính mà để trễ hạn hồ sơ, không giải quyết được yêu cầu của người sử dụng đất. *(iii) Thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu chưa được cụ thể hóa gắn liền từng chủ thể ảnh hưởng đến quá trình thực hiện thủ tục.* Trước đây, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân chỉ quy định thời hạn không quá 30 ngày[26] nhưng văn bản hướng dẫn thi hành cụ thể về thủ tục cấp Giấy chứng nhận đã không quy định cụ thể thời gian thực hiện từng bước của các chủ thể để bảo đảm cho thủ tục được diễn ra liền mạch và thông suốt. Vì vậy xảy ra tình trạng có những chủ thể thiếu trách nhiệm ảnh hưởng toàn bộ quá trình thực hiện thủ tục. Hiện nay, thời hạn này ngày càng rút ngắn gây khó khăn cho chủ thể trong việc xác minh, thực hiện các thủ tục theo quy định.

Thứ ba, bất cập về chủ thể thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân.

Thực tiễn thực hiện đã phát sinh những khó khăn, bất cập nhất định: *(i) những khó khăn về vai trò của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trong thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu.* Hiện nay, hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai được tổ chức một cấp ở cấp tỉnh và hệ thống chi nhánh tại các đơn vị hành chính cấp huyện (chi nhánh trực thuộc và chịu sự chỉ đạo, quản lý của Văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh) nên việc phối hợp với các cơ quan chuyên môn và Ủy ban nhân dân cấp huyện trong thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu sẽ có những khó khăn nhất định. Nhằm

[26] Điểm a khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đã sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP

tháo gỡ những khó khăn trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận đã ban hành Quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 ban hành quy chế phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận với các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. *(ii) Ủy ban nhân dân cấp xã gặp nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.* Với những nội dung quy định tại mẫu số 04a/ĐK thì vai trò của Ủy ban nhân dân cấp xã, cụ thể là công chức địa chính – người thẩm tra, tham mưu trực tiếp trong xác nhận các nội dung là cơ sở cấp Giấy chứng nhận là rất quan trọng, đòi hỏi người thực hiện nhiệm vụ phải nắm rõ tình hình, biết rõ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất ở địa phương. Tuy nhiên, thời gian qua thực hiện quy định về công tác luân chuyển cán bộ nên công chức địa chính ở cấp xã phải luân chuyển nên đã gặp nhiều khó khăn trong việc nắm rõ thông tin, quá trình sử dụng đất ở địa phương, nhất là khi các công cụ phục vụ quản lý đất đai vẫn chưa được hiện đại hóa, chưa bảo đảm yêu cầu về số hóa dữ liệu trong quản lý.

Bên cạnh đó, *Ủy ban nhân dân cấp xã chưa thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm trong xác nhận các điều kiện cấp Giấy chứng nhận dẫn đến sai phạm trong cấp Giấy chứng nhận.* Điển hình, vụ việc xảy ra tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Ông Đ.N.A thường trú tại khu phố Long Sơn, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết có 04 lần nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận thửa đất số 36, tờ bản đồ 114 tại phường Mũi Né. Tuy nhiên, năm 1994 khi Ông Đ.N.A được giao đất lại không có bản đồ hoặc sơ đồ vị trí khu đất kèm theo. Khi cấp Giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đã lập bản đồ, xác định vị trí thửa đất theo chỉ dẫn của Ông Đ.N.A. Khu đất này có tranh chấp và đang được Tòa án nhân dân tỉnh đang thụ lý giải quyết trong thời gian Ông Đ.N.A nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận nhưng Ủy ban nhân dân phường Mũi Né vẫn xác nhận là đất không có tranh chấp để cấp Giấy chứng nhận[27].

[27] Đình Châu (2021), "Nhiều sai phạm về đất đai tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết", *Báo Nhân dân,* https://nhandan.vn/nhieu-sai-pham-ve-dat-dai-tai-phuong-mui-ne-tp-phan-thiet-post639682.html [Truy cập ngày 16/9/2022].

Thứ tư, *mức độ hài lòng của người dân về quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu chưa cao.* Cụ thể qua kết quả khảo sát mức độ hài lòng của người dân, tổ chức đối với thủ tục hành chính trên địa bàn tỉnh Bình Thuận có 12/18 sở, ngành tỉnh, 35/124 Ủy ban nhân dân cấp xã được đánh giá là "xuất sắc" và "rất hài lòng"; 06/18 sở, ngành, 05/10 Ủy ban nhân dân cấp huyện và 77/124 Ủy ban nhân dân cấp xã được đánh giá là "tốt" và "hài lòng"; 01/18 sở, ngành, 05/10 Ủy ban nhân dân cấp huyện, 05/124 Ủy ban nhân dân cấp xã được đánh giá "khá" và "bình thường". Về đánh giá cán bộ, công chức tại từng cơ quan, địa phương về mức độ hoàn thành thực hiện nhiệm vụ giải quyết thủ tục hành chính thì tỉ lệ này tại Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạt 32,14%[28].

2.2.3 Nguyên nhân của những hạn chế, khó khăn

Thứ nhất, pháp luật đất đai ban hành mới và sửa đổi, bổ sung liên tục qua các thời kỳ, một số quy định còn bất cập so với thực tiễn nhưng chưa được sửa đổi, hướng dẫn tạo tính thống nhất trong quá trình áp dụng như đã phân tích trong nội dung về điều kiện, trình tự và chủ thể thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Thứ hai, số lượng hồ sơ đăng ký tại một số địa phương tăng đột biến trong những năm gần đây trong khi nguồn lực cho công tác này chưa đáp ứng yêu cầu công việc. Do quá trình triển khai Dự án 920 trên địa bàn tỉnh được đẩy nhanh nhằm bảo đảm tiến độ đề ra, cùng với sự quyết tâm của toàn bộ hệ thống chính trị nên việc triển khai thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu ở địa bàn các thành phố, thị xã, huyện được triển khai mạnh mẽ, gia tăng lượng hồ sơ đăng ký[29].

Thứ ba, công tác chỉ đạo, kiểm tra và hướng dẫn tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc; sự phối hợp giữa các cấp, các ngành chưa đồng bộ, thiếu chặt chẽ và chuyên nghiệp. Minh chứng cho vấn đề trên là kết quả thực hiện Dự án 920 mặc dù được Ủy ban nhân

[28] Cục kiểm soát thủ tục hành chính – Văn phòng Chính phủ (2021), "Bình Thuận khảo sát mức độ hài lòng của người dân, tổ chức đối với việc giải quyết thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông", http://thutuchanhchinh.vn/noidung/tintuc/lists/tindiaphuong/view_detail.aspx?itemid=988 [Truy cập ngày 19/9/2022].

[29] Báo cáo số 312/BC-UBND ngày 24/12/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2023.

dân tỉnh phê duyệt từ năm 2009 nhưng đến nay vẫn còn khá nhiều hạn chế, cụ thể đến năm 2020 chỉ 69/127 xã, phường, thị trấn hoàn tất việc đo đạc xét cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân 472.645 thửa. Một số lãnh đạo địa phương, nhất là ở cấp xã chưa quan tâm đúng mức việc kiểm tra, đôn đốc; chưa xác định rõ trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan, đơn vị, địa phương trong công tác cấp Giấy chứng nhận. Nghị quyết số 43/NQ-HĐND cũng chỉ rõ tinh thần một số cán bộ, công chức, viên chức các đơn vị thuộc sở, ngành, phòng, ban cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã trong tham mưu giải quyết hồ sơ đất đai chưa tốt.

Thứ tư, nhận thức của người sử dụng đất về công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận chưa đầy đủ. Một bộ phận người sử dụng đất chưa hiểu đúng tầm quan trọng và cần thiết của công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; đồng thời, gánh nặng nghĩa vụ tài chính khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhất là khi không còn được ghi nợ tiền sử dụng đất như trước đây. Vì vậy, từ phía người sử dụng đất đã thiếu chủ động, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

Thứ năm, đầu tư vật chất, kỹ thuật chưa bảo đảm kế hoạch công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. Những năm qua khi triển khai Dự án 920 nguồn lực tài chính, vật chất, kỹ thuật chưa được đầu tư đúng mức, chưa đảm bảo tương xứng với yêu cầu công việc đề ra. Đặc biệt trong năm 2020, 2021 ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch covid-19 địa phương đã gián đoạn về kinh phí đầu tư và quá trình triển khai Dự án 920.

Thứ sáu, trình độ, năng lực đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện việc tiếp nhận, thẩm định, kiểm tra hồ sơ và cấp GCNQSDĐ chưa cao. Vì vậy, trong quá trình thực hiện còn để sai sót, không hướng dẫn kịp thời người dân, để người dân phải đi lại nhiều lần.

Ngoài ra, vấn đề cập nhật các thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu đăng ký quyền sử dụng đất là nhiệm vụ quan trọng có tính công nghệ nhưng thực tế việc đầu tư trang thiết bị, công nghệ cho công tác lập, quản lý đăng ký, chỉnh lý biến động đất đai rất thiếu hoặc quá lạc hậu. Có đơn vị được trang bị thiết bị nhưng không có phần mềm ứng dụng, có phần mềm ứng dụng nhưng không có cán bộ tin học có đủ trình độ. Từ những hạn chế đó là nguyên nhân dẫn đến hoạt động đăng ký đất đai bị trì trệ, cản trở quá trình

thiết lập hồ sơ địa chính ở các địa phương. Do chưa được chuyên môn hóa, thiếu thông tin, hoặc các thông tin biến động đất đai không được theo dõi, cập nhật thường xuyên hoặc có thông tin nhưng không đầy đủ, hệ thống sổ sách không được lưu giữ cẩn thận, nhiều địa phương để mất sổ mục, sổ địa chính, hồ sơ mà người đăng ký đất đai trước đây bị thất lạc, không có cơ sở để lập lại, dẫn đến khó khăn khi xác minh điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 2

Dựa trên những nội dung nghiên cứu về lý luận và quy định pháp luật về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, nội dung Chương này đã nghiên cứu và thể hiện những nội dung cơ bản sau:

Một là, nghiên cứu thực tiễn quy định và tình hình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu được địa phương hướng dẫn và công bố công khai trong thủ tục hành chính cơ bản bảo đảm đầy đủ các nội dung của văn bản trung ương. Đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 56/2016/QĐ-UBND quy định rõ cơ chế phối hợp, trách nhiệm các cơ quan, tổ chức liên quan trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính đất đai, gồm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

Hai là, xác định những bất cập, tồn tại trong quy định pháp luật về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân. Những khó khăn, bất cập được trình bày cụ thể về điều kiện, hồ sơ, chủ thể và trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

Ba là, nghiên cứu đã đánh giá khái quát về thực trạng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận. Trên cơ sở tổng hợp số liệu từ báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường đã khái quát về kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh. Tìm hiểu thực trạng cấp Giấy chứng nhận tại một số đơn vị hành chính cấp huyện, qua đó phản ánh những mặt đạt được và những tồn tại trên địa bàn trong thực tiễn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN

3.1 ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân cần đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật đất đai

Cấp GCNQSDĐ là một chế định của pháp luật đất đai. Các quy định về cấp GCNQSDĐ có liên quan chặt chẽ và chịu tác động qua lại với những chế định khác của pháp luật đất đai như chế định về đăng ký đất đai, điều tra, đo đạc, khảo sát, lập hồ sơ địa chính, chế định về quản lý nhà nước về đất đai, chế định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chế định nghĩa vụ tài chính về đất đai... Do đó, hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ không thể tách rời với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật đất đai[30].

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân phải trên cơ sở tổng kết thực tiễn thi hành chế định pháp luật này

Đại thi hào Đức - Gớt có câu nói nổi tiếng "Mọi lý thuyết đều là màu xám chỉ có cây đời mãi mãi xanh tươi" để nhấn mạnh tầm quan trọng của thực tiễn. Điều này có nghĩa là mọi lý thuyết nói chung và mọi chính sách, pháp luật nói riêng cho dù có được xây dựng hoàn thiện đến đâu đi chăng nữa thì phải thông qua thực tiễn kiểm nghiệm mới đánh giá được tác dụng, vai trò đích thực trong cuộc sống. Bởi lẽ, suy cho cùng pháp luật do con người tạo ra, là sản phẩm của quá trình tư duy, sáng tạo của nhà làm luật và chưa được thực tế kiểm nghiệm để đánh giá chuẩn xác mức độ phù hợp, tác động của nó trong cuộc sống. Thông qua thực tiễn thi hành pháp luật về cấp GCNQSDĐ mới có thể nhận biết đầy đủ, chính xác những quy định nào phù hợp, những quy định nào chưa phù hợp, bất cập với thực tiễn. Có như vậy mới đưa ra đánh giá chính xác về cơ sở thực tiễn

[30] Thân Văn Tài (2015), "Vai trò Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc kiện đòi giấy này trên thực tế", *Tạp chí Luật sư Việt Nam*, số 10.

để sửa đổi, bổ sung những quy định lạc hậu, bất cập góp phần hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ đáp ứng yêu cầu của thực tiễn. Đây chính là việc vận dụng cặp phạm trù "tồn tại xã hội quyết định ý thức xã hội" của triết học Mác - Lênin trong xây dựng và thực thi pháp luật.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân phải dựa trên việc rà soát, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục cấp mới, cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ nhằm tạo thuận lợi, dễ dàng, nhanh chóng, ít tốn kém cho người có nhu cầu cấp GCNQSDĐ

Thực tiễn thi hành pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho thấy các quy định về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ (bao gồm cấp mới, cấp đổi, cấp lại) cho dù được sửa đổi, bổ sung nhưng vẫn còn một số điểm chồng chéo, chưa phù hợp hoặc chưa chi tiết, cụ thể. Điều này không chỉ gây khó khăn cho người sử dụng đất có nhu cầu cấp GCNQSDĐ mà còn "tạo điều kiện" để một số cán bộ, công chức, viên chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai lợi dụng để hạch sách, những nhiễu, tiêu cực... khiến một số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không tích cực làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ. Vì vậy, hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ phải dựa trên việc rà soát, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục cấp mới, cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ nhằm tạo thuận lợi, dễ dàng, nhanh chóng, ít tốn kém cho người có nhu cầu cấp GCNQSDĐ[31].

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân phải hướng vào việc giải quyết các trường hợp sử dụng đất do lịch sử để lại (các trường hợp sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nhưng không có giấy tờ về đất đai)

Hiện nay, có không ít trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về đất đai hoặc do lấn, chiếm, mua bán, chuyển nhượng theo hình thức giấy tờ "viết tay" trong quá khứ nhưng nay không có tranh chấp, sử dụng ổn định và người sử dụng đất có nhu cầu được cấp GCNQSDĐ để yên tâm sử dụng lâu dài. Để được cấp GCNQSDĐ, Nhà nước quy định điều kiện phải có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất về tình trạng sử dụng đất

[31] Bùi Quang Hậu (2016), "Không để chậm trễ trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, số 18, năm 2016.

ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và không có tranh chấp[32]. Tuy nhiên, đất đai có quá trình sử dụng lâu dài, luôn xáo trộn, biến động, hệ thống hồ sơ, sổ sách địa chính không đầy đủ do sự yếu kém của quản lý nhà nước về đất đai ở cơ sở... Điều nảy ảnh hưởng đến việc xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất đối với thửa đất xin cấp GCNQSDĐ của UBND cấp xã. Để né tránh vấn đề này, nhiều UBND cấp xã không xác nhận về tình trạng sử dụng đất trong hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ với lý do không đủ cơ sở pháp lý. Xử lý tình trạng này, Nhà nước cần hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ theo hướng sửa đổi, bổ sung quy định đối với những trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về đất đai nhưng họ sử dụng ổn định, không có tranh chấp và có cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về hiện trạng sử dụng đất thì được xem xét cấp GCNQSDĐ.

3.2 CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN HIỆU QUẢ THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN

3.2.1 Giải pháp về mặt pháp luật

Thứ nhất, Quy định chi tiết thành phần hồ sơ đối với từng trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu. Như đã phân tích, hiện nay quy định về điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân được quy định từ Điều 137 đến 140 Luật Đất đai năm 2024. Với những điều kiện cụ thể khác nhau thì thành phần hồ sơ của từng nhóm trường hợp cần được quy định cụ thể hơn, chi tiết hơn nhằm bảo đảm người sử dụng đất dễ dàng chuẩn bị hồ sơ đăng ký, cơ quan có thẩm quyền thẩm định nhanh chóng, chính xác, tránh trường hợp hồ sơ buộc phải bổ sung nhiều lần, gây phiền hà.

Thứ hai, *Quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ và cơ chế phối hợp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với Phòng Tài nguyên và môi trường trong thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.* Cụ thể, Chi nhánh Văn phòng đăng ký chỉ thực hiện nhiệm vụ tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ khi người đăng ký nộp hồ sơ; sau đó, chuyển hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và môi trường thẩm định hồ sơ và tham mưu cho Ủy ban nhân

[32] Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2024.

dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP cần quy định cụ thể từng bước, trách nhiệm từng chủ thể, thời gian thực hiện và quy chế phối hợp trong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Thứ ba, cần bổ sung quy định về thời hạn cụ thể của UBND cấp xã trong việc xác nhận các giấy tờ có liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ

Hiện nay, Luật đã quy định nội dung xác nhận của UBND cấp xã gồm Đất sử dụng ổn định và thời gian bắt đầu sử dụng, đất không tranh chấp, việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch. Tuy nhiên lại chưa quy định thời hạn xác nhận nay là bao lâu. Điều này đã dẫn đến sự chậm trễ trong qua trình cấp GCNQSDĐ cho người dân, đồng thời cũng khó trong việc xác định trách nhiệm của cán bộ, công chức, viên chức khi thực hiện công việc này. Hơn nữa, cũng cần bổ sung quy định cụ thể về trường hợp cơ quan Nhà nước phải có trách nhiệm giải trình với người dân trong quá trình thực hiện việc cấp GCNQSDĐ. Đến nay, vấn đề này chưa được quy định cụ thể, đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người sử dụng đất, làm giảm niềm tin của người dân vào sự quản lý của Nhà nước.

3.2.2 Giải pháp tổ chức, thực hiện pháp luật

Thứ nhất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định cơ chế phối hợp thực hiện thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh, bao gồm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

Hiện nay, tỉnh chỉ ban hành Quyết định số 56/2016/QĐ-UBND về cơ chế phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh với cơ quan, tổ chức có liên quan trong giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai. Theo đó, Quyết định chủ yếu chỉ quy định nguyên tắc phối hợp, nhiệm vụ các cơ quan, tổ chức chưa xây dựng cụ thể theo từng loại thủ tục, chưa xác định rõ thời gian thực hiện công việc của từng chủ thể trong một thủ tục cụ thể. Vì vậy, trên tinh thần Quyết định này và các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, Ủy ban nhân dân tỉnh cần ban hành quy chế phối hợp cụ thể trong từng thủ

tục, xác định rõ công việc cụ thể trong thủ tục, thời hạn thực hiện của từng chủ thể... bảo đảm tính thống nhất, công khai, minh bạch và chi tiết, xác định rõ trách nhiệm trong từng giai đoạn của thủ tục; quy định này là cơ sở quan trọng để thực hiện quyền giám sát của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong công tác quản lý đất đai nói chung và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng[33]. Đồng thời, trên cơ sở quy chế phối hợp, rõ ràng như trên, hồ sơ đăng ký được số hóa và cập nhật tình trạng hồ sơ trên hệ thống hành chính công điện tử sẽ dễ dàng đánh giá được khâu nào còn yếu, tồn tại khó khăn cần khắc phục và người đăng ký dễ dàng tra cứu, đánh giá mức độ hài lòng về thủ tục hành chính, tiến tới xây dựng nền hành chính công hiện đại.

Thứ hai, quán triệt tinh thần trong toàn bộ hệ thống chính trị về tầm quan trọng và sự cấp thiết của hoạt động đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, chỉ đạo cụ thể nội dung cần tháo gỡ đến các cấp, các ngành, thực hiện đồng bộ các giải pháp.

Dựa trên thực tế những vướng mắc của địa phương qua công tác kiểm tra, giám sát, cụ thể: (i) tăng cường tuyên truyền, phổ biến, tập huấn chính sách, pháp luật đất đai theo từng chuyên đề gắn với từng nhóm đối tượng như: người sử dụng đất, cán bộ trực tiếp thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận ở các cấp. Nhằm nâng cao nhận thức pháp luật và kịp thời cập nhật nội dung quy định bảo đảm thủ tục triển khai đúng quy định, nhanh chóng, kết quả cao. (ii) Các sở ngành liên quan cần phối hợp tháo gỡ những tồn tại cụ thể: Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư... hàng năm phải cung cấp tài liệu về diện tích đất rừng, đất nghĩa địa, đất giao thông, đất đã giao cho các dự án cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã để kịp thời cập nhật biến động; Sở Tài nguyên và Môi trường cùng Ủy ban nhân dân cấp huyện tìm giải pháp đẩy nhanh hiệu quả thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo cơ chế một cửa liên thông ở tất cả các huyện, thị xã, thành phố; có cơ chế kiểm soát đặc biệt cho thủ tục này, định kỳ báo cáo thường trực Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh để giải quyết những khó khăn, sai phạm. Sở Thông tin – Truyền

[33] Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2024.

thông phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật, điều chỉnh thống nhất thời hạn giải quyết hồ sơ, cập nhật tình trạng hồ sơ đăng ký trên hệ thống một cửa điện tử. (iii) Ủy ban nhân dân cấp huyện phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn rà soát, kiểm tra, chấn chỉnh việc cấp Giấy chứng nhận chồng lấn 03 loại rừng, xác định nguyên nhân, trách nhiệm và xử lý triệt để các trường hợp đã cấp[34]. (iv) Ủy ban nhân dân cấp xã cần nắm rõ trách nhiệm, nội dung công việc thực hiện, cách thức thực hiện trong giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân.

Những khó khăn, tồn tại cần được phản ánh và trình cơ quan có thẩm quyền để giải quyết ngay, không làm ảnh hướng tiến độ giải quyết hồ sơ. (v) Sở Tài nguyên và Môi trường cùng các đơn vị liên quan đẩy nhanh tiến độ Dự án 920, tham mưu cơ quan có thẩm quyền bố trí nguồn lực đầu tư để hoàn thành dự án, vận hành thông suốt cơ sở dữ liệu quản lý đất đai của 124 xã, phường, thị trấn. (vi) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiến nghị trung ương hướng dẫn giải quyết những trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được bàn giao đất ở những năm trước đây nhưng chưa có quyết định giao đất, chưa thông báo nghĩa vụ tài chính nay có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận thì việc xác định đơn giá đất, tính tiền sử dụng đất xử lý thế nào; những nơi chưa xác định giá đất trong Bảng giá thì giá đất tính nghĩa vụ tài chính xác định thế nào? nhằm tháo gỡ những hồ sơ tồn đọng tại các địa phương.

Thứ ba, thực hiện nghiêm túc các chỉ đạo về tăng cường năng lực quản lý đất đai; đẩy mạnh thanh tra, kiểm tra, xử lý nghiêm các sai phạm trong công tác cấp Giấy chứng nhận. Trước những tồn tại ở một số địa phương, tỉ lệ giải quyết hồ sơ chậm, tồn đọng cao, Ủy ban nhân dân cấp huyện cần quán triệt sâu kỹ, chấn chỉnh và thực hiện nghiêm túc tinh thần chỉ đạo Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 về chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng hệ thống thông tin đất đai; Chỉ thị số 10/CT-UBND ngày 17/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về tăng cường công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng và xử lý các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất.

[34] Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2024.

Thứ tư, địa phương cần điều tiết hiệu quả ngân sách, tăng cường tài chính từ quỹ phát triển đất cho quá trình triển khai công tác đo đạc, cấp Giấy chứng nhận trên diện rộng. Nguồn lực kinh tế là yếu tố quyết định thúc đẩy tiến độ đo đạc, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Đầu tư trang thiết bị, cơ sở vật chất cần thiết cho quá trình số hóa dữ liệu và hiện đại hóa quá trình thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận là rất cần thiết để hoàn chỉnh cơ sở dữ liệu địa chính hiện nay[35].

Thứ năm, đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính đất đai.

Chất lượng nguồn nhân lực là yếu tố quyết định đến hiệu quả, tiến độ cấp GCNQSDĐ Thực trạng một bộ phận cán bộ, công chức, viên chức có năng lực chưa đáp ứng yêu cầu của quản lý đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới đất nước. Do đó, cần thiết phải nâng cao chất lượng nguồn nhân lực với các loại hình đào tạo, bồi dưỡng phù hợp, khuyến khích cán bộ, công chức nhà nước tự học tập, tự đào tạo để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ tỉnh Bình Thuận cần tăng cường tổ chức tập huấn, nâng cao kiến thức chuyên môn cho cán bộ cơ sở. Trong tập huấn cần đặc biệt lưu ý về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ, xử lý hành vi vi phạm trình tự thực hiện thủ tục về cấp GCNQSDĐ Đối với cán bộ. công chức, viên chức làm công việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cấp GCNQSDĐ cần được tập huấn về văn hóa nơi công sở, thái độ, chuẩn mực ứng xử về giao tiếp công dân. Đối với cán bộ địa chính, cần có quy chế rõ ràng và tiêu chuẩn hóa về nghiệp vụ chuyên môn Kiên quyết không bố trí cán bộ địa chính cấp xã kiêm nhiệm các công việc khác, kiện toàn đủ số lượng cán bộ địa chính đáp ứng nhiệm vụ quản lý đất đai. Chính quyền tỉnh Bình Thuận cần thực hiện việc đánh giá, quy hoạch, bố trí cán bộ, công chức ngành TN&MT theo ý kiến nhận xét, đánh giá của doanh nghiệp, người sử dụng đất - đối tượng thụ hưởng dịch vụ công về đất đai.

[35] Báo cáo số 312/BC-UBND ngày 24/12/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2023.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 3

Chương 3 đã đề xuất các giải pháp cụ thể hoàn thiện quy định pháp luật và thực tiễn thực thi quy định về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân; những giải pháp cụ thể gắn với tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận. Các giải pháp được đề xuất trên cơ sở những khó khăn, vướng mắc và thực tiễn kết quả nghiên cứu tại tỉnh Bình Thuận với giá trị áp dụng thực tiễn cao, bám sát nội dung thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân.

KẾT LUẬN

Kết quả nghiên cứu đề tài *"Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân – Thực tiễn trên địa bàn tỉnh Bình Thuận"* đã có những đóng góp nhất định trong hoàn thiện quy định pháp luật và thực tiễn tổ chức thực hiện các quy định về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu với đối tượng là hộ gia đình, cá nhân; đóng góp tích cực vào quá trình hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính đất đai, xây dựng hệ thống số hóa trong quản lý đất đai.

Những kiến thức cơ bản về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được trình bày, hệ thống, ý nghĩa của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được phân tích đối với Nhà nước, người sử dụng đất và các bên liên quan. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân đã thể hiện những nét đặc trưng so với thủ tục hành chính nói chung, là công cụ bảo đảm hiệu lực thi hành các quy định về đăng ký đất đai, thể hiện trình độ phát triển của nền hành chính nói chung và thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai nói riêng. Ngoài ra, kết quả nghiên cứu đã hệ thống hóa đầy đủ những quy định pháp luật cơ bản trong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân gồm: điều kiện, thẩm quyền, hồ sơ, trình tự và lệ phí cấp Giấy chứng nhận.

Trên nền tảng những nội dung lý luận, vận dụng trong nghiên cứu thực trạng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. Kết quả nghiên cứu đã chỉ ra những hạn chế, bất cập cụ thể trong quy định và thực tiễn thực thi quy định về điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ảnh hưởng đến tỉ lệ cấp Giấy chứng nhận; những quy định về hồ sơ và trình tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận gây nhiều khó khăn trong thực tiễn, chưa đáp ứng yêu cầu về công khai, minh bạch; vai trò của các cơ quan, tổ chức chưa minh định, chưa thiết lập một cơ chế phối hợp thông suốt của quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân. Trước những khó khăn, bất cập tồn tại, nghiên cứu đã đề xuất những giải pháp cụ thể về hoàn thiện quy định pháp luật và quá trình tổ chức thực hiện các quy định, những giải pháp cụ thể hoàn thiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Thuận.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

VĂN BẢN PHÁP LUẬT:

1. Hiến pháp năm 2013
2. Luật Đất đai năm 2024
3. Luật đất đai năm 2013.
4. Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015.
5. Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp GCN quyền sử dụng đất và Hệ thống thông tin đất đai
6. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.
7. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
8. Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
9. Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.
10. Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.
11. Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nội vụ - Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.
12. Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

13. Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.
14. Nghị quyết số 43/NQ-HĐND ngày 03/12/2020 về kết quả giám sát 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.
15. Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 08/12/2021 quy định về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

TÀI LIỆU TIẾNG VIỆT

16. Nguyễn Xuân Anh, Dương Bạch Long (2010), *Những điều cần biết về thủ tục hành chính trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, Nxb. Chính trị quốc gia.
17. Bùi Quang Hậu (2016), "*Không để chậm trễ trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*", *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường,* số 18, năm 2016.
18. Thân Văn Tài (2015), *"Vai trò Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc kiện đòi giấy này trên thực tế"*, *Tạp chí Luật sư Việt Nam,* số 10.
19. Thân Văn Tài và Nguyễn Thị Phi Yến (2016), *"Giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam"* của, *Tạp chí Khoa học pháp lý,* số 2.
20. Châu Hoàng Thân (2018),*"Đặc điểm, yêu cầu và thực trạng phân cấp quản lý đất đai hiện nay"*, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp,* số 5 (357).
21. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), *Giáo trình Luật hành chính,* Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.
22. Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Giáo trình Luật hành chính Việt Nam,* Nxb. Hồng Đức.
23. Viện Ngôn ngữ học (2010), *Từ điển tiếng Việt,* Nxb. Từ điển Bách Khoa, Hà Nội.

24. Nguyễn Như Ý (1992), *Từ điển tiếng Việt,* Nxb. Đà Nẵng, Hà Nội.
25. Nguyễn Như Ý (1998), Đại từ điển tiếng Việt, Nxb Văn hóa – Thông tin, Hà Nội.

BÁO CÁO, THỐNG KÊ

26. Báo cáo số 213/BC-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2022.
27. Báo cáo số 312/BC-UBND ngày 24/12/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2023.
28. Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về công tác quản lý đất đai năm 2024.

TÀI LIỆU INTERNET

29. Đình Châu (2021), "Nhiều sai phạm về đất đai tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết", *Báo Nhân dân,* https://nhandan.vn/nhieu-sai-pham-ve-dat-dai-tai-phuong-mui-ne-tp-phan-thiet-post639682.html [Truy cập ngày 16/9/2022].
30. Cổng thông tin điện tử tỉnh Bình Thuận (2021), "Triển khai nhiều giải pháp để hoàn thiện Dự án 920 trong năm 2025", https://www.binhthuan.gov.vn/m-tin-tuc/trien-khai-nhieu-giai-phap-de-hoan-thanh-du-an-920-trong-nam-2025-605206.html [Truy cập ngày 31/7/2022].
31. Cục kiểm soát thủ tục hành chính – Văn phòng Chính phủ (2021), "Bình Thuận khảo sát mức độ hài lòng của người dân, tổ chức đối với việc giải quyết thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông", http://thutuchanhchinh.vn/noidung/tintuc/lists/tindiaphuong/view_detail.aspx?itemid=988 [Truy cập ngày 19/9/2022].
32. Minh Hùng (2022), "Cần làm rõ những tồn tại, hạn chế trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", *Cổng thông tin điện tử Quốc Hội,* https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quoc-hoi.aspx?ItemID=63338 [Truy cập ngày 19/8/2022].
33. Thái Khoa (2020), "Giải pháp thúc đẩy tiến độ cấp Giấy chứng nhận theo Dự án 920", *Báo Bình Thuận online,* https://baobinhthuan.com.vn/giai-phap-thuc-day-tien-do-cap-giay-chung-nhan-theo-du-an-920-36700.html [Truy cập ngày

15/8/2022].

34. Thái Khoa (2021), "Tánh Linh: cần đẩy nhanh tiến độ Dự án 920", Báo Bình Thuận online, https://baobinhthuan.com.vn/tanh-linh-can-day-nhanh-tien-do-du-an-920-96566.html [Truy cập ngày 20/8/2022].
35. Thái Khoa (2021), "Đức Linh: gắn đo đạc đất đai với cấp giấy chứng nhận", *Báo Bình Thuận online,* https://baobinhthuan.com.vn/duc-linh-gan-do-dac-dat-dai-voi-cap-giay-chung-nhan-86600.html [Truy cập ngày 13/8/2022].
36. Kim Liên (2020), "Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sự biến động về đất đai tại huyện Hàm Thuận Bắc" http://hdnd.binhthuan.gov.vn/News/banphapchehdndtinh/hdbanphapche/2020/11/2028.aspx [Truy cập ngày 13/8/2022].
37. Nguyễn Thị Minh Thanh (2021), "Giám sát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sự biến động về đất đai tại huyện Tánh Linh", *Trang thông tin điện tử Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh Bình Thuận,* [https://ubmttqvn.binhthuan.dcs.vn/Trang-chu/post/211554/giam-sat-viec-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-va-quan-ly-su-bien-dong-ve-dat-dai-tai-huyen-tanh-linh], (truy cập ngày 22/01/2022).