

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá của quốc gia, là thành phần cơ bản của môi trường sinh thái, là tư liệu sản xuất đặc biệt trong nông lâm nghiệp, là cơ sở không gian bố trí lực lượng sản xuất, là địa bàn phân bố dân cư và phát triển đô thị. Đất đai là nhân tố không thể thiếu cho sự tồn tại của dân tộc và phát triển kinh tế xã hội của quốc gia. Đất đai đã trở thành hàng hóa và là một mặt hàng đem lại lợi nhuận cao cho các nhà đầu tư. Hiện nay thị trường bất động sản đang rất phát triển, đất đai ngày càng có giá trị kinh tế cao.

Một trong những công cụ để quản lý quỹ đất đai chặt chẽ hình thành và phát triển thị trường bất động sản có sự quản lý của Nhà nước. Ở Việt Nam đất đai thuộc quyền sở hữu toàn dân do nhà Nhà nước đại diện quản lý nhằm đảm bảo việc sử dụng đất đai một cách đầy đủ hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả cao nhất. Để quản lý đất đai chặt chẽ hiệu quả, cũng như đảm bảo việc thực hiện quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất, Nhà nước tiến hành cho đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) là một chứng thư pháp lý chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, được cấp cho người sử dụng đất để họ yên tâm chủ động sử dụng đất có hiệu quả cao nhất và thực hiện các quyền, nghĩa vụ sử dụng đất theo pháp luật. Để thực hiện tốt việc cấp Giấy chứng nhận thì các chủ dụng đất phải tiến hành kê khai, đăng ký ban đầu đối với diện tích của mình đang sử dụng. Thông qua đăng ký đất đai sẽ xác lập mối quan hệ pháp lý chính thức về quyền sử dụng đất đai giữa Nhà nước và người sử dụng đất và đăng ký đất đai là cơ sở để thiết lập hồ sơ địa chính và tiến tới việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giấy chứng nhận là chứng cứ pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất nhằm mục đích đảm bảo quyền của người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất hợp pháp và quản lý chặt chẽ quỹ đất. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hợp pháp là nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Đồng thời qua việc cấp Giấy chứng nhận nhà nước đạt được mục tiêu quản lý nguồn tài nguyên đất của quốc gia. Nếu việc cấp Giấy chứng nhận chậm không những làm ảnh hưởng

rất lớn tới công tác quản lý tài nguyên đất đai của nhà nước và làm thất thoát nguồn thu ngân sách từ đất, nó còn ảnh hưởng trực tiếp tới việc thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, cản trở hoạt động đầu tư thông qua huy động nguồn vốn vay tín dụng từ thế chấp quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, người sử dụng đất có được đất đai theo nhiều cách khác nhau về nguồn gốc như: do khai hoang, thừa kế, chuyển nhượng giấy tay, xây dựng không phép, lấn chiếm,... dẫn đến việc đăng ký xét cấp Giấy chứng nhận gặp nhiều khó khăn. Để công tác đăng ký xét cấp Giấy chứng nhận được thực hiện đúng thời gian quy định, đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, tránh trường hợp khiếu nại, thì công tác phân loại, xử lý hồ sơ giải quyết việc đăng ký xét cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện nghiêm túc.

Thị xã Ninh Hòa là vùng đồng bằng ven biển Nam Trung Bộ, thuộc tỉnh Khánh Hòa. Trung tâm thị xã cách thành phố Nha Trang 33km về phía Bắc theo quốc lộ 1A. Những năm qua, cùng với sự phát triển về kinh tế xã hội, quá trình đô thị hoá diễn ra với tốc độ ngày càng nhanh, tình hình giao dịch về đất đai, bất động sản ngày một tăng lên. Công tác đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là vấn đề quan trọng, cấp thiết luôn được chính quyền thị xã Ninh Hòa chỉ đạo, thực hiện trong nhiều năm qua. Tuy nhiên trên thực tế công tác này ở một số xã diễn ra rất chậm, chất lượng hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận chưa cao dẫn đến tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận còn thấp, sự tham gia phối hợp giữa các ngành còn chưa chặt chẽ, thủ tục xử lý các loại hồ sơ còn rườm rà, chưa nhất quán, chưa rõ ràng cụ thể do đó dẫn đến số hộ được cấp giấy đang còn rất ít, người dân sử dụng đất đang còn tùy tiện và số lượng hồ sơ còn tồn đọng chưa giải quyết được là rất nhiều.

Để công tác đăng ký xét cấp Giấy chứng nhận được thực hiện đúng thời gian quy định, đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, tránh trường hợp khiếu nại, thì công tác phân loại, xử lý hồ sơ giải quyết việc đăng ký xét cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện nhanh chóng và nghiêm túc theo đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, việc thực hiện đề tài ***“Xử lý hồ sơ trong công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thị xã Ninh Hòa tỉnh Khánh Hòa”*** là thực sự cần thiết.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến giải quyết công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận là một trong mười lăm nội dung quản lý Nhà nước về đất đai, là căn cứ pháp lý để Nhà nước quản lý đất đai, đồng thời là điều kiện đảm bảo cho người sử dụng đất yên tâm hơn trong quá trình đầu tư sản xuất. Thông qua công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận, Nhà nước và chính quyền các cấp sẽ nắm chắc được quỹ đất và thực trạng sử dụng

đất để từ đó có những biện pháp quản lý đất đai một cách chặt chẽ, dần đi vào nề nếp và ổn định hơn. Đã có nhiều bài viết, bài luận văn nghiên cứu liên quan đến vấn đề này như:

Luận văn tốt nghiệp đại học: *“Nâng cao hiệu quả công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Hòa Nhơn tỉnh Bình Định”*, 2015, Nguyễn Văn Tình, Đại Học Nông Nghiệp Hà Nội – Khoa Quản Lý Đất Đai, tập trung nghiên cứu các quy định về trình tự, thủ tục, nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận; đánh giá hiện trạng tổ chức thực hiện và kết quả của đăng ký cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn huyện Hòa Nhơn; phân tích những mặt được và hạn chế trên cơ sở đó đề xuất hướng khắc phục góp phần làm tăng tiến độ của công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận trong giai đoạn tới trên địa bàn huyện Hòa Nhơn tỉnh Bình Định.

Luận văn tốt nghiệp đại học: *“Đánh giá tình hình công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Quận Đồ Sơn - thành phố Hải Phòng”*, 2015, Nguyễn Thị Phương, Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội – Khoa Quản lý đất đai. Nội dung của bài luận văn: nghiên cứu, đánh giá thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn quận Đồ Sơn thành phố Hải Phòng: đăng ký thực hiện đúng thủ tục, đúng đối tượng, đúng quyền và nghĩa vụ sử dụng đất. So sánh giữa lý luận và thực tiễn để rút ra những việc làm được và chưa làm được trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận.

Luận văn thạc sỹ: *“Thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thành phố Đà Nẵng”*, 2014, Phan Hồng Mai, Đại học Quốc gia Hà Nội – Khoa Luật. Nội dung của bài luận văn: nghiên cứu, vấn đề lý luận về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; tìm ra những vướng mắc về thủ tục, về nội dung quy định của pháp luật ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở lần đầu; qua đó đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về vấn đề này đồng thời kiến nghị một số biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi trên thực tế trong thời gian tới.

Từ các luận văn nêu trên chỉ đề cập giải quyết các vấn đề về chính sách, nguyên tắc, quy trình, phương pháp và căn cứ pháp lý nói chung, còn việc xử lý hồ sơ trong công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận cụ thể thì chưa được làm rõ để thấy được những khó khăn mà cán bộ thụ lý hồ sơ gặp phải trên địa bàn tại địa phương.

3. Mục tiêu và nhiệm vụ của nghiên cứu

3.1. Mục tiêu nghiên cứu

Tổng hợp và phân loại hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận; xác định được căn cứ pháp lý, nguyên tắc, đối tượng, điều kiện đăng ký cấp Giấy chứng

nhận theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Đồng thời, nghiên cứu pháp luật của địa phương về việc cấp Giấy chứng nhận.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Hệ thống hóa cơ sở lý luận và pháp lý của công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận
- Phân tích thực trạng xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.
- Giải pháp xử lý hồ sơ trong công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
- Thẩm quyền của đơn vị quản lý nhà nước về đất đai.
- Nguyên tắc, quy trình và phương pháp thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận.
- Trình tự thủ tục xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi nội dung: Đề tài được thực hiện với nội dung nghiên cứu tập trung vào vấn đề đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký biến động cho các trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế về các loại đất ở, đất nông nghiệp cho các đối tượng là hộ gia đình, cá nhân. Phân loại và xử lý các loại hồ sơ cụ thể giải quyết đăng ký cấp Giấy chứng nhận.

- Phạm vi không gian: Trên địa bàn thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.
- Phạm vi thời gian: Từ ngày 01/01/2016 đến 30/04/2017

5. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập thông tin: điều tra thu thập các thông tin cơ bản số liệu, tài liệu trên địa bàn thị xã Ninh Hòa về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho theo phạm vi thời gian nghiên cứu.

- Phương pháp thống kê: thống kê các số liệu đã thu thập về đăng ký lần đầu và đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho; những trường hợp được cấp Giấy chứng nhận, không được cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn thị xã Ninh Hòa và lập thành bảng biểu số liệu về những kết quả đạt được.

- Phương pháp so sánh: so sánh thực tiễn thực hiện công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận ở địa bàn huyện với các quy định của pháp luật để thấy được việc xử lý hồ sơ ở địa phương có tốt hay không, có phù hợp với quy định của

Nhà nước hay không, có rườm rà, phức tạp hay không. Từ đó rút ra biện pháp khắc phục để xử lý hồ sơ ở địa phương cho tốt hơn.

- Phương pháp phân tích, tổng hợp: phân tích chi tiết từng vấn đề có liên quan đến nội dung nghiên cứu: nguyên nhân không đủ điều kiện đăng ký đất đai, nguyên nhân không được cấp Giấy chứng nhận,...; tổng hợp các tài liệu, số liệu thu thập được để thấy được thực trạng, những thiếu sót, sự chồng chéo, chưa phù hợp trong công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn huyện. Từ đó đề xuất các biện pháp khắc phục.

6. Ý nghĩa của nghiên cứu

Làm rõ được các trường hợp vướng mắc trong việc xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận. Vận dụng các quy định pháp luật đất đai hiện hành đề xuất được các giải pháp xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận nhằm đẩy nhanh tiến độ đăng ký cấp Giấy chứng nhận, đảm bảo được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất hiện tại cũng như công tác quản lý đất đai của Nhà nước được chặt chẽ hiệu quả.

7. Bố cục luận văn

Nội dung của Luận văn được trình bày trong 56 trang với bố cục cụ thể như sau:

- Mở đầu
- Chương 1. Cơ sở lý luận và pháp lý của đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
- Chương 2. Thực trạng công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.
- Chương 3. Giải pháp hoàn thiện công tác xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.
- Kết luận
- Danh mục tài liệu tham khảo
- Phụ lục

Chương 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ CỦA ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1.1. Cơ sở lý luận của đăng ký cấp Giấy chứng nhận

1.1.1. Các khái niệm chung

Đất đai thường có các tài sản gắn liền như nhà, công trình xây dựng, cây lâu năm, ... mà các tài sản này chỉ có giá trị nếu gắn liền với một thửa đất tại vị trí nhất định; Do đó nếu không đăng ký thì người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất không được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận, không được Nhà nước bảo hộ, không được tham gia vào thị trường bất động sản chính thức. Theo Điều 3 Luật Đất đai năm 2013:

“Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính”.

Để biết được toàn bộ thông tin cũng như nắm bắt tình hình đất đai thì Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được chia gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, cụ thể:

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu (gọi là đăng ký lần đầu) là việc thực hiện thủ tục lần đầu để ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (gọi là đăng ký biến động) là việc thực hiện thủ tục để ghi nhận sự thay đổi về một hoặc một số thông tin đã đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật.

Để người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở có căn cứ pháp lý trực tiếp thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở theo quy định của Pháp luật thì cần có Giấy chứng nhận, theo Khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Mà trong đó, quyền sử dụng đất là quyền của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, được nhà nước giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích theo quy định của pháp luật; còn quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

Qua việc cấp Giấy chứng nhận, Nhà nước đã đảm bảo Quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Quyền chung của người sử dụng đất theo Điều 166 Luật đất đai 2013: được cấp Giấy chứng nhận; hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này; khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo Điều 170 Luật đất đai 2013 bao gồm: sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan; thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; thực hiện các biện pháp bảo vệ đất; tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan, tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất; giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

Để cho việc đăng ký đúng theo quy định của pháp luật, Luật Đất Đai đã quy định cụ thể về thẩm quyền. Thẩm quyền của cơ quan chức năng khi thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quy định theo Điều 105 Luật đất đai 2013:

Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. UBND cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp Giấy chứng nhận. UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng

nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ.

1.1.2. Vị trí và vai trò của công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận trong hệ thống quản lý nhà nước về đất đai

1.1.2.1. Vị trí và vai trò của đăng ký đất đai

Đăng ký đất đai có một vị trí hết sức rất quan trọng, là cơ sở nền tảng ban đầu cho việc cấp Giấy chứng nhận nên theo Khoản 1 Điều 95 Luật đất đai 2013 có nêu Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Do đó ta thấy đăng ký đất đai được xem là một trong những nội dung rất quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Là một thủ tục hành chính bắt buộc đối với người sử dụng đất nhằm thiết lập và hoàn thiện hồ sơ địa chính (viết tắt là HSĐC). Thông qua đăng ký đất đai sẽ tạo lập cơ sở pháp lý cho việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất, đồng thời tạo cơ hội cho người sử dụng đất có điều kiện đầu tư khai thác sử dụng đất có hiệu quả cao nhất.

Chính vì vậy, đồng thời nó cũng có vai trò rất to lớn. Thứ nhất, đăng ký đất đai là cơ sở để bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu thống nhất quản lý nhằm đảm bảo việc sử dụng đất một cách hợp lý, đầy đủ, tiết kiệm và có hiệu quả cao. Nhà nước chỉ giao cho các tổ chức, cá nhân, các hộ gia đình và người sử dụng đất được hưởng các quyền lợi và có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Thứ hai, đăng ký đất đai là điều kiện đảm bảo để Nhà nước quản lý chặt chẽ toàn bộ quỹ đất trong phạm vi lãnh thổ; đảm bảo cho đất đai sử dụng đầy đủ, hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả cao nhất. Thứ ba, đăng ký đất đai là một nội dung quan trọng có quan hệ hữu cơ với các nội dung, nhiệm vụ khác của quản lý nhà nước về đất đai như ban hành và xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất. Các văn bản này sẽ là cơ sở pháp lý cho việc đăng ký thực hiện đúng đối tượng, đúng thủ tục, đúng quyền và nghĩa vụ sử dụng đất; công tác thống kê, kiểm kê đất đai: dựa vào những số liệu thu thập trong việc đăng ký đất đai sẽ giúp cho việc thống kê, kiểm kê chính xác, đạt hiệu quả cao; công tác thanh tra và giải quyết tranh chấp đất đai: trong quá trình thực hiện đăng ký đất đai ban đầu, công tác thanh tra và giải quyết tranh chấp giúp xác định đúng đối tượng được đăng ký, xử lý triệt để những tồn tại trong quá khứ.

1.1.2.2. Vị trí và vai trò của cấp Giấy chứng nhận:

Giấy chứng nhận do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể: cấp Giấy chứng nhận có ý nghĩa thiết thực trong quản lý đất đai của nhà nước, đáp ứng nguyện vọng của các tổ chức và công dân; nhà nước bảo hộ tài sản hợp pháp và thỏa thuận trên giao dịch dân sự

về đất đai, tạo tiền đề hình thành thị trường bất động sản công khai, lành mạnh tránh thao túng hay đầu cơ trái phép bất động sản; thông qua việc cấp Giấy chứng nhận, nhà nước có thể quản lý đất đai trên toàn lãnh thổ, kiểm soát được các cuộc mua bán giao dịch trên thị trường và thu được nguồn tài chính lớn.

Cấp Giấy chứng nhận là căn cứ pháp lý đầy đủ để giải quyết mọi quan hệ về đất đai, cũng là cơ sở pháp lý để nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất của họ; có vai trò quan trọng, là căn cứ để xây dựng các quyết định cụ thể, như các quyết định về đăng ký, theo dõi biến động kiểm soát các giao dịch dân sự về đất đai. Bên cạnh đó, Giấy chứng nhận không những buộc người sử dụng đất phải nộp nghĩa vụ tài chính mà còn giúp cho họ được đền bù thiệt hại về đất khi bị thu hồi, đồng thời giúp xử lý vi phạm về đất đai. Giấy chứng nhận còn là căn cứ xác lập quan hệ về đất đai, là tiền đề để phát triển kinh tế - xã hội, giúp cho các cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất, yên tâm đầu tư trên mảnh đất của mình.

1.1.3. Lược sử công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận từ Luật Đất đai 2003 đến nay

Đất đai là tài sản vô giá mà thiên nhiên đã ban cho loài người; nó gắn liền với lịch sử đấu tranh sinh tồn từ ngàn đời xưa của mỗi quốc gia, mỗi dân tộc. Dưới bất cứ một thời đại nào một chế độ xã hội nào, đất đai luôn là một trong những vấn đề được quan tâm hàng đầu của bộ máy nhà nước, đảm bảo cho Nhà nước quản lý chặt chẽ vốn đất, tình hình sử dụng đất, hướng việc sử dụng đất đai phục vụ trực tiếp quyền lợi chính trị và kinh tế của giai cấp thống trị.

1.1.3.1. Giai đoạn từ Luật Đất đai 2003 đến trước Luật Đất đai 2013 có hiệu lực:

Luật đất đai 2003 ngày 26/11/2003 quy định: Đăng ký quyền sử dụng đất là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào HSDC nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đăng ký quyền sử dụng đất gồm đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động về sử dụng đất.

Bên cạnh đó Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 quy định người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất. Đến Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 quy định việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu các tài sản khác gắn liền với đất chỉ thực hiện đối với thửa đất thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật. Nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là các tài sản gắn liền với đất) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được chứng nhận quyền sở hữu vào Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm và rừng sản xuất là rừng trồng.

Các loại Giấy chứng nhận đã cấp trong giai đoạn này: Trước tháng 11/2004, tồn tại cả 3 mẫu Giấy chứng nhận hợp pháp do 3 cơ quan khác nhau chịu trách nhiệm phát hành và tổ chức thực hiện cấp cho người sử dụng đất,

gồm: “Sổ trắng” được cấp theo quy định tại Nghị định 02-CP của Hội đồng Chính phủ ngày 04/01/1979 và Pháp lệnh nhà ở của Hội đồng nhà nước ngày 26/03/1991. “Sổ đỏ”: Giấy chứng nhận, quy định tại Nghị định 64-CP của Chính phủ ngày 27/09/1993 và Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC của Tổng cục địa chính ngày 16/03/1998. “Sổ hồng”: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, quy định tại Nghị định 60-CP của Chính phủ ngày 05/07/1994.

Theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 ban hành quy định về Giấy chứng nhận thì mẫu Giấy chứng nhận này cũng có màu đỏ.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng do Bộ xây dựng phát hành theo Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/07/2005 của Chính phủ.

Giấy chứng nhận do Bộ TNMT phát hành theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/07/2006.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ra đời theo Nghị định 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ ngày 19/10/2009 và Thông tư 17/TT-BTNMT của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường ngày 21/10/2009.

1.1.3.2. Giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 đến nay

Căn cứ vào Luật Đất đai năm 2013 ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Quy trình đăng ký cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP có sự thay đổi so với quy trình cấp Giấy chứng nhận được thực hiện trong giai đoạn từ Luật đất đai 2003 đến trước khi có Luật đất đai 2013.

Trong giai đoạn này chỉ cấp một loại Giấy chứng nhận duy nhất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Nghị định 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ ngày 19/10/2009 và Thông tư 17/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 21/10/2009.

Một số nội dung sửa đổi, bổ sung mới trong Luật đất đai 2013: Quy định lại thuật ngữ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (Khoản 15 Điều 3 và Điều 95 Luật Đất đai năm 2013); bổ sung các quy định về hình thức đăng ký điện tử; HSDC dạng số và giá trị pháp lý của việc đăng ký điện tử có giá trị như trên giấy (Khoản 2 Điều 95 và Điều 96 Luật Đất đai 2013); Bổ sung quy định xác định kết quả đăng ký (Khoản 5 Điều 95 Luật Đất đai 2013); Bổ sung quy định thời hạn bắt buộc phải đăng ký với người sử dụng đất (Khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai 2013); Bổ sung quy định hiệu lực của việc đăng ký thời điểm có hiệu lực là kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính (Khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai

2013). Quy định này là cơ sở để xác định quyền lợi và nghĩa vụ của người đăng ký.

1.2. Căn cứ pháp lý của đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo Pháp luật đất đai hiện hành

Qua mỗi thời kỳ dù ở mức độ khác nhau nhưng ta đều nhận thấy sự quan tâm của nhà nước đối với công tác quản lý đất đai, đặc biệt là công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận. Đã có rất nhiều văn bản pháp luật liên quan đến công tác này ra đời và phát huy hiệu lực. Và sau đây là một số căn cứ pháp lý theo Pháp luật đất đai hiện hành:

Luật đất đai năm 2013, có hiệu lực thi hành ngày 01/07/2014.

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 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.

Thông tư số 24/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

Thông tư số 25/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính.

Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 29/03/2016 quy định về ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông.

1.2.1. Nguyên tắc đăng ký cấp Giấy chứng nhận

Theo bài giảng “*Hệ thống đăng ký đất đai*” của Th.S Đỗ Thanh Xuân thì nguyên tắc đăng ký đất đai có 4 nguyên tắc cơ bản sau:

Nguyên tắc đăng nhập hồ sơ: có nghĩa là một biến động về quyền đối với các loại đất đai, đặc biệt là khi mua bán chuyển nhượng, sẽ chưa có hiệu lực pháp lý nếu chưa được đăng nhập vào sổ đăng ký đất đai. Nguyên tắc đồng thuận: cho rằng người được đăng ký với tư cách là chủ thể đối với quyền phải đồng ý với việc đăng nhập các thông tin đăng ký hoặc thay đổi các thông tin đã đăng ký trước đây trong hồ sơ đăng ký. Nguyên tắc công khai: cho rằng hồ sơ đăng ký đất đai được công khai cho mọi người có thể tra cứu, kiểm tra. Các thông tin đăng ký phải chính xác và tính pháp lý của thông tin phải được pháp luật bảo vệ. Nguyên tắc chuyên biệt hóa: hàm ý rằng trong đăng ký đất đai, chủ thể là người có quyền đăng ký và đối tượng là đất đai, bất động sản phải được xác định một cách rõ ràng, đơn nghĩa, bất biến về pháp lý.

Theo Điều 98 Luật đất đai 2013 thì Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận bao gồm:

Giấy chứng nhận được cấp theo từng thửa đất; Người sử dụng đất đang sử dụng đất nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó; Thửa đất có nhiều người sử dụng, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng, từng chủ sở hữu nhà ở, và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện; Giấy chứng nhận được cấp sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định của pháp luật trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp; Cấp Giấy chứng nhận chung cho cả vợ chồng, trừ trường hợp có thỏa thuận ghi tên một người (hoặc Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ tên một người thì được cấp đổi ghi cả họ tên vợ chồng nếu có yêu cầu);

Trường hợp có chênh lệch về diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại điều 100 của Luật đất đai 2013 hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so sánh với ranh giới tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế và người sử dụng đất không phải nộp tiền với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có;

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đo đạc lại nhiều hơn thì phần diện tích này được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo Điều 99 Luật đất đai 2013.

1.2.2. Điều kiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận

Điều kiện để đăng ký đất đai (Theo Điều 95 Luật đất đai 2013) như sau:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện đăng ký đất đai (lần đầu) trước ngày 01/07/2015; kể từ ngày 01/07/2015 mà chưa đăng ký đất đai thì bị xử phạt quy định hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định; còn trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo Luật đất đai 1993, Luật đất đai 2003 và Luật đất đai 2013 không phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai lần đầu; việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Trong đó, UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các phòng ban chuyên môn; UBND cấp xã tuyên truyền, tổ chức thực hiện việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định.

Điều kiện để cấp Giấy chứng nhận (theo Điều 99 Luật đất đai 2013):

Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật đất đai 2013; Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành; Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành; Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có; Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

1.2.3. Trách nhiệm của cơ quan thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận

Cơ quan thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận có 4 cơ quan theo Điều 70 Nghị định 43/NĐ-CP và Điều 105 Luật Đất đai 2013, cụ thể:

UBND xã: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì UBND cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở UBND cấp xã và khu dân cư nơi có đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ.

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện: Thẩm tra hồ sơ, nếu không đủ điều kiện giải quyết thì trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết. Nếu là HS đăng ký lần đầu thì chuyển về UBND cấp xã. Nếu hồ sơ đăng ký biến động đủ điều kiện thì lập phiếu chuyển thông tin cho cơ quan thuế, in Giấy chứng nhận. Tùy từng loại hồ sơ mà hồ sơ sẽ được chuyển đến VPĐKĐĐ cấp tỉnh hoặc Phòng TNMT huyện.

Phòng TNMT huyện: Có trách nhiệm kiểm tra lại hồ sơ: Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì lập thủ tục trình UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận; Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì ghi ý kiến nêu rõ lý do và chuyển hồ sơ trả cho Chi nhánh VPĐKĐĐ.

UBND huyện: Có trách nhiệm xem xét ký Giấy chứng nhận. Sau khi Giấy chứng nhận được ký chuyển hồ sơ cho Chi nhánh VPĐKĐĐ để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

1.3. Trình tự và thủ tục hành chính trong công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận

1.3.1. Quy định hồ sơ, thời gian thực hiện và trình tự, thủ tục hành chính về đất đai

Để công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo đúng quy định của pháp luật thì cần quy định rõ về hồ sơ, thời gian cũng như trình tự. Theo Điều 62 Nghị định 43/2014/NĐ-CP nói về Trách nhiệm quy định hồ sơ, thời gian thực hiện và trình tự, thủ tục hành chính về đất đai như sau BTNMT quy định cụ thể về mẫu hồ sơ, thành phần hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định này. UBND cấp tỉnh quy định cụ thể cơ quan tiếp nhận, giải quyết thủ tục; thời gian các bước thực hiện thủ tục của từng cơ quan, đơn vị có liên quan và việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa cho phù hợp với điều kiện cụ thể tại địa phương nhưng không quá tổng thời gian quy định cho từng loại thủ tục quy định tại Nghị định này.

1.3.2. Nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

Theo Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định như sau:

Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là VPĐKĐĐ. Nơi chưa thành lập VPĐKĐĐ thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì UBND cấp xã nơi có đất tiếp nhận và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến VPĐKĐĐ. Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan thực hiện việc thông qua bộ phận một cửa theo Quyết định của UBND cấp tỉnh. Kết quả được trả trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết. Trừ trường hợp: phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện sau khi người sử dụng đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính; Thuê đất trả tiền hàng năm thì trả kết quả sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất; Được miễn nghĩa vụ tài chính thì trả kết quả sau khi nhận

được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định được miễn nghĩa vụ tài chính.

Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết.

1.3.3. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai có quy định rõ về thời gian cụ thể. Theo Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định:

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận: không quá 30 ngày; Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng của tổ chức đầu tư xây dựng: không quá 30 ngày; Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất: không quá 20 ngày; Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất: không quá 15 ngày; Tách thửa, hợp thửa đất; thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý: không quá 20 ngày; Gia hạn sử dụng đất: không quá 15 ngày; Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất: không quá 10 ngày; Đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề: không quá 10 ngày;

Đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn với đất hoặc thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất hoặc thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất hoặc thay đổi về nghĩa vụ tài chính hoặc thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký: không quá 15 ngày; Chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất: không quá 30 ngày; Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: không quá 10 ngày; Xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: không quá 05 ngày làm việc; Đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất: không quá 03 ngày làm việc; Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng: không quá 10 ngày; Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng: không quá 10 ngày; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ: không quá 50 ngày; Cấp lại Giấy chứng nhận bị mất: không quá 30 ngày;

Thời gian quy định trên được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

1.3.4. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất:

Theo Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định:

Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì UBND cấp xã kiểm tra hồ sơ và thực hiện: Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; không có giấy tờ thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch. Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất thì xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ thì xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, thời điểm tạo lập tài sản; sơ đồ nhà ở; Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước tiên UBND cấp xã phải thông báo cho VPĐKĐĐ thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

Sau đó, niêm yết công khai kết quả tại trụ sở UBND cấp xã và khu dân cư nơi có đất trong 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh và gửi hồ sơ đến VPĐKĐĐ.

VPĐKĐĐ thực hiện các công việc: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại VPĐKĐĐ thì gửi hồ sơ đến UBND xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả; Trích lục bản đồ địa chính; Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ; Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận vào đơn đăng ký; Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó; Cập nhật thông tin vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai; Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên môi trường trình ký, cấp Giấy; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy vào HSĐC; trao Giấy cho người được cấp.

Cơ quan tài nguyên môi trường thực hiện: Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ đã giải quyết cho VPĐKĐĐ.

Trường hợp đã đăng ký mà nay có nhu cầu cấp Giấy thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy.

Tiêu kết chương 1:

Qua chương 1 ta có thể thấy được công tác đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận ngày càng được chú trọng, trình tự thủ tục đăng ký đất đai được quy định cụ thể, rõ ràng trong Luật đất đai giúp cho việc đăng ký đất đai được thực hiện nhanh chóng và hiệu quả hơn. Công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận rất đa dạng và phức tạp, cần nắm rõ và phân biệt được đăng ký lần đầu với đăng ký biến động để giúp công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận diễn ra thuận lợi và có hiệu quả. Bên cạnh đó, trình tự và thủ tục hành chính xử lý hồ sơ trong công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận cũng gặp phải nhiều khó khăn nếu ta không thực sự nắm rõ các quy định của pháp luật về công tác đăng ký Giấy chứng nhận. Để công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận được thực hiện đúng thời gian quy định, đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, tránh trường hợp khiếu nại, thì công tác phân loại, xử lý hồ sơ giải quyết việc đăng ký xét cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện nhanh chóng và nghiêm túc theo đúng quy định của pháp luật.

Chương 2

THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TẠI ĐỊA BÀN THỊ XÃ NINH HÒA TỈNH KHÁNH HÒA

2.1. Khái quát về địa bàn nghiên cứu, cơ quan thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận



Hình 2.1. Bản đồ đơn vị hành chính thị xã Ninh Hòa tỉnh Khánh Hòa
(Nguồn: Chi nhánh VPĐKKĐ thị xã Ninh Hòa, 2016)

2.1.1. Điều kiện tự nhiên

Thị xã Ninh Hòa tỉnh Khánh Hòa có tổng diện tích tự nhiên là 119.777 ha, có trên 70% là núi rừng, 0,44% là động cát ven biển; có 27 đơn vị hành chính, được chia làm 07 phường và 20 xã. Nằm cách thành phố Nha Trang khoảng 33 km về phía Bắc, cùng với sự đầu tư phát triển của Khu kinh tế Vân Phong với các cảng trung chuyển, cảng tổng hợp có giá trị tiềm năng kinh tế cao, kết hợp với tuyến đường sắt Bắc-Nam, quốc lộ 1A, quốc lộ 26, quốc lộ 26B đang là điều kiện thuận lợi cho sự phát triển kinh tế, là tiềm năng để tạo một môi trường thuận lợi cho việc phát triển thương mại và dịch vụ của khu vực phía bắc tỉnh Khánh Hòa nói chung và cho thị xã Ninh Hòa nói riêng.

Thị xã Ninh Hòa tỉnh Khánh Hòa có tọa độ địa lý: Từ 12⁰20' đến 12⁰45' vĩ độ Bắc; từ 105⁰52' đến 109⁰20' kinh độ Đông. Ranh giới thị xã tiếp giáp với: Phía Bắc giáp huyện Vạn Ninh và tỉnh Phú Yên, phía Tây giáp tỉnh Đắk Lắk, phía Nam giáp huyện Khánh Vĩnh, Diên Khánh và thành phố Nha Trang, phía Đông giáp Biển Đông.

2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

Tổng giá trị sản xuất các ngành (theo giá 2010) năm 2015 đạt 11.751 tỷ đồng, đến năm 2016 đạt 12.971 tỷ đồng. Tốc độ tăng trưởng năm 2015-2016 đạt 10,38%, trong đó khu vực sản xuất công nghiệp-xây dựng là 18,6%, sản xuất thương mại-dịch vụ tăng 8,02% và khu vực sản xuất nông, lâm, thủy sản giảm 9,64%.

Dân số thị xã Ninh Hòa có 233.588 người, sống chủ yếu bằng nông nghiệp, ngư nghiệp, làm muối, tiểu thủ công nghiệp và lâm nghiệp.

Y tế: Thực hiện mục tiêu “chăm sóc sức khỏe cho nhân dân” và tăng cường củng cố mạng lưới y tế cơ sở.

Giáo dục - đào tạo: Từng bước nâng cao chất lượng dạy và học trong toàn huyện.

2.1.3. Đánh giá chung của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thị xã Ninh Hòa tỉnh Khánh Hòa:

Thị xã Ninh Hòa có diện tích tự nhiên lớn, nằm tiếp giáp giữa Tây Nguyên và kéo dài đến vùng đồng bằng ven biển Nam trung bộ nên địa hình dốc thoải dần theo hướng từ Tây sang Đông, chia 3 dạng chính là vùng núi, đồng bằng và ven biển, có điều kiện phát triển nhiều loại hình sản xuất nên có thể phát triển kinh tế đa dạng. Ngoài ra, có rất nhiều tiềm năng phát triển du lịch sinh thái biển, nuôi trồng thủy sản và công nghiệp đóng tàu; Ninh Hòa nằm trong vùng quy hoạch phát triển kinh tế vịnh Vân Phong, đây là lợi thế rất lớn cho phát triển kinh tế xã hội và đô thị hóa thị xã Ninh Hòa, bên cạnh đó còn có nguồn lao động dồi dào, trình độ lao động sản xuất và tay nghề khá cao so với khu vực, người lao động cần cù lao động nên có thể phát huy sức sáng tạo và tạo ra năng suất cao, chất lượng tốt... Tuy nhiên, thị xã mới được thành lập nên cơ sở hạ tầng

còn yếu, nhất là hạ tầng các phường đô thị. Trong những năm tới cần phải đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển các khu đô thị.. Tình hình sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn, giá trị sản xuất khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài giảm mạnh so với các năm trước. Do tình hình kinh tế khó khăn trên thế giới và trong nước tiếp tục ảnh hưởng rất lớn đến việc duy trì tốc độ phát triển kinh tế của thị xã đặc biệt là trong lĩnh vực công nghiệp. Do mức sống dân cư còn thấp, khả năng huy động các nguồn lực trong dân còn hạn chế, trong khi nhu cầu vốn đầu tư phát triển rất lớn. Vốn đầu tư chủ yếu dựa vào ngân sách cấp trên, các nhà đầu tư trong, ngoài tỉnh và nước ngoài.

2.1.4. Các cơ quan thực hiện công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn:

Theo quy định của pháp luật thì cơ quan thực hiện công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn thị xã Ninh Hòa như sau:

UBND cấp xã có trách nhiệm: Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; xác nhận về nguồn gốc và thời hạn sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; Thông báo cho Chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện trích đo địa chính thửa đất (trường hợp chưa có bản đồ địa chính); Công bố công khai kết quả kiểm tra hồ sơ tại trụ sở UBND xã, thị trấn; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai; gửi hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ.

Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Ninh Hòa: Chuyển hồ sơ đến UBND cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận (trường hợp nộp hồ sơ tại VPĐKĐĐ); Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sử dụng đất thì gửi phiếu lấy ý kiến của Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện; Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao HSĐC; Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì thông báo trả hồ sơ, nêu rõ lý do hoặc cần bổ sung thủ tục, giấy tờ nào; sau đó hướng dẫn cho người sử dụng đất thực hiện theo đúng quy định; Luân chuyển hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao HSĐC đến Phòng Tài nguyên và Môi trường. Lập phiếu cung cấp thông tin địa chính, chuyển cho Chi cục thuế huyện xác định nghĩa vụ tài chính và chuyển cho người sử dụng đất để khai thuế; lập thủ tục lưu hồ sơ và chuyển cho Bộ phận “Một cửa” của huyện; tích vào chương trình phần mềm máy tính những nội dung đã giải quyết; Phòng TNMT huyện: có trách nhiệm kiểm tra lại hồ sơ hoặc ký công văn trả lời giải quyết; Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì ký vào tờ trình, lập thủ tục trình UBND huyện ký Giấy chứng nhận; Nếu trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì ghi ý kiến nêu rõ lý do và chuyển hồ sơ cho Chi nhánh VPĐKĐĐ, Chi nhánh VPĐKĐĐ chuyển hồ sơ qua Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho UBND thị xã Ninh Hòa để trả cho người cấp Giấy chứng nhận.

Phòng tài nguyên và môi trường có trách nhiệm: Sau khi nhận được phiếu lấy ý kiến từ Chi nhánh VPĐKĐĐ, trả lời bằng văn bản cho Chi nhánh VPĐKĐĐ. Trình lãnh đạo UBND huyện ký Giấy chứng nhận. Chuyển hồ sơ và Giấy chứng nhận cho Chi nhánh VPĐKĐĐ; tích vào chương trình phần mềm máy tính những nội dung đã giải quyết.

UBND huyện: có trách nhiệm xem xét ký Quyết định công nhận quyền sử dụng đất, ký Giấy chứng nhận. Sau khi Giấy chứng nhận được ký, chuyển hồ sơ cho Chi nhánh VPĐKĐĐ, Chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện việc cập nhật thông tin và ký sao y rồi chuyển hồ sơ qua Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND thị xã Ninh Hòa để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

Nhận xét thấy ở địa phương đa số các trường hợp đều nộp hầu hết tại bộ phận một cửa cấp huyện.

2.2. Quy trình thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận.

2.2.1. Quy trình thực hiện đăng ký đất đai lần đầu và cấp Giấy chứng nhận lần đầu

2.2.1.1. Quy trình thực hiện đăng ký đất đai lần đầu

Dựa cơ sở vận dụng Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ – CP thì tỉnh Khánh Hòa ra Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 29/03/2016 quy định về ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông. Trong đó, Điều 8 của quyết định này nêu rõ về quy trình thực hiện đăng ký lần đầu, cụ thể như sau:

Hồ sơ bao gồm Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo mẫu số 04a/ĐK; Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai; Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Bước 1: Bộ phận một cửa tiếp nhận hồ sơ tiếp nhận hồ sơ trong thời gian không quá 0.5 ngày

Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa cấp xã thì UBND cấp xã có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ trong vòng 03 ngày kể từ lúc giao Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

Cán bộ tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ (cấp huyện) kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ: Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì tiếp nhận, in biên nhận hồ sơ, hẹn ngày trả kết quả, tra biên nhận cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ cho Chi nhánh VPĐKĐĐ giải quyết. Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, thiếu hoặc không hợp lệ, viết nội dung cần bổ sung trên phiếu hướng dẫn để người nộp hồ sơ bổ sung đúng quy định.

Bước 2: Chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện công việc sau thời gian không quá 4.5 ngày.

Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ từ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ chuyển tới, kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ:

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 02 ngày, Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp hồ sơ hợp lệ, tiến hành trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất; kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết.

Chi nhánh VPĐKĐĐ thẩm ra, kiểm tra, cập nhật chỉnh lý biên động HSDC, cơ sở dữ liệu đất đai.

Sơ đồ 2.1: Quy trình ĐKĐĐ lần đầu tại địa bàn thị xã Ninh Hòa
(Nguồn: VPĐKĐĐ thị xã Ninh Hòa, 2016)

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời gian giải quyết
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;">Tiếp nhận hồ sơ</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Kiểm tra nội dung hồ sơ, hiện trạng thửa đất; Cập nhật chỉnh lý biên động HSDC, cơ sở dữ liệu đất đai. </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;">Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Chi nhánh VPĐKĐĐ</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;">0.5 ngày</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">4.5 ngày</div>

2.2.1.2. Quy trình thực hiện cấp Giấy chứng nhận lần đầu

Dựa cơ sở vận dụng Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ – CP thì tỉnh Khánh Hòa ra Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 29/03/2016 quy định về ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông. Trong đó, Điều 20 của quyết định này nêu rõ về quy trình thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu, cụ thể như sau:

Hồ sơ bao gồm Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo mẫu số 04a/ĐK; Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có); Văn bản ủy quyền xin cấp Giấy chứng nhận nếu người thực hiện thủ tục là người được ủy quyền (bản sao chứng thực hoặc nộp bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu); Các tờ khai nghĩa vụ tài chính (đối với trường hợp đề nghị cấp Giấy chứng nhận) gồm: Tờ khai thuế thu nhập cá

nhân đối với trường hợp có chuyển quyền và Bản tự kê khai diện tích đất ở đối với trường hợp đăng ký đất ở.

Một trong các loại giấy tờ sau: Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ (cụ thể tại Phụ lục của Quy chế ban hành theo Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa) nếu có; Một trong các giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 4 Điều 31; Khoản 1 và 3 Điều 32; Khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 8 Điều 33; Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều 34 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Bước 1: Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện, nếu hồ sơ đầy đủ: tiếp nhận và ghi biên nhận hồ sơ, chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ trong thời gian không quá 0.5 ngày. Nếu hồ sơ chưa đầy đủ: hướng dẫn tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bổ sung hồ sơ theo quy định của pháp luật.

Bước 2: Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ có trách nhiệm Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (nếu chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi); hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất (nếu có); và sau đó chuyển hồ sơ đến UBND cấp xã trong thời gian không quá 01 ngày.

Bước 3: UBND cấp xã thực hiện các công việc sau không quá 05 ngày :Kiểm tra hồ sơ; xác nhận hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất, sự phù hợp với quy hoạch đối với trường hợp không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất; xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sở hữu tài sản theo quy định; xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc 1 trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân;

Sau đó, niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở UBND cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong vòng 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai; Và gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ.

Bước 4: Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ trong thời gian không quá 02 ngày phải: Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận; Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện hoặc cần giải trình, bổ sung hồ sơ thì trong thời gian (03) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; Đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay

đổi so với giấy tờ theo quy định (vượt diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng) thì gửi Phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý, cấp phép đối với tài sản đăng ký và nhận được trả lời không quá 05 ngày.

Bước 5: Chi nhánh Văn phòng ĐKDD tiếp tục thực hiện Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có); Sau đó Chuyển thông tin địa chính đến Chi cục thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định) trong thời gian không quá 02 ngày.

Chi cục Thuế phải xác định nghĩa vụ tài chính, ban hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính; chuyển hồ sơ và thông báo thuế cho bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả; đồng thời thông báo cho người sử dụng đất không quá 3 ngày.

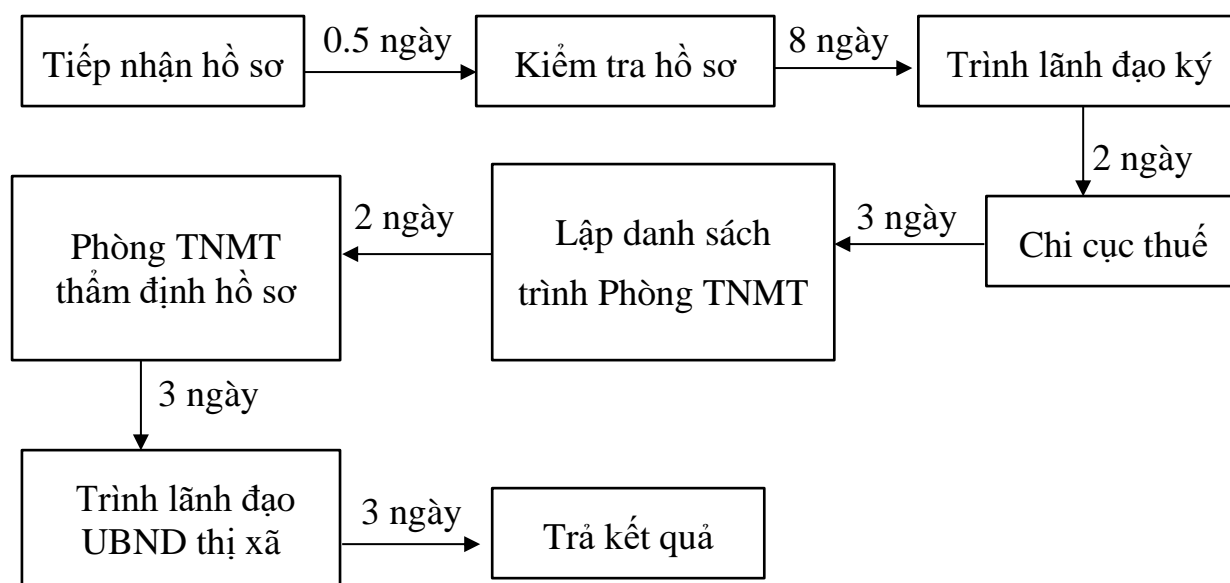
Sau khi Hộ gia đình, cá nhân nộp thuế cho kho bạc xong sẽ cầm biên lai tới bộ Phận một cửa của Chi nhánh VPĐKDD. Bộ Phận một cửa của Chi nhánh VPĐKDD để gửi lên Chi nhánh Văn phòng ĐKDD và Chi nhánh Văn phòng ĐKDD gửi toàn bộ hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã in đến Phòng TNMT trong thời gian không quá 02 ngày.

Bước 6: Phòng Tài nguyên và Môi Trường kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ, lập tờ trình, trình UBND ký Giấy chứng nhận.

Bước 7: UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận trong thời gian không quá 03 ngày và chuyển cho Chi nhánh Văn phòng ĐKDD sao Giấy chứng nhận, chuyển kết quả cho Bộ phận một cửa cấp huyện trong thời gian không quá 01 ngày.

Bước 8: Bộ phận một cửa cấp huyện trả kết quả trong thời gian không quá 0,5 ngày và thông báo cho hộ gia đình, cá nhân.

Sơ đồ 2.2. Giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu (Nguồn: Chi nhánh VPĐKDD thị xã Ninh Hòa, 2016)



Một vài hồ sơ đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu xong:

Ông Nguyễn Văn Luân đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất 82; tờ bản đồ số 01; thôn TDP Mỹ Thuận, phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; diện tích 11976m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 870843, số vào sổ CH 02812, do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 21/04/2017.

2.2.2. Quy trình thực hiện đăng ký đất đai biến động và cấp Giấy chứng nhận biến động cụ thể cho các trường hợp là chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho

2.2.2.1. Quy trình thực hiện đăng ký biến động đất đai:

Dựa cơ sở vận dụng Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ – CP thì tỉnh Khánh Hòa ra Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 29/03/2016 quy định về ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông. Trong đó, Điều 28 của quyết định này nêu rõ về quy trình thực hiện đăng ký biến động đất đai, cụ thể như sau:

Bước 1: Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ nộp tại Bộ phận một cửa cấp huyện trong thời gian không quá 0.5 ngày. Hồ sơ bao gồm: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận theo mẫu số 10/ĐK; Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế; Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp; Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất;

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

Bước 2: Chi nhánh VPĐKĐĐ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì gửi thông tin địa chính đến Chi cục Thuế trong thời gian không quá 02 ngày để Chi cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính và phát hành thông báo đến người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời gian không quá 03 ngày.

Sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các bên liên quan thực hiện nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp trong thời gian không quá 03 ngày.

Bước 3: Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ có trách nhiệm: Vào Sổ theo dõi, sao (quét) Giấy chứng nhận, chuyển Bộ phận một cửa cấp huyện; Cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai trong thời gian không quá 01 ngày.

Bước 4: Bộ phận một cửa cấp huyện trả kết quả cho người được cấp trong thời gian không quá 0,5 ngày.

Sơ đồ 2.2. Quy trình đăng ký đất đai biến động (Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Ninh Hòa, 2016)



2.2.2.2. Quy trình thực hiện cấp Giấy chứng nhận biến động cụ thể cho các trường hợp là chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp có liên quan đến chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho:

Nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho;

Chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho hoặc chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất trong các thửa đất cấp chung một Giấy chứng nhận thì bên chuyển quyền được xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, các trường hợp đăng ký biến động được cấp Giấy chứng nhận có liên quan tới chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho: Hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất mới; tách một thửa đất thành nhiều thửa đất mới phù hợp với quy định của pháp luật; Nhận chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp dưới các hình thức hợp thửa, tách thửa; Các trường hợp đăng ký biến động mà trên trang 4 Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi; Các trường hợp đăng ký biến động: nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận; chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận.

Dựa cơ sở vận dụng Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ – CP thì tỉnh Khánh Hòa ra Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 29/03/2016 quy định về ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông. Trong đó, Khoản 2 Điều 28 của quyết định này nêu rõ về quy trình thực hiện đăng ký biến động đất đai, cụ thể như sau:

Quy trình thực hiện trong vòng 14 ngày, cụ thể như sau:

Bước 1: Bên nhận chuyển nhượng/thừa kế/tặng cho chuẩn bị một bộ hồ sơ đầy đủ các giấy tờ nêu trên và nộp tại Bộ phận một cửa cấp huyện (trong giờ hành chính từ thứ hai tới thứ sáu hàng tuần). Bộ hồ sơ gồm: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận theo mẫu số 10/ĐK; Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế;

Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất;

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

Bước 2: Bộ phận một cửa cấp huyện tiếp nhận hồ sơ, chuyển Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ trong 0,5 ngày

Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì gửi thông tin địa chính đến Chi cục Thuế trong thời gian không quá 03 ngày.

Chi cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính và phát hành thông báo đến người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời gian không quá 03 ngày.

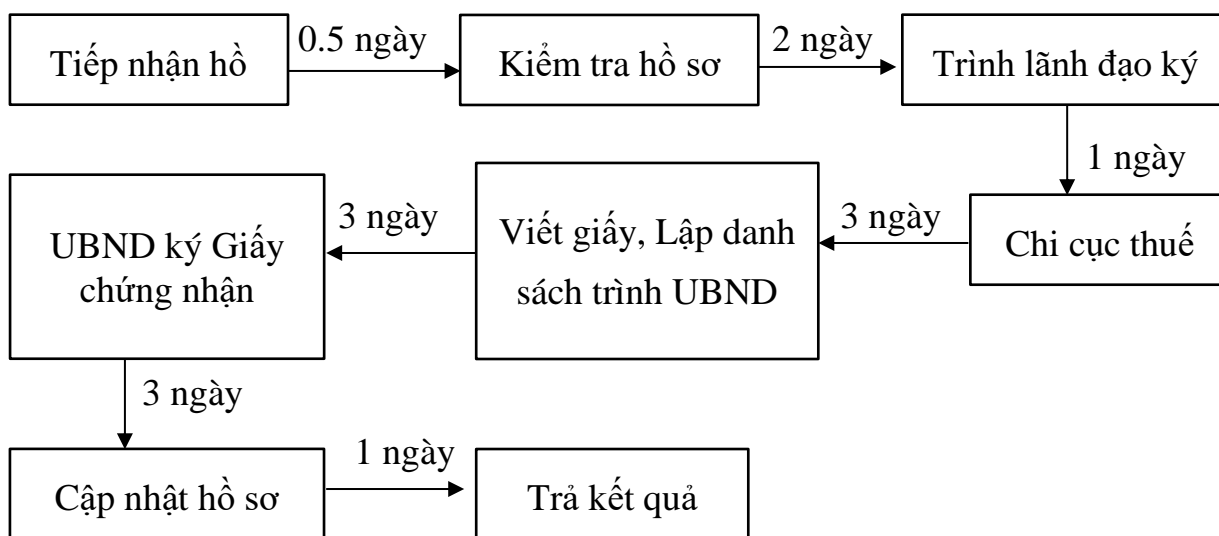
Bước 3: Sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các bên liên quan thực hiện nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ lập hồ sơ trình cấp Giấy chứng nhận trong thời gian không quá 03 ngày.

UBND cấp huyện kiểm tra, ký cấp Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ trong thời gian không quá 03 ngày.

Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ: Vào Sổ theo dõi, sao (quét) Giấy chứng nhận, chuyển Bộ phận một cửa cấp huyện; Cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai trong thời gian không quá 01 ngày.

Bước 4: Bộ phận một cửa cấp huyện trả kết quả: 0,5 ngày

Sơ đồ 2.2. Quy trình cấp giấy chứng nhận đất đai biến động (Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Ninh Hòa, 2016)



Một vài hồ sơ đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận biến động xong:

1. Bà Nguyễn Thị Huệ đã chuyển nhượng cho ông Lữ Tấn Mẫn quyền sử dụng đất của thửa đất 435, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: TDP 7, phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 181, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Hồ Quốc Thắng, số 7, Nguyễn Thị Ngọc Oanh, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 16/01/2017.

Chuyển nhượng thửa đất có đặc điểm: thửa đất số: 435; tờ bản đồ số: 53; diện tích: 200m², Giấy chứng nhận số CE 909201, số vào sổ CH 00347 được UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 13/01/2017, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng đất lâu dài. Giấy chứng nhận mới số CE 957535, số vào sổ CH 00534 được UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 21/04/2017.

2. Bà Trần Thị Mẫu nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn Lọt theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 21, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 22/03/2017.

Di sản thừa kế là toàn bộ quyền sử dụng đất căn cứ theo Giấy chứng nhận số L 260236, số vào sổ H 00887 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 12/11/1998, cụ thể thửa số 547, 49, 23, 1028, 1096 tờ bản đồ số 9, 19, 8 tại Thôn Phú Hữu (thửa 547) và thôn Tân Phú (49, 23, 1028, 1096); Được cấp Giấy chứng nhận mới số CE 957206, số vào sổ CH 00391 được UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 21/04/2017 ngày 21/04/2017.

3. Bà Nguyễn Thị Thùy Dung nhận tặng cho từ ông Nguyễn Hữu Hôn theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 03, quyền số 1/2017 -SCC/HĐ,

GD được UBND xã Ninh Phú, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 01/03/2017.

Tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất căn cứ theo Giấy chứng nhận số BV 341405, sổ vào sổ CH 01104 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 06/01/2015, cập nhật biến động ngày 21/04/2017, cụ thể là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18, tại thôn Hang Dơi, xã Ninh Phú, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; diện tích 324m². Được cấp Giấy chứng nhận mới số CE 957228, sổ vào sổ CH 00223 được UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 21/04/2017.

2.3. Công tác phân loại và xử lý cụ thể hồ sơ giải quyết đăng ký cấp Giấy chứng nhận

2.3.1. Phân loại hồ sơ

Hồ sơ giải quyết đăng ký cấp Giấy chứng nhận rất đa dạng và phức tạp, chúng được chia ra thành nhiều loại khác nhau; đồng thời thì tùy theo mỗi loại sẽ có những yêu cầu cũng như cách xử lý khác nhau. Công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận cần phải dựa theo sự phân loại hồ sơ một cách cụ thể và chính xác để có thể xử lý các trường hợp đúng với các quy định của pháp luật nhằm mang lại lợi ích cho cả người sử dụng đất và cơ quan quản lý Nhà nước.

Theo hồ sơ trên địa bàn nghiên cứu trong giai đoạn này, phân loại hồ sơ theo nhóm gồm có: đăng ký lần đầu và đăng ký biến động. Nhóm đăng ký lần đầu bao gồm nhóm đủ điều kiện đăng ký và không đủ điều kiện đăng ký. Nhóm đăng ký biến động chỉ nghiên cứu các loại hồ sơ về chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế.

Dựa trên cơ sở các phân loại hồ sơ theo nhóm, thì đưa ra các tiêu chí phân loại cụ thể như sau:

Nhóm đăng ký lần đầu đủ điều kiện đăng ký là do tự khai hoang theo đúng quy định của pháp luật nhưng chưa thực hiện việc đăng ký. Các tiêu chí bao gồm đất đã sử dụng ổn định lâu dài, liên tục không tranh chấp; đất tự khai hoang không vi phạm pháp luật; đất không nằm trong quy hoạch.

Nhóm đăng ký lần đầu không đủ điều kiện đăng ký là do tự khai hoang nhưng lấn chiếm đất rừng. Các tiêu chí là sử dụng đất vi phạm pháp luật.

Nhóm đăng ký biến động do chuyển nhượng là do có thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật. Các tiêu chí bao gồm đất được chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận; có thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng; việc sử dụng đất không vi phạm pháp luật; đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án.

Nhóm đăng ký biến động do thừa kế là do phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Các tiêu chí bao gồm đất được thừa kế đã có Giấy chứng nhận; có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế; việc sử dụng đất không vi phạm pháp luật; đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án.

Nhóm đăng ký biến động do tặng cho là do có thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất trong gia đình đúng quy định của pháp luật. Các tiêu chí bao gồm đất được tặng cho đã có Giấy chứng nhận; có thực hiện Hợp đồng tặng cho; việc sử dụng đất không vi phạm pháp luật; đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án; người nhận tặng cho có nhu cầu sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

2.3.2. Xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận

2.3.2.1. Căn cứ xác định hồ sơ đất đai được đăng ký / không được đăng ký

Căn cứ theo Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013 người đi đăng ký phải có giấy tờ sau mới đủ điều kiện đăng ký:

Gồm một trong số các loại giấy như: Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15/10/1993; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15/10/1993; Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; Giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất; Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993; Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; Giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật...

Ngoài ra, giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất còn có các loại giấy tờ khác được xác lập trước 15/10/1993 như: Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980; Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp UBND cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có)...

Ngoài ra, còn căn cứ theo các Điều 101, 102 Luật đất đai 2013; Điều 18, 20, 23 Nghị định 43/2014/NĐ – CP để xác định hồ sơ đất đai được đăng ký hay không được đăng ký.

Như vậy, người đăng ký không đủ điều kiện đăng ký đất đai nếu: Không đảm bảo một trong các loại giấy tờ nêu trên; Nguồn gốc đất không hợp pháp; Đất đang sử dụng là đất mướn, cho thuê của người khác.

2.3.2.2. Căn cứ xác định hồ sơ đất đai là đăng ký lần đầu / biến động

Căn cứ Khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định các trường hợp đăng ký lần đầu bao gồm: Thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng; Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký; Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký; Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chưa đăng ký.

Ngoài ra, căn cứ theo quy mô và mức độ phức tạp của công việc về đăng ký đất trong từng thời kỳ, đăng ký đất được chia thành hai giai đoạn, trong đó đăng ký đất lần đầu được tổ chức thực hiện lần đầu tiên trên phạm vi cả nước để thiết lập hệ thống HSĐC ban đầu cho toàn bộ đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các chủ sử dụng đủ điều kiện.

Căn cứ Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định các trường hợp đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau:

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;

Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

Chuyển mục đích sử dụng đất; Có thay đổi thời hạn sử dụng đất; Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này. Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

2.3.2.3. Căn cứ xác định hồ sơ đất đai được đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận

Trước hết, hồ sơ đó phải đủ điều kiện đăng ký như theo căn cứ đã trình bày ở trên. Sau đó, căn cứ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Điều 99 Luật đất đai 2013 như sau:

Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật đất đai 2013;

Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

2.3.2.4. Căn cứ xác định hồ sơ đất đai được đăng ký (để quản lý) nhưng không (chưa) được cấp Giấy chứng nhận

Căn cứ theo Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ – CP quy định các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận:

Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai.

Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng.

Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tổ chức, UBND cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.

Bên cạnh đó, Nghị định cũng quy định một số trường hợp cá biệt nhưng được hoặc không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cụ thể, đối với một số trường hợp thửa đất sử dụng hình thành từ trước thời điểm quy định của địa phương có hiệu lực mà diện tích đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của UBND cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng sẽ được cấp “sổ đỏ”.

Trong trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu thì sẽ không được cấp Giấy chứng nhận cũng như không được công chứng, chứng thực

Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa thành thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đó với thửa đất khác liền kề có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa mới.

2.3.2.5. Xử lý một vài bộ hồ sơ theo căn cứ nêu trên

Bộ 1: Hồ sơ không đủ điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu của ông Lê Long:

Ngày 06/02/2017, ông Lê Long nộp Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận tại UBND xã Ninh Thân. Thửa đất số 31 tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn Tân Phong, xã Ninh Thân, diện tích 8952m², mục đích sử dụng là RST, sử dụng từ thời điểm 1994.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 07/02/2017, UBND xã Ninh Thân đã lấy phiếu ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. Cuộc họp thống nhất xác định: Đất do vợ chồng ông Lê Long tự chiếm đất rừng trong diện tích 79,9 ha do UBND xã quản lý năm 2009, vợ chồng ông Lê Long không đủ tuổi để khai hoang tại thời điểm chương trình PAM (trồng bạch đàn) năm 1994. Do đó, không đủ điều kiện xét cấp Giấy.

Ngày 08/02/2017, Niêm yết danh sách công khai từ ngày 08/02 đến ngày 21/01/2017 về trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 22/02/2017, lập Biên bản kết thúc niêm yết công khai.

Sau đó, UBND xã trả hồ sơ cho ông Lê Long và hồ sơ này không đủ điều kiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận.

Bộ 2: Hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu của ông Nguyễn Văn Luân và bà Nguyễn Thị Lệ:

Ông Nguyễn Văn Luân đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất 82; tờ bản đồ số 01; thôn TDP Mỹ Thuận, phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; diện tích 11976m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 870843, số vào sổ CH 02812, do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 21/04/2017.

Căn cứ Khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định các trường hợp đăng ký lần đầu đã nêu ở trên thì hồ sơ của ông Luân là hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu vì thửa đất ông đang sử dụng chưa được đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần nào.

Hồ sơ này đủ điều kiện để đăng ký cấp Giấy chứng nhận căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai “ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, 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 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” vì vợ chồng ông Nguyễn Văn Luân tự khai hoang trồng rừng vào năm 2002, từ đó sử dụng ổn định liên tục cho đến nay.

Điểm a Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: “ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước” vì vợ chồng ông được UBND phường Ninh Hà xác nhận đang trực tiếp sản xuất diện tích đất trồng rừng ngày 10/02/2017.

Khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư

trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất.

Các bước xử lý hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu:

Bước 1: Ông Luân nộp Đơn xin đo đạc và cấp Giấy chứng nhận lần đầu tại UBND phường Ninh Hà. Do hồ sơ đủ điều kiện đăng ký, UBND phường Ninh Hà xác nhận vào Đơn xin đo đạc và cấp Giấy chứng nhận lần đầu và trả đơn lại cho ông Luân.

Sau đó, ông Luân nộp Đơn xin đo đạc và cấp Giấy chứng nhận lần đầu có xác nhận của UBND xã ở Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Ninh Hòa để tiến hành đo đạc thửa đất, lập Mảnh trích lục địa chính. Ngày 28/9/2016, ký hợp đồng dịch vụ đo đạc, ngày 08/02/2017 ký xác nhận Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng cũng như các thủ tục có liên quan và hoàn thành xong thủ tục đo đạc. Sau khi đo đạc.

Ngày 14/02/2017, ông Luân nộp lại hồ sơ đo đạc và Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tại UBND phường Ninh Hà. UBND xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc quy định. Cùng ngày, Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, lấy ý kiến khu dân cư nơi có đất, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở UBND phường Ninh Hà và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày từ ngày 14/02/2017 đến ngày 28/2/2017; sau đó không nhận được bất cứ đơn khiếu nại nào về nội dung công khai, UBND phường lập biên bản về việc kết thúc danh sách công khai cấp Giấy chứng nhận vào ngày 01/03/2017. Cán bộ địa chính xã xác nhận vào Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận về hiện trạng, nguồn gốc, tình trạng tranh chấp, sự phù hợp với quy hoạch SĐĐ và trình lãnh đạo ký. Trả hồ sơ cho ông Luân.

Bước 2: Ngày 06/03/2017 ông Luân nộp 01 bộ hồ sơ tại Bộ phận một cửa của UBND thị xã Ninh Hòa gồm:

Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn Luân và bà Nguyễn Thị Lệ; Phiếu lấy ý kiến khu dân cư; Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận; Biên bản kết thúc danh sách công khai cấp Giấy chứng nhận; Mảnh trích lục địa chính; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất.

Bước 3: Hồ sơ được chuyển đến Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Ninh Hòa. Ngày 07/03/2017, chuyên viên Nguyễn Thị Ngọc Oanh kiểm tra hồ sơ, cùng ngày trình lãnh đạo của Chi nhánh VPĐKĐĐ ký xác nhận. Sau đó Chi nhánh VPĐKĐĐ cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, scan hồ sơ.

Ngày 08/03/2017 chuyển thông tin địa chính đến chi cục thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho ông Luân. Ngày 10/03/2017 Chi cục thuế xác định và ban hành nghĩa vụ tài chính cho ông Luân và trả hồ sơ cho Chi

Nhánh VPĐK ĐĐ. Ngày 16/03/2017, ông Luân mới tới Chi cục thuế để nhận được thông báo nộp tiền.

Bước 4: Sau khi ông Luân đến kho bạc nộp tiền xong thì cầm Biên lai đóng tiền tới Bộ phận một cửa cấp huyện, và được nhận phiếu hẹn trả kết quả ngày 04/04/2017. Ngày 07/04/2017 Chi nhánh VPĐKĐĐ gửi toàn bộ hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã in đến Phòng TNMT. Ngày 09/04/2017, Phòng TNMT thẩm định hồ sơ, trình UBND cấp huyện. Ngày 21/04/2017 UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận.

Bước 5: Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ sao Giấy chứng nhận, chuyển Bộ phận một cửa cấp huyện trong vòng 01 ngày.

Bước 6: Ngày 26/04/2017 Bộ phận một cửa cấp huyện trả kết quả cho ông Luân.

Bộ 3: Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Nguyễn Thị Huệ:

Bà Nguyễn Thị Huệ đã chuyển nhượng cho ông Lữ Tấn Mẫn và bà Đinh Thị Lệ quyền sử dụng đất của thửa đất 435, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: TDP 7, phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 181, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Hồ Quốc Thắng, số 7, Nguyễn Thị Ngọc Oanh, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 16/01/2017.

Chuyển nhượng thửa đất có đặc điểm: thửa đất số: 435; tờ bản đồ số: 53; diện tích: 200m², số vào sổ CH 00347 được UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 13/01/2017, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng đất lâu dài.

Hồ sơ của bà Huệ là hồ sơ đăng ký biến động cụ thể là chuyển nhượng vì căn cứ vào Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định: Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc có đăng ký mà có thay đổi như người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp này bà Huệ đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận số CE 909201, số vào sổ CH 00347 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 13/01/2017 cho thửa đất nêu trên. Bà Nguyễn Thị Huệ đã chuyển nhượng cho ông Lữ Tấn Mẫn quyền sử dụng đất của thửa đất trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 181, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Hồ Quốc Thắng, số 7, Nguyễn Thị Ngọc Oanh, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 16/01/2017.

Hồ sơ này đủ điều kiện để đăng ký căn cứ theo Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: Có bản gốc Giấy chứng nhận số CE 909201, số vào sổ CH 00347 do Sở TNMT cấp ngày 13/01/2017; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo cho thi hành án;

Trong thời hạn sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 181, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Hồ Quốc Thắng, số 7, Nguyễn Thị Ngọc Oanh, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 16/01/2017.

Đây là hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận vì: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 99, 100 Luật Đất đai 2013, Ông Lữ Tấn Mẫn - người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giấy tờ hợp pháp về chuyển nhượng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 53 và Khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/TT- BTNMT.

Các bước xử lý hồ sơ đăng ký biến động cụ thể là chuyển nhượng:

Bước 1: Ngày 17/01/2017 bà Huệ chuẩn bị 01 bộ hồ sơ các loại giấy tờ sau (quy định tại Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT) và nộp tại bộ phận một cửa UBND thị xã Ninh Hòa bao gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Mảnh trích lục bản đồ địa chính của thửa đất; Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân; Đơn đề nghị cấp thửa đất; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất.

Bước 2: Bộ phận một cửa cấp huyện tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Ninh Hòa. Ngày 18/01/2017, Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Ninh Hòa có trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ và hợp lệ, đủ điều kiện của các giấy tờ trong hồ sơ. Ngày 20/01/2017, trình cho lãnh đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ ký xác nhận và chuyển hồ sơ qua cơ quan thuế để Chi cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính và phát hành thông báo đến bà Nguyễn Thị Huệ và ông Lữ Tấn Mẫn.

Ngày 25/01/2017, Chi cục Thuế thông báo lệ phí trước bạ đến bà Nguyễn Thị Huệ và ông Lữ Tấn Mẫn.

Bước 3: Đến ngày 12/04/2017, bà Nguyễn Thị Huệ và ông Lữ Tấn Mẫn nộp tiền tại kho bạc thị xã Ninh Hòa. Sau khi nộp tiền, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ lập hồ sơ trình UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận. Ngày 21/04/2017 UBND cấp huyện kiểm tra, ký cấp Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ.

Bước 4: Ngày 22/04/2017 Vào Sổ theo dõi, sao (quét) Giấy chứng nhận, chuyển Bộ phận một cửa cấp huyện; Cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Bước 5: Ngày 23/04/2017, bà Nguyễn Thị Huệ và ông Lữ Tấn Mẫn đến bộ phận một cửa cấp huyện để nhận kết quả.

Bộ 4: Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Mẫu

Bà Trần Thị Mẫu nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn Lọt theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 21, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được UBND xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 22/03/2017.

Di sản thừa kế là toàn bộ quyền sử dụng đất căn cứ theo Giấy chứng nhận số L 260236, số vào sổ H 00887 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 12/11/1998, cụ thể thửa số 547, 49, 23, 1028, 1096 tờ bản đồ số 9, 19, 8 tại Thôn Phú Hữu (thửa 547) và thôn Tân Phú (49, 23, 1028, 1096); Được xác nhận vào trang 4 Giấy chứng nhận ngày 12/04/2017.

Giấy chứng nhận số L 260236, số vào sổ H 00887 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 12/11/1998, cụ thể thửa số 547, 49, 23, 1028, 1096 tờ bản đồ số 9, 19, 8 tại Thôn Phú Hữu (thửa 547) và thôn Tân Phú (49, 23, 1028, 1096).

Bà Trần Thị Mẫu nhận di sản thừa kế từ chồng là ông Nguyễn Lọt toàn bộ diện tích phần đất nêu trên.

Hồ sơ của bà Trần Thị Mẫu là hồ sơ đăng ký biến động cụ thể là thừa kế vì căn cứ vào Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định: Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc có đăng ký mà có thay đổi như người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp này ông Nguyễn Lọt đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận L 260236, số vào sổ H 00887 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 12/11/1998 cho thửa đất nêu trên. Ông Nguyễn Lọt mất ngày 08/04/2002, giấy chứng tử số 23 quyền số 01 do UBND xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa cấp ngày 15/08/2005. Trước khi chết ông Nguyễn Lọt không để lại di chúc nên di sản của ông Nguyễn Lọt được chia thừa kế theo pháp luật cho bà Trần Thị Mẫu và các con; Những người thừa kế đồng thuận sáp nhập và thống nhất giao toàn bộ khối tài sản cho bà Trần Thị Mẫu toàn quyền sử dụng, đồng thời thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật đối với di sản thừa kế.

Hồ sơ này đủ điều kiện để đăng ký căn cứ theo Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: Có bản gốc Giấy chứng nhận số L 260236, số vào sổ H 00887 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 12/11/1998; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất: thời hạn sử dụng đất lâu dài; Có Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 21, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 22/03/2017.

Căn cứ vào Điều 95 Luật Đất đai 2013, trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động là không quá 30 ngày kể từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế. Văn bản khai nhận di sản thừa kế của bà Trần Thị Mẫu được công chứng ngày 22/03/2017. Đến ngày 23/03/2017, bà Mẫu đã đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả tại UBND thị xã Ninh Hòa nộp hồ sơ đăng ký, chỉnh lý biến động là đúng thời hạn đăng ký theo quy định.

Đây là hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận vì: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 99, 100 Luật Đất đai 2013, người được thừa kế quyền sử dụng đất có giấy tờ hợp pháp về thừa kế, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì được cấp

Giấy chứng nhận. Với trường hợp nhận thừa kế toàn bộ diện tích thửa đất thì Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT quy định sẽ được xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp, nếu người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới sẽ được cấp Giấy chứng nhận mới. Ở đây, do bà Mẫu có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận nên bà sẽ được nhận Giấy chứng nhận mới. Và đủ điều kiện theo Khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/ TT- BTNMT.

Các bước xử lý hồ sơ đăng ký biến động cụ thể là thừa kế:

Bước 1: Ngày 22/3/2017 Bà Mẫu chuẩn bị 01 bộ hồ sơ gồm các loại giấy tờ sau (quy định tại Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT) và nộp tại Bộ phận một cửa UBND xã Ninh Ích bao gồm: Văn bản phân chia di sản thừa kế; Mảnh trích lục bản đồ địa chính; Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân; Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận theo mẫu số 10/ĐK;

Sau khi kiểm tra đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Ngày 23/3/2017, địa chính xã Ninh Ích nộp hồ sơ cho Bộ phận một cửa của huyện.

Bước 2: Bộ phận một cửa của huyện nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Ninh Hòa, đồng thời gửi giấy hẹn trả kết quả ngày 13/04/2017.

Chi nhánh VPĐKĐĐ đã thẩm tra hồ sơ bà Mẫu đủ điều kiện nên ngày 24/03/2017, chuyên viên thẩm tra đã đánh phiếu chuyển gửi cơ quan thuế và trình cho lãnh đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ ký xác nhận. Ngày 27/04/2017, gửi hồ sơ đến Chi cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính và phát hành thông báo nộp nghĩa vụ tài chính của bà Trần Thị Mẫu.

Bước 3: Ngày 30/03/2017 Chi cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính và phát hành thông báo nộp lệ phí trước bạ cho bà Trần Thị Mẫu.

Bước 4: Ngày 11/04/2017 bà Trần Thị Mẫu đến Chi cục thuế để nhận thông báo nộp tiền, nhưng bà được miễn nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ do vợ nhận thừa kế, quà tặng từ chồng. Sau đó bà Mẫu đến bộ phận một cửa huyện và được chuyên viên đưa giấy hẹn trả kết quả lần 2 là ngày 24/04/2017.

Ngày 12/04/2017, Bộ phận một cửa gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ để lập hồ sơ trình cấp Giấy chứng nhận. Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ trình cho lãnh đạo Chi nhánh ký xác nhận vào trang 4 vào Giấy chứng nhận đã thu hồi. Và sau đó, viết giấy, lập danh sách trình UBND huyện.

Bước 5: Ngày 20/04/2017 UBND cấp huyện kiểm tra, ký cấp Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ. Ngày 21/04/2017, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ: Vào Sổ theo dõi, sao (quét) Giấy chứng nhận, chuyển Bộ phận một cửa cấp huyện; Cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Bước 6: Ngày 24/4/2017 Theo ngày hẹn trong Biên nhận hồ sơ, bà Mẫu đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND thị xã Ninh Hòa, nhận Giấy chứng nhận.

Bộ 5: Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của Bà Nguyễn Thị Thùy Dung:

Bà Nguyễn Thị Thùy Dung nhận tặng cho từ ông Nguyễn Hữu Hôn theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 03, quyền số 1/2017 -SCC/HĐ, GD được UBND xã Ninh Phú, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 01/03/2017.

Tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất căn cứ theo Giấy chứng nhận số BV 341405, sổ vào sổ CH 01104 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 06/01/2015, cập nhật biến động ngày 21/04/2017, cụ thể là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18, tại thôn Hang Dơi, xã Ninh Phú, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; diện tích 324m². Được cấp Giấy chứng nhận mới ngày 21/04/2017.

Bà Nguyễn Thị Thùy Dung nhận tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên từ cha ruột là ông Nguyễn Hữu Hôn.

Hồ sơ của bà Nguyễn Thị Thùy Dung là hồ sơ đăng ký biến động cụ thể là tặng cho vì căn cứ vào Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định: Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc có đăng ký mà có thay đổi như người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp này ông Nguyễn Hữu Hôn đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận số BV 341405, sổ vào sổ CH 01104 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 06/01/2015, cập nhật biến động ngày 21/04/2017 cho thửa đất nêu trên. Ông Nguyễn Hữu Hôn đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thùy Dung theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 03, quyền số 1/2017 -SCC/HĐ, GD được UBND xã Ninh Phú, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 01/03/2017.

Hồ sơ này đủ điều kiện để đăng ký căn cứ theo Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: Có bản gốc Giấy chứng nhận số BV 341405, sổ vào sổ CH 01104 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp ngày 06/01/2015, cập nhật biến động ngày 21/04/2017; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất: thời hạn sử dụng đất lâu dài; Có Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 03, quyền số 1/2017 -SCC/HĐ, GD được UBND xã Ninh Phú, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 01/03/2017.

Căn cứ vào Điều 95 Luật Đất đai 2013, trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động là không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động. Hợp đồng tặng cho QSDĐ quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu Hôn được công chứng ngày 01/03/2017. Ngày 10/03/2017, ông Hôn đã đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả tại UBND thị xã Ninh Hòa nộp hồ sơ đăng ký,

chính lý biến động, cấp mới Giấy chứng nhận là đúng thời hạn đăng ký theo quy định.

Đây là hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận vì: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 99, 100 Luật Đất đai 2013, người nhận tặng cho quyền sử dụng đất có giấy tờ hợp pháp về tặng cho như Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8971. Với trường hợp nhận thừa kế toàn bộ diện tích thửa đất thì Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT quy định sẽ được xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp, nếu người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới sẽ được cấp Giấy chứng nhận mới. Trường hợp này, ông Hơ có nhu cầu cấp mới nên sẽ được cấp Giấy chứng nhận mới.

Các bước xử lý hồ sơ đăng ký biến động cụ thể là tặng cho:

Ngày 12/12/2016, ông Nguyễn Hữu Hơ viết đơn đề nghị tách thửa đất từ thửa 19, tờ số 18 bản đồ địa chính xã Ninh Phú nộp Chi nhánh Văn phòng ĐKKĐ thị xã Ninh Hòa. Sau đó, hai bên ký kết Hợp đồng dịch vụ đo đạc. Ngày 14/12/2016, hoàn thành xong thủ tục đo đạc. Ngày 26/12/2016, Chi nhánh Văn phòng ĐKKĐ ký xác nhận vào Đơn đề nghị tách thửa đất. Thửa đất số 19 được tách thành 2 thửa 28, 29 tờ bản đồ 18; Ông Nguyễn Hữu Hơ tặng cho bà Nguyễn Thị Thùy Dung thửa số 29 tờ bản đồ 18.

Ngày 9/1/2017, ông Nguyễn Hữu Hơ viết Đơn xin xác nhận mối quan hệ với bà Nguyễn Thị Thùy Dung gửi Công an xã Ninh Phú để bổ túc hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Ngày 1/3/2017, ông Nguyễn Hữu Hơ ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 29 cho bà Nguyễn Thị Thùy Dung, được UBND xã Ninh Phú chứng thực số 03, quyền số 01/2017- SCT/HĐ,GD ngày 1/3/2017. Ông Nguyễn Hữu Hơ và bà Nguyễn Thị Thùy Dung có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận.

Sau đó, bà Nguyễn Thị Thùy Dung chuẩn bị 01 bộ hồ sơ gồm các loại giấy tờ sau (quy định tại Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT) và nộp tại bộ phận một cửa UBND xã Ninh Phú: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Mảnh trích lục bản đồ địa chính; Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất; Đơn đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất;

Ngày 09/02/2017, UBND xã Ninh Phú ký xác nhận vào đơn và trả lại cho bà Dung.

Ngày 10/03/2017, bà Dung nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa UBND thị xã Ninh Hòa. Bộ phận một cửa của huyện nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKKĐ thị xã Ninh Hòa. Chuyên viên Chi nhánh VPĐKKĐ thực hiện thẩm tra hồ sơ. Ngày 15/3/2017, kiểm tra thấy hồ sơ ông Nguyễn Hữu Hơ hợp lệ nên chuyên viên của Chi nhánh VPĐKKĐ là Nguyễn Thị Thúy Kiều Vy đã làm phiếu kiểm tra hồ sơ địa chính, cùng ngày đã được giám đốc Chi nhánh

VPĐKĐĐ kí nhận và được chuyển sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

Ngày 20/03/2017 Chi cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính và phát hành thông báo đến bà Nguyễn Thị Thùy Dung.

Ngày 13/04/2017 bà Nguyễn Thị Thùy Dung thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ngày 14/04/2017 Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ lập hồ sơ trình cấp Giấy chứng nhận.

Ngày 21/4/2017 UBND cấp huyện kiểm tra, ký cấp Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ.

Ngày 23/04/2017 Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ: Vào Sổ theo dõi, sao (quét) Giấy chứng nhận, chuyển Bộ phận một cửa cấp huyện; Cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Ngày 25/04/2017 Theo ngày hẹn trong Biên nhận hồ sơ, ông Hơ đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND thị xã Ninh Hòa, nhận Giấy chứng nhận.

Nhận xét, đánh giá: Qua 5 bộ hồ sơ đã xử lý trên ta có thể nhận ra những bất cập, thiếu sót trong khâu xử lý hồ sơ tại địa phương như sau:

Hồ sơ về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì cần xác minh rõ hơn nữa về nguồn gốc trước khi trả lại hồ sơ cho dân. Dựa trên hồ sơ ông Long ta thấy ngoài 79,9 ha đất lần chiếm thì vẫn còn 962 m² trong tổng số 8952 m² mà ông Long xin cấp, nên cần xác minh rõ 962 m² kia có lần chiếm không.

Hồ sơ về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định được thực hiện không quá 25 ngày kể từ ngày nộp đủ hồ sơ đăng ký. Tuy nhiên, với bộ hồ sơ của bà Nguyễn Văn Luận ta thấy được thời gian thực hiện thủ tục hành chính chưa theo sát quy định của pháp luật: quá thời gian cho phép thực hiện; hẹn ngày trả kết quả nhưng sai hẹn; chậm chạp trong việc cập nhật, chỉnh lý biến động,... Quy trình xử lý còn chậm chạp trong các bước cụ thể: ngày 9/4/2017 Phòng TNMT trình ký nhưng tới ngày 21/4/2017 lãnh đạo UBND thị xã mới kí; bên cạnh việc chậm trễ do phía cơ quan nhà nước thì một phần cũng do người dân, cụ thể: 10/03/2017 thông báo nộp lệ phí trước bạ nhưng 16/03/2017 ông Luận mới đến cơ quan thuế để nhận thông báo.

Hồ sơ về đăng ký biến động, có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định được thực hiện không quá 14 ngày kể từ ngày nộp đủ hồ sơ đăng ký. Cụ thể, 3 bộ hồ sơ biến động trong bài đều xử lý quá thời gian quy định. Cả 3 bộ đều có điểm chung xử lý chậm trễ là do thời gian người dân đi nhận thông báo, khâu trình lãnh đạo ký vào Giấy chứng nhận còn kéo dài.

Tóm lại, ta thấy việc thực hiện xử lý hồ sơ của huyện còn chậm chạp chủ yếu do không đảm bảo được thời gian thực hiện như đã nêu cụ thể ở trên.

Nguyên nhân xuất phát có thể do cán bộ địa chính còn ít kinh nghiệm, việc hiểu, cập nhật và triển khai các văn bản quy phạm pháp luật chưa kịp thời. Để công tác cấp Giấy chứng nhận được hiệu quả, nhanh chóng, đảm bảo quyền lợi cho người dân thì cần phải nghiêm túc kiểm điểm trách nhiệm đối với từng cấp, từng bộ phận, cá nhân liên quan. Bên cạnh đó, công tác thanh tra, kiểm tra của các cấp về lĩnh vực này cũng phải được tiến hành thường xuyên hơn, nhằm kịp thời phát hiện những sai sót, tránh để vấn đề kéo dài gây ảnh hưởng đến hiệu quả của công tác quản lý Nhà nước về đất đai, cũng như niềm tin cho nhân dân.

2.4. Kết quả giải quyết công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận

Việc đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Thực hiện theo Luật đất đai 2013, UBND thị xã Ninh Hòa đã chỉ đạo các phòng chuyên môn, UBND các xã, thị trấn đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận.

Bảng 2.1: Tình hình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận năm 2016

**Bảng 2.2: Tình hình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận năm 2017
(1/1/2017 – 30/4/2017)**

Phân loại hồ sơ	Hồ sơ năm trước chuyển sang	Hồ sơ tiếp nhận trong năm 2016			Tổng HS thụ lý giải quyết	Hồ sơ đã giải quyết							Hồ sơ chưa giải quyết				
		Tổng	HS trả	HS hợp lệ		Tổng	Trước hẹn	Tỷ lệ (%)	Đúng hẹn	Tỷ lệ (%)	Trễ hẹn	Tỷ lệ (%)	Tổng	Quá hẹn	Tỷ lệ (%)	Chưa đến hẹn	Tỷ lệ (%)
Cấp Giấy chứng nhận lần đầu	161	670	23	647	808	729	0	0	453	61,14	276	37,86	79	31	39,24	48	60,76
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	59	1008	4	1004	1063	1020	0	0	810	79,41	210	20,59	43	3	6,98	40	93,02
Thừa kế quyền sử dụng đất	21	592	2	90	611	592	0	0	376	63,51	216	36,49	19	3	15,79	16	84,21
Tặng cho quyền sử dụng đất	10	587	2	85	595	582	0	0	232	39,86	350	60,14	13	0	0	13	100

Phân loại hồ sơ	Hồ sơ năm trước chuyển sang	Hồ sơ tiếp nhận trong năm 2017			Tổng HS thụ lý giải quyết	Hồ sơ đã giải quyết							Hồ sơ chưa giải quyết				
		Tổng	HS trả	HS hợp lệ		Tổng	Trước hạn	Tỷ lệ (%)	Đúng hạn	Tỷ lệ (%)	Trễ hạn	Tỷ lệ (%)	Tổng	Quá hạn	Tỷ lệ (%)	Chưa đến hạn	Tỷ lệ (%)
Cấp Giấy chứng nhận lần đầu	22	248	0	248	270	237	0	0	226	95,36	11	4,64	33	2	6,06	31	94,94
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	6	792	0	792	798	786	0	0	777	98,85	9	1,15	12	0	0	12	100
Thừa kế quyền sử dụng đất	7	272	0	272	279	273	0	0	265	97,07	8	2,93	6	0	0	6	100
Tặng cho quyền sử dụng đất	3	147	0	147	152	147	0	0	142	96,60	5	3,40	5	0	0	5	100

Bảng 2.3. Tình hình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận từ năm 2016 đến 30/4/2017

S T T	Phân loại hồ sơ	2016				2017 (1/1/2017- 30/4/2017)			
		Nhận	Đã giải quyết	Yêu cầu bổ sung	Không đủ điều kiện	Nhận	Đã giải quyết	Yêu cầu bổ sung	Không đủ điều kiện
1	Cấp giấy chứng nhận lần đầu	831	729	79	23	270	237	33	0
2	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1067	1020	43	4	798	786	2	0
3	Thừa kế quyền sử dụng đất	613	592	19	2	279	273	6	0
4	Tặng cho quyền sử dụng đất	597	582	13	2	152	147	5	0

Từ bảng 2.1: Tình hình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận năm 2016 trên ta thấy, trong giai đoạn này Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ninh Hòa thụ lý toàn bộ 808 hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu, 1063 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 611 hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất, 595 hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất. Trong đó, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu có tổng là 729 hồ sơ, trả đúng hạn 453 hồ sơ chiếm tỷ lệ 62,14%, trả trễ hạn 276 hồ sơ chiếm tỷ lệ 37,86%; lượng hồ sơ chưa giải quyết 79 hồ sơ. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giải quyết 1020 hồ sơ, trả đúng hạn 810 hồ sơ chiếm tỷ lệ 79,41%, trễ hạn 210 hồ sơ chiếm 20,59%; lượng hồ sơ chưa giải quyết 43 hồ sơ. Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất đã giải quyết 592 hồ sơ, trả đúng hạn 376 hồ sơ chiếm tỷ lệ 63,51%, trễ hạn 216 hồ sơ chiếm 36,49%; lượng hồ sơ chưa giải quyết 19 hồ sơ. Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất đã giải quyết 582 hồ sơ, trả đúng hạn 810 hồ sơ chiếm tỷ lệ 79,41%, trễ hạn 210

hồ sơ chiếm 20,59%; lượng hồ sơ chưa giải quyết 13 hồ sơ. Qua kết quả trên ta thấy số hồ sơ hợp lệ tương đối nhiều, hồ sơ trả tương đối ít. Tuy nhiên, hồ sơ đã giải quyết trễ hạn còn nhiều, từ đó ta thấy được việc thực hiện cấp giấy ở địa phương còn rườm rà, chưa đúng theo thời gian quy định của pháp luật.

Từ bảng 2.2: Tình hình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận năm 2017 trên ta thấy, trong giai đoạn này Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ninh Hòa thụ lý toàn bộ 270 hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu, 798 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 279 hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất, 147 hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất. Trong đó, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu có tổng là 237 hồ sơ, trả đúng hạn 226 hồ sơ chiếm tỷ lệ 95,36%, trả trễ hạn 11 hồ sơ chiếm tỷ lệ 4,64%; lượng hồ sơ chưa giải quyết 33 hồ sơ. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giải quyết 786 hồ sơ, trả đúng hạn 777 hồ sơ chiếm tỷ lệ 98,85%, trễ hạn 9 hồ sơ chiếm 1,15%; lượng hồ sơ chưa giải quyết 12 hồ sơ. Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất đã giải quyết 273 hồ sơ, trả đúng hạn 265 hồ sơ chiếm tỷ lệ 97,07%, trễ hạn 8 hồ sơ chiếm 2,93%; lượng hồ sơ chưa giải quyết 6 hồ sơ. Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất đã giải quyết 147 hồ sơ, trả đúng hạn 142 hồ sơ chiếm tỷ lệ 96,60%, trễ hạn 5 hồ sơ chiếm 3,40%; lượng hồ sơ chưa giải quyết 5 hồ sơ. Qua kết quả trên ta thấy số hồ sơ đều hợp lệ và không có hồ sơ trả từ đó cho thấy nhận thức của người dân ngày càng được nâng cao. Số lượng hồ sơ giải quyết trễ hạn cũng đã giảm đi đáng kể. Ta thấy tình hình cấp Giấy chứng trên địa bàn đã hoàn thiện rất nhiều so với năm trước.

Từ kết quả của 2 bảng trên, rút ra kết luận tóm tắt lại được thể hiện ở bảng 2.3. Tình hình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận từ năm 2016 đến 30/4/2017. Như vậy số lượng hồ sơ trả về năm 2017 chiếm 0% trong tổng số hồ sơ đã nhận. Những hồ sơ này trước khi được chuyển cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Ninh Hòa đã được Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ thị xã Ninh Hòa kiểm tra. Khi hồ sơ đầy đủ theo quy định thì mới được tiếp nhận và chuyển cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai. Những hồ sơ bị trả về đa số là do đất đang nằm trong quy hoạch đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc có tranh chấp đất đai nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai từ chối giải quyết hồ sơ. Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ thị xã Ninh Hòa đã kiểm tra hồ sơ trước khi chuyển cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Ninh Hòa. Tuy nhiên việc kiểm tra chỉ dừng ở việc đã đủ giấy tờ theo quy định thủ tục hay chưa rồi tiếp nhận còn việc kiểm tra xem đất có đang nằm trong quy hoạch hay đang có tranh chấp đất đai hay không thì khi chuyển lên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai mới thẩm tra hồ sơ. Ngoài ra còn có nhiều trường hợp sử dụng đất còn tồn đọng, vướng mắc chưa thể tiến hành cấp Giấy chứng nhận với lý do nguồn gốc sử dụng đất phức tạp, vi phạm pháp luật đất đai lần, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép.... nên hồ sơ cũng bị trả về. Nhưng nhìn chung thì tình hình cấp Giấy chứng nhận ngày càng được hoàn thiện rất nhiều.

Chương 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC XỬ LÝ HỒ SƠ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TẠI ĐỊA BÀN THỊ XÃ NINH HÒA TỈNH KHÁNH

3.1. Giải pháp chung để hoàn thiện công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận

3.1.1. Giải pháp về chính sách pháp luật đất đai của Nhà nước

Các quy định về thủ tục hành chính khi tiến hành đăng ký cấp Giấy chứng nhận còn quá công kênh, phải qua nhiều cấp, sự phân cấp không thích hợp với yêu cầu thực tế, thủ tục thực hiện liên quan đến nhiều cơ quan, như thủ tục cấp giấy chứng nhận lần đầu phải qua 7 cơ quan, đơn vị ở 2 cấp xã, huyện là: UBND cấp xã, Chi nhánh VPĐKĐĐ, Phòng TNMT, UBND cấp huyện, Chi Cục thuế, Kho bạc Nhà nước, phòng Quản lý đô thị (liên quan đến nhà ở) mà trong đó quy định về trách nhiệm của các cấp các ngành còn thiếu cụ thể, đôi khi còn chồng chéo gây mất thời gian khi thực hiện. Thực tế này đòi hỏi Nhà nước phải quy định lại rõ ràng hơn nữa trách nhiệm từng cấp, từng cơ quan chức năng, rút ngắn một số khâu, một số thủ tục không cần thiết đảm bảo giảm tối đa các thủ tục hành chính nhưng vẫn đảm bảo tính pháp lý của công việc.

Trong các bước xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu nên bỏ qua bước luân chuyển hồ sơ đến Phòng TNMT vì hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận lần đầu đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ kiểm tra, xác minh, thẩm định, ký xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, nhưng khi luân chuyển hồ sơ kèm theo dự thảo Tờ trình của Phòng TNMT, Quyết định cấp giấy chứng nhận của UBND huyện thì Phòng TNMT lại tiếp tục thẩm định, kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ xác nhận đủ điều kiện trong khi không phải thực hiện xác nhận bất cứ một văn bản nào ngoại trừ dự thảo Tờ trình do Chi nhánh chuyển đến gây mất thời gian, hao phí sức lao động của công chức, làm gia tăng chi phí quản lý, hành chính. Còn hồ sơ đăng ký biến động nên nộp tại Chi nhánh VPĐKĐĐ, vì nếu nộp ở UBND huyện cũng phải chuyển đến Chi nhánh VPĐKĐĐ để giải quyết. Tránh mất thời gian của người dân và cán bộ thụ lý hồ sơ.

3.1.2. Giải pháp về hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính

HSĐC là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với người sử dụng đất, bao gồm các tài liệu: bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ cấp giấy chứng nhận, Sổ mục kê đất đai, Sổ theo dõi biến động đất đai.

Việc xác minh của địa phương về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai và sự phù hợp với quy hoạch đất chậm, thời gian ký nhận hồ sơ lâu, không đảm bảo thời gian quy định trong quy trình cấp Giấy chứng nhận khi không rõ nguồn gốc sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân

gây ảnh hưởng tới tiến độ xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận và ngày trả kết quả không đúng thời gian đã hẹn. Để công tác xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận được tốt hơn, đảm bảo yêu cầu và có hiệu quả cao thì công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính có vai trò hết sức quan trọng. Hiện nay, diện tích đất đai thực tế trên địa bàn huyện đã biến động lớn so với diện tích đo đạc bản đồ năm 1995-1997 gây rất nhiều khó khăn trong quản lý, xử lý các vụ việc phát sinh cũng như xác định diện tích hợp pháp khi đăng ký cấp Giấy chứng nhận. Việc hoàn thiện HSĐC trên địa bàn huyện theo hướng điện tử hóa phù hợp với yêu cầu quản lý đất đai hiện đại là cần thiết.

Thị xã Ninh Hòa cần nhanh chóng hoàn thiện hệ thống HSĐC trên địa bàn quận theo định hướng sau: Hoàn thành việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai. Xây dựng và hoàn thiện chính sách thương mại hóa thông tin đất đai làm cơ sở thực hiện tự chủ tài chính đối với các cơ quan, đơn vị cung cấp thông tin. Xây dựng hệ thống đăng ký đất đai hiện đại, thành một bộ phận của Hệ thống Dữ liệu Quốc gia, do một hệ thống cơ quan đăng ký thống nhất thực hiện. Cập nhật biến động sử dụng đất lên bản đồ địa chính thường xuyên và chuyển về dạng số để quản lý. Những khu vực có biến động nhiều cần tiến hành đo đạc mới lập bản đồ địa chính chính quy. Tiến hành lập và hoàn thiện hệ thống bản đồ hiện trạng đầy đủ, chính xác, thống nhất, chi tiết đến từng thửa đất. Thiết lập hệ thống sổ sách (sổ địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi biến động) đầy đủ, theo đúng hướng dẫn và quy định hiện hành. Từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và hệ thống thông tin đất đai của huyện.

3.1.3. Giải pháp về việc đảm bảo đúng tiến độ thực hiện công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận

Để đạt được mục tiêu trên, trong thời gian tới thị xã Ninh Hòa cần phải nỗ lực phấn đấu hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận theo lộ trình và kế hoạch đã đặt ra. Điều đó có ý nghĩa rất quan trọng trong việc thể hiện vai trò quản lý đất đai.

Xuất phát từ những yêu cầu thực tế của địa phương, xin được đề xuất một số biện pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận như sau:

Đối với hồ sơ tồn đọng chưa xét duyệt tại huyện và hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận: UBND huyện tổ chức thực hiện thống kê, phân loại hồ sơ, bố trí thời gian họp hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận. Kết quả họp xét duyệt hồ sơ cần được dán niêm yết tại trụ sở. Trong đó, nêu rõ hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cần bổ sung gì hay không, hồ sơ không đủ điều kiện thông báo rõ lý do tại sao. Cán bộ địa chính cũng cần liên hệ chặt chẽ với ban lãnh đạo và công bố số điện thoại để tiếp nhận và thông tin nhanh nhất đến người dân. Sau thời gian niêm yết, UBND huyện cần hoàn thiện ngay hồ sơ chuyển ngay lên bộ phận tiếp nhận.

Đối với cá hộ gia đình, cá nhân chưa chủ động xin cấp Giấy chứng nhận: Hồ sơ hành chính của huyện cần thực hiện theo đúng quy định, tránh tình trạng gián đoạn, kéo dài quá lâu, xét duyệt chồng chéo, thất lạc hồ sơ của người dân.

UBND huyện tăng cường công tác hướng dẫn người dân hiểu và nhận thức được việc cần thiết cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất đang sử dụng.

Đối với công tác tổ chức thực hiện cấp Giấy chứng nhận:

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính qua các bước còn rườm rà, kéo dài, không đúng quy định. Để khắc phục tình trạng này cấp trên cần thường xuyên thanh tra, kiểm tra tiến độ thực hiện tại địa phương, có những văn bản thúc đẩy, tác động đến công tác xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận tại địa phương nhằm nhanh chóng, kịp thời, chính xác hơn. Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện một cách nghiêm túc tránh tình trạng làm theo phong trào như trước đây, chỉ chạy theo thành tích mà không quan tâm đến chất lượng. Có thể xem đây là việc làm mang tính quyết định trong việc quản lý đất đai của huyện. Phải thường xuyên thanh tra, giám sát việc thực hiện để tránh sai sót và mập mờ trong quản lý.

Thủ tục cấp Giấy chứng nhận càng đơn giản, gọn nhẹ thì nhân dân mới hăng hái thực hiện. Vì vậy, cần giảm bớt những thủ tục gây phiền hà cho nhân dân, tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất để nhân dân thực hiện việc kê khai đăng ký. Giấy chứng nhận trả cho người dân phải đúng thời gian quy định tránh tình trạng kéo dài làm mất lòng tin của nhân dân.

Tổ chức công tác cấp Giấy chứng nhận phải công khai minh bạch tránh gây hiểu nhầm cho nhân dân. Các thủ tục hướng dẫn cho người dân nên trình bày rõ ràng và công bố rộng rãi đến tận người sử dụng.

Công tác quy hoạch, kế hoạch của địa phương: Để đẩy mạnh công tác cấp Giấy chứng nhận thì toàn huyện nên có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ổn định lâu dài. Căn cứ vào quy hoạch để quy định mục đích sử dụng đất cho mỗi thửa đất, tránh tình trạng đất giao cho người sử dụng mà không dám cấp Giấy chứng nhận vì chưa rõ đất đó có nằm trong quy hoạch hay không. Hoặc những thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng nay lại chuyển sang mục đích sử dụng khác làm tổn kinh phí và thời gian cho công tác cấp đổi, chỉnh lý biến động về đất đai.

Chính sách để đẩy nhanh công tác cấp Giấy chứng nhận của huyện là vấn đề về kinh phí. Hằng năm, huyện trích một phần kinh phí từ ngân sách của huyện để phục vụ cho công tác cấp Giấy chứng nhận. Ngân sách của huyện một phần được thu từ thuế sử dụng đất đai, thuế chuyển nhượng, tiền sử dụng đất... Ngoài ra số tiền này không chỉ để phục vụ cho mỗi công tác cấp Giấy chứng nhận mà còn phục vụ cho công tác quản lý đất đai, công tác quy hoạch sử dụng của địa phương.

Nhiều trường hợp còn khó khăn về tài chính nên một số hộ đi đăng ký nhưng khi nhận được thông báo nộp nghĩa vụ tài chính thì lại kéo dài thời gian nộp biên lai thu để lập thủ tục trình ký Giấy chứng nhận, làm chậm trễ thời gian thực hiện cấp Giấy chứng nhận. Vì vậy, thị xã Ninh Hòa phải quy định thời hạn cụ thể phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính để lập thủ tục trình ký cấp Giấy chứng nhận, đưa ra các văn bản đôn đốc, tác động người dân thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định.

3.1.4. Giải pháp về nhân sự

Cần phải nâng cao chất lượng, số lượng đội ngũ cán bộ, chuyên viên làm công tác quản lý đất đai.

Thường xuyên mở các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ, phổ biến các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong lĩnh vực chuyên môn, khuyến khích cán bộ nhân viên ứng dụng công nghệ vào trong công việc.

Tăng cường thêm nhân lực có trình độ chuyên môn phục vụ cho công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận để công tác này nhanh chóng và tốt hơn.

Cần tăng cường thêm lực lượng cán bộ địa chính cho cấp xã giải quyết vấn đề thiếu hụt về số lượng, cũng như cả về chất lượng, khi tuyển cán bộ cần phải kiểm tra chặt chẽ khả năng làm việc, chuyên ngành đào tạo của người nộp hồ sơ dự tuyển, tránh tình trạng người chưa đào tạo chuyên môn vào làm trái ngành, nâng cao khả năng tin học và áp dụng công nghệ mới trong công tác cấp Giấy chứng nhận để đáp ứng được những yêu cầu trong công tác này.

Cán bộ có trách nhiệm phân tích lí do cụ thể về các trường hợp đăng ký đất đai tại sao không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận và nâng cao việc xử lý các hồ sơ cho từng trường hợp không đủ điều kiện đó một cách hợp lý.

3.1.5. Giải pháp về tài chính

Bố trí kinh phí để số hóa bản đồ địa chính và trang bị các phần mềm về địa chính phục vụ cho tác nghiệp cấp Giấy chứng nhận. Bên cạnh đó, kiến nghị đưa ra mức thuế và lệ phí hợp lý trong việc cấp Giấy chứng nhận. Cần phải đầu tư về cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ chuyên môn nhất là các thiết bị đo đạc và các thiết bị khác phục vụ việc lưu trữ hồ sơ, tài liệu của văn phòng, địa chính xã và thị trấn còn đang thiếu.

3.2. Giải pháp cụ thể trong công tác xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện công tác xử lý hồ sơ ĐKDD

3.2.1.1 Giải pháp hoàn thiện công tác xử lý hồ sơ ĐKDD không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận:

Cần xác định nhanh chóng các trường hợp không đủ điều kiện và thông báo cụ thể bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết rõ lý do vì trên thực tế vẫn có những trường hợp không được đăng ký đất đai mà không có lý do chính đáng

hoặc lý do không rõ ràng. Các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết lại không giải thích rõ cho dân hiểu lý do tại sao không được đăng ký đất đai gây nên tình trạng khiếu kiện đất đai.

Các trường hợp chưa kê khai đăng ký đất đai: UBND các xã, phường, thị trấn thông báo yêu cầu kê khai đăng ký đất đai theo quy định, lập hồ sơ quản lý đối với các trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổ chức thanh tra xử phạt theo quy định đối với các trường hợp không kê khai đăng ký theo quy định.

Hồ sơ của ông Lê Long không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận là do vợ chồng ông Lê Long tự chiếm đất rừng trong diện tích 79,9 ha do UBND xã quản lý năm 2009, vợ chồng ông Lê Long không đủ tuổi để khai hoang tại thời điểm chương trình PAM (trồng bạch đàn) năm 1994. Do đó, không đủ điều kiện xét cấp Giấy. Từ hồ sơ ông Lê Long ta có các giải pháp sau:

Thứ nhất là đề nghị xác định chính xác nguồn gốc của các hộ gia đình không đủ điều kiện đăng ký để không cho họ đăng ký. Như trường hợp ông Long có sử dụng đất ổn định lâu dài nhưng đất này do chiếm đất rừng mà có nên vi phạm pháp luật. Ngoài ra, ngoài 79,9 ha đất lấn chiếm thì vẫn còn 962 m² trong tổng số 8952 m² mà ông Long xin cấp. Theo tôi cần xác minh rõ 962 m² kia có lấn chiếm không, nếu đất sử dụng hợp pháp không lấn chiếm thì nên đăng ký và cấp phần đất đó cho ông Long.

Thứ hai là chính quyền địa phương cần ngăn chặn việc sử dụng đất trái phép ngay từ đầu để dễ dàng quản lý đất của địa phương trong khi ông Long đã sử dụng đất từ năm 2009 đến nay, do ông Long đi đăng ký nên mới phát hiện được những sai phạm trên. Từ đó cho thấy sự quản lý đất đai ở địa phương còn yếu kém, do đó cần nâng cao sự quản lý hơn nữa để tình hình đất đai ở địa phương tốt hơn.

Thứ ba là cần phải xử lý triệt để đối với những trường hợp lấn chiếm đất rừng vì theo quy định của pháp luật thì nhà nước không công nhận việc sử dụng đất không hợp pháp. Do đó, chính quyền địa phương cần nhanh chóng thu hồi thửa đất vi phạm nói trên.

3.2.1.2. Giải pháp hoàn thiện công tác xử lý hồ sơ ĐKĐĐ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận

Các trường hợp đã đăng ký đất đai đủ và điều kiện cấp giấy chứng nhận thì cần nhanh chóng hoàn tất các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận. Nâng cao nghiệp vụ, trình độ chuyên môn của cán bộ trong công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận từ những hạn chế còn tồn tại trong quá trình thực tiễn tại địa phương nhằm giúp công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận đạt được hiệu quả hơn trong thời gian sắp tới.

Với những hồ sơ vướng mắc do chủ sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính, tranh chấp địa giới, VPĐKĐĐ chuyển lại hồ sơ, để các hộ dân hoàn

thiện thủ tục, khi thực hiện xong sẽ được xem xét để xét cấp Giấy chứng nhận. Bên cạnh đó, việc ghi nợ tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu ghi nợ được thực hiện sẽ góp phần giải quyết khó khăn về tài chính của người sử dụng đất và giúp họ yên tâm trong việc sử dụng đất.

Các hồ sơ giải quyết ĐKĐĐ đủ điều kiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận nhưng vẫn còn những sai sót cần khắc phục: Trình tự thực hiện công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận còn chưa cụ thể đối với người đăng ký, người cán bộ giải quyết hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận còn thiếu sự linh hoạt khi tiếp xúc, hướng dẫn cho người ĐKĐĐ thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận.

3.2.2. Giải pháp hoàn thiện công tác xử lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận

3.2.2.1. Giải pháp hoàn thiện công tác xử lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận

Một trong những tồn tại của công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận là thời gian giải quyết hồ sơ vẫn bị trễ so với quy định. Tình trạng này đã ảnh hưởng trực tiếp tới việc thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, cản trở hoạt động đầu tư thông qua huy động nguồn vốn vay tín dụng từ thế chấp quyền sử dụng đất.

Cụ thể là hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của ông Nguyễn Văn Luân và bà Nguyễn Thị Lệ đối với thửa đất số 82; tờ bản đồ số 01; thôn TDP Mỹ Thuận, phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; diện tích 11976m². Theo quy định thì thời gian giải quyết không được quá 25 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ (từ ngày 06/03/2017 đến ngày 04/04/2017, đã trừ ra thời gian đóng tiền của ông Luân) nhưng trên thực tế ngày 26/04/2017 mới trả hồ sơ. Như vậy thời gian thực tế đã trễ hơn 5 ngày.

Sau khi ông Luân đến kho bạc nộp tiền xong thì cầm Biên lai đóng tiền tới Bộ phận một cửa cấp huyện, và được nhận phiếu hẹn trả kết quả ngày 04/04/2017. Ngày 07/04/2017 Chi nhánh VPĐKĐĐ gửi toàn bộ hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã in đến Phòng TNMT. Ngày 09/04/2017, Phòng TNMT thẩm định hồ sơ, trình UBND cấp huyện. Ngày 21/04/2017 UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận. Đây là bước làm cho hồ sơ bị trễ hẹn. Nguyên nhân là do ngày 28/03/2017, bên Chi cục thuế thông báo không thấy hồ sơ của ông Luân, sau đó ngày 29/01/2017, một phận một cửa bổ sung hồ sơ yêu cầu ông Luân đem biên lai đóng tiền đến để kiểm tra rồi gửi lại cho Chi cục thuế. Ngày 07/04/2017 bên Chi cục thuế mới trả hồ sơ cho Bộ phận một cửa, rồi đưa cho Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp tục thực hiện.

Vì vậy, muốn hồ sơ được trả về đúng hạn thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Ninh Hòa cần đẩy nhanh tiến độ kiểm tra hồ sơ và bên Chi cục thuế cần làm việc chuyên nghiệp hơn nữa để tránh tình trạng trên xảy ra dẫn đến việc chậm trễ. Cụ thể, để làm được điều này Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai phải củng cố, hoàn thiện tổ chức bộ máy quản lý Nhà nước về đất đai, bổ sung nhân lực làm nhiệm vụ về công tác đăng ký đất đai, kiện toàn hệ thống Văn

phòng Đăng ký đất đai; bố trí đủ cán bộ, đủ trình độ chuyên môn thực hiện nhiệm vụ tại đơn vị. Ngoài ra, khi xét duyệt hồ sơ nào có đủ điều kiện đăng ký cấp giấy thì cấp giấy ngay để rút ngắn thời gian. Phải xử lý, khiển trách đối với những cán bộ địa chính kéo dài thời gian làm việc dẫn đến việc chậm trễ tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cần tích cực hướng dẫn người dân cách thức làm thủ tục: điền các thông tin vào biểu mẫu hồ sơ; trình tự cấp giấy phải qua các khâu như đo đạc, ký giáp ranh... để người dân hiểu và hợp tác thực hiện. Cần đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động nhân dân tích cực tham gia thực hiện kê khai lập hồ sơ, hoàn thiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với các trường hợp cá biệt chưa giải quyết kịp do nguyên nhân khách quan thì phải xin lỗi và thông tin kịp thời tới người dân không để dân phải chờ đợi hoặc đi lại nhiều lần.

Với những hồ sơ vướng mắc do chủ sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính, tranh chấp địa giới, Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển lại hồ sơ, đề các hộ dân hoàn thiện thủ tục, khi thực hiện xong sẽ được xem xét để xét cấp giấy chứng nhận. Việc ghi nợ tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu ghi nợ đang được thực hiện góp phần giải quyết khó khăn về tài chính của người dân.

Trường hợp thành phần hồ sơ đã nộp đúng theo quy định, nhưng hồ sơ không rõ ràng, thiếu thông tin, chưa đảm bảo chính xác để cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng Đăng ký đất đai phải chủ động phối hợp với chính quyền địa phương, các bên liên quan kiểm tra xác minh, lập biên bản xử lý theo hướng vận dụng linh hoạt các quy định của pháp luật, ưu tiên sự đồng thuận, hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật, tránh tranh chấp, khiếu kiện, gây thiệt hại cho tổ chức, cá nhân và ách tắc thủ tục hành chính. Tăng cường việc niêm yết công khai việc cấp Giấy chứng nhận tại trụ sở UBND cấp xã và khu dân cư để tiếp thu và phản hồi các ý kiến tham gia của nhân dân, đặc biệt đối với những trường hợp hồ sơ có sự sai khác, không chắc chắn chính xác. Do pháp luật không thể nêu hết các tình huống cụ thể do vậy cán bộ chuyên môn phải nghiên cứu áp dụng linh hoạt, xử lý tương đương hoặc không trái pháp luật đã quy định.

3.2.2.2. Giải pháp xử lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận

Các hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận chủ yếu là từ các nguyên nhân như: hồ sơ bị sai sót thông tin về người sử dụng đất cũng như thông tin liên quan; thiếu các giấy tờ cần thiết theo quy định trong quá trình thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất... Ngoài ra trong quá trình xử lý hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận, người cán bộ giải quyết có thể làm mất một số loại giấy tờ cần thiết hoặc có sự phát sinh một số loại giấy tờ mà người cán bộ không kịp thông báo cho người sử

dụng đất để họ bỏ sung cho đầy đủ dẫn đến việc trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất.

Những trường hợp gặp phải sự khó khăn trong công tác giải quyết mà không thể giải quyết được thì người cán bộ giải quyết hồ sơ cần hỏi ý kiến của cấp trên hoặc gửi hồ sơ cho những người có khả năng giải quyết để không có sự chậm trễ trong công tác cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Phải quán triệt sâu sắc nội dung, tinh thần, Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ; xác lập công tác cấp Giấy chứng nhận, xem đây là nhiệm vụ quan trọng của chính quyền các cấp. Huyện ủy, UBND huyện cần tập trung chỉ đạo sâu sát, có kế hoạch cụ thể để phân công trách nhiệm rõ ràng, thường xuyên kiểm tra đôn đốc các ban ngành liên quan và có sự phối hợp chặt chẽ giữa các ban ngành để tạo nên sức mạnh tổng hợp đầy mạnh tiến độ theo đúng kế hoạch.

Bố trí kinh phí để đo đạc bản đồ địa chính bỏ sung đối với các khu vực dân cư đã hình thành ổn định từ thời điểm trước 01/07/2004 do thôn, xã, hợp tác xã giao trái thẩm quyền, đã sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa có trong bản đồ địa chính năm 1993. Đồng thời, đôn đốc Phòng Tài nguyên và Môi trường nghiệm thu bản đồ để có căn cứ quản lý và thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Tăng cường công tác tuyên truyền, vận động để người dân hiểu và nhận thức được việc cần thiết cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất đang sử dụng. Đồng thời tổ chức treo băng rôn, khẩu hiệu và có kế hoạch tuyên truyền phát thanh nhiều lần qua hệ thống đài phát thanh huyện.

UBND tỉnh cần sớm ban hành các hướng dẫn, theo dõi về chính lý biến động đất đai, hướng dẫn ĐKĐĐ cấp Giấy chứng nhận giúp tháo gỡ những vướng mắc liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận để các địa phương có căn cứ thông nhất. Khi có văn bản pháp luật mới ra, cần tổ chức tập huấn kịp thời về nghiệp vụ cho cán bộ các cấp và cán bộ cơ sở để có một hệ thống quản lý Nhà nước về đất đai hoàn thiện hơn về chuyên môn.

UBND xã cần xin ý kiến chỉ đạo bằng văn bản của UBND huyện, các ngành có liên quan để dần tháo gỡ các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Bố trí ngân sách để thực hiện dự án cắm mốc giới đất lâm nghiệp ngoài thực địa, tách các thửa đất ở hiện đang trùng lấn với đất rừng để người dân được cấp Giấy chứng nhận.

Tiểu kết chương: Việc cấp Giấy chứng nhận chậm trễ cũng như không đúng theo quy định không những làm ảnh hưởng rất lớn tới công tác quản lý tài nguyên đất đai của Nhà nước mà nó còn làm thất thoát nguồn thu ngân sách từ đất, nó còn ảnh hưởng trực tiếp tới việc thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của công dân. Vì vậy, việc hoàn thiện công tác xử lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận có ý nghĩa rất lớn mang lại nhiều lợi ích cho người dân đồng thời hoàn thiện công tác quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai. Các giải pháp hoàn thiện công tác xử lý ĐKĐĐ và công tác xử lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cần được phổ biến

đến mọi người một cách rộng rãi để mọi người cùng nhau thực hiện; các giải pháp này cần phải được thực hiện một cách đồng bộ và nên có sự thống nhất giữa các địa phương nhằm giúp cho công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận đạt được hiệu quả hơn nữa trong thời gian tới.

KẾT LUẬN

Qua việc thực hiện đề tài “*Xử lý hồ sơ trong công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thị xã Ninh Hòa tỉnh Khánh Hòa*” thấy được công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận của thị xã Ninh Hòa đã đi vào nề nếp. Tuy nhiên vẫn còn tồn tại những khó khăn trong công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn huyện. Do người dân chưa nắm rõ được pháp luật về đất đai, tình trạng tranh chấp và khiếu nại diễn ra hết sức phức tạp và ngày càng tăng, một số trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nhưng người dân không có khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Công tác cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn thị xã Ninh Hòa tỉnh Khánh Hòa trong năm 2016 đã đạt được những thành tựu đáng kể như toàn huyện có 3108 hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận trong số đó số hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận là 2923 hồ sơ chiếm 94,04% tổng số hồ cần cấp. Qua đó, thấy được công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đã đi vào nề nếp. Tuy nhiên vẫn còn tồn tại những khó khăn trong công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn huyện. Do người dân chưa nắm rõ được pháp luật về đất đai, tình trạng tranh chấp và khiếu nại diễn ra hết sức phức tạp và ngày càng tăng, một số trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nhưng người dân không có khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Một số quy định pháp luật trong các văn bản quy phạm pháp luật đang có hiệu lực thi hành quy định chưa rõ ràng, gây khó khăn cho việc áp dụng, thực hiện ở địa phương như: Một trong 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai đã được quy định trong Luật đất đai 2013 là Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nhưng trong các văn bản hướng dẫn dưới Luật hiện hành chưa quy định rõ hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký đất đai mà gộp vào hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận (như Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Thông tư 23/2014/TT-BTNMT, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT, Quyết định số 781/2016/QĐ-UBND tỉnh Khánh Hòa ngày 29/03/2016). Về chủ trương đường lối vẫn phải phấn đấu đăng ký đất đai đạt 100% cho người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở. Đến khâu nào là hết quá trình đăng ký cũng chưa quy định, và kết quả đăng ký Nhà nước thể hiện ở đâu, người dân có quyền lợi gì khi thực hiện xong đăng ký đất đai, thì chưa được quy định rõ ràng. Đề tài luận văn cho rằng khâu đăng ký kết thúc khi Văn phòng đăng ký đất đai thẩm định hồ sơ và kết luận hồ sơ đủ điều kiện đăng ký và trao Giấy xác nhận đăng ký đất đai cho người sử dụng đất. Việc đăng ký đất đai giúp Nhà nước nắm chắc, quản chặt quỹ đất, quỹ nhà ở.

Để công tác cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện đạt kết quả cao hơn, hoàn thành kế hoạch được giao cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các ngành, các cấp, sự quan tâm chỉ đạo cấp trên.

Qua thời gian tìm hiểu việc công tác cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thị xã Ninh Hòa tỉnh Khánh Hòa gặp không ít khó khăn trong công tác do đó xin có một số kiến nghị sau:

Để công tác cấp Giấy chứng nhận đạt hiệu quả cao về mặt pháp lý thuận lợi trong khâu lập hồ sơ xét duyệt đề nghị cấp trên cần thống nhất ổn định và lâu dài khi ban hành văn bản chủ đạo, hướng giải quyết và thống nhất các biểu mẫu. UBND các cấp thường xuyên công tác cấp và lập hồ sơ địa chính dựa theo quy trình hướng dẫn chung.

Cần phải tăng cường tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật cho nhân dân bằng các phương tiện thông tin đại chúng như: đài truyền thanh, truyền hình, báo chí, tiểu phẩm về tranh chấp đất đai và hướng giải quyết nhằm nâng cao hiểu biết và ý thức chấp hành luật cho toàn dân.

Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ địa chính. Cơ quan cấp trên cần phải có chính sách hỗ trợ kinh phí cho các đoàn, đo đạc, chỉnh lý bản đồ và tổ chức được nhiều đợt cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn. Sử dụng công nghệ thông tin giúp cho cơ quan làm công tác quản lý đất đai một cách chính xác, chặt chẽ, lưu trữ an toàn, truy cập thành công.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành ngày 01/07/2014;
2. Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
3. Thông tư 23/2014/TT - BTNMT ngày 19/05/2014 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;
4. Thông tư 24/2014/TT - BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định về hồ sơ địa chính;
5. Thông tư số 25/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính.
6. ThS. Đỗ Thanh Xuân, Bài giảng môn “Hệ thống đăng kí đất đai”, trường Đại học Tài Nguyên và Môi Trường Tp.HCM.
7. Luận văn tốt nghiệp đại học: “Nâng cao hiệu quả công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Hòa Nhơn tỉnh Bình Định”, 2015, Nguyễn Văn Tình, Đại Học Nông Nghiệp Hà Nội – Khoa Quản Lý Đất Đai.
8. Luận văn tốt nghiệp đại học: “Đánh giá tình hình công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Quận Đồ Sơn - thành phố Hải Phòng”, 2015, Nguyễn Thị Phương, Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội – Khoa Quản lý đất đai.
9. Luận văn thạc sỹ: “Thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thành phố Đà Nẵng”, 2014, Phan Hồng Mai, Đại học Quốc gia Hà Nội – Khoa Luật.
10. Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 29/03/2016 quy định về ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông.