



Tạp chí Khoa học Kỹ thuật Mỏ - Địa chất

Trang điện tử: <http://tapchi.humg.edu.vn>



Nghiên cứu thực trạng đăng ký đất đai lần đầu, cấp giấy chứng nhận đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

Phạm Thị Phin *

Khoa Địa lý, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội, Việt Nam

THÔNG TIN BÀI BÁO

Quá trình:

Nhận bài 15/08/2017
Chấp nhận 18/10/2017
Đăng online 29/12/2017

Từ khóa:

Đăng ký đất đai
Giấy chứng nhận
Quyền sử dụng đất
Quyền sở hữu nhà ở
Hồ sơ địa chính

TÓM TẮT

Kết quả đăng ký đất đai là giấy chứng nhận (GCN) và hồ sơ địa chính. GCN là chứng thư pháp lý quan trọng nhất để xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với nhà nước. Hồ sơ địa chính và GCN cung cấp thông tin đầy đủ nhất giúp nhà nước quản lý chặt chẽ đất đai. Hoài Đức là huyện ngoại thành của thành phố Hà Nội, việc đăng ký đất đai, cấp GCN có nhiều phức tạp. Đến ngày 31/10/2016, toàn huyện Hoài Đức cấp được 34491 GCN cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở, đạt tỉ lệ 84,53%. Những thửa đất chưa được cấp GCN do nhiều nguyên nhân khác nhau như: có tranh chấp, chủ sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không nhất trí với hạn mức công nhận đất ở hiện hành, hạn chế của chính sách pháp luật đất đai, trình tự và thủ tục hồ sơ còn phức tạp... Một số kiến nghị được đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả công tác này trên địa bàn nghiên cứu gồm: Hoàn thiện chính sách pháp luật, xây dựng hồ sơ địa chính hoàn chỉnh hơn, cải cách thủ tục hành chính, đưa ra giải pháp thực hiện cho từ cơ quan tổ chức tại huyện Hoài Đức.

© 2017 Trường Đại học Mỏ - Địa chất. Tất cả các quyền được bảo đảm.

1. Đặt vấn đề

Trên thế giới có ba hệ thống đăng ký đất đai gồm (hệ thống địa bạ, hệ thống bằng khoán, hệ thống hỗn hợp). Hệ thống địa bạ xác nhận tư cách pháp lý của thửa đất bằng các chứng thư pháp lý dân sự như: di chúc, hợp đồng dẫn sự... Hiện nay hệ thống địa bạ vẫn được sử dụng ở một số nước, kể cả các nước phát triển như Pháp và một số bang của Mỹ. Trước đây hệ thống địa bạ được lập để

phục vụ mục đích thu thuế, điển hình là hệ thống do Napoléon đề xướng (Stéphane Lavigne, 1996).

Hệ thống bằng khoán, chủ sử dụng hoặc sở hữu được cấp thống nhất một loại giấy chứng nhận về đất đai. Điển hình là hệ thống Torrens được hình thành từ năm 1857 ở Bang Nam của Úc (Robert T. and Morget A., 1991).

Hệ thống đăng ký đất đai của nước ta được thực hiện theo hệ thống bằng khoán. Nhà nước tổ chức đăng ký đất đai, đồng thời cấp Giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là giấy chứng nhận). GCN là chứng thư pháp lý Nhà nước

*Tác giả liên hệ

E-mail: phamthiphin1103@yahoo.com

nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất (Luật số: 45/2013/QH13, 2013).

Hoài Đức là một huyện ngoại thành của thành phố Hà Nội, đang trong quá trình đô thị hóa rất mạnh. Đất đai có biến động rất lớn về mục đích và chủ sử dụng. Việc quản lý và sử dụng đất tại địa phương có nhiều phức tạp: sử dụng đất sai mục đích, lấn chiếm đất, tranh chấp đất đai, hồ sơ địa chính lạc hậu và lưu trữ kém... Cùng với hệ thống chính sách pháp luật đất đai không ổn định, thường xuyên thay đổi, có những nội dung quy định chưa cụ thể... Tất cả những khó khăn này đã làm cho công tác đăng ký đất đai, cấp GCN ở địa phương gặp khó khăn.

2. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

2.1. Dữ liệu nghiên cứu

- Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đăng ký đất đai, cấp GCN của trung ương và địa phương (Luật đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT quy định về GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất).

- Các văn bản hướng dẫn thực hiện của UBND thành phố Hà Nội: Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 quy định về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...

- Các báo cáo thống kê thể hiện kết quả đăng ký đất đai của địa phương.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp điều tra thu thập tài liệu và số liệu thứ cấp*: Nhằm thu thập các số liệu về tình hình quản lý đất đai, tình hình kê khai đăng ký đất đai, cấp GCN tại huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- *Phương pháp điều tra nhanh với sự tham gia của cộng đồng*: Xây dựng mẫu phiếu điều tra và điều tra 120 phiếu. Trong đó 90 phiếu điều tra lấy ý kiến người dân về đăng ký đất đai, cấp GCN gồm các thông tin: tình trạng pháp lý của thửa đất, chủ

sử dụng đất, mức nghĩa vụ tài chính phải nộp, thời gian thực hiện thủ tục hành chính, thái độ phục vụ của cơ quan chức năng có thẩm quyền, sự hiểu biết của người dân về pháp luật đất đai có liên quan, nguyện vọng và kiến nghị của người dân với các cơ quan có thẩm quyền...

Điều tra 30 phiếu cán bộ tham gia thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCN ở địa phương là các cán bộ địa chính cấp xã, cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Đức. Những nội dung điều tra gồm: Những khó khăn của công tác này tại địa phương (khó khăn trong việc xác định nguồn gốc, tình trạng tranh chấp, hồ sơ lưu trữ, bản đồ địa chính, quy hoạch...). Những vướng mắc trong việc áp dụng chính sách, pháp luật của thành phố Hà Nội và của Trung ương vào địa phương, trình độ chuyên môn, kiến nghị với cấp có thẩm quyền...

Điều tra cơ sở vật chất và nguồn nhân lực phục vụ đăng ký đất đai, cấp GCN tại địa phương.

- *Phương pháp thống kê và xử lý số liệu*: Sau khi thu thập số liệu, tiến hành xử lý nhằm loại bỏ những số liệu không chính xác, có sự mâu thuẫn với các nguồn dữ liệu tin cậy khác hoặc không đảm bảo tính lô gic; sử dụng phần mềm excel để tổng hợp thành các bảng biểu thống kê.

- *Phương pháp phân tích, đánh giá tổng hợp*: Từ số liệu thực trạng đăng ký đất đai, cấp GCN tiến hành phân tích để tìm ra những khó khăn và tồn tại, những nguyên nhân dẫn đến tồn tại đó, làm cơ sở cho việc đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác này trên địa bàn nghiên cứu.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Thực trạng cơ sở vật chất, nguồn nhân lực và tài liệu phục vụ đăng ký đất đai, cấp GCN đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Hoài Đức

* Thực trạng cơ sở vật chất: Qua kết quả điều tra tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Hoài Đức cho thấy:

- Trụ sở làm việc: Tổng diện tích sử dụng khoảng 130 m². Trong đó: Nơi tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thủ tục hành chính khoảng 15 m²; diện tích còn lại chia thành 5 phòng làm việc cho 19 cán bộ chuyên môn và bộ phận văn thư lưu trữ.

- Máy móc và trang thiết bị: có 3 máy tính sách tay, 2 máy tính bàn, 1 máy in và 3 tủ đựng tài liệu. Hiện tại toàn bộ máy móc, trang thiết bị đều đang

được sử dụng.

* Nguồn nhân lực: Theo số liệu thống kê tại Phòng Lao động thương binh xã hội huyện Hoài Đức (Báo cáo lý lịch cán bộ huyện Hoài Đức, 2016), tổng số cán bộ, công chức, viên chức, người lao động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Đức là 19 người gồm 09 nam, 10 nữ. Về trình độ văn hóa, chuyên môn: 19/19 cán bộ có trình độ văn hoá 12/12, 01/19 cán bộ có trình độ thạc sỹ, 18/19 cán bộ có trình độ Đại học (09 cán bộ đang học thạc sỹ), tất cả các cán bộ đều có chuyên môn đúng ngành quản lý đất đai. Về trình độ lý luận chính trị: 02 cán bộ có trình độ trung cấp lý luận chính trị, 01 cán bộ đang học trung cấp lý luận chính trị.

* Theo số liệu điều tra tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Đức cho thấy, hệ thống tài liệu, bản đồ phục vụ đăng ký đất đai, cấp GCN: Hệ thống bản đồ năm 1938, 1962, 1986, 1990, 2001, 2004 chưa phải là bản đồ địa chính chính quy.

3.2. Thực trạng đăng ký đất đai lần đầu, cấp GCN đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Hoài Đức

3.2.1. Kết quả đăng ký đất đai lần đầu, cấp GCN đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Hoài Đức

Theo Báo cáo kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND huyện Hoài Đức năm 2016. Tính đến ngày 31/10/2016, toàn huyện đã cấp được 34491 GCN, đạt tỉ lệ 84,53%.

3.2.2. Phân loại nguyên nhân các thửa đất ở chưa được cấp GCN tại huyện Hoài Đức

* *Những hạn chế và tác động của hệ thống chính sách, pháp luật đất đai*

+ Luật đất đai thường xuyên thay đổi, những quy định liên quan đến quy trình, hồ sơ, điều kiện được hợp pháp hóa quyền sử dụng đất, mức thực hiện nghĩa vụ tài chính... không ổn định. Các văn bản pháp luật thường không hết hiệu lực hoàn toàn mà lại có các văn bản mới bổ sung sửa đổi. Hơn nữa, việc xét duyệt hồ sơ, không chỉ liên quan đến pháp luật đất đai mà còn liên quan đến luật dân sự, luật hôn nhân gia đình, luật hành chính... Vì vậy, có quá nhiều các văn bản pháp luật khác nhau mà cán bộ làm công tác đăng ký đất đai

Bảng 1. Kết quả đăng ký đất đai lần đầu, cấp GCN đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Hoài Đức đến ngày 31/10/2016.

TT	Tên xã, thị trấn	Tổng số thửa đất ở (thửa)	Số thửa đã cấp GCN (thửa)	Tỉ lệ cấp GCN (%)
1	Thị trấn Trạm Trôi	801	689	86,02
2	An Khánh	2991	2363	79,00
3	An Thượng	2412	2018	83,67
4	Cát Quế	2439	2182	89,46
5	Di Trạch	1367	1175	85,95
6	Dương Liễu	2603	2247	86,32
7	Đắc Sở	1038	879	84,68
8	Đông La	2472	2051	82,97
9	Đức Giang	1969	1676	85,12
10	Đức Thượng	1977	1771	89,58
11	Kim Chung	2571	2303	89,58
12	La Phù	2177	1782	81,86
13	Lại Yên	1863	1388	74,50
14	Minh Khai	1474	1280	86,84
15	Song Phương	2690	2233	83,01
16	Sơn Đồng	1209	1058	87,51
17	Tiền Yên	1371	1000	72,94
18	Vân Canh	2364	2040	86,29
19	Vân Côn	2591	2204	85,06
20	Yên Sở	2426	2152	88,71
Tổng		40805	34491	84,53

cần nắm bắt.

+ Một số nội dung quy định của pháp luật còn chung chung, không rõ ràng hoặc chưa phù hợp gây khó khăn cho việc xác định nguồn gốc, mục đích sử dụng, chủ sử dụng. Chẳng hạn: Theo quy định tại điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, nếu việc sử dụng đất có nguồn gốc vi phạm thì loại đất được xác định căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng (tức là xác định theo loại đất trước khi vi phạm). Tuy nhiên nếu không giới hạn về thời gian thì phần lớn các thửa đất ở có nguồn gốc từ nhóm đất nông nghiệp...

+ Việc ban hành các văn bản pháp luật còn có sự mâu thuẫn, chẳng hạn: Người sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1,2,3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/NĐ-CP nhưng sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp và đáp ứng yêu cầu về quy hoạch thì được xem xét cấp GCN. Tuy nhiên theo quy định

tại Khoản 4 Điều 4 Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội thì chỉ xem xét đến những trường hợp sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 và việc xác định diện tích đất ở để cấp GCN bằng hạn mức của UBND thành phố quy định. Do đặc thù huyện Hoài Đức chủ yếu là vùng nông thôn, diện tích sử dụng đất của một hộ gia đình là rất lớn, họ đã sử dụng qua nhiều thế hệ từ trước những năm 1980, thửa đất có thể đã được chia tách thành nhiều thửa nhỏ và chuyển quyền sử dụng qua nhiều chủ khác nhau. Hiện nay rất nhiều thửa đất có diện tích lớn, người dân không thể thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất vượt hạn mức dẫn đến việc không thể cấp được GCN.

+ Vướng mắc liên quan đến hạn mức công nhận đất ở: Theo quy định tại Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND, điều 18 Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND, khi thửa đất ở được cấp giấy chứng nhận, diện tích được công nhận là đất ở không vượt quá hạn mức đất ở, phần vượt hạn mức không được công nhận là đất ở mà chỉ được công nhận là đất nông nghiệp. Do đó những hộ có diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở đã không đề nghị cấp giấy chứng nhận.

** Đất giao bán trái thẩm quyền*

+ Đất có nguồn gốc được UBND xã, Hợp tác xã giao bán nhưng hiện nay người sử dụng đất cũng như tổ chức giao bán trái thẩm quyền không còn lưu giữ được giấy tờ về việc giao bán, nộp tiền sử dụng đất.

+ Tổ chức giao bán trái thẩm quyền không thuộc các trường hợp tại khoản 1 điều 20 Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND như: Hội người cao tuổi, Hội Cựu chiến binh, Hội nông dân, Ban Khánh tiết thôn... giao đất lấy tiền phục vụ công việc chung của thôn.

+ Một số giấy tờ giao bán trái thẩm quyền ghi một trong các hình thức: giao thuê, giao 10 năm, cho thuê lâu dài, cho mượn đất... nhưng bản chất là giao đất lâu dài và các hộ đã sử dụng vào mục đích đất ở ổn định, phù hợp quy hoạch.

+ Việc nộp tiền sử dụng đất được thực hiện làm nhiều lần ở các thời điểm khác nhau và nhiều người nộp khác nhau đối với 01 thửa đất dẫn đến không thống nhất về hồ sơ.

+ Giấy nộp tiền không ghi diện tích do đó không xác định được đã nộp đủ hay chưa.

+ Diện tích hiện trạng sai lệch với diện tích

được giao bán trái thẩm quyền.

- Người sử dụng đất tự ý chuyển mục đích sử dụng đất:

+ Khó khăn về trình tự thủ tục: Theo quy định tại khoản 4 điều 35 Quyết định số 37/2015/QĐ, trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước 01/7/2014 thì UBND cấp huyện tổ chức thanh tra, xử lý vi phạm về quản lý, sử dụng đất, xử lý trách nhiệm đối với cá nhân, tổ chức để xảy ra vi phạm. Tuy vậy, một số tổ chức, cá nhân để xảy ra vi phạm không còn sống hoặc chuyển công tác, nghỉ hưu... hơn nữa việc xử lý vi phạm đối với trường hợp này chưa được hướng dẫn cụ thể.

+ Khó khăn về hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất: hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất theo khoản 1 điều 41 Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND mà người dân phải nộp gồm có: Thông tin quy hoạch về khu đất do Sở Quy hoạch kiến trúc hoặc Phòng Quản lý đô thị cấp; Bản vẽ chỉ giới đường đỏ do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cấp; Bản vẽ quy hoạch mặt bằng tỷ lệ 1/500 hoặc 1/200 được UBND huyện chấp thuận. Những văn bản này người dân rất khó có được do phải phải đi đến nhiều cơ quan cấp tỉnh, cấp huyện khác nhau.

+ Vướng mắc về chính sách thu nghĩa vụ tài chính: hiện nay, theo quy định tại điều 50 Quyết định số 37/QĐ-UBND, đối với trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất khi được cấp giấy chứng nhận. Với số tiền phải nộp quá lớn, nên phần lớn người dân đều không đủ khả năng nộp nhưng lại không muốn ghi nợ nghĩa vụ tài chính.

** Khó khăn về hồ sơ địa chính không chính xác và không đầy đủ*

+ Hệ thống bản đồ sử dụng trong quá trình cấp giấy chứng nhận (bản đồ năm 1938, 1962, 1986, 1990, 2001, 2004) phần lớn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, do đó giá trị của số liệu về diện tích, kích thước, thậm chí cả mục đích sử dụng ...trên bản đồ chưa được đảm bảo. Kích thước và diện tích thửa đất lại biến động qua các loại bản đồ khác nhau. Do đó, việc cấp GCN lần đầu, các tổ chức hành nghề đo đạc phải đo vẽ hồ sơ kỹ thuật thửa đất. Hệ thống bản đồ cũ chỉ là căn cứ tham khảo để cấp GCN.

+ Một số trường hợp người sử dụng đất có lấn chiếm đất nhưng cơ quan Nhà nước không đủ căn cứ để chứng minh vi phạm do hệ thống bản đồ, tài liệu không được nghiệm thu và không thể hiện

kích thước thửa đất.

+ Giấy tờ về quyền sử dụng đất, chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính và hồ sơ địa chính bị thất lạc, không còn căn cứ pháp lý để chứng minh.

+ Hệ thống sổ sách sử dụng ở dạng giấy, chưa cập nhật biết động thường xuyên, chưa xây dựng được hệ thống thông tin đất đai.

- Một số khó khăn khác:

+ Đất đang có tranh chấp: Tranh chấp với thửa đất liền kề; chưa thống nhất phân chia tài sản thừa kế trong gia đình.

+ Đất không có ngõ đi; thửa đất có diện tích quá nhỏ; đất vắng chủ.

+ Nguồn nhân lực của phòng Tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất còn hạn chế, không có kinh phí thuê thêm lao động hợp đồng...

+ Thực hiện thủ tục hành chính chưa thực sự theo cơ chế một cửa, người sử dụng đất vẫn phải đến nhiều cơ quan khác nhau như: cơ quan thuế, cơ quan công chứng.

3.2.3. Đánh giá công tác đăng ký đất đai lần đầu, cấp GCN đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thông qua kết quả điều tra

- Những xã có tỷ lệ cấp GCN cao: Kết quả điều tra người sử dụng đất cho thấy, thời gian giải quyết hồ sơ tương đối đúng hẹn và ý kiến người dân về chất lượng phục vụ khá tốt chiếm 85% tổng số phiếu phát ra. Kết quả điều tra cán bộ cho thấy, hệ thống hồ sơ địa chính tương đối hoàn thiện, nguồn gốc sử dụng đất xác định ít phức tạp, ít có tranh chấp đất đai, hồ sơ lưu trữ đầy đủ hơn, biến động đất đai được cập nhật thường xuyên, cán bộ địa chính xã được đào tạo đúng chuyên ngành, có trình độ chuyên môn cao.

- Những xã có tỷ lệ cấp GCN thấp, thời gian giải quyết trễ hẹn lâu (trên 1 tháng) và chất lượng phục vụ còn kém. Kết quả điều tra cán bộ cho thấy, hệ thống hồ sơ địa chính thiếu, nguồn gốc sử dụng đất phức tạp, nhiều biến động, hệ thống hồ sơ lưu trữ thiếu nên thường xuyên phải dùng phiếu ý kiến khu dân cư để xác minh thời điểm và nguồn gốc sử dụng đất dẫn đến thời gian giải quyết hồ sơ dài. Cán bộ địa chính xã phần lớn là ban đầu không đúng chuyên ngành, sau đó học bổ sung thêm.

3.3. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả đăng ký đất đai lần đầu, cấp GCN đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại Hoài Đức, Hà Nội

3.3.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật

- Đào tạo và quy tụ những chuyên gia xây dựng pháp luật đất đai có chất lượng (đảm bảo tính ổn định và đi vào thực tiễn cuộc sống).

- Cần cụ thể hóa các điều khoản của Luật đất đai, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn của Trung ương phục vụ cho quá trình cấp GCN. Các Văn bản hướng dẫn phải có sự thống nhất, phù hợp với thực tế, khắc phục những bất cập, chồng chéo.

- Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND và Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cần sửa đổi cho phù hợp với các văn bản pháp luật của trung ương. Để đảm bảo sát với thực tế, những thửa đất đã được chia tách thành nhiều thửa khác nhau đã qua chuyển quyền sử dụng và hiện có nhiều chủ sử dụng thì xem xét, xác định hạn mức đất ở được công nhận và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo diện tích các thửa hiện trạng.

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

- UBND thành phố Hà Nội cần sớm chỉ đạo để có kế hoạch triển khai đo vẽ lại toàn bộ hệ thống bản đồ địa chính chính quy phục vụ cho công tác quản lý đất đai nói chung và cấp GCN nói riêng.

- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai dạng số, phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và công tác cung cấp thông tin đất đai.

3.3.3. Giải pháp về tổ chức, cải cách thủ tục hành chính

- Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hành chính bố trí đội ngũ cán bộ viên chức có tinh thần trách nhiệm, trình độ chuyên môn nghiệp vụ giỏi, đáp ứng yêu cầu công việc được giao. Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả không đơn thuần là tiếp nhận hồ sơ mà còn đóng vai trò tư vấn, hướng dẫn cho người sử dụng đất cách thức tốt nhất để giải quyết công việc với thời gian ngắn nhất.

- Bộ phận thụ lý hồ sơ cần được thường xuyên đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, giải quyết hồ sơ theo đúng trình tự, thủ tục quy định, tránh gây những hiểu lầm, phiền hà cho công dân.

- Tăng cường cải cách thủ tục hành chính, thực hiện đúng tinh thần cơ chế một cửa liên thông. UBND huyện cần chỉ đạo Chi cục thuế bố trí cán bộ tiếp nhận hồ sơ nghĩa vụ tài chính trong lĩnh vực đất đai tại Bộ phận một cửa.

- Mua sắm các trang thiết bị cần thiết phục vụ cho công tác tiếp nhận hồ sơ, đặc biệt là ứng dụng công nghệ thông tin đảm bảo cho việc tiếp nhận

hồ sơ được nhanh chóng, liên tục.

- Đơn giản hóa thủ tục hồ sơ đối với trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng: Cụ thể bỏ các giấy tờ thông tin quy hoạch về khu đất, bản vẽ chỉ giới đường đỏ, bản vẽ quy hoạch mặt bằng. Những thông tin này khi xét duyệt hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải nắm được.

3.3.4. Giải pháp về tài chính trong lĩnh vực đất đai

- Những trường giao đất trái thẩm quyền, nhưng đã làm thất lạc hóa đơn, biên lai, phiếu thu mà vẫn còn lưu giữ hồ sơ tại cơ quan, tổ chức nếu sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thì nay được cấp GCN và không phải nộp tiền sử dụng đất. Những trường hợp cho thuê, cho mượn đất thì phải nộp tiền sử dụng đất.

- Đối với những trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở thì chỉ nộp tiền chênh lệch giữa giá đất ở và đất nông nghiệp, nếu chưa có khả năng nộp, cán bộ cần hướng dẫn và giải thích để những người sử dụng đất được ghi nợ.

3.3.5. Giải pháp cụ thể đối với từng cơ quan, tổ chức có liên quan đến công tác đăng ký đất đai lần đầu, cấp GCN tại huyện Hoài Đức

* Đối với UBND các xã, thị trấn

- Triển khai công tác tuyên truyền đến các hộ dân về thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCN tại các xã có tỉ lệ cấp thấp. Tập trung vận động người dân nộp hồ sơ, hướng dẫn kê khai đăng ký cấp GCN. Cán bộ Chi nhánh huyện Hoài Đức được cử xuống các xã phối hợp với cán bộ địa chính xã rà soát, phân loại hồ sơ, hướng dẫn chủ hộ nộp và tiếp nhận hồ sơ đối với các trường hợp đủ điều kiện. Thống kê, phân loại và lập danh sách các trường hợp vướng mắc báo cáo UBND huyện Hoài Đức để xin ý kiến chỉ đạo, kiến nghị hướng giải quyết.

- Tích cực hơn trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai.

- Thường xuyên đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho các cán bộ công chức địa chính xã, trao đổi thống nhất chuyên môn giữa cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Đức, cán bộ phòng Tài nguyên và môi trường và cán bộ địa chính 20 xã với nhau tạo ra sự thông suốt trong quá trình giải quyết công việc.

- Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cho phù hợp với tình hình của địa phương, nhằm quản lý tốt việc tra cứu và giải quyết hồ sơ cho người dân.

* Đối với phòng Tài nguyên và môi trường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Đức

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, phối hợp xử lý vi phạm đất đai, tránh tình trạng để vi phạm không thể xử lý dẫn đến việc không thể cấp GCN.

- Phòng Tài nguyên và môi trường phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tham mưu UBND huyện chỉ đạo công tác lập bản đồ địa chính, hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, đưa hệ thống hồ sơ địa chính đang quản lý từ dạng giấy sang dạng số.

- Nâng cao năng lực chuyên môn bằng việc trao đổi kinh nghiệm với các quận, huyện khác trên địa bàn. Học hỏi, áp dụng công nghệ thông tin trong đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận. Cần chủ động nghiên cứu và kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho ý kiến chỉ đạo giải quyết các trường hợp vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện nhiệm vụ mà chưa được quy định cụ thể hoặc bất hợp lý trong các văn bản pháp luật.

* Đối với UBND huyện Hoài Đức

- UBND huyện cùng tòa án xử lý dứt điểm các trường hợp tranh chấp đất đai làm căn cứ cấp giấy chứng nhận.

- Chỉ đạo cơ quan chuyên môn phân loại và kiến nghị những trường hợp không được hợp thức hóa quyền sử dụng đất thì thu hồi theo quy định hiện hành.

- Thường xuyên chỉ đạo tiến hành thanh tra, kiểm tra định kỳ và đột xuất nhằm phát hiện các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất nói chung, công tác đăng ký đất đai lần đầu, cấp giấy chứng nhận nói riêng.

4. Kết luận

- Đến ngày 31/10/2016, toàn huyện Hoài Đức cấp được 34491 GCN cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở, đạt tỉ lệ 84,53%.

- Những thửa đất chưa được cấp GCN do nhiều nguyên nhân khác nhau như: có tranh chấp, chủ sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không nhất trí với hạn mức công nhận đất ở hiện hành, hạn chế của chính sách pháp luật đất đai, trình tự và thủ tục hồ sơ còn phức tạp...

- Một số kiến nghị được đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai lần đầu, cấp GCN trên địa bàn nghiên cứu như:

Hoàn thiện chính sách pháp luật, xây dựng hồ sơ địa chính hoàn chỉnh hơn, cải cách thủ tục hành chính, đưa ra giải pháp thực hiện cho từ cơ quan tổ chức tại huyện Hoài Đức.

Tài liệu tham khảo

Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2014.

Báo cáo kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất huyện Hoài Đức năm 2016. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, 2014.

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất, 2014. Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Báo cáo lý lịch cán bộ huyện Hoài Đức, 2016. Phòng Lao động thương binh xã hội huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Luật số: 45/2013/QH13, 2013. *Luật Đất đai,* Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013.

Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân, UBND Thành phố Hà Nội, 2014.

Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 quy định về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; công nhận quyền sử dụng đất; cấp GCN; đăng ký biến động về sử dụng đất, 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 ngoài, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội. UBND thành phố Hà Nội, 2015.

Robert T. and Morget A., 1991. *Torrens Title.* Butterworth. Sydney - Melbourne, 384 pp.

Stéphane Lavigne, 1996. *Le Cadastre de la France.* Press. Universitaires de France, 125pg (Bản dịch tiếng Việt "Địa chính Pháp", Nhà xuất bản Thế giới mới, Hà Nội, 1999).

ABSTRACT

A study of the land registration status at the first time and the issue of residential land certificates to households and individuals in Hoai Duc district, Hanoi

Phin Thi Pham

Department of Geography, University of Natural Sciences, Vietnam National University, Hanoi, Vietnam.

Land registration result is the certificate and cadastral records. The certificate is considered the most legal deed to determine rights and obligations of land users to the state. Cadastral records and the certificate provide the most complete information for the state to strictly manage the land. Since Hoai Duc is a suburban district of Hanoi, land registration and certificate issue remain a complicated task. By the

31 of October, 2016, Hoai Duc have issued 34,491 residential land certificates to households and individuals, reaching the rate 84,53%. The parcels of land having not been granted with certificates are due to the different reasons: disputed ownership, the failure of land users to fulfill their financial obligations or their disagreement with current financial limit to land use right recognition, drawbacks of legal policies of land, cumbersome procedures. Some recommendations for releasing the above obstacles are improving legal policy, building more complete cadastral records, reforming administrative procedures, providing solutions to related competent authority in Hoai Duc district.