

Cơ Sở Lý Luận Về Cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất

1. Cơ sở lý luận về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.1 Khái niệm quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Về khái niệm Quyền sử dụng đất:

Tại khoản 9 Điều 3 Luật đất đai 2013 có nêu “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định”. Như vậy, qua khái niệm này có thể hiểu Quyền sử dụng đất là quyền năng mà chủ thể sử dụng đất hợp pháp được hưởng.

Quyền sử dụng đất là quyền được lợi dụng các tính năng của đất để phục vụ cho lợi ích kinh tế và đời sống của con người theo quy định của pháp luật. Đất đai là tài sản đặc biệt, Nhà nước giao một phần đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Người sử dụng đất có nghĩa vụ đối với Nhà nước như nộp thuế sử dụng đất và tuân thủ những quy định của Nhà nước về sử dụng đất.

Từ đó vấn đề đặt ra là phải xác lập một cơ chế thể hiện quyền sở hữu đất đai sao cho phù hợp, có nghĩa là xác lập cách thức tạo ra sự thống nhất giữa hai quyền năng là quyền sở hữu pháp lý và quyền sử dụng thực tế về đất đai.

Người sử dụng đất có các quyền sau đây:

- “- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.
- Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về 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 bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.
- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

- Người sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”¹

- Khái niệm về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Quan điểm về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giáo trình Luật đất đai của Trường Đại học Luật Hà Nội cho rằng: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư Nhà nước cấp cho người sử dụng đất để họ được hưởng mọi quyền lợi hợp pháp về đất đai và được Nhà nước bảo hộ khi quyền của họ bị xâm phạm”²

Theo Từ điển Luật học của Viện Khoa học Pháp lý (Bộ Tư pháp) xuất bản năm 2006 có nêu: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất”³.

Từ điển Giải thích Thuật ngữ Luật học của Trường Đại học Luật Hà Nội có nêu: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Chứng thư pháp lý đầy đủ xác nhận 9 mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước và người sử dụng đất”⁴

Tại khoản 16 điều 3 Luật đất đai 2013 nêu ra khái niệm Giấy chứng nhận QSDĐ như sau: “*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 và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”.

Khái niệm này không đưa ra quy định cụ thể về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà đưa ra khái niệm chung nhất về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, có thể hiểu một cách khái quát nhất về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận

¹ Phan Huy Cường (2012). Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu - tỉnh Nghệ An từ năm 2007 đến nay. Luận văn thạc sỹ

² Trường Đại học Luật Hà Nội (2010), Giáo trình Luật đất đai, Nhà xuất bản Công an nhân dân, tr 150

³ Bộ Tư pháp - Viện khoa học pháp lý (2006), Từ điển Luật học, Nhà xuất bản Tư pháp và Nhà xuất bản Từ điển Bách khoa, Hà Nội, tr 302

⁴ Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển Giải thích Thuật ngữ Luật học, Nhà xuất bản Công an nhân dân, tr 35

quyền sử dụng đất đối với người được nhà nước giao, cho thuê ... hoặc các hình thức sở hữu khác được nhà nước công nhận thông qua việc cấp giấy chứng nhận,

Như vậy, mặc dù có nhiều quan điểm khác nhau về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất song những quan điểm này đều thống nhất với nhau cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý do Nhà nước cấp để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất.

1.2. Khái niệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Như phân tích ở trên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý do Nhà nước cấp để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất. Chính vì đây là chứng thư của Nhà nước trao cho người sử dụng đất, do vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện như:

Thứ nhất, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện. Hiện nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện ở mỗi địa phương thực hiện.

Thứ hai, Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tuân theo một trình tự thủ tục nhất định. Trình tự thủ tục này phải đảm bảo kể từ khâu thẩm định điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến quá trình tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến tay người sử dụng đất.

Thứ ba, Để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất cũng phải đáp ứng được các điều kiện nhất định của pháp luật để được công nhận về quyền sở hữu, đảm bảo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thứ tư, Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác với những loại giấy tờ về quyền sử dụng đất khác như quyết định giao đất, cho thuê đất

Với những khái quát như trên, có thể đưa ra khái niệm Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quá trình Cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các quy định pháp luật, trình tự thủ tục nhất định để đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến tay người sử dụng đất.

1.3. Ý nghĩa của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

GCNQSDĐ là chứng thư của Nhà nước trao cho người sử dụng đất hợp pháp, vì vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ý nghĩa vô cùng quan trọng, không những đối với cơ quan quản lý Nhà nước mà còn đối với người sử dụng đất.

Đối với cơ quan quản lý nhà nước, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ý nghĩa đó là:

Một là, Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một hình thức để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý đất đai của mình. Với ý nghĩa này, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vai trò giúp Nhà nước xây dựng, điều chỉnh chính sách về đất đai cũng như thực hiện quản lý nhà nước về đất đai. Thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan quản lý Nhà nước có thể kịp thời nắm bắt được thông tin về ưu điểm, hạn chế trong chính sách về đất đai của mình để đề xuất được phương hướng và điều chỉnh cho phù hợp.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn có ý nghĩa giúp cho công tác quy hoạch, thống kê việc sử dụng đất đai diễn ra một cách thuận lợi và tiết kiệm. Nếu công tác này làm không tốt thì dẫn đến việc khó xác định việc sử dụng đất của người sử dụng đất có là hợp pháp hay không, dẫn đến khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Hai là, Tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, ngân sách địa phương. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoạt động được tiến hành có thu tiền thuế, phí như thuế sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ... và các loại lệ phí. Những khoản thu này tạo nguồn thu không nhỏ cho ngân sách Nhà nước, ngân sách địa phương, những khoản thu này góp phần bù vào phần chi cho đầu tư, cải tạo quản lý đất đai.

Ba là, Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai dễ dàng theo dõi và kiểm soát các giao dịch đất đai của người sử dụng đất, góp phần làm công khai, minh bạch thị trường bất động sản. Thực tế hiện nay vẫn còn tình trạng giao dịch đất đai mà đối với đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng QSDĐ mà không làm thủ tục, đất không đủ điều kiện chuyển nhượng mà vẫn

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại teamluanvan.com

chuyển nhượng ... Những giao dịch này có thể ảnh hưởng đến giá đất ảo, ảnh hưởng đến thị trường đầu tư, sự phân hóa giàu nghèo, người muốn mua đất lại không đủ tiền để mua ... Do vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp cho cơ quan quản lý Nhà nước có thể kịp thời điều tiết, có chính sách quản lý phù hợp để tránh những tình trạng nêu trên, tạo hành lang pháp lý an toàn về đất đai cho cả hai phía Nhà nước và người sử dụng đất trong mối quan hệ giữa Nhà nước và người sử dụng đất cũng như giữa những người sử dụng đất với nhau.

Đối với người sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ý nghĩa:

Một là, Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý an toàn cho người sử dụng yên tâm sử dụng, khai thác, đầu tư trên đất. Hiến pháp 2013 ghi nhận đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, nhưng trên thực tế Nhà nước không trực tiếp sử dụng, chiếm hữu đất đai mà bằng các hình thức khác nhau giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định và lâu dài nhằm khai thác tốt nhất nguồn tài nguyên đất. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ chế pháp lý, là công cụ bảo hộ cho người sử dụng đất yên tâm sản xuất, sử dụng và gắn bó lâu dài với đất đai.

Hai là, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý thực hiện quyền năng về đất đai mà pháp luật đất đai trao cho người sử dụng đất. Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: "Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và 13 trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 điều 168 của Luật này ...". QSDĐ là một loại tài sản có thể mang ra giao dịch mua bán trên thị trường, do vậy, để đảm bảo tính pháp lý của loại tài sản này, Nhà nước cũng phải quy định về cơ sở pháp lý để tiến hành giao dịch, trao đổi mua bán. Đối với các giao dịch về đất đai, thực hiện quyền năng về đất đai chỉ thực hiện được đối với người sử dụng đất hợp pháp thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là cơ sở pháp lý để xác định một người có sở hữu hợp pháp về đất đai hay không.

Ba là, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở để người sử dụng đất được nhận quyền lợi khi nhà nước thu hồi đất như bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Một trong các điều kiện để được nhận bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là họ phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 2013. Đối với những người không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không được bồi thường mà chỉ được xem xét hỗ trợ một phần thiệt hại nếu có.

Bốn là, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 quy định một trong những quyền chung của người sử dụng đất là được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Như vậy, Nhà nước bảo vệ tối đa quyền và lợi ích của những người sử dụng đất hợp pháp được nhà nước công nhận. Việc bảo vệ này được thể hiện bằng việc khi có hành vi xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, người sử dụng đất có thể khiếu nại, tố cáo, khởi kiện yêu cầu đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ để chứng minh cho quyền sử dụng đất hợp pháp trước khi tiến hành các phương thức bảo vệ.

2. Quy định pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.1 Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

GCNQSDĐ được cấp dựa trên những nguyên tắc chính đó là:

Thứ nhất, “GCNQSDĐ được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó”⁵. Theo quy định này, thì mỗi thửa đất được xác định sẽ được cấp riêng một sổ. Đây là quy định tạo thuận lợi cho việc quản lý về đất đai về từng thửa đất, vị trí, diện tích thông tin về thửa đất và chủ sở hữu của thửa

⁵ Khoản 1 Điều 98 Luật Đất đai 2013

đất đó đối với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Bên cạnh đó, nếu có yêu cầu về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhiều thửa đất của cùng một cá nhân, hộ gia đình, tổ chức giúp giảm chi phí về tiền bạc cho người dân cũng như về thủ tục cho cơ quan nhà nước.

Thứ hai, “Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện”⁶. Việc quy định nguyên tắc này góp phần hạn chế các tranh chấp xảy ra đối với những trường hợp nhiều người chung quyền sử dụng đất, cũng như trong trường hợp làm mất, thất lạc QSDĐ thì vẫn còn căn cứ ở những người chủ sở hữu chung khác.

Thứ ba, “Người sử dụng đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật”⁷. Quy định về nguyên tắc này nhằm đảm bảo về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất cũng như góp phần tăng nguồn thu từ đất đai cho ngân sách nhà nước. Mặc dù, cũng có những đối tượng khó khăn trong việc thực hiện nghĩa vụ này, nên luật cũng quy định đối với những “trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp”⁸.

Thứ tư, “Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người”⁹. Đây là quy định nhằm thực hiện quyền bình đẳng giới trong việc sở hữu tài sản của vợ, chồng. Quy định này cho thấy vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản là quyền sử

⁶ Khoản 2 điều 98 Luật Đất đai 2013

⁷ Khoản 3 điều 98 Luật Đất đai 2013

⁸ Khoản 3 điều 98 Luật Đất đai 2013

⁹ Khoản 4 điều 98 Luật Đất đai 2013

dụng đất đai trong các quyền năng sử dụng, chiếm hữu và định đoạt. “Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu”¹⁰.

Thứ năm, “Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về 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 quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối 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 thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét 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 Điều 99 của Luật Đất đai 2013”¹¹. Đây là quy định về nguyên tắc nhằm hạn chế những trường hợp trốn tránh thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích chênh lệch nếu xác định diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển nhượng từ người khác trước đó và đất không có tranh chấp. Đồng thời, sẽ bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật nếu phát hiện phần diện tích nhiều hơn là do lấn chiếm mà có.

Việc quy định những nguyên tắc cụ thể giúp áp dụng thống nhất tất cả các trường hợp có thể có trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cả nước.

¹⁰ Khoản 4 điều 98 Luật Đất đai 2013

¹¹ Khoản 5 Điều 98 Luật đất đai 2013

2.2 Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ quan Nhà nước được nhà nước giao cho quyền hạn về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Quy định về thẩm quyền có ý nghĩa trong việc phân định trách nhiệm, tăng tính chịu trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tránh sự tùy tiện, bừa bãi trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật Đất đai 2013 quy định về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

“1. UBND cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 TN&MT cùng cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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.

3. 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”¹².

Theo đó, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giao cho UBND các cấp từ cấp tỉnh, cấp huyện. Pháp luật về đất đai cũng quy định rõ về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của UBND cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan Tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật đất đai 2013 cũng có điểm mới so với Luật đất đai trước đây, đó là quy định về thẩm quyền của cơ quan tài nguyên môi trường trong trường hợp đã được cấp giấy

¹² Điều 105 Luật Đất đai 2013

chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện quyền của người sử dụng, trường hợp cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về cơ bản, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giao cho UBND cấp tỉnh, và cấp huyện, nhưng việc xác minh các điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các công việc liên quan đến đất đai đều thuộc trách nhiệm của cơ quan giúp việc cho UBND là cơ quan tài nguyên và môi trường.

2.3 Điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai 2013: ”1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

a) 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 này”.

Theo quy định này, Để được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai.

2.3.1 Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Thứ nhất, Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất khi có một trong các loại giấy tờ sau:

+ Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

+ 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 tháng 10 năm 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 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 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;

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

+ Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định bao gồm:

“1. Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

2. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:

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

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

c) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản này. Trường hợp trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất có sự khác nhau giữa thời điểm làm đơn và thời điểm xác nhận thì thời điểm xác lập đơn được tính theo thời điểm sớm nhất ghi trong đơn;

d) Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

đ) Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở;

e) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sỹ làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sỹ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. 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 Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. 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).

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

6. Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

7. Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

8. Bản sao giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và các giấy tờ quy định tại các Khoản 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 quy định tại khoản 1 Điều này đang được lưu trữ tại cơ quan mình cho Ủy ban nhân dân cấp xã và người sử dụng đất để phục vụ cho việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”¹³

Chung quy lại các quy định về giấy tờ nêu trên đều có mục đích chứng minh cho việc hộ gia đình, cá nhân, tổ chức đang sử dụng đất ổn định và lâu dài. Như vậy, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trước tiên họ phải sử dụng đất ổn định. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) quy định tại điều 21 ghi nhận sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ như biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất; biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất; quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành...

Ngoài ra, tại khoản 2 điều 100 Luật Đất đai 2013 quy định Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất khi đáp ứng được điều kiện sau:

- + Có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01/7/2014 mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

- + Không có tranh chấp về đất đối với thửa đất đang xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

¹³ Xem điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 16,17 điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

Việc quy định điều kiện về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhằm hạn chế những tranh chấp liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất của những người đủ điều kiện chuyển quyền nhưng họ không chuyển quyền sử dụng đất cho nhau vì nhiều mục đích như trốn tránh nghĩa vụ, thủ tục rườm rà ... và đây cũng là quy định nhằm đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất.

Thứ hai, Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng có thể phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Nghĩa vụ tài chính được nói đến ở đây bao gồm các loại như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế sử dụng đất nông nghiệp, lệ phí trước bạ¹⁴.

Đối với “Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”¹⁵.

Đối với “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”¹⁶.

Việc quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính nhằm hạn chế các trường hợp người sử dụng đất có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính, vì vậy để đảm bảo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất họ phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến đất đai trong quá trình sử dụng đất thì mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

¹⁴ Khoản 1 điều 63 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

¹⁵ Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013

¹⁶ Khoản 4 Điều 100 Luật Đất đai 2013

2.3.2 Đối với hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Hiện nay, vẫn còn nhiều trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất mà vẫn không có giấy tờ về đất như đất khai hoang, do được để lại từ đời trước ... Nhưng trường hợp này vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đáp ứng đủ điều kiện luật định.

Trường hợp thứ nhất, hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những đối tượng này vẫn phải thu lệ phí ...

Theo quy định tại khoản 1 điều 101 Luật Đất đai 2013 thì Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất đất trước ngày 01/7/2014 nếu có đủ các điều kiện sau thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- “+ Có hộ khẩu thường trú tại địa phương
- + Trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn
- + Được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp”¹⁷

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ về quyền sử dụng đất như phải có hộ khẩu thường trú và có xác nhận của chính quyền địa phương cấp xã về việc sử dụng đất và không có tranh chấp, cơ bản quan trọng nhất là việc sử dụng đất phải có thật và trực tiếp.

Trường hợp thứ hai, Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013 thì trường hợp này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ có điều kiện:

- “+ Đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004
- + Không vi phạm pháp luật về đất đai

¹⁷ Xem khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai 2013

+Được UBND 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”.¹⁸

Bên cạnh việc quy định về việc sử dụng đất ổn định, lâu dài và có thật, được chính quyền địa phương cấp xã xác nhận không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch và trong quá trình sử dụng không có vi phạm pháp luật đất đai thì được cấp CNQSDĐ nhưng thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai.

Trường hợp thứ ba, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014. Người sử dụng đất lần chiếm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

+ Đang sử dụng đất ổn định trong các trường hợp theo quy:

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

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

2. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các nông trường, lâm trường quốc doanh, Ban quản lý rừng, trung tâm, trạm, trại, công ty nông nghiệp, lâm nghiệp thì thực hiện xử lý theo quy định như sau:

¹⁸ Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013

a) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét giao khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Trường hợp không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Trường hợp lấn, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp lấn, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này vẫn được xác định giao cho nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng thì UBND cấp tỉnh thu hồi đất lấn, chiếm để trả lại cho nông trường, lâm trường.

3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì UBND tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”¹⁹

+ Đất không có tranh chấp

Đây là quy định mới của Luật Đất đai quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp có hành vi vi phạm về lấn, chiếm đất đai, tự ý chuyển mục

¹⁹ Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

đích sử dụng đất thực hiện trước ngày 01/7/2014. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những đối tượng này cũng phải đảm bảo tuân thủ pháp luật về nguyên tắc đó là xác định không còn hành vi vi phạm cho đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay nói cách khác hành vi vi phạm này là không có tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, pháp luật đất đai quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những đối tượng này nhưng cũng không nêu rõ về việc hành vi vi phạm về đất đai này có được ra quyết định về việc xử lý rồi hay chưa, việc thực hiện quyết định xử lý vi phạm như thế nào thì luật lại không nêu rõ.

2.4 Nhiệm vụ của các cấp trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sự phối hợp giữa các cơ quan Nhà nước và cơ quan ban ngành chuyên môn một cách hợp lý, nhịp nhàng. Do vậy, việc quy định nhiệm vụ trách nhiệm của mỗi cơ quan là một yếu tố quan trọng để đảm bảo phân rõ thẩm quyền, trách nhiệm trong việc thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như việc phát hiện, xử lý vi phạm có liên quan trong lĩnh vực đất đai.

Về trách nhiệm của UBND các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai như sau:

“1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện, áp dụng biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.”²⁰

Lý do thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc về UBND các cấp, do vậy UBND các cấp là cơ quan có nhiệm vụ hàng đầu trong việc thực hiện, phát hiện, xử lý vi phạm có liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng và pháp luật về đất đai nói chung.

²⁰ Điều 208 Luật Đất đai 2013

Đồng thời, pháp luật cũng quy định cụ thể cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận như sau:

“1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì Sở Tài nguyên và Môi trường 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, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) 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.

2. Đối với địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, 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.

3. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp do Văn

phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương về bộ máy tổ chức, cơ sở vật chất của Văn phòng đăng ký đất đai để quy định việc cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng 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 đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

Các trường hợp ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều 105 của Luật đất đai và khoản này được sử dụng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường.”²¹

Do UBND các cấp có chức năng, nhiệm vụ bao quát toàn bộ vấn đề về chính trị, kinh tế, xã hội của địa phương mình do vậy, việc thành lập cơ quan tham mưu, giúp việc, phụ trách lĩnh vực cụ thể trong từng vấn đề cho UBND là điều tất yếu. Do vậy, việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhằm giúp cho UBND các cấp trợ giúp việc thực hiện nhiệm vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho UBND trong các vấn đề có liên quan đến cấp mới, cấp lại, sửa đổi .. trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bên cạnh UBND các cấp, thì Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng có nhiệm vụ trong việc thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là “quy định về các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.”²²

Là cơ quan giúp việc cho UBND các cấp trong việc trực tiếp thực hiện các công việc có liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy, nhiệm vụ quyền hạn cụ thể của Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện như sau:

“1. Thực hiện việc đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

²¹ Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Khoản 23 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP

²² Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Khoản 23 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP

2. Thực hiện việc cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

3. Thực hiện việc đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

5. Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.

6. Thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; chỉnh lý bản đồ địa chính; trích lục bản đồ địa chính.

7. Kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất; kiểm tra, xác nhận sơ đồ nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do tổ chức, cá nhân cung cấp phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

8. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

9. Cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

10. Thực hiện việc thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

11. Thực hiện các dịch vụ trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật.

12. Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hiện hành và tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao.”²³

Như vậy, Văn phòng đăng ký đất đai có nhiệm vụ trực tiếp trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng và có liên quan đến lĩnh vực đất đai nói chung từ khâu tiếp nhận, thực hiện các công việc có liên quan đến lĩnh vực đất đai như đăng ký đất

²³ Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC hướng dẫn cơ cấu tổ chức văn phòng đăng ký đất đai

Dịch vụ viết đề tài trọn gói Zalo/tele : 0909232620 – teamluanvan.com

đai, cấp mới, cấp đổi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động, chỉnh lý hồ sơ địa chính

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại teamluanvan.com

Dịch vụ viết đề tài trọn gói Zalo/tele : 0909232620 – teamluanvan.com

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại teamluanvan.com