

S

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

VŨ NGỌC THUY

Tên đề tài:

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ
HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT HUYỆN ĐÔNG HỖ, TỈNH THÁI NGUYÊN**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số : 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học : TS. Hà Xuân Linh

Thái Nguyên, năm 2012

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống. Con người sinh ra và lớn lên nhờ đất, đất đai gắn bó máu thịt với con người và cả dân tộc, là sự sống còn của mỗi quốc gia.

Việc đăng ký Nhà nước về đất đai có ý nghĩa: các quyền về đất đai được bảo đảm bởi nhà nước, liên quan đến tính tin cậy, sự nhất quán và tập trung, thống nhất của dữ liệu địa chính. Đăng ký đất đai là một công cụ của nhà nước để bảo vệ lợi ích nhà nước, lợi ích cộng đồng cũng như lợi ích của người sử dụng đất.

Lợi ích đối với nhà nước và xã hội: Phục vụ thu thuế sử dụng đất, thuế tài sản, thuế sản xuất nông nghiệp, thuế chuyển nhượng; cung cấp tư liệu phục vụ các chương trình cải cách đất đai, bản thân việc triển khai một hệ thống đăng ký đất đai cũng là một cải cách pháp luật; giám sát giao dịch đất đai; phục vụ quy hoạch; phục vụ quản lý trật tự trị an;

Lợi ích đối với công dân: Tăng cường sự an toàn về chủ quyền đối với bất động sản; khuyến khích đầu tư cá nhân; mở rộng khả năng vay vốn (thế chấp); hỗ trợ các giao dịch về bất động sản; giảm tranh chấp đất đai.

Hệ thống đăng ký đất đai hiện tại của Việt Nam đang chịu một sức ép ngày càng lớn, từ yêu cầu hỗ trợ sự phát triển của thị trường bất động sản và cung cấp khuôn khổ pháp lý để tăng thu hút đầu tư. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cơ bản hoàn thành, nhưng nhu cầu giao dịch đất đai thì ngày càng cao. Một nguyên tắc cơ bản cho hệ thống đăng ký đất đai là đảm bảo tính pháp lý, liên quan đến tính tin cậy, sự nhất quán và tập trung, thống nhất của dữ liệu địa chính..

Luật đất đai 2003 quy định tại điều 64: “*Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có VPĐKQSD đất là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản*

lý hồ sơ địa chính gốc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính, phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ”.

Sự hình thành của hệ thống Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (VPĐKQSD đất) cùng với việc thực hiện chủ trương cải cách thủ tục hành chính theo cơ chế “*một cửa*”, “*một cửa liên thông*” đã góp phần đổi mới nâng cao chất lượng công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng công khai, minh bạch, giảm thời gian và chi phí cho các chủ sử dụng đất đã phát được huy hiệu quả góp phần nâng cao hiệu lực quản lý Nhà nước về đất đai; Tuy nhiên hoạt động của VPĐKQSD đất còn nhiều bất cập, việc cung cấp các dịch vụ về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện vẫn là một trong những vấn đề bức xúc, đặc biệt là khu vực đô thị có số lượng giao dịch bất động sản ngày càng cao.

Đồng Hỷ có 18 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm: 3 thị trấn, 15 xã. Trong những năm vừa qua, quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ ở huyện Đồng Hỷ đã dẫn đến nhiều biến động về sử dụng đất. Nếu như bộ phận đăng ký đất ở cấp huyện khắc phục tình trạng quá tải thì cấp xã, thị trấn đang trong tình trạng dồn việc, dồn hồ sơ có liên quan đến việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước tình hình trên, trong khuôn khổ yêu cầu thực hiện luận văn tốt nghiệp cao học ngành Quản lý đất đai, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, tôi lựa chọn thực hiện đề tài: “***Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên***” nhằm nghiên cứu, đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện, nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất, góp phần cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện.

2. Mục đích, yêu cầu

2.1. Mục đích

- Xác định cơ sở lý luận và thực tiễn về Đăng ký đất đai và hoạt động của VPĐKQSD đất
- Đánh giá thực trạng hoạt động của VPĐKQSD đất huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên từ khi được thành lập (01/4/2009) đến nay;

- Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên trong giai đoạn tới.

2.2. Yêu cầu

- Đánh giá được đúng thực trạng hoạt động của VPĐKQSD đất trong phạm vi nghiên cứu;

- Các số liệu điều tra, thu thập phải đảm bảo độ chính xác, tin cậy, trung thực;

- Đề tài phải đảm bảo tính khoa học và thực tiễn.

Chương 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

1.1. Đất đai, Bất động sản, Thị trường bất động sản

1.1.1. Đất đai

- Về mặt thổ nhưỡng (soil): đất là vật thể thiên nhiên có cấu tạo độc lập, được hình thành do kết quả tác động của nhiều yếu tố: khí hậu, địa hình, đá mẹ, sinh vật và thời gian. Giá trị tài nguyên đất được đo bằng số lượng diện tích và độ phì. Winkler (1968) xem đất như một vật thể sống vì trong nó có chứa nhiều sinh vật: vi khuẩn, nấm, tảo, thực vật, động vật,... do đó đất cũng tuân thủ những quy luật sống, đó là: phát sinh, phát triển, thoái hóa và già cỗi. Tùy thuộc vào thái độ của con người đối với đất mà đất có thể trở nên phì nhiêu hơn, cho năng suất cây trồng cao hơn hoặc ngược lại.

Cũng cách nhìn nhận như vậy, các nhà sinh thái học còn cho rằng đất là một “vật mang” (*carrier*) của tất cả các hệ sinh thái tồn tại trên trái đất. Như vậy, đất luôn luôn mang trên mình nó các hệ sinh thái và các hệ sinh thái này chỉ bền vững khi “vật mang” bền vững. Con người tác động vào đất cũng chính là tác động vào các hệ sinh thái mà đất “mang” trên mình nó. Một vật mang, lại có tính chất đặc thù, độc đáo của độ phì nhiêu nên đất là cơ sở cần thiết, vững chắc, giúp cho các hệ sinh thái tồn tại và phát triển [2].

- Về tài nguyên, tài sản: Đất đai là tài nguyên không thể tái tạo, là tài sản vô cùng quý giá của mỗi quốc gia với vai trò, ý nghĩa đặc trưng: đất đai là nơi ở, nơi xây dựng cơ sở hạ tầng của con người và là tư liệu sản xuất đặc biệt.

- Định nghĩa về đất đai: “Đất là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm tất cả các đặc tính sinh quyển ngay trên hay dưới bề mặt đó gồm có: Yếu tố khí hậu gần bề mặt trái đất; các dạng thổ nhưỡng và địa hình, thủy văn bề mặt (gồm: hồ, sông, suối và đầm lầy nước cạn); lớp trầm tích và kho dự trữ nước ngầm sát bề mặt trái đất; tập đoàn thực vật và động vật; trạng thái định cư của con người và những thành quả vật chất do các hoạt động của con người trong quá khứ và hiện tại tạo ra”

1.1.2. Bất động sản

Bộ luật Dân sự năm 2005 của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, tại Điều 174 có quy định: “*Bất động sản là các tài sản bao gồm: Đất đai; Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định*”

Các quy định về bất động sản trong pháp luật của Việt Nam là khái niệm mở. Bất động sản bao gồm đất đai, vật kiến trúc và các bộ phận không thể tách rời khỏi đất đai và vật kiến trúc. Bất động sản có những đặc tính sau đây: có vị trí cố định, không di chuyển được, tính lâu bền, tính thích ứng, tính dị biệt, tính chịu ảnh hưởng của chính sách, tính phụ thuộc vào năng lực quản lý, tính ảnh hưởng lẫn nhau.

1.1.3. Thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản là cơ chế, trong đó hàng hoá dịch vụ bất động sản được trao đổi [19]

Thị trường Bất động sản (TTBĐS) được hiểu theo nghĩa hẹp chỉ bao gồm các hoạt động có liên quan đến giao dịch BĐS như: Mua bán, cho thuê, thừa kế, thế chấp BĐS.

TTBĐS theo nghĩa rộng không chỉ bao gồm các hoạt động liên quan đến giao dịch BĐS mà bao gồm cả các lĩnh vực liên quan đến việc tạo lập BĐS.

TTBĐS là một bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế thị trường. Thị trường Bất động sản liên quan chặt chẽ với các thị trường khác như: Thị trường hàng hoá, thị trường chứng khoán, thị trường lao động, thị trường khoa học công nghệ.

Thị trường BĐS có thể được định nghĩa là cơ thể trong đó hàng hoá và dịch vụ BĐS được trao đổi, trong đó có sự can thiệp của Chính phủ và hệ thống chính trị vào thị trường, cũng như nhu cầu và mong muốn của những người tham gia trên thị trường.

Thị trường bất động sản chịu chi phối bởi các quy luật kinh tế hàng hoá cơ bản như các quy luật cung - cầu, giá trị, cạnh tranh. Thị trường BĐS cũng giống như mọi thị trường khác, phân bổ hàng hóa bằng sử dụng cơ chế giá cả. Trong một số trường hợp, chính phủ sẽ Quyết định việc phân bổ nguồn lực.

Việc thực hiện kiểm soát sử dụng đất trong những quy định liên quan đến các khu quy hoạch có thể được coi là một trong những loại phân bổ này. Thị trường BĐS kết nối cung và cầu đối với bất động sản. Thị trường BĐS là tổng hoà các giao dịch BĐS đạt được tại một khu vực địa lý nhất định trong thời điểm nhất định.

Thị trường BĐS bao gồm 3 thị trường nhánh: Thị trường mua bán; thị trường cho thuê BĐS; thị trường thế chấp và bảo hiểm BĐS. Căn cứ vào thứ tự thời gian mà BĐS gia nhập thị trường, thị trường BĐS có 3 cấp, gồm:

- Thị trường cấp 1: Là thị trường chuyển nhượng, giao hoặc cho thuê quyền sử dụng đất (Còn gọi là thị trường đất đai).
- Thị trường cấp 2: Là thị trường xây dựng công trình để bán, cho thuê.
- Thị trường cấp 3: Là thị trường bán lại hoặc cho thuê lại (5).

1.2. Đăng ký đất đai, bất động sản

1.2.1. Khái niệm về đăng ký đất đai

Việc đăng ký nhà nước về đất đai có ý nghĩa đảm bảo các quyền về đất đai được nhà nước công nhận, liên quan đến tính tin cậy, sự nhất quán và tập trung, thống nhất của dữ liệu địa chính. Dem lại những lợi ích không chỉ cho người sử dụng mà cả cho nhà nước và xã hội.

Đăng ký nhà nước về đất đai được thể hiện thông qua các đặc điểm sau:

- Đăng ký đất đai thuộc chức năng, thẩm quyền của nhà nước, chỉ có cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mới có thẩm quyền tổ chức đăng ký đất đai.
- Dữ liệu địa chính (Hồ sơ địa chính) là cơ sở đảm bảo tính tin cậy, sự nhất quán và tập trung, thống nhất của việc đăng ký đất đai;

Khái niệm này cũng chỉ rõ trách nhiệm của nhà nước trong việc xây dựng dữ liệu địa chính (Hồ sơ địa chính).

1.2.2. Vai trò, lợi ích của đăng ký nhà nước về đất đai.

Đăng ký đất đai là một công cụ của nhà nước để bảo vệ lợi ích nhà nước, lợi ích cộng đồng cũng như lợi ích công dân. Trong đó lợi ích đối với nhà nước và xã hội được thể hiện trong các lĩnh vực sau:

+ Phục vụ thu thuế sử dụng đất, thuế tài sản, thuế sản xuất nông nghiệp, thuế chuyển nhượng.

+ Giám sát giao dịch đất đai, hỗ trợ hoạt động của thị trường BĐS;

+ Phục vụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, thu hồi đất.

+ Cung cấp tư liệu phục vụ các chương trình cải cách đất đai, bản thân việc triển khai một hệ thống đăng ký đất đai cũng là một cải cách pháp luật;

+ Đảm bảo an ninh kinh tế, trật tự xã hội;

Đăng ký quyền sử dụng đất cũng đem lại những lợi ích đối với công dân như sau:

+ Tăng cường sự an toàn về chủ quyền đối với BĐS;

+ Khuyến khích đầu tư cá nhân.

+ Mở rộng khả năng vay vốn xã hội.

1.2.3. Cơ sở đăng ký đất đai, bất động sản

1.2.3.1. Hồ sơ đất đai, bất động sản

Hồ sơ đất đai và bất động sản (gọi là hồ sơ địa chính) là tài liệu chứa đựng thông tin liên quan tới thuộc tính, chủ quyền và chủ thể có chủ quyền đối với đất đai, bất động sản. Hồ sơ đất đai, bất động sản được lập để phục vụ cho lợi ích của nhà nước và phục vụ quyền lợi của công dân.

- Đối với Nhà nước: để thực hiện việc thu thuế cũng như đảm bảo cho việc quản lý, giám sát, sử dụng và phát triển đất đai một cách hợp lý và hiệu quả.

- Đối với công dân, việc lập hồ sơ đảm bảo cho người sở hữu, người sử dụng có các quyền thích hợp để họ có thể giao dịch một cách thuận lợi, nhanh chóng, an toàn và với một chi phí thấp.

1.2.3.2. Nguyên tắc đăng ký đất đai, bất động sản

Đăng ký đất đai, bất động sản dựa trên những nguyên tắc:

- Nguyên tắc đăng nhập hồ sơ;

- Nguyên tắc công khai;

- Nguyên tắc chuyên biệt hoá.

- Nguyên tắc đồng thuận;

Các nguyên tắc này giúp cho hồ sơ đăng ký đất đai, bất động sản được công khai, thông tin chính xác và tính pháp lý của thông tin được pháp luật bảo vệ. Đối tượng đăng ký được xác định một cách rõ ràng, đơn nghĩa, bất biến về pháp lý.

1.2.3.3. Đơn vị đăng ký đất đai

Đơn vị đăng ký đất đai là thửa đất. Thửa đất được hiểu là một phần bề mặt trái đất, có thể liền mảnh hoặc không liền mảnh, được coi là một thực thể đơn nhất và độc lập để đăng ký vào hệ thống hồ sơ với tư cách là một đối tượng đăng ký có một số hiệu nhận biết duy nhất. Việc định nghĩa một cách rõ ràng đơn vị đăng ký là vấn đề quan trọng cốt lõi trong từng hệ thống đăng ký.

Trong các hệ thống đăng ký giao dịch cổ điển, đơn vị đăng ký - thửa đất không được xác định một cách đồng nhất, đúng hơn là không có quy định, các thông tin đăng ký được ghi vào sổ một cách độc lập theo từng vụ giao dịch. Trong hệ thống đăng ký văn tự giao dịch, nội dung mô tả ranh giới thửa đất chủ yếu bằng lời, có thể kèm theo sơ đồ hoặc không.

Các hệ thống đăng ký giao dịch nâng cao đã có đòi hỏi cao hơn về nội dung mô tả thửa đất, không chỉ bằng lời mà còn đòi hỏi có sơ đồ hoặc bản đồ với hệ thống mã số nhận dạng thửa đất không trùng lặp.

1.2.4. Đăng ký đất đai, bất động sản

1.2.4.1. Đăng ký văn tự giao dịch

Giao dịch đất đai là phương thức mà các quyền, lợi ích và nghĩa vụ liên quan đến đất đai được chuyển từ chủ thể này sang chủ thể khác, bao gồm thế chấp, nghĩa vụ, cho thuê, quyết định phê chuẩn, tuyên bố ban tặng, văn kiện phong tặng, tuyên bố từ bỏ quyền lợi, giấy sang nhượng, và bất cứ sự bảo đảm quyền nào khác.

Trên thực tế các giao dịch pháp lý về BĐS rất đa dạng trong khuôn khổ các phương thức chuyển giao quyền. Đó có thể là một giao dịch thuê nhà đơn giản, thuê nhượng dài hạn, phát canh thu tô dài hạn, thuê danh nghĩa kèm thu lãi, cho quyền địa dịch, thế chấp và các quyền khác, đặc biệt là hình thức giao dịch phổ thông nhất là mua bán BĐS.

Văn tự giao dịch là một văn bản viết mô tả một vụ giao dịch độc lập, nó thường là các văn bản hợp đồng mua bán, chuyển nhượng hoặc các thoả thuận khác về thực hiện các quyền hoặc hưởng thụ những lợi ích trên đất hoặc liên quan tới đất. Các văn tự này là bằng chứng về việc một giao dịch nào đó đã được thực hiện, nhưng các văn tự này không phải là bằng chứng về tính hợp pháp của các quyền được các bên đem giao dịch. Văn tự mua bán có thể không có người làm chứng, có thể có người làm chứng, có thể do người đại diện chính quyền xác nhận. Tuy nhiên, văn tự trên không thể là bằng chứng pháp lý về việc bên bán có quyền sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp đối với nhà và đất đem ra mua bán.

Đăng ký văn tự giao dịch là hình thức đăng ký với mục đích phục vụ các giao dịch, chủ yếu là mua bán BĐS. Hệ thống đăng ký văn tự giao dịch là một hệ thống đăng ký mà đối tượng đăng ký là bản thân các văn tự giao dịch. Khi đăng ký, các văn tự giao dịch có thể được sao chép nguyên văn hoặc trích sao những nội dung quan trọng vào sổ đăng ký.

Do tính chất và giá trị pháp lý của văn tự giao dịch, dù được đăng ký hay không đăng ký văn tự giao dịch không thể là chứng cứ pháp lý khẳng định quyền hợp pháp đối với BĐS. Để đảm bảo an toàn cho quyền của mình, bên mua phải tiến hành điều tra ngược thời gian để tìm tới nguồn gốc của quyền đối với đất mà mình mua.

Hình thức đăng ký văn tự giao dịch thường được đưa vào sử dụng ở các nước theo xu hướng Luật La Mã và Luật Đức như Pháp, Ý, Hà Lan, Đức, Bỉ, Tây Ban Nha và các nước khác trên thế giới mà trong quá khứ chịu ảnh hưởng của các quốc gia trên như các nước Nam Mỹ, một phần Bắc Mỹ, một số nước Châu Phi và Châu Á. Hệ thống đăng ký đất đai hiện nay của Hà Lan là một hệ thống đăng ký văn tự giao dịch điển hình đã được cải tiến và tự động hoá để nâng cao độ an toàn pháp lý và hiệu quả hoạt động.

1.2.4.2. Đăng ký quyền

Quyền được hiểu và tập hợp các hành vi và các lợi ích mà người được giao quyền hoặc các bên liên quan được đảm bảo thực hiện và hưởng lợi.