



KHOA LUẬT
ĐẠI HỌC LUND



TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT
TP. HỒ CHÍ MINH

ĐẶNG ANH QUÂN

**HỆ THỐNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
THEO PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI
VIỆT NAM VÀ THỤY ĐIỂN**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC
Chuyên ngành: Luật Quốc tế - So sánh
Mã số: 62 38 60 01

Giáo sư hướng dẫn Thụy Điển
Hans-Heinrich Vogel

Giáo sư hướng dẫn Việt Nam
Phạm Hữu Nghị

MỤC LỤC

LỜI CẢM ON.....	6
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	8
CHƯƠNG 1. GIỚI THIỆU ĐỀ TÀI.....	9
1.1. Cơ sở của đề tài	9
1.2. Mục đích nghiên cứu	14
1.3. Phạm vi nghiên cứu	15
1.4. Phương pháp nghiên cứu.....	18
1.4.1. Phương pháp pháp lý truyền thống.....	18
1.4.2. Phương pháp so sánh.....	19
1.4.3. Phương pháp luận biện chứng duy vật và lịch sử	21
1.5. Tài liệu sử dụng	23
1.6. Kết cấu của đề tài.....	25
CHƯƠNG 2. KHÁI QUÁT VỀ HỆ THỐNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI.....	27
2.1. Sự cần thiết của hệ thống đăng ký đất đai.....	27
2.2. Khái niệm và các yếu tố quan trọng của hệ thống đăng ký đất đai	31
2.2.1. Khái niệm	31
2.2.2. Các yếu tố quan trọng của hệ thống đăng ký đất đai	39
2.3. Lợi ích của hệ thống đăng ký đất đai.....	51
2.3.1. Đối với chủ thể sở hữu/sử dụng đất và các chủ thể liên quan.....	53
2.3.2. Đối với Nhà nước.....	54
2.3.3. Đối với xã hội	57
2.4. Những yêu cầu đối với hệ thống đăng ký đất đai	59
2.4.1. Sự chính xác và an toàn	60
2.4.2. Sự rõ ràng và đơn giản	62
2.4.3. Sự triệt để, kịp thời.....	63
2.4.4. Sự công bằng và dễ tiếp cận	64
2.4.5. Chi phí thấp	65

2.4.6. Sự bền vững và ổn định	67
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	68
CHƯƠNG 3. HỆ THỐNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THEO PHÁP LUẬT THỤY ĐIỂN	
- NGHIÊN CỨU VÀ ĐÁNH GIÁ -	70
3.1. Sơ lược lịch sử phát triển của hệ thống đăng ký đất đai Thụy Điển	72
3.1.1. Quá trình thiết lập hệ thống đăng ký đất đai.....	72
3.1.2. Những cải cách quan trọng đối với hệ thống đăng ký đất đai Thụy Điển	79
3.1.2.1. Hợp nhất, khắc phục sự manh mún đất đai	79
3.1.2.2. Tin học hóa và ứng dụng kỹ thuật mới trong đăng ký đất đai	81
3.1.2.3. Thống nhất cơ quan quản lý đăng ký đất đai	86
3.2. Tổ chức hệ thống đăng ký đất đai ở Thụy Điển	88
3.2.1. Bộ máy đăng ký và lực lượng nhân sự	88
3.2.1.1. Bộ máy đăng ký	88
3.2.1.2. Lực lượng nhân sự	92
3.2.2. Thủ tục đăng ký đất đai	94
3.2.3. Mô hình tổ chức và nội dung thông tin đất đai đã được đăng ký	101
3.3. Đánh giá hệ thống đăng ký đất đai của Thụy Điển	107
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	119
CHƯƠNG 4. HỆ THỐNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM	
- NGHIÊN CỨU VÀ ĐÁNH GIÁ -	121
4.1. Lược sử phát triển hệ thống đăng ký đất đai tại Việt Nam	122
4.1.1. Đăng ký đất đai tại Việt Nam dưới các chế độ cũ	123
4.1.1.1. Thời phong kiến.....	123
4.1.1.2. Thời Pháp thuộc	128
4.1.1.3. Giai đoạn 1954-1975 ở miền Nam.....	130
4.1.2. Hệ thống đăng ký đất đai theo chính quyền cách mạng cho đến nay.....	132
4.1.2.1. Trước năm 1980	132
4.1.2.2. Từ 1980 đến 1988.....	134
4.1.2.3. Từ năm 1988 đến nay	136

4.2. Tổ chức hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật Việt Nam.....	141
4.2.1. Bộ máy đăng ký và nhân sự.....	141
4.2.1.1. Bộ máy đăng ký.....	141
4.2.1.2. Lực lượng nhân sự.....	147
4.2.2. Thủ tục đăng ký đất đai.....	150
4.2.2.1. Đơn vị đăng ký.....	150
4.2.2.2. Các trường hợp đăng ký và người phải đăng ký quyền sử dụng đất.....	151
4.2.2.3. Khái quát về thủ tục đăng ký đất đai.....	153
4.2.3. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin đất đai sau khi đăng ký.....	159
4.2.3.1. Nội dung thông tin đất đai.....	159
4.2.3.2. Quản lý thông tin đất đai.....	164
4.2.3.3. Cung cấp thông tin đất đai.....	167
4.3. Đánh giá hệ thống đăng ký đất đai tại Việt Nam.....	169
4.3.1. Tổ chức hệ thống cơ quan đăng ký.....	169
4.3.1.1. Sự thống nhất của cơ quan quản lý hoạt động đăng ký chưa thực sự được đảm bảo.....	169
4.3.1.2. Tổ chức và hoạt động của cơ quan thực hiện đăng ký đất đai chưa hoàn thiện và ổn định.....	173
4.3.2. Đội ngũ cán bộ quản lý, đăng ký đất đai.....	176
4.3.3. Thủ tục đăng ký và thông tin đăng ký.....	190
4.3.3.1. Một số vấn đề về thủ tục đăng ký đất đai.....	190
4.3.3.2. Hệ thống thông tin đất đai.....	195
4.4. Đánh giá một số hoạt động liên quan đăng ký đất đai.....	201
4.4.1. Hoạt động quy hoạch sử dụng đất.....	201
4.4.2. Hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	214
4.4.3. Hoạt động định giá đất.....	233
KẾT LUẬN CHƯƠNG 4.....	245
CHƯƠNG 5. NHỮNG KINH NGHIỆM VÀ GỢI MỞ CHO PHÁP LUẬT VIỆT NAM TRONG XÂY DỰNG HỆ THỐNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUA NGHIÊN CỨU, SO SÁNH PHÁP LUẬT ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CỦA THỤY ĐIỂN.....	249

5.1. So sánh hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật Việt Nam và Thụy Điển	249
5.2. Một số gợi mở cải tiến hệ thống đăng ký đất đai ở Việt Nam	260
5.2.1. Những lưu ý chung	260
5.2.2. Một số gợi mở cho việc kiện toàn hệ thống đăng ký đất đai	268
5.2.2.1. Về cơ cấu tổ chức	268
5.2.2.2. Về lực lượng nhân sự	273
5.2.2.3. Xây dựng cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin đất đai theo hướng tin học hóa	280
5.2.3. Chấn chỉnh một số hoạt động có ảnh hưởng đến đăng ký đất đai	289
5.2.3.1. Ban hành pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản	289
5.2.3.2. Hoạt động quy hoạch sử dụng đất	292
5.2.3.3. Hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	299
5.2.3.4. Hoạt động định giá đất	302
KẾT LUẬN	308
PHỤ LỤC A	Error! Bookmark not defined.6
PHỤ LỤC B	Error! Bookmark not defined.49
PHỤ LỤC C	Error! Bookmark not defined.71
PHỤ LỤC D	Error! Bookmark not defined.77
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	Error! Bookmark not defined.85

LỜI CẢM ƠN

Tôi chân thành gửi lòng biết ơn sâu sắc đến giáo sư Hans-Heinrich Vogel (Khoa Luật, trường Đại học Lund, Thụy Điển) và giáo sư Phạm Hữu Nghị (Tổng Biên tập Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Viện Nhà nước và Pháp luật, Việt Nam), những người đã chỉ bảo và hướng dẫn tôi tận tình trong suốt quá trình nghiên cứu công trình này. Lời khuyên hữu ích của các giáo sư, ngay từ đầu đã giúp tôi có sự điều chỉnh kịp thời, định hướng lại phạm vi nghiên cứu để công trình này có thể hoàn thành trong thời gian phù hợp. Đặc biệt, điều mà tôi luôn trân trọng và là một trong những động lực giúp tôi cố gắng hoàn thành việc nghiên cứu chính là sự nhẫn nại, nhiệt tình của các giáo sư dành cho tôi với những lần gặp gỡ, trao đổi thường xuyên, những góp ý chỉnh sửa cẩn thận từng nội dung nghiên cứu, dù các giáo sư rất bận rộn với công việc và trở ngại về địa lý.

Tôi cảm ơn tổ chức SIDA (Tổ chức phát triển quốc tế của Thụy Điển), trong khuôn khổ dự án “Tăng cường đào tạo pháp lý ở Việt Nam”, đã tài trợ cho việc nghiên cứu của tôi.

Tôi chân thành cảm ơn giáo sư Mai Hồng Quý (Hiệu trưởng trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh) đã tạo rất nhiều điều kiện thuận lợi để tôi có thể dành thời gian tập trung nghiên cứu.

Sự quan tâm, gần gũi và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc nghiên cứu của mỗi nghiên cứu sinh Việt Nam từ các giáo sư thuộc Khoa Luật, trường Đại học Lund, Thụy Điển, cũng là điều mà tôi không thể quên. Đặc biệt, tôi muốn gửi lời cảm ơn đến giáo sư Christina Moell, người đã luôn lắng nghe, thấu hiểu và có lời khuyên đúng đắn dành cho tôi, nhất là trong thời gian tôi có sự dao động, muốn ngừng việc nghiên cứu. Tôi cũng xin gửi lời cảm ơn đến giáo sư Bengt Lundell, người luôn theo sát và giải đáp kịp thời những thắc mắc về chương trình nghiên cứu của chúng tôi.

Cuối cùng, tôi cũng rất biết ơn thầy Philip Horowitz đã tận tình chỉnh sửa ngôn ngữ tiếng Anh của nghiên cứu này. Cám ơn Khoa Luật, trường Đại học ChiangMai, Thái Lan đã giúp đỡ trong thời gian tôi đến nghiên cứu và tập trung viết đề tài tại Thái Lan. Cám ơn các đồng nghiệp đã cùng tôi chia sẻ công việc để tôi có thể dành nhiều thời gian tập trung vào công trình nghiên cứu của mình.

Ngoài sự tri ân trên đây, tôi cam đoan những nội dung được trình bày ở đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Tôi rất biết ơn và mong mọi nhận được những đóng góp và ý kiến phản hồi đối với nội dung nghiên cứu của công trình này.

Ngày ...tháng....năm 2011.

Đặng Anh Quân

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

UNECE	Ủy ban Kinh tế về Châu Âu của Liên Hiệp Quốc
FIG	Liên đoàn Chuyên viên Đo đạc quốc tế
SEMLA	Chương trình hợp tác Việt Nam – Thụy Điển về “Tăng cường năng lực quản lý Đất đai và Môi trường”
VPĐKQSĐĐ	Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
TN-MT	Tài nguyên và Môi trường
CQ	Cơ quan

CHƯƠNG 1

GIỚI THIỆU ĐỀ TÀI

1.1. Cơ sở của đề tài

Thực hiện chính sách mở cửa, hòa nhập vào nền kinh tế thị trường, kinh tế nước ta trong những năm gần đây đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng, tham gia vào thị trường thế giới, đời sống xã hội không ngừng được cải thiện, nâng cao. Dưới tác động của quá trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa, cơ cấu sử dụng các nguồn lực như vốn, đất đai, lao động...v.v có sự chuyển hướng mạnh mẽ, tập trung vào công nghiệp và dịch vụ.

Chính sách mở cửa được Đảng và Nhà nước Việt Nam thực hiện từ cuối năm 1986, trên cơ sở đường lối chỉ đạo của Đảng tại Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ VI¹. Tại Đại hội này, bên cạnh việc nhìn thẳng, nêu rõ sự thật về những sai lầm, khuyết điểm trong chủ trương, chính sách, Đảng đã có sự đổi mới tư duy mang tính bước ngoặt, trước hết là tư duy kinh tế, đề ra đường lối đổi mới toàn diện, phát triển nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần và mở rộng hợp tác quốc tế, cụ thể như: *“...coi nền kinh tế có cơ cấu nhiều thành phần là một đặc trưng của thời kỳ quá độ”, “... Phương hướng đổi mới cơ chế quản lý kinh tế đã được khẳng định là xóa bỏ tập trung quan liêu, bao cấp”, “...phải có chính sách mở rộng giao lưu hàng hóa, xóa bỏ tình trạng ngăn sông, cấm chợ, chia cắt thị trường”, “...mở rộng và nâng cao hiệu quả kinh tế đối ngoại...”, “...phải tham gia sự phân công lao động quốc tế”, “...tranh thủ mở mang quan hệ kinh tế với các nước công nghiệp phát triển, các tổ chức quốc tế và tư nhân nước ngoài trên nguyên tắc bình đẳng, cùng có lợi”, “...khuyến khích nước ngoài đầu tư vào nước ta dưới nhiều hình thức..., cần có chính sách và biện pháp tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài và Việt kiều vào nước ta để hợp tác kinh doanh”*²...v.v đã mở ra thời kỳ đổi mới trong lịch sử nước ta.

Ngày 28/7/1995, Việt Nam chính thức trở thành thành viên thứ bảy của Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á (ASEAN). Đầu tháng 3/1996, Việt Nam tham gia Diễn đàn Hợp tác Á – Âu (ASEM) ngay từ khi Diễn đàn này được thành lập. Ngày 14/11/1998, Việt Nam tham gia Diễn đàn hợp tác kinh tế Châu Á – Thái Bình Dương (APEC). Và ngày 07/11/2006, Đại hội đồng

¹ Đại hội Đại biểu Đảng toàn quốc lần thứ VI diễn ra từ ngày 15 đến ngày 18/12/1986.

² Trích Văn kiện Đại hội Đại biểu Đảng toàn quốc lần thứ VI.

WTO đã thông qua Nghị định thư WT/ACC/VNM/48 về việc Việt Nam gia nhập WTO, với sự nhất trí của toàn thể 149 thành viên WTO, hoàn tất quá trình 11 năm đàm phán xin gia nhập kể từ tháng 01/1995. Ngày 29/11/2006, Quốc hội Việt Nam đã phê chuẩn Nghị định thư gia nhập Hiệp định thành lập Tổ chức Thương mại thế giới³.

Đời sống người dân được cải thiện. Thu nhập bình quân đầu người tăng từ dưới 200 USD/người năm 1990 lên 1024 USD/người năm 2008. Tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo quốc gia từ hơn 60% năm 1990 đã giảm xuống còn 13,8% năm 2008⁴.

Với vai trò điều tiết các quan hệ có liên quan đất đai, một loại tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thiếu đối với mọi lĩnh vực, ngành nghề, chính sách, pháp luật đất đai qua nhiều lần sửa đổi, bổ sung đã trở thành một trong những động lực chủ yếu tạo đà cho những chuyển biến trên. Người sử dụng đất đã gắn bó hơn với đất đai. Quyền sử dụng đất và các bất động sản gắn liền trên đất đã thực sự trở thành nguồn vốn lớn mà Nhà nước và người dân sử dụng để đầu tư, phát triển kinh doanh, mở rộng quan hệ hợp tác, thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.

Tuy nhiên, do chưa có nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý một thị trường còn mới mẻ, nên dưới tác động của kinh tế thị trường, thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng ở nước ta phát triển chủ yếu mang tính tự phát, nằm ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước, mang lại những tác động tiêu cực đối với tình hình kinh tế - xã hội. Nhiều biến động thường xuyên diễn ra mà Nhà nước chưa điều chỉnh được.

Trong vòng thời gian chưa đến mười lăm năm, thị trường bất động sản, mà chủ yếu là thị trường nhà – đất đã trải qua những đợt “nóng – lạnh” thất thường: cơn sốt đất từ năm 1993 đến năm 1996, sự đóng băng thị trường trong những năm từ 1997 đến 1999; cơn sốt đất vào cuối năm 2000 đến năm 2004, sự đóng băng thị trường từ cuối năm 2004 đến năm 2006; cuối năm 2006,

³ Nghị quyết số 71/2006/QH11 ngày 29/11/2006 của Quốc hội phê chuẩn Nghị định thư gia nhập Hiệp định thành lập Tổ chức Thương mại thế giới.

⁴ Trích Báo cáo quốc gia kiểm điểm định kỳ việc thực hiện quyền con người ở Việt Nam, Cổng thông tin Chính phủ Việt Nam,

http://www.chinhphu.vn/pls/portal/docs/PAGE/VIETNAM_GOVERNMENT_PORTAL/NEWS_REP/HD_CUACHINHPHU/NAM2009/THANG04/BAO%20CAO%20NHAN%20QUYEN.HTM.

Truy cập [20101018 20:11].