

Hỗ trợ pháp lý và nâng cao hiệu quả hỗ trợ pháp lý về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trong chương trình đào tạo sinh viên ở Trường Cao đẳng Lào Cai

Trần Quang Tạo*

ThS.Trường Cao đẳng Lào Cai

Received: 6/11/2023; Accepted: 16/12/2023; Published: 28/12/2023

Abstract: Orientation and requirements of legal system and improving the effectiveness of legal system on registration and issuance of certificates of land use rights, ownership of houses and other assets attached to land are very necessary content today. . This article presents legal support and improving the effectiveness of legal support on registration of land use rights certificates and housing ownership rights in the student training program at Lao Cai College.

Keywords: Completing the law, effective law enforcement, registering for land use rights certificates.

1. Mở đầu

Định hướng của Đảng về chính sách và pháp luật đất đai (CS&PLĐĐ) trong thời kỳ CNH, HĐH đất nước tại Nghị quyết 19-NQ/TW Hội nghị lần thứ sáu BCH TƯ Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại nêu rõ cần hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, chính sách về đất đai bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất, của người giao lại quyền sử dụng đất (QSDD) và của nhà đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai cho sự phát triển; khắc phục tình trạng lãng phí và tham nhũng đất đai.

Dựa trên định hướng của Đảng về chính sách và pháp luật đất đai trong thời kỳ CNH, HĐH đất nước và để phát triển thị trường bất động sản chính quy và minh bạch thì phải đặt ra một số những định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cấp GCNQSDD thể hiện yêu cầu về mặt chính trị - xã hội; về kinh tế; về tính minh bạch, khách quan và dân chủ; đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý và đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật. Do vậy, đối với các tỉnh như Lào Cai việc nghiên cứu các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cấp GCNQSDD là rất cấp thiết. Thông qua trường Cao đẳng Lào Cai giáo dục phổ biến đến SV những nội

dung này để thực hiện đồng bộ hoạt động HTPL cho các đối tượng dân cư trên địa bàn.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Hỗ trợ pháp lý (HTPL) và nâng cao hiệu quả TTPL về đăng ký, cấp GCNQSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với những định hướng cơ bản

Thứ nhất, đăng ký, cấp GCN cần đảm bảo quản lý tập chung, thống nhất toàn bộ đất đai trong phạm vi cả nước bằng hệ thống cấp GCN. *Thứ hai*, hoạt động cấp giấy phải được triển khai đơn giản, thuận lợi, dễ dàng, tránh phiền hà, sách nhiễu cho người dân. Cần tiếp tục cải cách sâu sắc và toàn diện các thủ tục hành chính về cấp giấy, thay đổi lề lối làm việc, thái độ làm việc của cán bộ khi thực hiện hoạt động này. *Thứ ba*, cần phải công khai, minh bạch quy trình, trình tự và thủ tục cấp GCNQSDD để các hộ gia đình, cá nhân được biết.

2.2. Thực trạng về HTPL và nâng cao hiệu quả TTPL về ĐK, CGCN QSDD trên địa bàn tỉnh Lào Cai

Đăng ký quyền SDD, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi vào Sổ đăng ký bất động sản sự kiện làm phát sinh, thay đổi, hạn chế hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để xác lập hiệu lực đối kháng giữa người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất với người thứ ba theo quy định của pháp luật.

GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. GCN có vai trò rất quan trọng, nó là căn cứ để theo dõi biến động đất đai, kiểm soát các giao dịch dân sự về đất đai, thẩm quyền và trình tự giải quyết các tranh chấp đất đai, xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, đền bù thiệt hại về đất, xử lý vi phạm về đất đai. Đồng thời, nó là căn cứ quan trọng để Nhà nước bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của NSDD và là cơ sở để các đối tượng khác như các Ngân hàng, các tổ chức tín dụng... đưa ra các quyết định quan trọng trong mối quan hệ pháp luật về đất đai với NSDD. Bởi vậy, hoạt động đăng ký, cấp GCN là hoạt động cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai.

Thực tế cho thấy thời gian qua tình Lào Cai có liên quan đến hoạt động đăng ký, cấp GCN. Có thể thấy, công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ trên địa bàn đã đạt được những kết quả đáng kể: công tác tiếp nhận hồ sơ đăng ký nghiêm túc, cán bộ tiếp nhận hồ sơ làm đúng quy trình; công tác cấp GCN được đẩy mạnh; kiện toàn tổ chức hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh với VPĐK ở thành phố và các huyện nhằm đảm bảo giải quyết công việc một cách khoa học nhất; trình tự, thủ tục đăng ký, cấp GCN được thực hiện đồng bộ và có những cái tiến đáng kể; việc tổ chức chỉ đạo thực hiện cấp GCN được thực hiện sát sao.

Tuy nhiên, công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ trên địa bàn tỉnh Lào Cai còn bộc lộ một số hạn chế nhất định: khối lượng hồ sơ đăng ký biến động của các hộ gia đình, cá nhân tiếp nhận lớn, số lượng cán bộ viên chức ít, thời gian thực hiện thủ tục hành chính theo quy định còn quá ngắn không đủ thời gian để giải quyết hồ sơ; Cơ sở dữ liệu, tài liệu bản đồ quá cũ, công tác đăng ký biến động trước đây không thực hiện thường xuyên, hồ sơ thu hồi đất không bàn giao hoặc bàn giao nhưng không có sơ đồ thu hồi... Tài liệu đo đạc bản đồ có biến động lớn, chưa chính lý kịp thời; Đội ngũ cán bộ tại một số Chi nhánh có trình độ chuyên môn còn hạn chế, ý thức trách nhiệm trong công việc chưa cao.

Nguyên nhân của hạn chế trên là pháp luật đất đai qua các thời kỳ còn thiếu đồng bộ dẫn đến có quá nhiều loại giấy tờ nhà đất được cấp trong các thời kỳ khác nhau, quản lý Nhà nước về đăng ký, cấp GCN bị buông lỏng trong một thời gian khá dài; do hồ sơ

địa chính chưa đầy đủ, chưa cập nhật kịp thời các thông tin và sự biến động đất đai trên thực tế; tổ chức bộ máy cơ quan chuyên môn còn chưa đáp ứng được yêu cầu; lập vẽ sơ đồ nhà đất còn gây nhiều khó khăn cho người dân; dân cư phân bố không đồng đều, có nhiều dân tộc thiểu số cho nên việc tuyên truyền pháp luật về đất đai còn khó khăn.

2.2. Biện pháp HTPL và nâng cao hiệu quả TTPL về đăng ký, cấp GCN trên địa bàn tỉnh Lào Cai

2.2.1. Hoàn thiện pháp luật.

Biện pháp này rất cần thiết là căn cứ cho việc đăng ký, cấp GCN. Do vậy cần hoàn thiện các văn bản pháp luật đất đai (VBPLĐĐ) phải thật sự đơn giản, dễ hiểu và thống nhất với nhau để tránh lúng túng trong việc thực hiện. Hơn nữa, mỗi một văn bản hay một chính sách mới được Nhà nước đưa ra cần phải có văn bản hướng dẫn đi kèm đồng thời để các cấp dễ triển khai, thực hiện.

Ngoài ra, hệ thống VBPL phải được ban hành đúng thẩm quyền, các văn bản do các cơ quan cấp dưới ban hành cần có sự thống nhất với nhau, tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất. Đồng thời tránh tình trạng các văn bản ban hành trong một thời gian ngắn lại không phù hợp với thực tế cho nên phải điều chỉnh, bổ sung hay xóa bỏ, làm cho người dân thi hành quy định không kịp thời ứng phó với những thay đổi theo quy định của Nhà nước.

3. Kết luận

Hoàn thiện các quy định phù hợp thực tiễn là vấn đề cần thiết hiện nay. Trong đào tạo nhà trường cần tư vấn hỗ trợ tập trung vào các nội dung như: tiếp tục rút ngắn hơn thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; quy định cụ thể việc xây dựng, quản lý và khai thác hệ thống thông tin đất đai; lộ trình phù hợp để thực hiện các giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai; các loại hình cung cấp dịch vụ trong lĩnh vực đất đai của văn phòng đăng ký đất đai một cấp.

2.2.2. Nhóm biện pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật.

Đây là nhóm biện pháp rất quan trọng. Để thực hiện tốt biện pháp này các cơ quan pháp luật cần:

Thứ nhất, thực hiện những giải pháp đảm bảo về tài chính, CSVC, điều kiện kỹ thuật để phục vụ cho hoạt động đăng ký, cấp GCN.

Thứ hai, thực hiện cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả mô hình một cửa liên thông của VPĐKĐĐ ở tất cả các huyện, thành phố của tỉnh, hoạt động theo hướng là cơ quan dịch vụ công, thực

hiện các thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất trong đó có công tác đăng ký, cấp GCN.

Thứ ba, cần nâng cao cả về số lượng lẫn chất lượng đội ngũ thực hiện công tác đăng ký, cấp GCN. Nâng cao đạo đức nghề nghiệp của cán bộ thông qua một số nội dung sau:

- Khi tuyển chọn cán bộ cần phải kiểm tra chặt chẽ về khả năng làm việc, chuyên ngành đào tạo của người nộp hồ sơ dự tuyển, tránh tình trạng chưa qua đào tạo chuyên môn vào làm trái ngành;

- Tăng cường ĐTBĐ nâng cao nghiệp vụ chuyên môn cho lực lượng cán bộ địa chính, đảm bảo tính ổn định và chuyên nghiệp;

- Nâng cao tinh thần, trách nhiệm trong công tác cũng như tư cách đạo đức của từng người cán bộ;

- Cán bộ địa chính không được kiêm nhiệm các công việc khác, cần có đủ cán bộ địa chính để thực hiện vai trò quản lý đất đai của cấp mình, nhất là trong công tác đăng ký, cấp GCN;

- Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát của Nhà nước đối với quá trình thực hiện đăng ký, cấp GCN.

Thứ tư, cần tuyên truyền pháp luật, nâng cao ý thức người dân. Cần tăng cường, phối hợp giữa các cấp, các ngành chức năng trong việc đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật đất đai dưới nhiều hình thức như: phương tiện thông tin đại chúng, đoàn thể địa phương, giáo dục trong nhà trường. Từ đó, người dân có thể nhận thức được trách nhiệm và quyền lợi trong việc đăng ký đất đai cũng như khi được cấp GCN.

Thứ năm, cần xử lý nghiêm minh những vi phạm trong công tác đăng ký, cấp GCN. Cần tăng cường kiểm tra, thanh tra đối với việc đăng ký, cấp GCN. Phát hiện, chấn chỉnh kịp thời những yếu kém, sai phạm, đưa ra những chế tài xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm. Mặt khác, cần kiên quyết xử lý triệt để đối với cán bộ địa chính cố ý gây phiền hà, nhũng nhiễu nhân dân, làm chậm công tác đăng ký, cấp GCN.

Thứ sáu, cần đẩy mạnh hơn nữa công tác xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và hệ thống thông tin đất đai.

Hồ sơ địa chính và bản đồ địa chính là một trong những cơ sở để Nhà nước tiến hành cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản trên đất hợp pháp. Tuy nhiên, trong thời gian qua, vì một số lý do mà bản đồ địa chính ở nhiều địa phương đã trở nên lạc hậu, không còn phản ánh chính xác hiện trạng

quản lý đất đai. Vì vậy, để phục vụ tốt hơn công tác đăng ký, cấp GCN, các cấp chính quyền cần quan tâm đầu tư kinh phí cho công tác đo đạc lập bản đồ địa chính trên các địa bàn, cập nhật chỉnh lý biến động thường xuyên. Ngoài ra, cần tăng cường kiểm tra, giám sát việc tạo lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

3. Kết luận

Theo định hướng của Đảng về chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và về phát triển TTBĐS chính quy và minh bạch thì sẽ phải cần đặt ra một số những định hướng HTPL và nâng cao hiệu quả TTPL và đăng ký, cấp GCNQSDĐ.

Yêu cầu của việc HTPL và nâng cao hiệu quả TTPL và đăng ký, cấp GCNQSDĐ thể hiện yêu cầu đối với Nhà nước và với chủ thể được cấp giấy về mặt chính trị - xã hội; về kinh tế; về tính minh bạch, khách quan và dân chủ; đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý và đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật.

Trên cơ sở nghiên cứu thực trạng, các giải pháp được đưa ra là: giải pháp về HTPL và những giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật. Những giải pháp này cần được thực hiện đồng bộ và đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Tài Chính- Bộ Tài nguyên và môi trường (2016), *Thông tư liên tịch 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.*

2. Sở TNMT tỉnh Lào Cai (2017), *Báo cáo số 328/BC-STNMT ngày 21/12/2017 đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2017 và phương hướng nhiệm vụ năm 2018.*

3. Tỉnh ủy Lào Cai (2017), *Chỉ thị số 30-CT/TU của ngày 20 tháng 3 năm 2017 về tăng cường quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai.*

4. Thủ tướng Chính phủ (2011), *Chỉ thị số 1474/CT-TTg năm 2011 về thực hiện nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.*

5. Phạm Thị Kim Hiền (2001), *Đăng ký bất động sản - Thực tiễn và phương hướng hoàn thiện.* Luận văn Thạc sỹ luật học, Đại học Luật Hà Nội.

6. Nguyễn Quang Học (2004), *Các vấn đề pháp lý về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.* Luận văn Thạc sỹ luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật, Hà Nội