

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

● NGUYỄN THỊ OANH

TÓM TẮT:

Bài viết đưa ra cơ sở lý luận về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông qua thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời đưa ra những hạn chế, bất cập. Từ đó, tác giả đề xuất một số kiến nghị cụ thể trong việc hoàn thiện pháp luật Đất đai về chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khóa: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1. Đặt vấn đề

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là GCNQSDĐ) là một nội dung quản lý nhà nước về đất đai và là một đảm bảo của Nhà nước đối với quyền sử dụng đất quy định tại Luật Đất đai năm 2013. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định về điều kiện, nguyên tắc, đối tượng, thẩm quyền cấp GCNQSDĐ và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi được cấp GCNQSDĐ,... Tuy nhiên, thực tiễn thi hành pháp luật về cấp GCNQSDĐ đang còn gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp, do vẫn còn đó những quy định chưa thực sự phù hợp với thực tiễn đặt ra, hay có quy định còn chồng chéo giữa các văn bản pháp luật,... Vì vậy, để khắc phục những hạn chế, tồn tại này, đòi hỏi Nhà nước phải thực hiện đồng bộ, tổng thể các giải pháp mà một trong số đó là rà soát, đánh giá hệ thống, toàn diện pháp luật về cấp

GCNQSDĐ nhằm phát huy vai trò quan trọng của pháp luật đất đai đối với đời sống xã hội.

2. Các loại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các thời kỳ

2.1. Khái niệm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thuật ngữ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" ra đời kể từ khi Luật Đất đai năm 1987 tiếp tục được sử dụng trong Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cũng như được nhiều tài liệu, công trình nghiên cứu giải thích.

Theo đó, Luật Đất đai năm 2013 quy định: "*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 và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*"¹.

Theo các quan điểm về GCNQSDĐ, chúng ta có thể hiểu bản chất pháp lý của GCNQSDĐ là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý do Nhà nước cấp cho người sử dụng đất nhằm xác nhận tính hợp pháp của quyền sử dụng đất của họ.

Tuy nhiên, thuật ngữ này lại không được giải nghĩa một cách chính thức tại Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 về giải thích thuật ngữ và dường như nó ít được các sách, báo pháp lý, từ điển luật học giải mã về nội hàm. Nghiên cứu nội dung các quy định về cấp GCNQSDĐ của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có thể hiểu thuật ngữ này như sau: *Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất thông qua việc trao cho họ một chứng thư pháp lý có tên gọi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

2.2. Các loại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các thời kỳ

Trên thực tế hiện nay tồn tại khá nhiều loại giấy tờ khác nhau về quyền sử dụng đất, các loại giấy tờ này có nguồn gốc và giá trị pháp lý khác nhau nên việc nhận diện chúng có ý nghĩa quan trọng, đặc biệt là khi xác định quyền của những người đang nắm giữ các loại giấy tờ này.

Thứ nhất, GCNQSDĐ (hay còn gọi là sổ đỏ), mẫu giấy này chỉ áp dụng cấp cho quyền sử dụng đất, được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987 và Luật Đất đai năm 1993 do Tổng cục Quản lý ruộng đất (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) cấp.

Thứ hai, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (gọi là sổ hồng), mẫu giấy này cấp theo Nghị định số 60/2004/NĐ-CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, mẫu giấy này do Bộ Xây dựng phát hành. Theo đó, đất nông nghiệp, lâm nghiệp và đất ở tại nông thôn vẫn tiếp tục sử dụng mẫu GCNQSDĐ (sổ đỏ).

Thứ ba, GCNQSDĐ (gọi là sổ đỏ), giấy này được cấp theo Khoản 4, Điều 48 Luật Đất đai năm 2003. Để khắc phục hạn chế việc tồn tại nhiều giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do các cơ quan nhà nước khác nhau ban hành gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai cũng như gây cản trở người sử dụng đất khi thực hiện các quyền do pháp luật quy định, Luật Đất đai năm 2003 quy định: Nhà nước cấp GCNQSDĐ thống nhất cho mọi loại đất (Khoản 1, Điều 48).

Thứ tư, nhằm khắc phục tình trạng trên, mặt khác còn thúc đẩy các giao dịch về nhà đất trở nên phát triển, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 19/10/2009 về Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Nghị định 88/2009/NĐ-CP), đã quy định một mẫu giấy thống nhất cho tất cả các loại động sản vào một loại giấy chứng nhận chung cho cả nhà và đất, mẫu giấy này do Bộ Tài nguyên và môi trường (TN&MT) phát hành với tên gọi là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản trên đất”.

Thứ năm, mẫu giấy chứng nhận đang được sử dụng hiện hành với tên gọi “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”, được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 với nhiều nội dung cơ bản kế thừa như quy định của Luật Đất đai năm 2003 và nội dung tại một số Nghị định. Theo đó, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 đã sử dụng khái niệm “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”, sử dụng thay thế cho khái niệm “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” để phù hợp với mục tiêu quản lý thống nhất không chỉ đối với quyền sử đất quyền sử dụng đất mà còn là cả các tài sản khác gắn liền với đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 97 Luật Đất đai năm 2013, các loại Giấy chứng nhận đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày 10/12/2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy, quy định trên đã tạo điều kiện không những cho người sử dụng đất, mà Nhà nước

cũng dễ dàng hơn trong công tác quản lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất và các chủ thể khác có liên quan thông qua việc hợp nhất các loại giấy tờ về nhà đất, áp dụng chung cho tất cả các trường hợp sử dụng đất.

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

Thứ nhất, ý nghĩa đối với Nhà nước: Thông qua hoạt động cấp GCNQSDĐ, Nhà nước phân loại được các đối tượng sử dụng đất thành: Người sử dụng đất hợp pháp và người sử dụng đất chưa hợp pháp. Qua đó, giúp Nhà nước nắm bắt được hiện trạng sử dụng đất để quản lý đất đai có hiệu quả hơn và góp phần nâng cao tính lành mạnh của thị trường bất động sản ở nước ta.

Thứ hai, ý nghĩa đối với người sử dụng đất: Cấp GCNQSDĐ nhằm xác lập điều kiện để người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, là căn cứ pháp lý để người sử dụng đất tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình,...

Do tính chất quan trọng của hoạt động cấp GCNQSDĐ nên rất cần phải có hành lang pháp lý cho hoạt động này. Pháp luật về cấp GCNQSDĐ ra đời mang tính tất yếu.

3. Thực tiễn thi hành pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Qua thực tiễn thi hành pháp luật về cấp GCNQSDĐ có thể thấy những khó khăn, vướng mắc từ sự bất cập của một số quy định của pháp Luật Đất đai hiện hành, cụ thể:

Thứ nhất, quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi cấp GCNQSDĐ; đặc biệt là mức thu lệ phí trước bạ là khá cao, vượt khả năng của phần lớn các hộ gia đình. Lệ phí trước bạ là khoản tiền mà các tổ chức, cá nhân sử dụng đất phải nộp khi đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo quy định tại Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ, mức thu lệ phí trước bạ là 0,5% trên giá trị thửa đất xác định theo bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định. Như vậy, một mảnh đất có giá trị 3 tỷ đồng khi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất thì lệ phí trước bạ

phải đóng lên tới 15 triệu đồng. Mặt khác, một bộ phận người dân nhận thức còn hạn chế nên không tự nguyện, tự giác kê khai và đăng ký cấp GCNQSDĐ. Xét về bản chất, lệ phí trước bạ là khoản thu mà người đăng ký đất đai, người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải nộp để hưởng dịch vụ công. Thông qua việc thu lệ phí trước bạ góp phần giúp Nhà nước nắm bắt các thông tin về nhà, đất và theo dõi việc chuyển dịch nhà, đất của người dân. Với mức thu lệ phí trước bạ 0,5% giá trị nhà đất là cao so với thu nhập của một bộ phận công chức “làm công ăn lương”, hộ gia đình, cá nhân có thu nhập thấp,...

Thứ hai, khi thực hiện đồng bộ giữa Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Thông tư hướng dẫn đã xuất hiện nhiều bất cập, chồng chéo giữa các văn bản pháp luật này. Điển hình là quy định đối với trường hợp cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 1/7/2014 mà bên nhận QSDĐ chỉ có giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất thì người nhận QSDĐ được phép nộp đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Tuy nhiên, tại Khoản 4, Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường lại quy định phải nộp đơn đăng ký biến động đất đai. Một trường hợp khác như việc quy định về giá đất cụ thể để tính giá khởi điểm, trong khi Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 không quy định giá đất cụ thể để tính giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá QSDĐ nhưng Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 lại quy định giá đất cụ thể làm căn cứ để xác định giá khởi điểm để đấu giá QSDĐ. Chính từ sự mâu thuẫn của các quy định trên gây nhiều khó khăn trong công tác thực thi trên thực tế,... Bên cạnh đó, tại các địa phương, việc áp dụng pháp luật đất đai vào để giải quyết các vi phạm về đất đai nói chung hay vi phạm về cấp GCNQSDĐ nói riêng tại các địa phương đang gặp nhiều khó khăn, vì Điều 71 Luật Đất đai năm

2013 chỉ quy định cưỡng chế thực hiện đối với trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư mà không quy định việc cưỡng chế thu hồi đất vi phạm pháp luật đất đai.

Thứ ba, việc cấp GCNQSDĐ đối với trường hợp người sử dụng đất được giao đất trái thẩm quyền gặp nhiều khó khăn do các quy định chồng chéo của pháp luật, cụ thể:

Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về GCNQSDĐ, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở: “Việc cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp được giao đất trái thẩm quyền quy định tại Điều 23 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể sau khi đã làm rõ và xử lý trách nhiệm đối với người giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật,...”². Tuy nhiên, pháp luật lại không có quy định cụ thể như thế nào về các hình thức xử lý trách nhiệm đối với các trường hợp người giao đất không đúng thẩm quyền đã chết, về hưu, đương chức hay đã chuyển công tác và cũng không quy định cụ thể về thời gian tối đa cho việc xử lý trách nhiệm này. Trong khi đó, việc giao đất không đúng thẩm quyền cho người dân là lỗi của Nhà nước. Do đó, gán việc xử lý trách nhiệm đối với người giao đất không đúng thẩm quyền với việc cấp GCNQSDĐ là không phù hợp, điều này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người sử dụng đất. Trong khi đó, tại khoản 4 Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15/10/1993 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 sử dụng 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”. Khoản 3, Điều 23, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 nêu rõ: “Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 1/7/2014, không có tranh chấp tranh chấp, phù hợp với quy

hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất,...”. Như vậy, các quy định này bắt buộc phải làm rõ và xử lý trách nhiệm đối với người giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật,... trước khi cấp GCNQSDĐ. Hiện tại, chưa có quy định cụ thể về xử lý đối với người giao đất không đúng thẩm quyền trước khi cấp GCNQSDĐ. Điều này ảnh hưởng đến việc thực thi pháp luật về cấp GCNQSDĐ.

Thứ tư, pháp luật chưa hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục đối với trường hợp người sử dụng đất hoàn thành hồ sơ kê khai xin cấp GCNQSDĐ và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ nhưng họ chưa đến nhận thì bị chết. Vậy trong trường hợp này sẽ giải quyết như thế nào? Bên cạnh đó, việc cấp GCNQSDĐ cho các trường hợp đã lập hợp đồng mua bán, tặng cho nhưng người mua, người nhận tặng cho chết và chưa kịp làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật thì được xử lý như thế nào?

4. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Từ những phân tích hạn chế của pháp luật như đã nêu trên, theo đó tác giả kiến nghị một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về cấp GCNQSDĐ như sau:

Một là, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện quy định về phí đất đai và lệ phí trước bạ về nhà đất.

Để bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất và đẩy mạnh công tác cấp GCNQSDĐ, kiến nghị nên xem xét giảm tỷ lệ đóng lệ phí trước bạ từ 0,5% xuống còn 0,2% giá trị đất. Hoặc, thay thế chế độ thu lệ phí trước bạ với tỷ lệ thu phần trăm trên giá trị đất bằng mức thu cố định cho dịch vụ hành chính khi đăng ký quyền sử dụng như các loại lệ phí khác. Mức thu lệ phí trước bạ có thể được ấn định theo các mức phù hợp với giá trị mảnh đất theo giá do UBND cấp tỉnh quy định. Ví dụ: mức phí đối với thửa đất có giá trị dưới 500 triệu đồng thì lệ phí là: 200.000 đồng; thửa đất có giá trị từ 500 triệu đồng đến 1 tỷ đồng thì lệ phí trước bạ là: 500.000 đồng, từ 1 tỷ đồng đến 2 tỷ đồng thì lệ phí là 1 triệu đồng,... Việc giảm mức thu lệ phí trước bạ khuyến khích, động viên người sử dụng đất tự

giác kê khai đăng ký đất đai và cấp GCNQSDĐ; đồng thời, góp phần làm giảm hiện tượng kê khai không chính xác giá trị đất nhằm thực hiện mức nộp lệ phí nhà đất thấp. Hậu quả là Nhà nước nắm bắt chính xác được thông tin về giá trị đất thực tế để quản lý có hiệu quả hơn thị trường BĐS.

Hai là, cần rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về cấp GCNQSDĐ để bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ, tránh sự chồng chéo giữa các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, nhất là các quy định liên quan đến cấp GCNQSDĐ cần được thực hiện đồng bộ, cụ thể:

Sự bất tương thích giữa Khoản 1 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 37, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ lại quy định Sở Tài nguyên và Môi trường¹ được cấp GCNQSDĐ cho cá nhân nước ngoài gây khó khăn cho việc áp dụng pháp luật về cấp GCNQSDĐ. Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 37, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP cho phù hợp, thống nhất với nội dung quy định tại khoản 1 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ.

Sự mâu thuẫn giữa Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 không quy định giá đất cụ thể để tính giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất với Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 lại quy định giá đất cụ thể làm căn cứ để xác định giá khởi điểm để đấu giá

quyền sử dụng đất. Sự mâu thuẫn này gây khó khăn trong công tác thực thi trên thực tế,... cần có sự sửa đổi, bổ sung quy định về giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm cho phù hợp và thống nhất với nhau giữa hai quy định trên.

Đối với Điều 71 Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định cưỡng chế thực hiện đối với trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư mà không quy định việc cưỡng chế thu hồi đất vi phạm pháp Luật Đất đai cũng cần có sự sửa đổi, bổ sung trong thời gian tới để việc áp dụng pháp luật trên thực tế hiệu quả hơn.

Ba là, cần bổ sung quy định cụ thể về các hình thức xử lý trách nhiệm đối với các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền và thời gian cụ thể xử lý trách nhiệm cho trường hợp trên, để việc xử lý trách nhiệm có cơ sở để giải quyết, tạo ra sự răn đe tránh việc thiếu các quy định áp dụng giải quyết khi có sự vi phạm xảy ra.

Bốn là, cần có hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục đối với trường hợp người sử dụng đất đã hoàn tất hồ sơ kê khai xin cấp GCNQSDĐ. Trường hợp GCNQSDĐ đã có nhưng người sử dụng đất chưa đến nhận thì bị chết, cần đưa ra hướng dẫn cụ thể về người được nhận GCNQSDĐ; pháp luật cũng cần hoàn thiện về quy định đối với các trường hợp đã thực hiện các giao dịch như hợp đồng mua bán, tặng cho, đã lập hợp đồng nhưng chưa kịp thực hiện thủ tục sang tên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹ Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013

² Khoản 5 Điều 24 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. 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.
2. Bộ Tài chính (2014). *Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 2/1/2014 hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương*.

3. Chính phủ (2011). Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ.
4. Chính phủ (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*, Hà Nội.
5. Chính phủ (2017). *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/1/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*.
6. Lê Thị Quỳnh Trang (2016). *Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tiễn thi hành tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An*. Luận văn thạc sĩ Luật học - Trường Đại học Luật Hà Nội.
7. Trương Thanh Thủy (2017). *Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thực tiễn tỉnh Quảng Nam*. Luận văn thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội.
8. Doãn Hồng Nhung (2011). Chế định sở hữu đất đai qua các thời kỳ và giải pháp tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp* 19 (204), tr.27-36.
9. Trần Luyện (2004). Một số ý kiến về đẩy mạnh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *Tạp chí Ngân hàng* số 10, tr.64-65.
10. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai 2013*.

Ngày nhận bài: 11/4/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 5/5/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 15/5/2022

Thông tin tác giả:

ThS. NGUYỄN THỊ OANH

Trường Đại học Luật Hà Nội

IMPROVING THE EFFECTIVENESS OF REGULATIONS ON THE ISSUANCE OF LAND USE RIGHT CERTIFICATE

● Master. **NGUYEN THI OANH**

Hanoi Law University

ABSTRACT:

By presenting the current regulations and the enforcement practices of regulations on the issuance of land use right certificate, and pointing out limitations and inadequacies, this paper provides a theoretical basis for the issuance of land use right certificate. Based on the paper findings, some specific recommendations are made to improve the effectiveness of regulations on the land use right certificate.

Keywords: the certificate of land use rights.