

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI LẦN ĐẦU, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Thị Phin, Trần Văn Tuấn, Trần Quốc Toàn

Abstract

Gia Lam is a suburban district of Hanoi, the natural area of the district is 11472.99 ha. Of which, agricultural land accounts for 53.63%; non-agricultural land 44.82%; unused land 1.54%.

The amount of agricultural land certified takes 53,96% out of total area of agricultural land need to be issued. The area of dwelling land granted certificates makes up 59.81% of the total area in certified need. The non-agricultural land area granted certificates is 16,44% in comparison to the total non-agricultural land area need to be granted.

To make the land registration the first time and land use certification more effective, there is a need of implementing synchronization solutions: Solutions for the organizations of land use; agricultural land, policy, land laws; investment and technological solutions.

1. MỞ ĐẦU

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 (gọi tắt là giấy chứng nhận - GCN) là một trong những nội dung rất quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai. Giấy chứng nhận là chứng thư pháp lý quan trọng nhất để xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, là cơ sở để Nhà nước quản lý đất đai chặt chẽ và có hiệu quả.

Gia Lâm là một huyện ngoại thành của thành phố Hà Nội, là vùng đệm của thủ đô. Vì vậy, với tốc độ đô thị hóa mạnh mẽ, tình hình sử dụng đất của huyện có nhiều biến động, hệ thống hồ sơ địa chính còn yếu kém, đất đai ngày càng trở nên có giá trị, tranh chấp, khiếu kiện về đất đai gia tăng, sử dụng sai mục đích vẫn còn khá nhiều. Có nhiều nguyên nhân khó khăn khách quan và chủ quan làm cho diện tích đất chưa được cấp GCN ở huyện Gia Lâm vẫn còn nhiều. Chính vì vậy, "Đánh giá thực trạng công tác đăng ký đất đai lần đầu, cấp GCN tại huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội" là rất cần thiết.

2. TỔNG QUAN TÀI LIỆU

1.1. Các hệ thống đăng ký đất đai điển hình trên thế giới

1.1.1 Hệ thống đăng ký dạng địa bạ

Đối với hệ thống địa bạ: Chủ sở hữu, chủ sử dụng thửa đất lưu giữ các giấy tờ được pháp luật dân sự thừa nhận có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình đối với thửa đất. Nhà nước thiết lập sổ sách quản lý gọi là địa bạ, nhằm ghi nhận các thông tin cần quản lý của thửa đất. Hệ thống này có ưu điểm đơn giản, giá thành rẻ. Tuy vậy, có nhược điểm là thiếu tính đồng nhất vì phải công nhận nhiều loại giấy tờ làm chứng thư pháp lý đối với đất đai; khó vận hành một hệ thống quản lý tổng hợp trong mối quan hệ giữa đất đai với các phạm vi quản lý khác; không đáp ứng được yêu cầu quản lý vĩ mô.

Pháp là nước điển hình sử dụng hệ thống địa bạ. Hệ thống địa chính Napoléon ra đời bao gồm: bình đồ giải thửa theo đơn vị xã; bản mô tả chủ giải bình đồ và từng thửa đất; sổ địa bạ gốc thống kê tổng hợp theo từng chủ sở hữu. Chủ sở hữu đất chứng minh quyền sở hữu thông qua các chứng thư pháp lý theo Luật Dân sự. Phần lớn các quốc gia Tây Âu như Bỉ, Tây Ban Nha, Luxembua, Hà Lan cũng sử dụng hệ thống địa bạ (Stephane Lavigne, 1996) [13].

1.1.2. Hệ thống bằng khoán

Hệ thống địa chính bằng khoán dựa trên cơ sở thủ tục đăng ký đất đai, thành lập hồ sơ địa chính thống nhất và thay thế mọi giấy tờ pháp lý đối với thửa đất bằng giấy chứng nhận về đất đai. Hệ thống này có nhiều ưu điểm: Đảm bảo độ tin cậy cao và có sự thống nhất giữa thông tin trên giấy chứng nhận của chủ sở hữu, chủ sử dụng với thông tin lưu trữ tại các cơ quan quản lý; đảm bảo nhanh chóng khi cần giải quyết các thủ tục về đất đai; thuận tiện vận hành một hệ thống quản lý tổng hợp giữa đất đai với các lĩnh vực quản lý khác. Tuy vậy, hệ thống này cũng có hạn chế: đòi

hội kinh phí đầu tư ban đầu lớn; yêu cầu kỹ thuật đo đạc, lập bản đồ địa chính đạt được trình độ công nghệ cao.

Sự ra đời của hệ thống băng khoán được xuất phát từ hệ thống Torrens ở Bang Nam Australia vào năm 1857, hệ thống này dựa trên cơ sở quá trình đăng ký đất đai để thiết lập hệ thống hồ sơ địa chính tại cơ quan đăng ký. Cuối cùng cơ quan có thẩm quyền phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu đất để thay thế tất cả các chứng thư pháp lý khác (Robert T.J., Margaret A. et al., 1991) [15].

1.2. Xu hướng xây dựng hệ thống đăng ký đất đai hiện đại

Hiện nay nhiều nước trên thế giới đã tiến hành hiện đại hóa hệ thống đăng ký đất đai trong khuôn khổ xây dựng hệ thống thông tin đất đai. Ví dụ như hệ thống NaLIS ở Malaysia (Nik Mohd Zain bin Hj. Nik Yusof (1997) [11], ở Thái Lan (Bishop et al., 2000), Nhật Bản (Takashi et al, 2003) [16],... Nhìn chung quá trình hiện đại hóa được thực hiện từng bước, ban đầu các dữ liệu được chuyển từ dạng giấy sang dạng số, sau đó được chuẩn hóa và quản lý thống nhất trong CSDL và được cập nhật thường xuyên thông qua sử dụng các công nghệ mới thu thập thông tin về sử dụng đất như công nghệ GPS, viễn thám và GIS,...

Xu hướng tiếp tục hiện đại hóa hệ thống đăng ký đất đai trong những năm gần đây là gắn với quản lý đất đai điện tử (e - land administration). Ở Hà Lan CSDL địa chính là một thành phần quan trọng trong hệ thống quản lý đất đai điện tử, được thiết lập từ năm 2005. Thông tin đất đai được cung cấp trên mạng Internet phục vụ yêu cầu quản lý của của nhà nước và của người dân, cộng đồng (Rik Wouters, 2010) [14]. Theo định hướng của EU, Chính phủ bảo vệ tính khả thi và truy cập dữ liệu không gian thông qua cơ sở hạ tầng dữ liệu không gian quốc gia (NSDI) và tạo điều kiện thuận lợi cho những giao dịch điện tử và tính pháp lý của nó (như cung cấp cổng giao dịch thông tin cho người dân, quản lý dịch vụ chính phủ điện tử,...) (Paul van der Molen, 2009) [12].

1.3. Đăng ký đất đai lần đầu, cấp giấy chứng nhận ở nước ta

1.3.1. Những đối tượng được chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu

* Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất: Có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 50 của Luật Đất đai [9]; Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP [4] và Điều 8 Nghị định 198/2004/NĐ-CP [2] quy định: Đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, nhưng được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch và sinh sống ổn định thì được cấp GCN, tùy từng trường hợp cụ thể sẽ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất).

* Đối với tổ chức đang sử dụng đất: Theo Quy định tại Điều 51 của Luật Đất đai [9]; các Điều 49, 51, 52, 53, 55 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP [3] và Điều 19 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP [5], tổ chức phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất, báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất. Nhà nước chỉ cấp GCN cho phần diện tích sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả.

1.3.2. Khái quát kết quả cấp giấy chứng nhận trong cả nước

Ở nước ta đã thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) từ năm 1989, nhưng cho đến nay vẫn chưa hoàn thành việc cấp GCN lần đầu. Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012) [1], tỉ lệ diện tích đã cấp GCN so với tổng diện tích cần cấp như sau: đất nông nghiệp 85%; đất ở nông thôn 83%; đất ở đô thị 64%; đất chuyên dùng 60%. Như vậy, có thể thấy tốc độ cấp GCNQSDĐ lần đầu vẫn còn chậm.

1.3.3. Khái quát kết quả cấp giấy chứng nhận của thành phố Hà Nội

Theo Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (2013) [10]: Toàn thành phố đã cấp được 1.088.394 GCNQSDĐ ở cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, đạt trên 96,6% số thửa đất đủ điều kiện và kê khai đề nghị cấp GCN. Đối với tổ chức, toàn thành phố đã cấp được 7.588/19.247 thửa đất cần cấp GCN theo quy định của pháp luật, đạt 39,4% số thửa đất đủ điều kiện và kê khai đề nghị cấp GCN. Chưa có con số thống kê của những trường hợp chưa kê khai đăng ký.

3. THỰC TRẠNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI LẦN ĐẦU, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN GIA LÂM

2.1. Thực trạng sử dụng đất

Theo kết quả thống kê đất đai năm 2012, diện tích các loại đất chính của huyện Gia Lâm năm 2012 thể hiện ở bảng 1. Diện tích tự nhiên toàn huyện là 11472,99 ha. Trong đó đất nông nghiệp chiếm 53,63%; đất phi nông nghiệp chiếm 44,82%; đất chưa sử dụng chiếm 1,54%. Như vậy, Gia Lâm là huyện ngoại thành Hà Nội, nhưng diện tích đất nông nghiệp chiếm khá nhiều.

Những loại đất phần lớn được giao cho hộ gia đình cá nhân là: Đất nông nghiệp chiếm 84,84%; đất ở chiếm 92,68%. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp chủ yếu được giao cho các tổ chức kinh tế (chiếm 76,48%). Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng, được giao cho các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội, đơn vị quốc phòng, an ninh, các tổ chức tôn giáo.

Bảng 1: Diện tích các loại đất chính huyện Gia Lâm năm 2012

Loại đất	Diện tích (đơn vị ha)	Tỉ lệ (%)
Tổng diện tích tự nhiên	11472,99	100,00
1. Đất nông nghiệp	6153,43	53,63
2. Đất phi nông nghiệp	5142,65	44,82
- Đất ở	1290,29	11,25
- Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	87,87	0,77
- Đất quốc phòng, an ninh	59,06	0,51
- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	410,95	3,58
- Đất tôn giáo tín ngưỡng	23,78	0,21
- Các loại đất phi nông nghiệp còn lại	3270,70	28,51
3. Đất chưa sử dụng	176,91	1,54

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm (2012) [7]

2.2. Thực trạng đăng ký đất đai lần đầu, cấp giấy chứng nhận đối với đất nông nghiệp

Đến tháng 2 năm 2012, kết quả cấp GCN cho đất nông nghiệp tại huyện Gia Lâm thể hiện ở bảng 2.

Bảng 2. Tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận so với tổng diện tích đất nông nghiệp cần cấp

STT	Tên xã	Diện tích đã cấp GCN (ha)	Tổng diện tích cần cấp (ha)	Tỷ lệ (%)
1	TT Trâu Quỳ	240,99	399,91	60,26
2	Đông Dư	156,59	241,06	64,96
3	Kim Lan	59,79	137,61	43,45
4	Kim Sơn	387,14	444,94	87,01
5	Lệ Chi	410,91	522,98	78,57
6	Ninh Hiệp	269,90	286,15	94,32
7	Phù Đồng	592,32	800,98	73,95
8	Phú Thị	317,13	377,45	84,02
9	Trung Mầu	229,16	264,46	86,65
10	Yên Viên	141,76	163,60	86,65
11	Yên Thượng	585,23	648,60	90,23
Toàn huyện		3390,92	4287,74	79,08

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm (2012) [8]

Bảng 2. cho thấy, tỉ lệ diện tích đã được cấp GCN so với tổng diện tích cần cấp đối với đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Gia Lâm còn thấp. Những xã có tỉ lệ diện tích đã được cấp GCN so với tổng diện tích cần cấp cao như xã Ninh Hiệp (94,32%), xã Yên Thượng (90,23%). Nhưng cũng còn những xã mà tỉ lệ diện tích đã được cấp GCN còn thấp như xã Kim Lan (43,45%).

2.3. Thực trạng đăng ký đất đai lần đầu, cấp giấy chứng nhận đối với đất ở

Huyện Gia Lâm đã cấp được 42.241 GCN đối với đất ở. Diện tích đất ở đã được cấp GCN chiếm 59,81% tổng diện tích đất ở của huyện. Xã Lệ Chi có tỉ lệ diện tích đã cấp so với tổng diện tích cao nhất, chiếm 70,44%; xã Trung Mẫu thấp nhất, đạt 50,44%

Bảng 3. Tỷ lệ diện tích đất ở đã được cấp giấy chứng nhận so với tổng diện tích đất ở của huyện Gia Lâm năm 2011

Stt	Tên xã	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đã cấp GCN (ha)	Tỷ lệ (%)
1	TT Trâu Quỳ	173,95	91,78	52,76
2	Đống Đa	37,45	22,22	59,34
3	Kim Lan	85,93	51,85	60,34
4	Kim Sơn	153,54	90,29	58,81
5	Lệ Chi	160,34	112,94	70,44
6	Ninh Hiệp	119,80	76,74	64,05
7	Phù Đồng	142,01	81,98	57,73
8	Phú Thị	88,37	60,74	68,73
9	Trung Mẫu	71,76	36,19	50,44
10	Yên Viên	110,71	70,72	63,87
11	Yên Thượng	146,43	76,32	52,12
Toàn huyện		1290,29	771,78	59,81

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm (2012) [8]

2.4. Thực trạng đăng ký, cấp GCN đối với các loại đất phi nông nghiệp khác

Các loại đất phi nông nghiệp khác bao gồm: Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng. Theo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm (2012) [8], toàn huyện mới cấp được 127 GCN, diện tích đã cấp là 95,62 ha. Tỷ lệ diện tích đã cấp so với tổng diện tích cần cấp là 16,44%, tỷ lệ này rất thấp so với đất nông nghiệp và đất ở.

2.5. Những thuận lợi, khó khăn trong công tác đăng ký đất đai lần đầu, cấp GCN

2.5.1. Thuận lợi

2.5.1.1. Chính sách pháp luật đất đai ngày càng được hoàn thiện

Chính phủ, các Bộ, ngành ở Trung ương và chính quyền địa phương đã xây dựng nhiều văn bản đề cụ thể hóa và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, trong đó đã quy định khá đầy đủ các nội dung làm cơ sở pháp lý cho việc cấp giấy chứng nhận. Ngoài ra, còn thường xuyên rà soát, ban hành nhiều văn bản để sửa đổi, bổ sung những nội dung không phù hợp với thực tiễn, chưa rõ ràng, hoặc còn thiếu sót liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2.5.1.2. Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc cấp giấy chứng nhận

Trên địa bàn huyện, nhiều nơi đã được đo vẽ và lập bản đồ địa chính chính quy, góp phần đẩy nhanh tiến độ cấp GCN. Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính của huyện Gia Lâm thể hiện ở bảng 4.

Bảng 4. Diện tích đo đạc, lập bản đồ địa chính của huyện Gia Lâm đến năm 2010

Mục đích sử dụng	Diện tích đã đo đạc lập bản đồ địa chính (ha)	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1. Đất nông nghiệp	3759,89	6153,43	61,10
- Đất sản xuất nông nghiệp	3294,38	5861,38	56,20
- Đất lâm nghiệp	18,50	39,15	47,25
- Đất nuôi trồng thủy sản	106,57	197,01	54,09
- Đất nông nghiệp khác	35,68	55,88	63,85
2. Đất phi nông nghiệp	2830,50	5142,64	55,04
- Đất ở	655,90	1290,29	54,24
- Đất chuyên dùng	1418,35	2633,28	53,85
+ Đất trụ sở, cơ quan sự nghiệp	69,11	87,86	78,66
+ Đất quốc phòng	14,53	57,12	25,43
+ Đất an ninh	0,56	1,93	29,02
+ Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	408,61	410,94	99,43
+ Đất công cộng	1145,33	2075,41	55,19
- Đất tôn giáo tín ngưỡng	10,63	23,77	44,72
- Đất nghĩa trang nghĩa địa	46,10	94,12	48,98
- Đất sông suối mặt nước chuyên dùng	427,85	1093,61	39,12
- Đất phi nông nghiệp khác	2,10	7,55	27,81
3. Đất chưa sử dụng	144,94	176,91	81,93

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm (2010) [6]

2.5.1.3 Công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận luôn được sự quan tâm của Đảng và chính quyền địa phương

Huyện Gia Lâm luôn được sự chỉ đạo, quan tâm, giúp đỡ của Sở Tài nguyên và Môi trường và các ban ngành liên quan. Công tác ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai đang được triển khai thực hiện nghiêm túc trên địa bàn huyện.

Quy trình, thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCN ngày càng cải tiến theo cơ chế "một cửa", tạo điều kiện thuận lợi cho cả cán bộ và chủ sử dụng đất thực hiện đăng ký đất đai lần đầu, cấp GCN.

2.5.2. Những khó khăn và tồn tại

2.5.2.1. Công tác cấp giấy chứng nhận cho các tổ chức

- Nhận thức về trách nhiệm của các tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong việc đăng ký, cấp GCN chưa cao. Theo quy định hiện hành, thủ trưởng của cơ quan, tổ chức sử dụng đất phải đi đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, quyền lợi của việc sử dụng đất không liên quan nhiều đến thủ trưởng của cơ quan, tổ chức đó. Vì vậy, các tổ chức này ít quan tâm đến việc đề nghị cấp GCNQSDĐ cho cơ quan, đơn vị mình.

- Quy định cấp GCN cho các tổ chức hiện nay khá chặt chẽ: Chi cấp giấy chứng nhận phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả. Vì vậy, các tổ chức muốn được cấp GCN phải có biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất. Thực tế ở huyện Gia Lâm cho thấy, nhiều tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích, cho thuê, cho mượn, sử dụng không hết diện tích được giao...

2.5.2.2. Cấp giấy chứng nhận cho diện tích đất nông nghiệp

Gia Lâm là một huyện ngoại thành Hà Nội, nên việc sử dụng diện tích đất nông nghiệp diễn biến rất phức tạp: có biến động lớn về mục đích và đối tượng sử dụng; rất dễ bị sử dụng sai mục

dịch, do sự chênh lệch giá trị rất lớn giữa đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp. Một số chủ sử dụng sai mục đích và nhà đầu cơ “chờ đợi” để được phép chuyển sang đất phi nông nghiệp. Một số trường hợp đất nông nghiệp xen kẹt được phép chuyển sang đất phi nông nghiệp, nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất), nhưng chủ sử dụng không có khả năng nộp hoặc không muốn nộp. Vì vậy, việc cấp GCN cho đất nông nghiệp ở huyện Gia Lâm gặp rất nhiều khó khăn so với các vùng nông thôn khác.

2.5.2.3. Đất đai là một tài sản lớn, dễ nảy sinh tranh chấp, khiếu kiện

Với đặc thù là huyện ven thủ đô, nên đất đai rất có giá trị, là một tài sản rất lớn. Một phần diện tích đất trên địa bàn huyện đang có tranh chấp giữa các chủ sử dụng đất với nhau, theo quy định hiện hành, những thửa đất có tranh chấp không đủ điều kiện cấp GCN. Hơn nữa, công tác cấp GCN xác định giá trị pháp lý để nhà nước bảo hộ cho một tài sản sản lớn, nên quá trình xét cấp GCN dễ nảy sinh tiêu cực, khiếu kiện.

2.5.2.4. Hệ thống chính sách pháp luật đất đai không ổn định

Các quy định pháp luật về công tác cấp GCN thường xuyên thay đổi: Trong thời gian ngắn (từ năm 1998 đến nay) mẫu GCN đã 3 lần thay đổi, dẫn đến khó khăn cho cán bộ thực hiện, chủ sử dụng đất và công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về công tác cấp GCN đến người dân.

Căn cứ pháp lý để cấp GCN còn phức tạp, nằm rải rác ở nhiều văn bản pháp luật, nhiều cấp chính quyền, nhiều ngành khác nhau (hiện nay có khoảng trên 50 văn bản).

2.5.2.5. Hệ thống hồ sơ địa chính yếu, kém

- Công tác quản lý đất đai bị buông lỏng trong một thời gian dài (đặc biệt từ năm 1993 trở về trước). Hiện tại, trên địa bàn huyện Gia Lâm chưa thiết lập các loại sổ sách quy định trong hồ sơ địa chính. Văn phòng đăng ký đất và nhà của huyện chỉ có một quyển sổ cấp giấy chứng nhận tự lập, không có dấu xác nhận của cơ quan chức năng, sau khi có quyết định cấp GCN thì vào sổ. Việc cập nhật biến động bị buông lỏng. Một số chủ sử dụng đất bị mất giấy tờ về quyền sử dụng đất, nay làm đơn xin đề nghị cấp GCN rất khó có căn cứ để xét cấp, hoặc có tranh chấp xảy ra khó có căn cứ để giải quyết. Việc xác định nguồn gốc sử dụng đất để xét cấp GCN gặp khó khăn.

- Diện tích chưa được đo đạc, lập bản đồ địa chính vẫn còn nhiều (bảng 4). Những khu vực chưa có bản đồ địa chính muốn thực hiện cấp GCN phải trích đo địa chính thửa đất, ranh giới và diện tích thửa đất chỉ được xác định tạm thời. Một số nơi đã có bản đồ địa chính chính quy nhưng nhiều thửa đất ngoài thực địa đã biến động, trên bản đồ chưa được cập nhật.

2.5.2.6. Việc áp dụng công nghệ số còn yếu

Hiện tại, huyện Gia Lâm chưa thiết lập được các loại sổ sách trong hồ sơ địa chính dạng giấy, nên tất nhiên chưa có dạng số. Hiện tại, Văn phòng đăng ký đất và nhà mới sử dụng phần mềm in giấy chứng nhận; hệ thống bản đồ địa chính đã có bản số, nhưng địa phương mới khai thác, sử dụng bản giấy.

6. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN TẠI HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

3.1. Đối với các tổ chức sử dụng đất

Yêu cầu nghiêm khắc tất cả các tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất phải thực hiện đăng ký, cấp GCN. Hiện nay, các tổ chức chưa quan tâm đến làm thủ tục cấp GCN là do chưa có biện pháp cứng rắn. Vì vậy, cần quy định rõ thời hạn phải nộp hồ sơ đăng ký, nếu tổ chức nào không thực hiện, thủ trưởng cơ quan đó sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Những tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích và không có hiệu quả phải kiên quyết thu hồi, phân sử đúng mục đích và có hiệu quả yêu cầu phải đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đề nghị cấp GCN.

3.2. Rà soát và xử lý những thửa đất nông nghiệp sử dụng không đúng mục đích

Đề cấp được GCN cho những thửa đất nông nghiệp đang sử dụng không đúng mục đích, cần tiến hành rà soát và phân loại hồ sơ. Những thửa đất nào được phép chuyển mục đích thì cán bộ địa

phương cần tuyên truyền, phân tích rõ quyền lợi của họ, để họ làm đơn đề nghị cấp GCN. Những trường hợp không được phép chuyển đổi thì yêu cầu trả lại mục đích sử dụng được giao, nếu không thực hiện nghiêm túc sẽ bị thu hồi.

3.3. Xây dựng hệ thống chính sách, pháp luật đất đai có tầm nhìn xa và ổn định

Để quy trình đăng ký và mẫu GCN ổn định lâu dài, xây dựng được hệ thống hồ sơ địa chính nhanh chóng, chuẩn xác, hướng tới giao dịch điện tử, cần xây dựng được hệ thống chính sách, pháp luật đất đai có tầm nhìn xa và ổn định.

3.4. Đầu tư kinh phí hơn nữa phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận

- Chính phủ hỗ trợ kinh phí gắn với việc giao chỉ tiêu, số lượng GCN phải cấp cho từng địa phương.
- Đầu tư kinh phí để xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính dạng giấy và dạng số. Việc xây dựng phải hướng tới các giao dịch điện tử.
- Hỗ trợ kinh phí để thành lập bản đồ địa chính cho toàn bộ diện tích chưa được thành lập.
- Đầu tư kinh phí để mua sắm trang thiết bị, máy móc, đào tạo đội ngũ cán bộ có trình độ công nghệ và chuyên môn nghiệp vụ cao.

3.5. Giải pháp về tổ chức, nâng cao năng lực cán bộ chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp

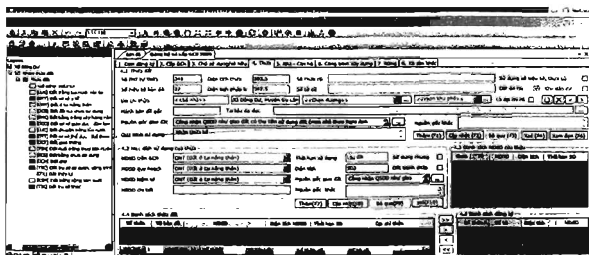
Có kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng, tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ quản lý đất đai. Quy hoạch đội ngũ cán bộ có trình độ chuyên môn, có thể đáp ứng được yêu cầu của công tác quản lý đất đai trong giai đoạn tới. Giữ vững, ổn định đội ngũ cán bộ địa chính xã, vì công tác quản lý đất đai cần có kinh nghiệm và mang tính liên tục.

Cần xử lý nghiêm những cán bộ có biểu hiện quan liêu, tham nhũng, gây khó khăn cho người sử dụng đất khi làm thủ tục đề nghị cấp GCN.

3.6. Giải pháp công nghệ

Áp dụng công nghệ số vào quản lý đất đai nói chung và đăng ký đất đai, cấp GCN nói riêng luôn là mục tiêu cần hướng tới. Công tác đăng ký đất đai cấp GCN cần gắn liền với các công việc sau.

- Thiết lập CSDL địa chính dạng số.
- Xây dựng hệ thống thông tin đất đai và bất động sản. Tham khảo các mô hình xây dựng hệ thống thông tin đất đai của một số nước trên thế giới để áp dụng cho Việt Nam. Hiện nay có thể ứng dụng phần mềm VILIS 2.0 của Bộ Tài nguyên và Môi trường vào công tác cấp giấy chứng nhận, cập nhật biến động và thiết lập các loại sổ sách trong hồ sơ địa chính. VILIS 2.0 là một công cụ hiệu quả trong quá trình xây dựng CSDL đất đai và tạo ra một môi trường mới, hiện đại cho các hoạt động của công tác quản lý đất đai. VILIS 2.0 được xây dựng dựa trên nền tảng công nghệ hiện đại của hãng ESRI (Mỹ) quản lý tích hợp cơ sở dữ liệu không gian và thuộc tính. Nhóm nghiên cứu đã ứng dụng hệ thống này trên địa bàn huyện Gia Lâm. Sau đây là một ví dụ hình ảnh thực hiện cấp GCN bằng phần mềm VILIS 2.0 cho ông Nguyễn Tiến Đạt, tại xã Đông Dư, huyện Gia Lâm.



KẾT LUẬN

Gia Lâm là huyện ngoại thành của Thủ đô Hà Nội, với đặc thù của một vùng ven đô nên tình hình quản lý, sử dụng đất khá phức tạp, có nhiều biến động gây nhiều khó khăn cho công tác quản lý đất đai nói chung và công tác cấp GCN nói riêng. Tài liệu quan trọng để xét cấp GCN là bản đồ địa chính và giấy tờ về quyền sử dụng đất do người sử dụng đất cung cấp, các loại sổ sách quy định trong hồ sơ địa chính được thiết lập chưa đầy đủ.

Với tình hình thực tiễn như vậy, diện tích được đăng ký đất đai lần đầu cấp GCN chưa cao, đặc biệt đối với các loại đất giao cho các tổ chức sử dụng. Tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp đã được cấp GCN so với tổng diện tích đất nông nghiệp cần cấp 53,96%. Tỷ lệ diện tích đất ở đã được cấp giấy chứng nhận so với tổng diện tích đất ở cần cấp là 59,81%. Tỷ lệ diện tích đất phi nông nghiệp khác đã cấp GCN so với tổng diện tích đất phi nông nghiệp khác cần cấp là 16,44%.

Để công tác đăng ký đất đai, cấp GCN đạt hiệu quả cao, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: Đối với các tổ chức sử dụng đất, cần quy định rõ ràng hình thức xử lý nếu không thực hiện đăng ký đất đai và đề nghị cấp GCN; phần diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, không có hiệu quả cần kiên quyết thu hồi. Rà soát lại những thửa đất nông nghiệp sử dụng không đúng mục đích để có biện pháp xử lý thích hợp. Hệ thống chính sách, pháp luật đất đai cần được xây dựng có tầm nhìn xa và ổn định. Đầu tư kinh phí hơn nữa phục vụ công tác cấp GCN. Nâng cao năng lực chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp cho cán bộ quản lý đất đai. Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và bất động sản, hướng tới thực hiện giao dịch điện tử trong công tác quản lý đất đai và bất động sản. Hiện tại có thể áp dụng phần mềm VILIS 2.0 vào việc thực hiện đăng ký đất đai lần đầu và thiết lập các loại sổ sách trong hồ sơ địa chính.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), *Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các loại đất chính trong cả nước*, Hà Nội.
2. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2004), *Nghị định 198/2004/NĐ-CP, Về thu tiền sử dụng đất*, Hà Nội.
3. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2004), *Nghị định 181/2004/NĐ-CP, Về thi hành Luật Đất đai*, Hà Nội.
4. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2007), *Nghị định 84/2007/NĐ-CP, Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai*, Hà Nội.
5. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2009), *Nghị định 88/2009/NĐ-CP, Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, Hà Nội.
6. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm (2012), *Báo cáo kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, Hà Nội.
7. Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Luật Đất đai*, Hà Nội, 2003.
8. Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (2013) *Báo cáo kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
9. Nik Mohd Zain bin Hj. Nik Yusof (1997), *The National Infrastructure for Land Information System (NaLIS), applying Information Technology to improve the utilisation of land data in Malaysia*, Commission 7 Symposium on Cadastral Systems in Developing Countries, Penang, Malaysia.
10. Paul Van der Molen (2009), *Trends in Land Administration in Europe*, International institute for Geo - Information science and earth observation. Netherlands.
11. Proenza F.J. *Information systems and land administration*, 6th FIG Regional Conference, San José, Costa Rica 12–15 November 2007.
12. Rik Wouters (2010), *Lessons on the development of land administration system – its contribution to the socio-economic development in the Netherlands and challenges to reach E-land administration*, Kadaster International Cadastre, Land registry and Mapping Agency.
13. Takashi Kugo, Tetsuo Karube, Akira Koshizawa (2003), *The development of urban information, systems in Japanese city planning*, ArcUser, 09-12/2003, ESRI, Redmond, USA.