

NHỮNG KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013

*Nguyễn Thị Nhung**

Tóm tắt: Bài viết trình bày và phân tích những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, qua đó đưa ra một số kiến nghị.

Abstract: This paper analyses obstacles in issuing certificates of land use rights, housing and land attached property ownership under the current land law. It thereafter makes relevant proposals.

Luật Đất đai (LDD) 2013 đã có nhiều sửa đổi, bổ sung và quy định mới về vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như: vấn đề cấp GCNQSDĐ là tài sản chung của vợ, chồng; quyền sử dụng đất (QSDĐ) là đồng quyền sử dụng của nhiều người; về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ; về xác định diện tích đất ở trong trường hợp đất ở có vườn ao; về nghĩa vụ tài chính khi cấp GCNQSDĐ... Tuy nhiên, qua gần 03 năm triển khai LDD 2013, hoạt động cấp GCNQSDĐ, trên thực tế ở các địa phương vẫn còn nhiều vướng mắc, trở ngại, trong đó, nguyên nhân phần lớn bắt nguồn từ những quy định thiếu rõ ràng, thậm chí mâu thuẫn, hoặc thiếu quy định hướng dẫn cụ thể về vấn đề này. Cụ thể

Thứ nhất, về quy định công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 101 LDD 2013 quy định việc cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ. Theo đó, các chủ thể này được xét công nhận QSDĐ khi thuộc một trong hai trường hợp sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước 01/7/2014 mà không có các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai 2013, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai 2013 nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ

* Tiến sỹ Luật học

trước ngày 01/7/2004 và không vi phạm pháp luật đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Quy định trên cho thấy, tiêu chí để công nhận QSDĐ trong trường hợp họ không có bất kỳ loại giấy tờ nào về QSDĐ trong quá trình sử dụng là: Cần chứng minh hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương tại nơi có điều kiện kinh tế, xã hội đặc biệt khó khăn; họ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sử dụng phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, và xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã về hai vấn đề sau đây:

(1) Về thời điểm sử dụng đất;

(2) Về việc sử dụng đất đến thời điểm xét cấp GCNQSDĐ là ổn định và đất không có tranh chấp.

Theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của LĐĐ 2013, các căn cứ để xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định là: Biên lai thu thuế, giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh; giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký... Trong trường hợp người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ này hoặc trên giấy tờ

đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất, thì phải có xác nhận của UBND cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) đó cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận.

Quy định này cho thấy, pháp luật đất đai hiện hành đã và đang gián tiếp trao cho UBND cấp xã "thẩm quyền" quá lớn trong việc xác nhận các điều kiện cấp GCNQSDĐ. Theo đó, nếu cán bộ UBND cấp xã xác nhận thông tin về một trong các nội dung như quy định tại Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì đương nhiên các hộ gia đình, cá nhân được cấp GCNQSDĐ. Nếu so sánh quy định này với điều kiện được cấp GCNQSDĐ trong trường hợp có giấy tờ về QSDĐ theo Điều 100 LĐĐ cho thấy, các tiêu chí được xây dựng không "tương thích" và "cân bằng" nhau. Theo đó, để hộ gia đình, cá nhân được cấp GCNQSDĐ theo Điều 100 LĐĐ 2013, họ phải xuất trình được một trong các giấy tờ minh chứng QSDĐ đó là của mình. Các loại giấy tờ này chủ yếu do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai từ cấp huyện trở lên cấp qua các thời kỳ, hoặc do các cơ quan khác cùng cấp như: Tòa án, cơ quan thi hành án, cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cấp. Vậy, pháp luật đã "ưu ái" cho trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có bất kỳ loại giấy tờ gì khi chỉ cần xác nhận các thông tin về QSDĐ từ UBND cấp xã. Việc trao quyền quá lớn và rất rộng như quy định hiện hành là nguyên nhân gây nên những tiêu cực trong thực tế ở các địa phương như: Cán bộ địa chính, chính quyền

cấp xã coi việc xác nhận điều kiện để được cấp GCNQSDĐ như một "đặc ân" và có thái độ hạch sách, gây phiền hà, nhũng nhiễu. Mặt khác, quy định trên cũng đã và đang gián tiếp tạo đà cho những tiêu cực, tham nhũng ở chính quyền cấp xã liên quan đến hoạt động công nhận QSDĐ. Đó là các hành vi lấn, chiếm đất của các hộ gia đình, cá nhân, song không được ngăn chặn. Trên thực tế, chính quyền cấp xã còn "tạo điều kiện" để các hộ dân sinh sống, khai thác, sử dụng để được xác nhận làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

Có thể khẳng định rằng, quy định pháp luật về công nhận QSDĐ hiện nay còn ẩn chứa nguy cơ phát sinh sự tùy tiện của cán bộ chính quyền cấp xã do quy định pháp luật không đầy đủ, tiêu chí không rõ ràng. Vì vậy, để đảm bảo sự xác nhận của UBND cấp xã về nguồn gốc QSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp công nhận QSDĐ được chính xác, trung thực, khách quan, cần thiết phải sửa đổi, bổ sung pháp luật theo hướng chặt chẽ và phù hợp hơn. Theo đó, cần phải quy định rõ một số vấn đề sau đây:

Một là, khi xác nhận *thời điểm sử dụng đất ổn định*, để đảm bảo tính chính xác, trung thực và đồng thời tăng cường vai trò và tính chịu trách nhiệm của cán bộ thuộc chính quyền cấp xã, cần quy định chặt chẽ và cụ thể về trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký QSDĐ, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện với tư cách là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ và xem xét điều kiện để được cấp GCNQSDĐ phải rà soát lại và đối chiếu các thông tin xác nhận về nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất của UBND cấp xã với các hồ sơ địa chính gốc, đồng thời, thực hiện hoạt động thanh tra,

kiểm tra hiện trạng sử dụng đất trên thực tế. Bên cạnh đó, cần quy định rõ trách nhiệm pháp lý cụ thể đối với cán bộ thuộc chính quyền cấp xã khi xác nhận thông tin không chính xác, không trung thực, có biểu hiện tùy tiện, tiêu cực, tham nhũng trong việc cấp GCNQSDĐ.

Hai là, việc xác nhận về tình trạng *đất không có tranh chấp* của UBND cấp xã chưa được pháp luật quy định rõ. Vì vậy, cần quy định việc cán bộ địa chính xác nhận đất không tranh chấp phải dựa trên những cơ sở cụ thể. Ví dụ: Phải có biên bản hòa giải của các bên tranh chấp tại UBND cấp xã hoặc tại đơn vị tự quản cơ sở nhưng không thành (trừ khi người có yêu cầu cấp GCNQSDĐ xuất trình được Quyết định giải quyết tranh chấp của UBND hoặc Bản án của tòa án nhân dân); hay phải có văn bản của chủ thể khác yêu cầu không thực hiện việc cấp GCNQSDĐ, trong đó nêu rõ là do đất đang trong tình trạng tranh chấp... Nếu không có những căn cứ luật định thì UBND xã phải xác nhận theo hướng có lợi cho người dân, đó là đất không tranh chấp. Việc quy định rõ các căn cứ đó sẽ góp phần ngăn chặn được tình trạng "xin – cho" trong quá trình xác nhận.

Ba là, để tăng cường trách nhiệm của UBND cấp xã, tạo điều kiện cho người dân được cấp GCNQSDĐ, cần bổ sung thời hạn xác nhận của UBND cấp xã. Nếu quá thời hạn đó mà không xác nhận thì phải có văn bản trả lời về lý do không xác nhận cho người dân.

Thứ hai, về việc ban hành Quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

Khoản 9 Điều 3 LĐĐ 2013 quy định: "*Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là*

việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định".

Như vậy, đối với đất không có nguồn gốc được Nhà nước giao, cho thuê, mà người sử dụng đất đang sử dụng ổn định và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, thì Nhà nước công nhận QSDĐ hợp pháp của họ thông qua hành vi cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, qua nghiên cứu các trường hợp công nhận QSDĐ khác lại cho thấy, quy trình, thủ tục về công nhận QSDĐ lại không như vậy. Cụ thể, tại Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định đối với trường hợp sử dụng đất ổn định trước ngày 01/7/2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 LĐĐ và trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014, khi được cấp GCNQSDĐ "thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm có Quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền"

Hai quy định nêu trên hiện đang gây những khó khăn, vướng mắc và có những quan điểm không thống nhất khi áp dụng cấp GCNQSDĐ trên thực tế. Theo đó, câu hỏi được đặt ra là: UBND cấp huyện khi cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp nêu trên có cần ban hành Quyết định công nhận QSDĐ trước khi chuyển thông tin địa chính thửa đất sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất hay không.

Ví dụ: hộ gia đình ông Nguyễn Văn A sử dụng đất có nguồn gốc là đất đồi trọc, không thể hiện số thửa trên bản đồ giải thửa, không có tên trong sổ Mục kê, sổ Đăng ký đất đai các thời kỳ (Đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất), UBND xã xác định thời điểm sử dụng đất trước ngày 01/7/2004, phù hợp quy hoạch đất ở. Nay hộ gia đình ông Nguyễn Văn A đề nghị cấp GCNQSDĐ.

Thực tế cho thấy, cơ quan tài nguyên môi trường có ý kiến khác nhau về hai quy định nêu trên. Cụ thể:

- Ý kiến của phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thuộc cấp huyện cho rằng: Theo khoản 9 Điều 3 LĐĐ 2013 thì Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh cấp huyện chỉ cần thực hiện việc chuyển thông tin địa chính thửa đất (vị trí, diện tích thửa đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất và các thông tin khác liên quan đến đất) của ông A sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính ông A phải nộp. Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện ký GCNQSDĐ cho ông A sau khi ông A đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của cơ quan thuế. UBND cấp huyện không phải ban hành Quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

- Ý kiến của cơ quan thuế lại cho rằng: UBND huyện phải ban hành Quyết định công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP trước khi Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh cấp huyện chuyển thông tin địa chính thửa đất (vị trí, diện tích thửa đất) của ông A sang cơ quan thuế để ra Thông báo nghĩa vụ tài chính mà ông A phải thực hiện.

Tôi cho rằng, để giảm tiện các thủ tục hành chính, tránh tình trạng kéo dài, gây bất lợi cho người dân thì không cần thiết phải ban hành Quyết định công nhận QSDĐ của UBND cấp huyện rồi mới chuyển thông tin địa chính sang cơ quan thuế để thực hiện nghĩa vụ tài chính, sau đó hộ gia đình, cá nhân mới được cấp GCNQSDĐ. Trong trường hợp này, vô hình trung, hộ gia đình, cá nhân lại một lần nữa được công nhận QSDĐ.

Thứ ba, về trường hợp thanh lý tài sản gắn liền với đất từ trước ngày 01/7/2004 phù hợp quy hoạch.

Trường hợp các hợp tác xã nông nghiệp, hợp tác xã mua bán, nhà máy, xí nghiệp (tổ chức kinh tế Nhà nước nay đã giải thể không còn hoạt động) thanh lý tài sản là nhà kho, sân kho, tường bao, nhà ở công nhân (tại thời điểm thanh lý, các tài sản đã cũ, không còn giá trị sử dụng hoặc giá trị sử dụng rất thấp) trước ngày 01/7/2004 mà trong hồ sơ thanh lý (quyết định, biên bản chỉ thể hiện việc thanh lý, hóa giá, bán tài sản) không thể hiện việc giao đất; biên lai, chứng từ nộp tiền không thể hiện nộp tiền sử dụng đất mà chỉ ghi là “thanh lý tài sản trên đất”, nhưng trên thực tế giá tiền thanh lý đã bao gồm giá trị QSDĐ. Hiện nay, các đơn vị thanh lý tài sản đã giải thể và không còn hoạt động nên không có cơ sở để xác định số tiền này có được nộp vào ngân sách Nhà nước hay không.

Vi dụ. Bà Nguyễn Thị H sử dụng đất do Xí nghiệp cầu đường 10 bán 04 gian nhà diện tích 76m² theo Quyết định số 01/HC ngày 26/7/1990 của Giám đốc xí nghiệp cầu đường 10. Biên lai nộp tiền của bà H ghi là

“nộp tiền nhà thanh lý của xí nghiệp 200.000 đồng”.

Trong trường hợp này, Chi cục thuế không có đủ căn cứ để xác định số tiền các hộ gia đình đã nộp là tiền sử dụng đất, do vậy phải thu bổ sung tiền sử dụng đất theo hướng dẫn quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP. Cụ thể, người sử dụng đất phải nộp 40% (đối với trường hợp được giao đất trước ngày 15/10/1993) và 50% (đối với trường hợp được giao đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004) theo giá đất quy định của UBND thành phố tại thời điểm cấp GCNQSDĐ. Do đó, người sử dụng đất cho rằng, mình phải nộp 2 lần tiền để được sử dụng đất nên đã không chấp hành và làm đơn thư kiến nghị kéo dài.

Thứ tư, về quy định một số loại giấy tờ làm cơ sở cho việc xét và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 100 LĐĐ 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của LĐĐ 2013 quy định các loại giấy tờ về QSDĐ để người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ, theo đó, các loại giấy tờ này đều là các giấy tờ do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập hoặc được UBND cấp xã xác nhận; nghĩa là đã thể hiện ý chỉ ghi nhận của nhà nước.

Tuy nhiên, tại điểm c khoản 2 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP lại quy định “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản này” cũng là một loại giấy tờ về QSDĐ để người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ. Tôi cho rằng, quy định này nhằm mục đích hợp thức hóa theo xu hướng bảo vệ quyền lợi cho

người sử dụng đất, song còn có một số điểm chưa hợp lý:

Một là, đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất chỉ là tài liệu thể hiện ý chí một chiều của người sử dụng đất, thực tế có nhiều trường hợp đơn không ghi đủ nội dung về đất (*số tờ, số thửa, diện tích, loại đất, nguồn gốc*) hoặc có ghi nhưng dập xóa, chưa đủ cơ sở đảm bảo hoặc công nhận nội dung xin đăng ký.

- *Hai là*, đơn xin đăng ký nếu chưa được UBND cấp xã, Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã hoặc UBND cấp huyện xác nhận thì chưa có tính pháp lý. Việc sử dụng tài liệu chưa có tính pháp lý làm cơ sở duy nhất và bắt buộc để công nhận, cấp GCNQSDĐ là chưa thỏa đáng.

Do vậy, tôi cho rằng, nếu phải sử dụng đơn này làm cơ sở xét và cấp GCNQSDĐ thì nên có thêm điều kiện đơn đã được UBND cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã, hoặc UBND cấp huyện xác nhận.

Thứ năm, về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trong trường hợp đất ở có vườn ao.

Điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP¹ quy định việc xác định lại

¹ Điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định về: Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau:

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của

diện tích đất ở đối với các trường hợp người sử dụng đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ trước ngày 01/7/2014, nhưng tại thời điểm cấp chưa được xác định lại diện tích đất ở theo LDD. Trong quá trình thực hiện trên thực tế, quy định này đã bộc lộ 02 điểm bất hợp lý là:

- *Một là*, về bản chất, việc chưa xác định lại diện tích đất ở theo các quy định của pháp luật đất đai chính là do xác định sai loại đất, mục đích sử dụng đất khi cấp GCNQSDĐ. Do vậy, phải áp dụng quy định về việc thu hồi GCNQSDĐ tại Điều 106 LDD 2013² để thu hồi và cấp lại

Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.

² Điều 106 LDD 2013 quy định chính thức, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây.

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận

2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp,

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất,

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện

GCNQSDĐ cho người sử dụng đất. Còn nếu cho rằng, đây là lỗi của nhà nước nên không thu hồi GCNQSDĐ mà chỉ xác định lại, ghi lại diện tích đất ở thì cũng mâu thuẫn với Điều 106 LĐĐ 2013.

- *Hai là*, không có quy định về trình tự, thủ tục, thời gian xác định lại diện tích đất ở, hình thức ghi nhận kết quả xác định lại diện tích đất ở, bao gồm các nội dung như: *Sửa và sửa ở đâu trên GCNQSDĐ cũ, hay*

ghi nhận bổ sung biến động ở trang 3 GCNQSDĐ cũ, hay cấp mới GCNQSDĐ?

Qua phân tích trên cho thấy, các quy định của pháp luật đất đai hiện hành còn nhiều quy định chưa thực sự rõ ràng, gây ra nhiều vướng mắc trong quá trình tổ chức việc cấp GCNQSDĐ. Vì vậy, cần tiếp tục sửa đổi, bổ sung và quy định mới nhằm đảm bảo nâng cao hiệu quả của hoạt động này trên thực tế.

tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

(Tiếp theo trang 77 – Một số vấn đề pháp lý...)

HĐLĐ khi NLĐ đủ cả tuổi và thời gian đóng bảo hiểm xã hội.

Hai là, BLLĐ chỉ quy định hai trường hợp NLĐ chấm dứt HĐLĐ không được hưởng trợ cấp thôi việc, đó là trường hợp NLĐ nghỉ hưu và NLĐ bị sa thải (khoản 4 và khoản 8 Điều 36), còn các trường hợp chấm dứt HĐLĐ hợp pháp khác đều được hưởng trợ cấp thôi việc hoặc trợ cấp mất việc nếu đủ điều kiện. Vì vậy, trong thực tế không ít trường hợp NLĐ làm việc tại đơn vị sử dụng lao động đến 30 năm theo HĐLĐ không xác định thời hạn và trước khi đến tuổi nghỉ hưu NLĐ đơn phương chấm dứt HĐLĐ (báo trước 45 ngày) thì NSDLĐ sẽ vẫn phải trả trợ cấp thôi việc cho họ. Sau đó, khi đủ tuổi nghỉ hưu, NLĐ sẽ tiến hành làm thủ tục hưởng lương hưu với cơ quan bảo hiểm xã hội. Đây là “khoảng trống pháp luật” mà nhiều NLĐ áp dụng, còn NSDLĐ thì không thể không giải quyết. Trong khi đó, pháp luật lại không quy định rõ trường hợp NLĐ đến tuổi nghỉ hưu nhưng chưa đủ

thời gian hưởng lương hưu mà họ nghỉ việc, thì NSDLĐ có phải trả trợ cấp thôi việc cho NLĐ hay không? Theo tác giả, BLLĐ nên quy định khi NLĐ đủ điều kiện nghỉ hưu vẫn được hưởng trợ cấp thôi việc do NSDLĐ chi trả. Vì đây là sự ghi nhận công sức đóng góp của NLĐ đối với NSDLĐ trong suốt thời gian làm việc tại đó, đồng thời cũng thể hiện tính nhân văn của chính sách pháp luật lao động.

Ba là, trường hợp NLĐ bị ngược đãi, quấy rối tình dục, cưỡng bức lao động cho dù chủ thể thực hiện hành vi đó là ai thì NLĐ vẫn có quyền đơn phương chấm dứt HĐLĐ chứ không chỉ là hành vi của NSDLĐ như hướng dẫn tại khoản 1 Điều 11 Nghị định 05/2015/NĐ-CP. Vì NSDLĐ có trách nhiệm tạo môi trường làm việc an toàn cho NLĐ. Trong trường hợp này, NLĐ đơn phương chấm dứt HĐLĐ báo trước cho NSDLĐ trong thời hạn 03 ngày (áp dụng cho tất cả NLĐ làm việc theo các loại HĐLĐ).