

MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN

● TRẦN THỊ LỆ THU

TÓM TẮT:

Theo quy định của Luật Đất đai hiện nay, đăng ký đất đai trong đó đăng ký quyền sử dụng đất là nghĩa vụ bắt buộc của người sử dụng đất. Thực hiện tốt việc đăng ký đất đai sẽ giúp cho các quyền của người sử dụng đất như chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất được ghi nhận và bảo đảm đồng thời cũng tạo điều kiện để nhà nước thực hiện tốt công tác về quản lý đất đai. Bài viết nghiên cứu một số vấn đề về đăng ký đất đai và định hướng hoàn thiện trong thời gian tới.

Từ khóa: Đăng ký đất đai, đăng ký quyền sử dụng đất, Luật Đất đai.

1. Đặt vấn đề

Đối với bất kỳ quốc gia nào trên thế giới, quản lý đất đai là nội dung không thể thiếu trong quản lý nhà nước. Đăng ký đất đai tạo cơ sở quan trọng cho việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở cả nông thôn và đô thị. Bên cạnh đó, hệ thống đăng ký đất đai còn hỗ trợ và đảm bảo nguồn thu cho ngân sách thông qua các loại thuế liên quan đến đất đai.

Đăng ký đất đai bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất đồng thời cũng bảo vệ cho những người khác có liên quan đến thửa đất. Đăng ký đất đai tạo niềm tin và sự yên tâm cho các chủ thể trong thị trường bất động sản thông qua sự đảm bảo về quyền sử dụng và những lợi ích khác khi thực hiện giao dịch, vừa giảm nhẹ được các chi phí lẫn thời gian, khiến giao dịch trên thị trường bất động sản diễn ra nhanh chóng. Hệ thống đăng ký đất đai cung cấp thông tin kịp thời cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để họ cân nhắc, quyết định đầu tư một cách chính xác hơn.

Chính vì vậy, việc nghiên cứu về đăng ký đất đai để hiểu rõ hơn về thủ tục đăng ký, nội dung đăng ký là cần thiết để xây dựng hướng hoàn thiện cũng như xây dựng chính sách của Luật Đăng ký tài sản tại Việt Nam.

2. Khái niệm và đặc điểm của đăng ký đất đai

Theo cuốn Đại từ điển tiếng Việt thì đăng ký là “đứng ra khai báo để được cấp Giấy công nhận về quyền hạn, nghĩa vụ nào đó”.

Ngoài ra, Từ điển tiếng Việt của Nhà xuất bản Khoa học xã hội và Trung tâm Từ điển, năm 1994 cũng đưa ra định nghĩa theo cách hiểu đăng ký là “ghi vào Sổ của cơ quan quản lý để chính thức công nhận cho hưởng quyền lợi hay làm nghĩa vụ”.

Về khái niệm “đăng ký quyền sử dụng đất”, Từ điển Luật học đưa ra định nghĩa: “Đăng ký quyền sử dụng đất: Thủ tục kê khai, đăng ký chính xác, trung thực tình hình, hiện trạng sử dụng đất của các chủ sử dụng đất với các thông tin về diện tích, loại hạng đất, nguồn gốc đất đai theo

các mẫu phiếu kê khai, vào sổ sách địa chính với sự hướng dẫn của cơ quan thực hiện đăng ký, thống kê đất đai”.

Còn theo Khoản 19 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003 quy định: “Đăng ký quyền sử dụng đất là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất”.

Tuy nhiên, đến Luật Đất đai năm 2013 không còn khái niệm riêng về đăng ký quyền sử dụng đất như trong Luật Đất đai năm 2003 mà đề cập đến một khái niệm chung ở phạm vi rộng hơn là đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Theo Khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013: “Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính”.

Như vậy, theo pháp Luật Đất đai thì đăng ký đất đai là việc kê khai hiện trạng sử dụng đất bao gồm diện tích, mục đích sử dụng, vị trí địa lý, hình thể, nguồn gốc đất và tình trạng pháp lý quyền sử dụng đất gồm các giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Xuất phát từ khái niệm trên, có thể thấy đăng ký đất đai có những đặc điểm sau đây:

Thứ nhất, về cơ sở pháp lý: Đăng ký đất đai được điều chỉnh bởi Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc đăng ký đất đai được thể hiện thông qua hệ thống hồ sơ địa chính của Nhà nước.

Thứ hai, về bản chất: Đăng ký đất đai là đăng ký xác lập quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Đăng ký quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính do Nhà nước quy định, tổ chức thực hiện và có tính bắt buộc đối với mọi người sử dụng đất còn đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không có tính bắt buộc mà do nhu cầu của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Thứ ba, về tính chất: Đăng ký đất đai là việc đăng ký thực hiện đối với loại tài sản đặc biệt. Đất đai là tài sản có giá trị đặc biệt vừa thể hiện ở giá trị sử dụng không thể thiếu và có ý nghĩa

sống còn với mọi tổ chức, cá nhân. Ngoài ra, đất đai thuộc sở hữu của toàn dân, do đó người đăng ký chỉ được hưởng quyền sử dụng đất trong khi đó quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật lại không đồng nhất giữa các thửa đất có mục đích sử dụng khác nhau, do loại đối tượng (tổ chức, cá nhân) khác nhau sử dụng. Bên cạnh đó, đất đai thường có các tài sản gắn liền (gồm: nhà, công trình xây dựng, cây rừng, cây lâu năm...) mà các tài sản này chỉ có giá trị nếu gắn liền với một thửa đất tại vị trí nhất định.

Thứ tư, về thẩm quyền giải quyết đăng ký đất đai: Việc đăng ký đất đai được thực hiện bởi Văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện. Các cơ quan này sẽ tiến hành nghiên cứu, thẩm định hồ sơ và ghi nhận tình trạng pháp lý của đất.

Thứ năm, về hình thức đăng ký gồm đăng ký đất đai lần đầu và đăng ký biến động đất đai: Hoạt động đăng ký đất đai xác lập cơ sở pháp lý về quyền của chủ sử dụng đối với đất đai. Do đó, các quyền năng của chủ thể sử dụng đất như quyền được chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp... chỉ có thể được thực hiện trên thực tế khi chủ thể hoàn thành việc đăng ký lần đầu hoặc đăng ký biến động đất đai.

Thứ sáu, các loại giấy tờ, tài liệu phổ biến trong hồ sơ đăng ký đất đai là: Đơn xin đăng ký; tài liệu do vẽ bản đồ hoặc sơ đồ thể hiện thửa đất cần đăng ký; các tài liệu khẳng định thông tin định danh các chủ thể xin đăng ký, thông tin về việc đáp ứng các tiêu chuẩn được tiếp cận nguồn tài nguyên đất của các chủ thể xin đăng ký; các tài liệu, văn bản hợp pháp về các giao dịch, giao kết hoặc vạ nguyện của chủ thể sử dụng đất hoặc thay đổi những thông tin đã đăng ký.

Thứ bảy, các nhiệm vụ, hành vi các chủ thể đăng ký và tổ chức đăng ký cần thực hiện là: Lập hồ sơ đăng ký theo quy định pháp luật; công chứng hoặc chứng thực các hợp đồng, di chúc, văn bản cho tặng; xác nhận của UBND cấp xã về một số điều kiện như sử dụng ổn định từ một mốc thời gian nhất định, phù hợp quy hoạch, không tranh chấp...; các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh, cấp huyện thẩm định hồ sơ, đề xuất cơ quan Thuế xác định nghĩa vụ tài chính, đề xuất UBND cùng

cấp quyết định cấp Giấy chứng nhận hoặc ký Giấy chứng nhận theo ủy quyền; xác định và thực hiện cách nghĩa vụ tài chính; ký, phát hành và trao Giấy chứng nhận.

3. Đăng ký đất đai lần đầu

Đăng ký đất đai lần đầu là việc thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất nhưng chưa đăng ký, chưa được cấp một loại Giấy chứng nhận nào (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) hoặc đăng ký cho các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng hay người trúng đấu giá đất, đấu thầu dự án nhằm ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Trình tự thực hiện đăng ký đất đai lần đầu là người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định của Văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh. Cơ quan có thẩm quyền sẽ tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ. Trường hợp đã đầy đủ hồ sơ, cơ quan cấp giấy biên nhận cho đối tượng thực hiện đăng ký đất đai. Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định. Sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện cập nhật thông tin thửa đất đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có).

Thành phần hồ sơ bao gồm: Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất; Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao); Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị

trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

Thời hạn giải quyết là không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 15 ngày. Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

4. Đăng ký biến động đất đai

Đăng ký biến động đất đai là việc thực hiện thủ tục để ghi nhận sự thay đổi về một hay một số thông tin trong quá trình quản lý và sử dụng đất đã đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật.

Đăng ký biến động đất đai được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi thông tin về địa lý của thửa đất (diện tích đất; hình dạng, kích thước...) hoặc thay đổi về tình trạng pháp lý của thửa đất (mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, chuyển quyền sử dụng đất; thay đổi quyền sử dụng đất, chia, tách...).

Trình tự thực hiện: Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký biến động đến văn phòng đăng ký đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện việc trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất; Trường hợp đăng ký thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà hoặc công trình xây dựng mà không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý, cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; Gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Sau đó Văn

phòng đăng ký đất đai xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp phải cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường; thông báo cho người sử dụng đất ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp phải thuê đất; Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã; trả Giấy chứng nhận đã xác nhận cho người nộp hồ sơ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất kết hợp với đăng ký biến động về các nội dung theo quy định tại Điều này thì thực hiện thêm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Thành phần hồ sơ bao gồm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp và một trong các giấy tờ liên quan đến nội dung biến động đất đai.

Thời hạn giải quyết, trong thời hạn không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 15 ngày.

5. Một số khó khăn vướng mắc và giải pháp khắc phục

Thứ nhất, có thể thấy hiện nay là nguồn đầu tư cho công tác đo đạc, lập bản đồ, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận còn rất nhiều hạn chế. Các địa phương hầu như không bố trí đủ 10% tiền thu từ tiền sử dụng đất để đầu tư cho công tác đo đạc, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. Ngoài ra, ở nhiều nơi, trụ sở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vẫn phải di thuê, di mượn, dùng chung, trang thiết bị còn nghèo nàn. Vấn đề này đòi hỏi chúng ta phải đa dạng hóa các nguồn đầu tư bằng cách huy động các nguồn tài chính của Trung ương và địa

phương, của các dự án có tài trợ từ các tổ chức quốc tế và nước ngoài, thực hiện đầu tư theo hình thức công tư (PPP), thực hiện các hoạt động thu dịch vụ cho Văn phòng đăng ký đất đai theo cơ chế giá, các nguồn tài chính xã hội hóa để tăng cường cơ sở hạ tầng kỹ thuật công nghệ, từng bước hoàn thiện hệ thống hồ sơ kỹ thuật, hồ sơ pháp lý.

Thứ hai, cơ quan đăng ký đất đai ở Việt Nam hiện nay chủ yếu là các Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện. Tuy nhiên, hiện nay mới có 54 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai (còn 9 tỉnh chưa thành lập). Bên cạnh đó, việc đăng ký đất đai ở mỗi địa phương như đô thị và nông thôn cũng có thể không giống nhau. Vì vậy, cần phải đa dạng hóa mô hình tổ chức thực hiện để thích hợp với điều kiện thực tế của các địa phương về năng lực tài chính, trình độ công nghệ, hiện trạng tư liệu, tuy nhiên vẫn cần phải bảo đảm tính thống nhất về cơ sở dữ liệu theo tiêu chuẩn chung theo phương châm một mục tiêu nhiều cách thực hiện.

Thứ ba, trong thực tiễn giải quyết các thủ tục về đăng ký đất đai, hầu hết các hồ sơ đều khó tuân thủ đúng thời gian giải quyết theo luật định. Điều này làm cho người dân có tâm lý không muốn phải thực hiện các thủ tục hành chính này dẫn đến việc có thể gây thất thu cho ngân sách nhà nước, đặc biệt là với những trường hợp phức tạp. Vì vậy, Nhà nước cần hoàn thiện các quy định pháp luật nhằm đảm bảo tính ổn định trong chính sách, quyền lợi của người đã được cấp Giấy chứng nhận, tăng cường xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, nhất là lĩnh vực đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, làm giảm và tiến tới triệt tiêu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái phép gây thất thu cho ngân sách nhà nước.

Thứ tư, việc ứng dụng khoa học kỹ thuật vào quản lý đất đai là cần thiết để tạo ra tính đồng bộ và chính lý những biến động kịp thời và lưu trữ dữ liệu địa chính hiệu quả. Điều này đòi hỏi Chính phủ phải tích cực trong việc xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, vận hành, khai thác, cung cấp thông tin đất đai minh bạch, kịp

thời, chính xác. Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai theo hướng đa mục tiêu, cung cấp, chia sẻ thông tin cho các đối tượng, các ngành và lĩnh vực nhằm phục vụ mục đích chính là phát triển kinh tế, xã hội, đồng thời hoàn thiện các chính sách liên quan đến giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai.

Cuối cùng, vấn đề quan trọng cần giải quyết ở bất kỳ lĩnh vực quản lý nào đó là nhân sự. Hiện nay, cán bộ thực hiện công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận ở hầu hết các địa phương còn thiếu về số lượng, chất lượng đội ngũ cũng chưa được đồng bộ, nhiều nơi còn yếu. Do đó, việc Nhà nước cần ưu tiên đào tạo và phát triển nguồn nhân lực trong lĩnh vực này để tạo ra nguồn nhân lực có trình độ cao, có đạo đức nghề nghiệp, đáp ứng yêu cầu ứng dụng công nghệ vào quản lý và đăng ký đất đai là hết sức cần thiết.

6. Kết luận

Nhà nước thực hiện thống nhất việc quản lý

về đất đai giúp cho Nhà nước quản lý chặt chẽ việc sử dụng tài nguyên đất, đưa ra các chính sách quản lý hiệu quả cũng như thực hiện việc thu các nghĩa vụ tài chính liên quan đến sử dụng, giao dịch về đất đai cho ngân sách nhà nước. Bên cạnh đó, đăng ký đất đai cũng là cơ sở để cung cấp thông tin, chứng cứ pháp lý cho các chủ thể sử dụng đất và các bên liên quan để thực hiện các quyền, bảo vệ lợi ích hợp pháp, có các quyết định hợp lý trong sử dụng và giao kết dân sự về đất đai và tài sản, có cơ sở pháp lý bảo đảm cho các khoản vay phục vụ sinh hoạt và sản xuất, kinh doanh của các chủ thể. Chính vì vậy, hoàn thiện công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính là yêu cầu thực sự cần thiết đặt ra cho ngành tài nguyên và môi trường nói riêng và Chính phủ nói chung, đặc biệt trong bối cảnh hiện nay khi Quốc hội đang trong quá trình xây dựng hoàn thiện Luật Đăng ký tài sản ■

Lời cảm ơn:

*Nghiên cứu này được tài trợ bởi Trường Đại học Kinh tế - Luật,
Đại học Quốc gia TP.HCM (VNU-HCMC) trong khuôn khổ đề tài mã số CS/2017-13.*

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Bộ luật Dân sự năm 2015.
2. Luật Đất đai năm 2003, năm 2013.
3. 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.
4. Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.
5. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
6. Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 về hướng dẫn Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai và sửa đổi thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.
7. Nguyễn Việt Dũng (2016), Pháp luật đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam, luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

8. Nguyễn Như Ý (Chủ biên) (1998), *Đại từ điển tiếng Việt*, NXB Văn hóa - Thông tin, Hà Nội, tr.601.
9. *Từ điển tiếng Việt* (1994), NXB Khoa học xã hội và Trung tâm Từ điển, Hà Nội, tr.284.
10. Viện Khoa học Pháp lý, Bộ Tư pháp (2006), *Từ điển Luật học*, NXB Tư pháp, Hà Nội, tr. 234.

Ngày nhận bài: 3/7/2018

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 13/7/2018

Ngày chấp nhận đăng bài: 23/7/2018

Thông tin tác giả:

ThS. TRẦN THỊ LỆ THU

Giảng viên Khoa Luật - Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh

SOME ISSUES RELATING TO LAND REGISTRATION AND SOLUTIONS TO TACKLE THESE ISSUES

● Master. **TRAN THI LE THU**

Lecturer, Faculty of Law, University of Economics and Law
Vietnam National University - Ho Chi Minh City

ABSTRACT:

Under the current Law on Land, land registration including land use right registration is a compulsory obligation of land users. Well implementing land registration will help the rights of land users such as land transfer, conversion, lease, sublease, donation, inheritance, mortgage and capital contribution in the form of land use rights to be registered and protected officially. This also helps the government manage the land resources efficiently. This paper is to look at some issues relating to land registration and propose some solutions to tackle these issues in the coming time.

Keywords: Land registration, land use right registration, Law on Land.