

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT
KHOA TRẮC ĐỊA- BẢN ĐỒ & QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
BỘ MÔN ĐỊA CHÍNH



BÁO CÁO HỌC THUẬT

(Học kỳ 2 năm học 2024-2025)

Quy trình thực hiện đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
theo luật đất đai 2024

Báo cáo viên:

Ths. Nguyễn Thị Hiền

Hà Nội, 2025

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	2
I. Cơ sở lý luận và pháp lý về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận.....	3
1. Khái niệm đăng ký đất đai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.....	3
2. Vai trò của công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với quản lý đất đai.....	3
3. Cơ sở pháp lý của công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận.....	3
4. Một số điểm mới trong quy định về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận theo Luật Đất đai 2024	4
II. Quy trình thực hiện đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận theo Luật Đất đai 2024	4
1. Nguyên tắc thực hiện đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận	4
2. Quy trình cụ thể:	4
3. Trách nhiệm của các cơ quan thực hiện.	5
4. Một số điểm mới trong quy trình theo Luật Đất đai 2024	6
III. Thực trạng và giải pháp hoàn thiện quy trình	6
1. Thực trạng tổ chức thực hiện quy trình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo luật đất đai 2024.....	6
2. Đề xuất giải pháp:	8
IV. Kết luận.....	9

MỞ ĐẦU

Quy trình đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất năm 2024 trong công tác quản lý đất đai ở Việt Nam vô cùng quan trọng và mang tính nền tảng. Đây là cơ sở pháp lý để Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân.

Thông qua quy trình này, hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai được xây dựng đồng bộ, minh bạch, tạo điều kiện cho việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chính xác, hiệu quả.

Quy trình đăng ký và cấp Giấy chứng nhận cũng góp phần quan trọng trong việc quản lý nghĩa vụ tài chính về đất đai, đảm bảo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, đồng thời hạn chế thất thu thuế từ các giao dịch bất động sản.

Bên cạnh đó, việc cấp Giấy chứng nhận còn giúp người dân, doanh nghiệp yên tâm đầu tư, thế chấp vay vốn, phát triển sản xuất, kinh doanh, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, qua đó góp phần phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Đặc biệt, trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 có nhiều đổi mới, quy trình này tiếp tục được hiện đại hóa, đẩy mạnh chuyển đổi số, đơn giản hóa thủ tục, rút ngắn thời gian xử lý và tăng cường minh bạch, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, cộng đồng và Nhà nước.

Nhận thấy được vai trò quan trọng của quy trình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tác giả đã lựa chọn thực hiện đề tài tìm hiểu về: **“Quy trình thực hiện đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo luật đất đai 2024”**.

I. Cơ sở lý luận và pháp lý về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận

1. Khái niệm đăng ký đất đai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Đăng ký đất đai là việc Nhà nước xác lập, công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đây là thủ tục bắt buộc và là cơ sở để ghi nhận thông tin đất đai vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thường gọi tắt là Giấy chứng nhận) là văn bản pháp lý do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất, nhằm chứng minh quyền hợp pháp sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Theo **Luật Đất đai 2024**, đăng ký đất đai được quy định chi tiết và bắt buộc đối với mọi thửa đất, mọi tài sản gắn liền với đất, nhằm đảm bảo quản lý thống nhất, minh bạch, chính xác và cập nhật.

2. Vai trò của công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với quản lý đất đai.

- Đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận là cơ sở pháp lý quan trọng để Nhà nước công nhận, bảo hộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức, doanh nghiệp.

- Đăng ký đất đai là công cụ quản lý Nhà nước hữu hiệu về đất đai, giúp xây dựng và hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, phục vụ công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Thông qua đăng ký và cấp Giấy chứng nhận, Nhà nước quản lý tốt nghĩa vụ tài chính về đất đai, đảm bảo thu ngân sách từ thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai và các giao dịch bất động sản.

- Quy trình đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với quản lý đất đai góp phần hạn chế, giải quyết các tranh chấp, lấn chiếm, khiếu kiện về đất đai, nhờ có cơ sở pháp lý rõ ràng, minh bạch.

- Giấy chứng nhận là tài sản quan trọng, giúp người dân, doanh nghiệp thế chấp, vay vốn ngân hàng, đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh, từ đó thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, minh bạch.

3. Cơ sở pháp lý của công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận

Hiến pháp năm 2013: Quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

Luật Đất đai 2024: Là cơ sở pháp lý cao nhất hiện hành điều chỉnh mọi hoạt động quản lý, sử dụng đất, trong đó quy định cụ thể về đăng ký đất đai, hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận, cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai.

Các Nghị định hướng dẫn thi hành: Ví dụ như Nghị định quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động.

Các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Ban hành biểu mẫu hồ sơ, quy định chi tiết thủ tục hành chính, quy trình tiếp nhận, thẩm định, cấp Giấy chứng nhận.

Các văn bản pháp luật có liên quan: Bộ luật Dân sự 2015 (quy định về quyền sở hữu, giao dịch dân sự); Luật Nhà ở; Luật Xây dựng; Luật Kinh doanh bất động sản...

4. Một số điểm mới trong quy định về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận theo Luật Đất đai 2024

Mở rộng đối tượng và phạm vi đăng ký bắt buộc: Tất cả thửa đất và tài sản gắn liền với đất phải đăng ký, cập nhật biến động kịp thời.

Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận điện tử, tích hợp cơ sở dữ liệu đất đai với dữ liệu dân cư và các lĩnh vực khác.

Đơn giản hóa thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian cấp Giấy chứng nhận, minh bạch quy trình xử lý.

Tăng trách nhiệm của cơ quan đăng ký đất đai, nâng cao vai trò giám sát, kiểm tra.

II. Quy trình thực hiện đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận theo Luật Đất đai 2024

1. Nguyên tắc thực hiện đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận

Quy trình đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, bảo đảm công khai, minh bạch, dân chủ.

Tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Mọi biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản phải được đăng ký kịp thời, đầy đủ.

Ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số nhằm rút ngắn thời gian, đơn giản hóa thủ tục, hạn chế giấy tờ không cần thiết.

Cơ quan Nhà nước có trách nhiệm hướng dẫn, hỗ trợ người dân thực hiện đúng quy trình.

2. Quy trình cụ thể:

a) Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ:

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chuẩn bị hồ sơ theo quy định (Đơn đề nghị, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bản trích đo địa chính,...).

- Nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc UBND cấp xã nơi có đất.
- Cơ quan tiếp nhận kiểm tra thành phần, tính hợp lệ, đầy đủ của hồ sơ.
- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, cán bộ tiếp nhận hướng dẫn bổ sung kịp thời.

b)Thẩm định hồ sơ đăng ký:

Cơ quan đăng ký đất đai thẩm định hồ sơ để xác minh tính pháp lý của thửa đất, tài sản gắn liền với đất.

Đo đạc, trích đo địa chính (nếu chưa có bản đồ đo đạc, hoặc đất có biến động).

Xác minh nguồn gốc, tình trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Đánh giá nghĩa vụ tài chính (phí, lệ phí, thuế) mà người sử dụng đất phải thực hiện.

c) Công khai thông tin, xử lý phản hồi

Thông tin đăng ký được công khai tại trụ sở UBND cấp xã, niêm yết công khai trong thời gian nhất định (thường từ 15 ngày).

Nếu có ý kiến phản hồi, khiếu nại, cơ quan đăng ký đất đai phải tiếp nhận, xác minh, xử lý.

d) Quyết định cấp Giấy chứng nhận

Cơ quan có thẩm quyền (thường là Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc UBND cấp huyện) xem xét, ký quyết định cấp Giấy chứng nhận.

Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện ghi vào sổ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai, in và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

e) Thời hạn giải quyết

Thời gian thực hiện thường không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ (đối với cấp huyện); không quá 40 ngày đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu vùng xa.

Thời gian này không tính các ngày người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

3. Trách nhiệm của các cơ quan thực hiện.

- UBND cấp xã: Xác minh thực địa, nguồn gốc đất, xác nhận hồ sơ, công khai thông tin.

- Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện/tỉnh: Tiếp nhận, thẩm định hồ sơ, đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính.

- Cơ quan thuế: Xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.
- Sở Tài nguyên và Môi trường/UBND cấp huyện: Ký, ban hành Giấy chứng nhận.
- Người sử dụng đất: Nộp đủ hồ sơ, phối hợp cung cấp thông tin, thực hiện nghĩa vụ tài chính.

4. Một số điểm mới trong quy trình theo Luật Đất đai 2024

- Thực hiện cấp Giấy chứng nhận điện tử, số hóa hồ sơ, cho phép người dân tra cứu trực tuyến.
- Rút gọn một số thủ tục, bỏ bớt giấy tờ trùng lặp (giấy tờ xác minh cư trú, thông tin nhân thân... sẽ liên thông với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư).
- Thực hiện dịch vụ công trực tuyến mức độ 4: cho phép nộp hồ sơ, tra cứu tiến độ, nhận kết quả trực tuyến.
- Mở rộng các hình thức nộp hồ sơ: trực tiếp, qua bưu điện, qua cổng dịch vụ công quốc gia.

III. Thực trạng và giải pháp hoàn thiện quy trình

1. Thực trạng tổ chức thực hiện quy trình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo luật đất đai 2024

a) Kết quả đạt được

Trong thời gian qua, công tác đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận đã có nhiều chuyển biến tích cực, tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận lần đầu đạt tỷ lệ cao trên toàn quốc (nhiều địa phương đạt trên 95%).

Hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai từng bước được xây dựng, cập nhật, hiện đại hóa.

Một số địa phương đã triển khai dịch vụ công trực tuyến, cắt giảm thủ tục giấy tờ, rút ngắn thời gian cấp Giấy chứng nhận, tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

Cụ thể thực trạng công tác tổ chức thực hiện quy trình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận trên địa bàn phường khương đình, quận thanh xuân, hà nội đã đạt được kết quả như sau:

Tổng số thửa đất cần cấp GCN: ~5.000 thửa (ước tính, phường đô thị đông dân)

Tỷ lệ đã cấp GCN lần đầu: ~95% (bám theo mức quận Thanh Xuân)
Số hồ sơ đăng ký biến động còn tồn đọng: ~100-200 hồ sơ/năm
Số vụ vi phạm lấn chiếm, xây dựng trái phép ~90-100 vụ/năm (theo báo cáo 2023–2024)

Tỷ lệ hồ sơ cần chỉnh lý đo đạc/bản đồ: 5–10% tổng hồ sơ (do chênh lệch bản đồ địa chính)

b) Hạn chế, tồn tại

Ở nhiều địa phương, việc đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận vẫn còn chậm trễ, hồ sơ tồn đọng chưa giải quyết dứt điểm.

Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính chưa đồng bộ, thiếu chính xác dẫn đến sai lệch thông tin thửa đất.

Tình trạng người dân chưa cập nhật biến động khi chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho đất đai vẫn diễn ra phổ biến.

Nhiều nơi việc ứng dụng công nghệ thông tin, số hóa hồ sơ địa chính còn hạn chế, chưa đồng bộ dữ liệu với cơ sở dữ liệu dân cư, thuế...

Một số cán bộ, công chức địa phương còn yếu về năng lực chuyên môn, tinh thần trách nhiệm chưa cao; ở một số nơi vẫn xảy ra tình trạng gây phiền hà, nhũng nhiễu.

c) Nguyên nhân

Cơ sở pháp lý có những điểm chưa đồng bộ, chưa kịp thời điều chỉnh chi tiết các tình huống phát sinh trong thực tế.

Thiếu kinh phí để hoàn thiện đo đạc bản đồ địa chính, đầu tư trang thiết bị công nghệ thông tin, đào tạo nhân lực.

Một bộ phận người dân còn thiếu kiến thức pháp luật, ngại thực hiện đăng ký biến động.

Cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý còn chồng chéo, thiếu thống nhất.

Ví dụ cụ thể như sau: "Gia đình ông A, tổ dân phố số 9, phường Khương Đình, có 60m² đất thổ cư sử dụng ổn định từ năm 1980. Khi giải phóng mặt bằng tuyến đường Vành đai 2,5 đi qua, gia đình ông A buộc phải điều chỉnh lại ranh giới thửa đất. Tuy nhiên, khi làm thủ tục cấp đổi GCN, hồ sơ đo đạc thực tế chênh lệch so với bản đồ địa chính cũ 5m². Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu đo vẽ lại, phường phải xác minh nguồn gốc, đồng thời cơ quan thuế xác định lại nghĩa vụ tài chính phát sinh. Quy trình xử lý mất gần 2 tháng, gây khó khăn cho gia đình khi cần chứng minh quyền sở hữu đất để vay vốn ngân hàng phục vụ xây nhà tái định cư."

d) Định hướng hoàn thiện theo Luật Đất đai 2024

Luật Đất đai 2024 đặt mục tiêu hoàn thiện hệ thống đăng ký đất đai toàn quốc, đảm bảo minh bạch, công khai, đồng bộ.

Thực hiện chuyển đổi số toàn diện, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai điện tử kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, thuế, tài chính...

Tạo điều kiện để người dân tiếp cận dịch vụ công trực tuyến, giảm thiểu giấy tờ, tiết kiệm thời gian, chi phí.

Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát công vụ để ngăn ngừa tiêu cực, nhũng nhiễu.

Đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến pháp luật để người dân hiểu và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ.

2. Đề xuất giải pháp:

a) Hoàn thiện khung pháp lý và hướng dẫn chi tiết

Ban hành kịp thời các Nghị định, Thông tư hướng dẫn cụ thể Luật Đất đai 2024 về quy trình đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận.

Bổ sung quy định rõ ràng về việc đăng ký tài sản gắn liền với đất, cập nhật biến động, xử lý vi phạm.

b) Đẩy mạnh đo đạc, lập bản đồ địa chính và số hóa dữ liệu

Hoàn thiện đo đạc bản đồ địa chính còn thiếu, chỉnh lý những sai sót tồn tại.

Từng bước xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai số, đảm bảo kết nối, chia sẻ dữ liệu với các ngành liên quan.

c) Hiện đại hóa quy trình, ứng dụng công nghệ thông tin

Triển khai đồng bộ dịch vụ công trực tuyến mức độ 4 cho thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

Sử dụng chữ ký số, chứng thư số, phần mềm quản lý hồ sơ hiện đại để giảm tải công việc thủ công.

d) Nâng cao năng lực, trách nhiệm của đội ngũ cán bộ

Tổ chức tập huấn, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cho cán bộ làm công tác đăng ký đất đai.

Tăng cường kỷ luật, kỷ cương hành chính, xử lý nghiêm vi phạm.

e) Tuyên truyền, hỗ trợ người dân thực hiện đúng quy trình

Đẩy mạnh tuyên truyền pháp luật về đất đai qua các phương tiện truyền thông, hội nghị, tập huấn.

Hỗ trợ, hướng dẫn người dân chuẩn bị hồ sơ, kê khai, thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ.

IV. Kết luận

Kết quả nghiên cứu đã đạt được những thành quả như sau:

- Đã nghiên cứu và hiểu rõ cơ sở lý luận và pháp lý về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận

- Đã làm rõ thực trạng tổ chức thực hiện quy trình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo luật đất đai 2024 và đã đưa ra một số giải pháp giúp hoàn thiện quy trình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Chính phủ, Nghị định 101/2024/NĐ-CP quy định đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- [2] Quốc hội, Luật đất đai 2024 số 31/2024/QH15;
- [3] Quốc hội, Bộ luật dân sự 2015 số 91/2015/QH13;

