

## **ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TẠI TỈNH QUẢNG NAM**

**Trần Thanh Đức<sup>1\*</sup>, Nguyễn Thị Biên<sup>2</sup>, Trương Thị Diệu Hạnh<sup>1</sup>, Nguyễn Thùy Phương<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế;

<sup>2</sup>Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam.

\*Tác giả liên hệ: tranthanhduc@huaf.edu.vn

*Nhận bài: 05/10/2019 Hoàn thành phản biện: 15/11/2019 Chấp nhận bài: 20/11/2019*

### **TÓM TẮT**

Nghiên cứu này được thực hiện tại tỉnh Quảng Nam nhằm đánh giá thực trạng công tác chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDD), quyền sở hữu tài sản gắn liền (QSHTS) với đất của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2014 - 2018 với 02 phương pháp nghiên cứu chính là thu thập số liệu và tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong giai đoạn 2014 - 2018, trên toàn tỉnh Quảng Nam có 636 tổ chức kinh tế được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) trong tổng 6.460 GCNQSDĐ được cấp (trong đó doanh nghiệp tư nhân là 211 giấy, công ty trách nhiệm hữu hạn là 1.427 giấy và công ty cổ phần là 4.822 giấy) với tổng diện tích là 55.771.610,07 m<sup>2</sup> và toàn bộ là đất phi nông nghiệp. Trong giai đoạn này, toàn tỉnh chỉ chứng nhận tài sản được 484 trường hợp trên 6.460 GCNQSDĐ đã cấp cho tổ chức kinh tế (chiếm 7,49%), loại tài sản đã chứng nhận chủ yếu là công trình xây dựng và nhà ở. Kết quả phỏng vấn các tổ chức cho thấy, thời gian để chứng nhận QSDD, QSHTS gắn liền với đất còn chậm so với quy định. Theo ý kiến của các tổ chức kinh tế, việc chứng nhận QSDD, QSHTS gắn liền với đất là cần thiết với mục đích chủ yếu là được pháp luật bảo hộ. Khó khăn trong việc cấp GCNQSDĐ, QSHTS gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế là thủ tục phức tạp và nhiều cơ quan giải quyết, mức thu lệ phí trước bạ 0,5% nhà và đất còn cao. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, đã đề xuất được các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác cấp GCNQSDĐ, QSHTS gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn nghiên cứu trong thời gian tới.

**Từ khóa:** Giấy chứng nhận, Quyền sở hữu tài sản, Quyền sử dụng đất, Tổ chức kinh tế, Tỉnh Quảng Nam

## **EVALUATION ON CERTIFICATE OF LAND USE RIGHT AND PROPERTY OWNERSHIP RIGHT FOR THE ECONOMIC ORGANIZATIONS IN QUANG NAM PROVINCE**

**Tran Thanh Duc<sup>1\*</sup>, Nguyen Thi Bien<sup>2</sup>, Trương Thị Diệu Hạnh<sup>1</sup>, Nguyễn Thùy Phương<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>University of Agriculture and Forestry, Hue University;

<sup>2</sup>Office of Land Use Right Registration of Quang Nam Province.

### **ABSTRACT**

This study was conducted in Quang Nam province aiming at assessing the certificate of land use right and property ownership right for the economic organizations in the period of 2014 - 2018. Methods of data collection and analysis were used in the study. The results showed that 636 economic organizations including private enterprises, limited liability companies and joint stock companies were granted certificates in the total of 6,460 land use right certificates with a total area of 55,771,610.07 m<sup>2</sup>. Only 7.49% of land use right certificates of economic companies in Quang Nam province in the period of 2014 - 2018 were granted property ownership right. The research results showed that the time to implement land use right certificate, property ownership right was still tardy compared to the regulations. According to the economic organizations, the certificate of land use right and property ownership right was necessary for the main purpose of being protected by laws. Complicated procedure and working with many offices are difficult to implement the certificate of land use right and property ownership right. In addition, registration fee of houses and land was still high. Based on the research results, some recommendations were suggested to improve the certificate of land use right and property ownership right of economic organizations in the study area in the future.

**Keywords:** Certificate, Land use right, Property ownership right, Economic organizations, Quang Nam province

## 1. MỞ ĐẦU

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) là một bảo đảm pháp lý của Nhà nước đối với người sử dụng đất. Các quy định về cấp GCNQSDĐ được xây dựng, sửa đổi, bổ sung và từng bước hoàn thiện đi liền với việc ban hành Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013 nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất, trong đó có các tổ chức kinh tế. Ngày nay, nhu cầu thế chấp, vay vốn của các tổ chức kinh tế ngày càng tăng cao; theo Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường (2011) hướng dẫn về việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, các tổ chức kinh tế chỉ được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi tài sản đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dầu vậy, bên cạnh những kết quả đạt được việc thực thi pháp luật về cấp GCNQSDĐ trên thực tế còn bộc lộ một số tồn tại như chưa hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ trong phạm vi cả nước theo đúng kế hoạch đề ra, quy định về nộp nghĩa vụ tài chính khi cấp GCNQSDĐ chưa hợp lý.

Theo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam (2019), tính đến năm 2018 có đến 15.511 GCNQSDĐ được cấp cho các tổ chức kinh tế đang hoạt động trên các lĩnh vực khác nhau trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Thực tế qua những năm thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, cho thấy còn tồn tại một số bất cập, chưa hợp lý, gây khó khăn không nhỏ cho các tổ chức kinh tế khi thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất, làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các tổ chức kinh tế và hiệu quả công việc cho cơ quan Nhà nước. Điều này

cũng làm giảm khả năng giải ngân của các tổ chức tín dụng, ảnh hưởng đến công tác quản lý của cơ quan Nhà nước có liên quan, kìm hãm phát triển của sản xuất và gây ảnh hưởng không nhỏ đến phát triển kinh tế của địa phương. Vì vậy, nghiên cứu thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế, từ đó đề xuất được các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất là một yêu cầu cần thiết đối với thực tiễn hiện nay tại tỉnh Quảng Nam.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu

#### 2.1.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Các số liệu về tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế và các văn bản liên quan khác được thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam.

#### 2.1.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Nghiên cứu này đã sử dụng công thức chọn mẫu của Slovin (Estela, 1995):  $n = N/(1+N*e^2)$  để tính số lượng mẫu điều tra. Trong đó: N là tổng số tổ chức kinh tế được cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất giai đoạn 2014 - 2018 (636 tổ chức), e là sai số (10%), n là số lượng mẫu điều tra. Vì vậy:  $n = N/(1+N*e^2) = 636/(1+636*0,1^2) = 86$  tổ chức. Nội dung phỏng vấn tập trung vào các vấn đề liên quan đến việc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của các tổ chức.

### 2.2. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu

Dựa trên cơ sở số liệu thu thập, tiến hành tổng hợp, phân tích theo từng chỉ tiêu và nội dung cụ thể, số liệu được nhập và xử lý bằng phần mềm Excel 14.

### 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

### gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế tại tỉnh Quảng Nam

#### 3.1. Thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản

**Bảng 1.** Số lượng các tổ chức kinh tế được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và tài sản gắn liền với đất theo đơn vị hành chính tại tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2014 - 2018

(Đơn vị tính: Tổ chức)

Đơn vị hành chính	Số tổ chức được cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất qua các năm					Tổng số
	2014	2015	2016	2017	2018	
Bắc Trà My	2	0	0	2	0	4
Duy Xuyên	5	6	7	11	6	35
Đại Lộc	2	3	8	6	4	23
Điện Bàn	20	18	17	46	34	135
Đông Giang	1	1	0	1	2	5
Hiệp Đức	2	2	1	6	1	12
Hội An	20	17	36	49	39	161
Nam Giang	0	3	2	3	1	9
Nam Trà My	0	0	1	0	1	2
Nông Sơn	0	1	1	4	2	8
Núi Thành	3	6	16	22	13	60
Phú Ninh	3	2	5	4	5	19
Phước Sơn	1	1	3	1	2	8
Quế Sơn	2	2	2	3	3	12
Tam Kỳ	8	11	4	18	16	57
Tây Giang	0	0	1	2	0	3
Tiên Phước	0	0	2	3	1	6
Thăng Bình	4	6	5	11	10	36
<b>Tổng cộng</b>	<b>73</b>	<b>79</b>	<b>111</b>	<b>192</b>	<b>140</b>	<b>636</b>

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam (2019)

Số liệu ở Bảng 1 cho thấy, số lượng tổ chức kinh tế được cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn của tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2014 - 2018 là 636 tổ chức. Năm 2017 là năm có số lượng lớn nhất với 192 tổ chức. Các tổ chức được cấp GCNQSDĐ theo đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh Quảng Nam cũng không đồng đều qua các năm. Việc cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở cho các tổ chức tập trung vào các đơn vị gắn

trung tâm đô thị phát triển. Điển hình như, thành phố Hội An có lượng tổ chức được cấp cao nhất với 161 tổ chức (chiếm 25,3% tổng số tổ chức); huyện Điện Bàn được cấp 135 tổ chức (chiếm 21,2% tổng số tổ chức). Còn tại các huyện miền núi như Nam Trà My, Tây Giang với điều kiện phát triển kinh tế và cơ sở vật chất còn hạn chế nên là đơn vị giải quyết lượng tổ chức thấp nhất lần lượt là 02, 03 tổ chức.

**Bảng 2.** Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho các tổ chức kinh tế tại tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2014 - 2018

Đơn vị	Số lượng GCNQSDĐ đã cấp qua các năm (giấy)					Tổng số (giấy)	Diện tích đã cấp (m <sup>2</sup> )
	2014	2015	2016	2017	2018		
Bắc Trà My	2	0	0	2	0	4	273.638,00
Duy Xuyên	7	7	9	208	14	245	2.246.441,00
Đại Lộc	3	5	10	7	6	31	548.139,50
Điện Bàn	194	34	622	2.625	1.348	4.823	4.025.620,52
Đông Giang	2	1	0	1	2	6	1.006.112,90
Hiệp Đức	4	2	1	6	1	14	635.296,20
Hội An	23	38	67	324	88	540	151.086,34
Nam Giang	0	3	3	72	1	79	768.401,32
Nam Trà My	0	0	1	0	1	2	481,80
Nông Sơn	0	1	1	4	2	8	7.315.267,20
Núi Thành	6	7	161	42	63	279	5.671.371,32
Phú Ninh	3	2	6	7	6	24	398.723,70
Phước Sơn	4	5	12	2	12	35	28.173.034,70
Quế Sơn	2	2	44	5	3	56	492.779,20
Tam Kỳ	11	66	5	32	59	173	2.176.014,22
Tây Giang	0	0	1	4	0	5	1.016.140,08
Tiên Phước	0	0	2	6	1	9	56.163,60
Thăng Bình	4	7	6	99	11	127	816.898,46
<b>Tổng cộng</b>	<b>265</b>	<b>180</b>	<b>951</b>	<b>3.446</b>	<b>1.618</b>	<b>6.460</b>	<b>55.771.610,07</b>

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam (2019)

Số liệu ở Bảng 2 cho thấy, số lượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn của tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2014 - 2018 cho các tổ chức kinh tế là 6.460 giấy. Năm 2017 là thời điểm giải quyết số lượng lớn nhất với 3.446 giấy, năm 2015 số lượng tổ chức giải quyết thấp nhất với 180 giấy. Việc cấp GCNQSDĐ cho các tổ chức tập trung vào các đơn vị gần trung tâm tỉnh lỵ Quảng Nam và các huyện giáp ranh thành phố Đà Nẵng. Điển hình như huyện Điện Bàn có số lượng GCNQSDĐ cho các tổ chức là cao nhất với 4.823 giấy, tiếp đến là thành phố Hội An cấp được 540 giấy. Còn tại huyện miền núi như Nam Trà My, Bắc Trà My, Tây Giang, Đông Giang là những đơn vị có số lượng GCNQSDĐ cấp cho các tổ chức là ít nhất (< 6 giấy/huyện).

Trong giai đoạn 2014 - 2018, tỉnh Quảng Nam chỉ cấp GCNQSDĐ đối với đất phi nông nghiệp với diện tích 55.771.610,07 m<sup>2</sup> và không cấp

GCNQSDĐ về đất nông nghiệp. Huyện Phước Sơn mặc dù số GCNQSDĐ rất ít so với các đơn vị khác tuy nhiên đây là huyện có diện tích đất phi nông nghiệp được cấp lớn nhất với 28.173.034,70 m<sup>2</sup>. Ngược lại, huyện Điện Bàn mặc dù có tỉ lệ số GCNQSDĐ được cấp lớn nhất 4.823 giấy, tuy nhiên chỉ cấp với diện tích tương đối nhỏ (4.025.620,52 m<sup>2</sup>) so với các đơn vị lân cận. Huyện Nam Trà My có diện tích đất phi nông nghiệp cấp cho các tổ chức là nhỏ nhất với 481,80 m<sup>2</sup> bởi đây là huyện miền núi của tỉnh có điều kiện phát triển còn nhiều khó khăn nên các dịch vụ thương mại ít được các tổ chức kinh tế đầu tư phát triển. Điều này cũng dễ nhận thấy bởi so với đơn vị trong địa bàn tỉnh Quảng Nam thì quỹ đất của các đơn vị trung tâm không còn nhiều, giá đất thị trường rất cao trong khi đó huyện Phước Sơn là huyện có quỹ đất còn nhiều, tốc độ đô thị hóa còn thấp trong toàn tỉnh.

**Bảng 3.** Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo loại tổ chức tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2014 - 2018

(Đơn vị tính: Giấy)

Loại tổ chức	Số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp qua các năm (giấy)					Tổng số
	2014	2015	2016	2017	2018	
Doanh nghiệp tư nhân	43	29	56	33	50	211
Công ty trách nhiệm hữu hạn	57	94	297	569	410	1.427
Công ty cổ phần	340	102	598	2.757	1.025	4.822
Tổng cộng	440	225	951	3.359	1.485	6.460

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam (2019)

Số liệu ở Bảng 3 cho thấy, số lượng GCNQSDĐ đã cấp cho tổ chức kinh tế từ năm 2014 - 2018 chủ yếu tập trung vào các công ty cổ phần (Công ty CP) với 4.822 giấy (chiếm 74,6%), tiếp đến là Công ty trách nhiệm hữu hạn (Công ty TNHH) với 1.427 giấy (chiếm 22,1%), cuối cùng là Doanh nghiệp tư nhân (DN tư nhân) với 211 giấy (chiếm 3,3%). Tuy nhiên trên thực tế các GCNQSDĐ được cấp vào giai đoạn trước năm 2014 có kèm theo chứng nhận tài sản rất ít. Kể từ ngày 18/11/2011, Bộ Tư Pháp, Bộ Tài nguyên

và Môi trường ban hành Thông tư liên tịch số 20/2011-TTLT-BTP-BTNMT về việc Hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực ngày 15/01/2012. Theo quy định tại Thông tư này, Văn phòng đăng ký đất đai chỉ được thực hiện đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất khi tài sản đó đã được chứng nhận quyền sở hữu hoặc đủ điều kiện chứng nhận sở hữu. Kể từ đây, các tổ chức kinh tế mới thật sự có nhu cầu đăng ký sở hữu tài sản gắn liền với đất nhằm thế chấp tài sản tại các ngân hàng.

**Bảng 4.** Số giấy chứng nhận tài sản cho tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2014 - 2018

(Đơn vị tính: Giấy)

Loại tổ chức	Tổng số	Số giấy chứng nhận tài sản Trong đó				Tỷ lệ số giấy chứng nhận tài sản so với tổng số GCNQSDĐ (%)
		Cấp mới	Cấp bổ sung	Cấp đổi	Khác	
Doanh nghiệp tư nhân	19	5	12	2	0	9,0
Công ty trách nhiệm hữu hạn	76	2	53	15	6	5,3
Công ty cổ phần	389	116	188	64	21	8,1
Tổng	484	123	253	81	27	7,5

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam (2019)

Số liệu ở Bảng 4 cho thấy, giai đoạn 2014 - 2018, trên toàn tỉnh Quảng Nam có 6.460 GCNQSDĐ được cấp cho các Tổ chức kinh tế nhưng chỉ có 484 GCNQSDĐ được chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (chiếm tỷ lệ 7,5%), bao gồm: cấp mới 123 trường hợp, cấp bổ sung 253 trường hợp, cấp đổi 81 trường hợp và cấp từ các hoạt động khác 27 trường hợp.

Trong 484 giấy đã được chứng nhận quyền sở hữu tài sản thì DNTN có 19 giấy/211 GCNQSDĐ (chiếm 3,9%), công ty TNHH có 76 giấy/1.427 GCNQSDĐ (chiếm 5,3%) và công ty cổ phần có 389 giấy/4.822 GCNQSDĐ (chiếm 8,1%). Như vậy, tỷ lệ số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất so với tổng số GCNQSDĐ của các

tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Quảng Nam là rất thấp. Điều này chứng tỏ, các tổ chức kinh tế vẫn chưa coi trọng vai trò của việc chứng nhận sở hữu tài sản gắn liền với đất, chỉ khi nào cần vay vốn thì các tổ chức kinh tế mới “buộc” phải thực hiện chứng nhận sở hữu.

Qua số liệu thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam ở Bảng 5 cho thấy, trong tổng số 484 GCNQSDĐ được chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, tài sản đã được chứng nhận bao gồm: nhà ở là 119 trường hợp (chiếm 24,6%), công trình xây dựng khác là 365 trường hợp (chiếm 75,4%).

**Bảng 5.** Thống kê loại tài sản gắn liền với đất đã chứng nhận quyền sở hữu của các tổ chức kinh tế tại tỉnh Quảng Nam

*(Đơn vị tính: Trường hợp)*

Đối tượng	Tổng số	Trong đó	
		Nhà ở	Công trình xây dựng khác
Doanh nghiệp tư nhân	19	4	15
Công ty trách nhiệm hữu hạn	76	13	63
Công ty cổ phần	389	102	287
<b>Tổng</b>	<b>484</b>	<b>119</b>	<b>365</b>

*Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam (2019)*

Số liệu ở Bảng 5 cho thấy, hầu hết các tài sản gắn liền với đất đã chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho các tổ chức kinh tế đều là nhà ở và công trình xây dựng khác, đây chủ yếu là tài sản của các tổ chức kinh tế hoạt động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, là lĩnh vực hoạt động chiếm phần lớn các tổ chức đang hoạt động trên địa bàn tỉnh Quảng Nam hiện nay.

**3.2. Tổng hợp ý kiến của các tổ chức kinh tế về thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản**

Nhằm đánh giá khách quan những bất cập và khó khăn của việc cấp GCNQSDĐ và sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế, nghiên cứu này đã tiến hành phỏng vấn đại diện các tổ chức kinh tế đã thực hiện việc GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản, số liệu được trình bày ở Bảng 6.

Số liệu ở Bảng 6 cho thấy, có đến 86% ý kiến cho rằng thời gian cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất rất chậm so với quy định (30 ngày). Đa số tổ chức kinh tế (97,7%) đều ý thức

và sự cần thiết của việc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản. Về mục đích việc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, có 90,7% tổ chức cho rằng là để được pháp luật bảo hộ quyền sở hữu tài sản. Trong quá trình thực hiện thủ tục, khó khăn lớn nhất trong việc việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản là thủ tục phức tạp và nhiều cơ quan giải quyết. Về năng lực và thái độ của cán bộ chuyên môn, có 77,9% ý kiến cho rằng có năng lực chuyên môn từ bình thường đến rất tốt. Về mức thu lệ phí trước bạ nhà và đất, 62,8% ý kiến cho rằng mức thu vẫn còn cao. Kết quả trên phản ánh rằng việc thực hiện cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu tài sản vẫn còn nhiều khó khăn và vướng mắc. Nguyên nhân dẫn đến tình trạng này là do hầu hết các tổ chức đều chưa nắm rõ quy trình thủ tục mặc dù đã ý thức được việc cần thiết chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Họ chỉ tiến hành đăng ký chứng nhận tài sản gắn liền với đất khi có nhu cầu thế chấp, vay vốn nhưng lại không chuẩn bị đầy đủ các loại giấy tờ cần thiết theo quy định. Đồng thời, việc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản phải cần sự

phối hợp của nhiều cơ quan, ban ngành. Hiện nay cũng chưa có quy định cụ thể về việc thu thuế, lệ phí trước bạ đối với rừng trồng và cây lâu năm khi các tổ chức kinh tế đăng ký chứng nhận tài sản gắn liền với

đất. Đây cũng là một trong những nguyên nhân gây chậm trễ trong tiến độ thực hiện chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh Quảng Nam.

**Bảng 6.** Ý kiến của các tổ chức kinh tế về việc thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Chỉ tiêu	Mức độ đánh giá	Loại hình tổ chức kinh tế			Tổng số phiếu	Tỷ lệ (%)
		Doanh nghiệp tư nhân	Công ty cổ phần	Công ty trách nhiệm hữu hạn		
Thời gian thực hiện	Nhanh (<30 ngày)	0	0	0	0	0,0
	Đúng thời gian (30 ngày)	5	6	1	12	14,0
	Chậm (>30 ngày)	25	40	9	74	86,0
Sự cần thiết việc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản	Cần thiết	10	44	30	84	97,7
	Không cần thiết	0	2	0	2	2,3
Mục đích của việc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản	Để được pháp luật bảo hộ quyền sở hữu tài sản	9	41	28	78	90,7
	Để được đăng ký thế chấp tài sản tại các tổ chức tín dụng	1	5	2	8	9,3
Khó khăn việc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản	Thủ tục phức tạp	4	20	12	36	41,9
	Nhiều cơ quan giải quyết	6	26	18	50	58,1
Năng lực và thái độ phục vụ của cán bộ chuyên môn	Tốt	3	24	15	42	48,8
	Bình thường	6	12	7	25	29,1
	Chưa tốt	1	10	8	19	22,1
Mức thu lệ phí trước bạ (0,5% nhà và đất)	Cao	4	27	23	54	62,8
	Phù hợp	6	19	7	32	37,2

### 3.3. Một số khó khăn của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế

(1) Một số văn bản hướng dẫn còn có sự chồng chéo trong quy định, một số nội dung chưa được quy định cụ thể gây khó khăn cho quá trình thực hiện, cụ thể:

Hiện nay theo quy định loại đất để phát triển bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí vẫn là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, được sử dụng có thời hạn trong thời gian hoạt động của

*Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra (2019)*  
dự án nhưng không quá 50 năm kể từ ngày giao đất, cho thuê đất. Do đó, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần dự án hoặc toàn bộ dự án phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 58 của Luật Đất đai; Điều 13, Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và phải sử dụng đất đúng mục đích.

UBND tỉnh Quảng Nam đã thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 25/02/2014 về ban hành Quy chế quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản

trong các dự án du lịch ven biển từ huyện Điện Bàn đến thành phố Hội An, do đó việc hoạt động kinh doanh bất động sản trong các dự án du lịch ven biển của nhà đầu tư bị vướng mắc về chủ trương cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (do đây không thuộc dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở).

Luật Đất đai năm 2013 cho phép cây lâu năm được đăng ký quyền sở hữu nhưng cho đến nay chưa có Nghị định và không có Thông tư hướng dẫn cụ thể những loại cây lâu năm nào được đăng ký quyền sở hữu. Như vậy, tại thời điểm hiện nay phải tạm hiểu rằng Nhà nước phải chứng nhận tất cả các loại cây trồng lâu năm khi có đăng ký, không biết cây trồng đó lớn hay bé, trồng ở đâu, số lượng bao nhiêu.

Không có quy định để xử lý những trường hợp không đăng ký biến động quyền sở hữu tài sản: Theo quy định tại Điểm đ, Khoản 4, Điều 95, Luật Đất đai 2013 quy định khi có biến động tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký thì chủ sở hữu phải thực hiện đăng ký biến động với cơ quan quản lý Nhà nước. Tuy nhiên, trên thực tế có nhiều tài sản sau đăng ký lại có biến động như tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng hoặc chủ sở hữu khai thác rừng, ... nhưng không đăng ký biến động sẽ dễ xảy ra những vấn đề rất khó kiểm soát và xử lý. Đến nay, pháp luật cũng chưa có quy định để xử lý với những trường hợp không đăng ký biến động quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

(2) Quy trình thực hiện qua nhiều cơ quan: quá trình chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu phải qua các cơ quan gồm Ủy ban nhân dân Tỉnh, Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan quản lý tài sản (Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, ...), cơ quan thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước và qua nhiều công đoạn nên thời gian thực hiện thường bị kéo dài gây chậm trễ trong

khi các tổ chức kinh tế lại có nhu cầu cấp giấy chứng nhận gấp rút để vay vốn.

### **3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế**

#### *3.4.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật*

Tiếp tục rà soát, thống kê các vướng mắc về quy định pháp luật đối với việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức. Qua đó, kiến nghị sửa đổi, hoàn thiện cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan.

UBND tỉnh Quảng Nam cần nghiên cứu để ban hành lại hệ thống thủ tục hành chính về cấp GCNQSDĐ mang tính khả thi hơn, phù hợp với quy định tại 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. Trong công tác cải cách thủ tục hành chính, có thể rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ đối với các giao dịch nhà, đất đã được cấp GCNQSDĐ. Nhưng riêng đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho dự án điều chỉnh tăng thời gian giải quyết cho phù hợp với thời gian thực hiện thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này. Tỉnh cũng cần ban hành bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với rừng trồng và cây lâu năm, làm cơ sở cho việc tính lệ phí trước bạ khi tổ chức và các đối tượng khác thực hiện đăng ký chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

#### *3.4.2. Nhóm giải pháp tổ chức thực hiện*

Ứng dụng hình thức đăng ký đất đai điện tử mới ứng dụng hệ thống “cấp GCNQSDĐ” được xây dựng trên nền tảng phần mềm Vilis. Cần hướng tới xây dựng một cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất độc lập, được hình thành từ bộ phận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường, bộ



phận quản lý xây dựng của Sở Xây dựng và bộ phận quản lý rừng trồng, cây lâu năm của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. Cần có cách thức chỉ đạo để nâng cao trách nhiệm phối hợp thực hiện giữa các cơ quan có liên quan trong việc đăng ký, chứng nhận quyền sở hữu tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### 4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2014 - 2018, trên toàn tỉnh Quảng Nam có 636 tổ chức kinh tế được cấp giấy chứng nhận trong tổng 6460 GCNQSDĐ được cấp (trong đó doanh nghiệp tư nhân là 211 giấy, công ty TNHH là 1.427 giấy và công ty cổ phần là 4.822 giấy) với tổng diện tích là 55.771.610,07 m<sup>2</sup> và toàn bộ là đất phi nông nghiệp. Trong giai đoạn này, toàn tỉnh chỉ chứng nhận tài sản được 484 trường hợp trên 6.460 GCNQSDĐ đã cấp cho tổ chức kinh tế (chiếm 7,49%), loại tài sản đã chứng nhận chủ yếu là công trình xây dựng và nhà ở. Kết quả phỏng vấn các tổ chức kinh tế cho thấy, thời gian để được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất còn chậm so với quy định. Theo ý kiến của các tổ chức kinh tế, việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là cần thiết với mục đích chủ yếu là được pháp luật bảo hộ. Kết quả nghiên cứu cho thấy, khó khăn trong việc

cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế là thủ tục phức tạp và nhiều cơ quan giải quyết, mức thu lệ phí trước bạ 0,5% nhà và đất còn cao. Đề nâng cao hiệu quả và đẩy nhanh tiến độ chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế tại tỉnh Quảng Nam, cần tập trung 02 nhóm giải pháp, gồm: các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

##### 1. Tài liệu tiếng Việt

- Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2011). *Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ban hành ngày 18 tháng 11 năm 2011*.
- Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam. (2019). *Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tỉnh Quảng Nam đến năm 2018*.
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam. (2019). *Báo cáo về việc giải quyết vướng mắc trong việc thực hiện hoàn thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2010 - 2018*.

##### 2. Tài liệu tiếng nước ngoài

- Estela, G. A. (1995). *Research methods: Principles and applications*. Manila, Philippines: Rex Book Store.