

TỔNG QUAN VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Phan Thị Thanh Huyền¹, Phạm Phương Nam¹,
Phạm Thanh Quế², Trần Thái Yên³, Nguyễn Thị Huệ⁴

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Trường Đại học Lâm nghiệp

³Trường Đại học Kinh tế Nghệ An

⁴Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.3.144-153>

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm khái quát một số vấn đề lý luận và thực tiễn đăng ký đất đai trên thế giới và ở Việt Nam. Đăng ký đất đai (ĐKĐĐ) là yêu cầu bắt buộc nhằm bảo đảm quyền sở hữu hay quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai. Hiện nay, có hai hình thức ĐKĐĐ phổ biến, bao gồm đăng ký chứng thư và đăng ký quyền, được thực hiện theo 4 nguyên tắc gồm chuyên biệt hóa, đăng nhập hồ sơ, đồng thuận và công khai. Tại Việt Nam, chính sách, pháp luật về đăng ký đất đai ngày một hoàn thiện tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai. Mặc dù vậy, đăng ký đất đai còn một số hạn chế liên quan đến quy định pháp luật, cơ chế tài chính, sự phối hợp giữa các cơ quan, tiến độ xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu đất đai... Các khuyến nghị hoàn thiện đăng ký đất đai bao gồm hoàn thiện quy định đăng ký đất đai; tăng cường phối hợp giữa các cơ quan trong thực hiện thủ tục đăng ký đất đai; xây dựng đồng bộ cơ sở dữ liệu đất đai; hiện đại hệ thống hồ sơ địa chính, thông tin đất đai; tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai cho các đối tượng sử dụng đất.

Từ khóa: Đăng ký chứng thư, đăng ký đất đai, đăng ký quyền, hệ thống thông tin đất đai.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đăng ký đất đai (ĐKĐĐ) là một trong những nội dung quan trọng của công tác quản lý đất đai tại các nước nhằm sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai, hạn chế các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về đất đai (Dowson & Shepherd, 1956; Nguyễn Thị Thu Hương và cs, 2022; Ronald, 2016). Đến nay có nhiều nghiên cứu liên quan đến ĐKĐĐ ở những khía cạnh và mức độ chuyên sâu khác nhau về cơ sở lý luận và thực tiễn của ĐKĐĐ (Onalo, 1986; Zevenbergen, 2002; Đặng Anh Quân, 2011; McLaughlin & Nichols, 1989). Mặc dù vậy, các nghiên cứu chưa khái quát những vấn đề có tính cốt lõi về lý luận và thực tiễn của ĐKĐĐ trên thế giới và tại Việt Nam. Do vậy, bài viết này nhằm khái quát những vấn đề lý luận và thực tiễn của ĐKĐĐ trên thế giới, trong đó có Việt Nam, đồng thời đề xuất một số khuyến nghị góp phần hoàn thiện ĐKĐĐ ở Việt Nam.

2. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

2.1. Khái niệm đăng ký đất đai

Đến nay, có nhiều khái niệm khác nhau về đăng ký đất đai. Theo Economic Commission for Europe (2004), ĐKĐĐ là quá trình xác lập quyền của chủ sở hữu, sử dụng đất đai theo hình

thức đăng ký bằng văn bản và đăng ký những hồ sơ khác liên quan với chuyển giao quyền sở hữu đất đai hoặc dưới hình thức đăng ký quyền sở hữu đất đai. Kết quả của quá trình đăng ký được thể hiện trong sổ đăng ký với những thông tin về chủ sở hữu và chủ quyền hoặc những thay đổi về quyền đối với những đơn vị đất đai cụ thể. Theo McLaughlin & Nichols (1989); Zevebergen (2002), ĐKĐĐ là một quá trình ghi nhận các quyền lợi hợp pháp đối với đất đai.

Tại Việt Nam, theo khoản 19, Điều 4, Luật Đất đai năm 2003, đăng ký Quyền sử dụng đất (QSDĐ) là việc ghi nhận QSDĐ 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. Bên cạnh đăng ký QSDĐ còn thực hiện đăng ký nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đai. Như vậy, khái niệm đăng ký QSDĐ chưa bao hàm hết nội dung đăng ký là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đai. Để có khái niệm bao quát hơn, Luật Đất đai năm 2013 đưa ra khái niệm ĐKĐĐ. Theo khoản 15, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013, ĐKĐĐ là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về QSDĐ, quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Từ những phân tích kể trên, có thể hiểu, ĐKĐĐ là quá trình thực hiện kê khai và ghi

nhận vào hồ sơ địa chính tình trạng pháp lý của đất đai hay QSDĐ của chủ sở hữu đất đai hay chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai.

2.2. Phân loại đăng ký đất đai

Hiện nay, có hai hình thức ĐKĐĐ phổ biến, bao gồm đăng ký chứng thư và đăng ký quyền (Onalo, 1986; Zevenbergen, 2002).

Đăng ký chứng thư là việc giấy cấp chứng nhận công nhân giao dịch đất đai hoàn thành (Meredith, 2014). Việc đăng ký chủ yếu để chứng minh giao dịch đã được thực hiện nhưng không thể là chứng cứ pháp lý để khẳng định chủ quyền đối với đất đai (Palmer, 1996). Như vậy, chứng thư chỉ là bằng chứng cho thấy sự xuất hiện của một giao dịch cụ thể (Henssen, 1995). Do vậy, để đảm bảo an toàn cho quyền lợi của mình, người mua phải điều tra ngược về quá khứ, truy tìm nguồn gốc chủ quyền đối với thửa đất mình muốn mua (FAO, 2003; Henssen, 1995). Đăng ký chứng thư được áp dụng tại các quốc gia chịu ảnh hưởng của hệ thống luật La Mã như Pháp, Tây Ban Nha, Bỉ, Hà Lan, Nam Mỹ, Bắc Mỹ, các vùng của Châu Phi và Châu Á (Henssen, 1995). Ưu điểm của Đăng ký chứng thư là thủ tục thực hiện nhanh chóng (Zevenbergen, 2002). Tuy nhiên, hệ thống đăng ký này có hạn chế khi chỉ thực hiện đăng ký về mặt pháp lý mà không bảo đảm về quyền sở hữu đất đai, đồng thời có chi phí lớn và có thể phát sinh tranh chấp (Simpson, 1976).

Đăng ký quyền là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ghi vào sổ đăng ký các quyền lợi của người sử dụng đất tại thời điểm đăng ký (Dowson & Sheppard, 1956). Đối tượng của đăng ký quyền là thửa đất chứ không phải chủ sở hữu hoặc các giấy tờ về giao dịch đất đai (Zevenbergen, 2002). Khi phát sinh giao dịch về đất đai thì tên của chủ sở hữu đã được đăng ký có thể thay đổi, còn quyền lợi đối với thửa đất vẫn duy trì. Trường hợp chỉ chuyển giao một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, đăng ký và lập hồ sơ địa chính cho thửa đất mới. Các thủ tục ĐKĐĐ được thực hiện tại cơ quan Nhà nước và không cần thực hiện điều tra xác định nguồn gốc đất đai (Đặng Anh Quân, 2011). Đăng ký quyền đóng vai trò quan trọng nhằm bảo đảm

quyền sở hữu cho người đăng ký và hạn chế khiếu nại, tranh chấp đất đai (Simpson, 1976). Đăng ký quyền được phân thành 3 nhóm: nhóm tiếng Anh (Anh, Ireland, một số tỉnh của Canada, Nigeria); nhóm Đức/Thụy Sĩ (Đức, Áo, Alsace-Lorraine, Thụy Sĩ, Ai Cập, Thổ Nhĩ Kỳ, Thụy Điển, Đan Mạch) (FAO, 2003); nhóm Torrens (Malaysia, Singapore, một số tiểu bang của Hoa Kỳ, Úc, New Zealand và một số tỉnh của Canada... (Griggs, 2017). Các loại đăng ký quyền được thực hiện theo một nguyên tắc thống nhất song có sự khác nhau về thủ tục thực hiện (FAO, 2003). Trong đó, hệ thống Torrens có ưu điểm khắc phục được tồn tại của hệ thống đăng ký chứng thư bằng việc tạo ra một hệ thống ĐKĐĐ có khả năng cung cấp các thông tin an toàn, chính xác về quyền sở hữu và tạo điều kiện thuận lợi cho việc chuyển quyền đất đai (Robert, 1973).

Tại Việt Nam, mô hình đăng ký quyền được áp dụng, tuy nhiên theo tính chất của việc đăng ký mà ĐKĐĐ, tài sản gắn liền với đất được phân thành ĐKĐĐ, tài sản gắn liền với đất lần đầu và đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, 2013).

2.3. Nguyên tắc đăng ký đất đai

Theo Kurandt (1957), mặc dù có sự khác biệt giữa các hệ thống ĐKĐĐ song có 4 nguyên tắc pháp lý được áp dụng phù hợp cho cả mô hình đăng ký chứng thư và đăng ký quyền gồm chuyên biệt hóa, đăng nhập hồ sơ, đồng thuận và công khai. Nguyên tắc chuyên biệt hóa là việc yêu cầu các tài liệu sử dụng cho ĐKĐĐ hay chủ thể liên quan và đối tượng được đăng ký phải được xác định rõ ràng (Hensen, 1995; Kurandt, 1957; Ronald, 2016). Nguyên tắc đăng nhập hồ sơ có hiệu lực khi mọi biến động về đất đai phải được ghi vào sổ đăng ký. Nguyên tắc đồng thuận là việc chủ thể ĐKĐĐ phải đồng thuận với các thông tin đăng ký. Nguyên tắc công khai quy định việc công khai các thông tin phục vụ cho việc tra cứu và quản lý đất đai

(Kurandt, 1957; Zevebergen, 2002; Ronald, 2016).

Ngoài các nguyên tắc trên, theo Ruof (1957), đăng ký quyền còn tuân theo 3 nguyên tắc như phản ánh trung thực, khép kín và bảo hiểm. Phản ánh trung thực quy định hồ sơ ĐKĐĐ phải thể hiện chính xác tình trạng pháp lý của thửa đất và các quyền lợi của chủ sở hữu đất đai (Simpson, 1976). Nguyên tắc khép kín quy định nguồn thông tin duy nhất để xác nhận quyền sở hữu là từ sổ ĐKĐĐ, do vậy khi làm thủ tục ĐKĐĐ không cần tra cứu lại lịch sử của thửa đất (Zevenbergen, 2002). Nguyên tắc bảo hiểm là việc Nhà nước có trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi chủ sở hữu đất đai gặp rủi ro từ việc ĐKĐĐ (Thompson, 2003; Bray, 2010).

Nhiều tài liệu nghiên cứu cho thấy, mặc dù các nguyên tắc ĐKĐĐ đều được áp dụng trong hệ thống đăng ký, tuy nhiên tùy theo trình độ phát triển cũng như điều kiện cụ thể của mỗi quốc gia mà việc áp dụng các nguyên tắc này cũng có sự khác biệt. Ví dụ, trong nguyên tắc công khai, ở một số quốc gia như Hà Lan, Bỉ, Pháp và Scotland, mọi đối tượng đều có thể tiếp cận hồ sơ ĐKĐĐ, trong khi đó ở một số quốc gia khác, đối tượng được phép tiếp cận hồ sơ đăng ký hẹp hơn. Tại Đức chỉ những người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật mới được phép tiếp cận thông tin ĐKĐĐ, ở Anh cho tới năm 1990 chỉ có chủ sở hữu và những người được chủ sở hữu cho phép mới được tiếp cận thông tin ĐKĐĐ của họ (Nguyễn Thanh Trà & Nguyễn Đình Bồng, 2005).

2.4. Vai trò của đăng ký đất đai

Bảo vệ chế độ sở hữu đất đai: Chức năng chính của ĐKĐĐ là cung cấp sự bảo đảm về quyền sở hữu và giao dịch đất đai được hiệu quả (Wayumba, 2013). Bảo vệ chế độ sở hữu đất đai thực chất là việc bảo vệ lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đồng thời giám sát họ trong việc thực hiện các nghĩa vụ theo pháp luật nhằm bảo đảm lợi ích của Nhà nước và lợi ích chung của toàn xã hội. Hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận QSDĐ cung cấp thông tin đầy đủ nhất và là cơ sở pháp lý chặt chẽ để xác định, bảo vệ quyền của người sử dụng đất khi bị tranh chấp,

xâm phạm cũng như xác định các nghĩa vụ mà người sử dụng đất phải tuân thủ theo pháp luật.

Tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển: ĐKĐĐ, cấp giấy chứng nhận QSDĐ là cơ sở để thực hiện các giao dịch về đất đai. Hệ thống ĐKĐĐ hoạt động tốt tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao dịch đất đai nhanh hơn và rẻ hơn (United Nation, 1990). Ngoài ra, ĐKĐĐ cũng là điều kiện để các chủ sở hữu, sử dụng đất có thể tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng để đầu tư vào thị trường bất động sản.

Bảo đảm quản lý chặt chẽ, hiệu quả toàn bộ quỹ đất: Đối tượng của quản lý nhà nước về đất đai là toàn bộ diện tích các loại đất trong phạm vi lãnh thổ của các cấp hành chính. Vì vậy, Nhà nước muốn quản lý chặt chẽ toàn bộ đất đai thì trước hết phải nắm chắc các thông tin theo yêu cầu của quản lý đất đai như thông tin về thửa đất; thông tin về chủ sở hữu, sử dụng đất đai; thông tin giao dịch đất đai... Tất cả các thông tin trên phải được thể hiện chi tiết tới từng thửa đất (Phan Thị Thanh Huyền & cs, 2021).

Bảo đảm thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai: ĐKĐĐ không chỉ tạo tiền đề mà còn là cơ sở cần thiết cho việc triển khai thực hiện tốt các nội dung, nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Kết quả ĐKĐĐ cung cấp đầy đủ, chính xác những thông tin về tình hình sử dụng đất để đánh giá, đề xuất, bổ sung hoặc điều chỉnh các chủ trương, chính sách, chiến lược quản lý và sử dụng đất đai. Hồ sơ địa chính còn là căn cứ đầy đủ, tin cậy nhất hỗ trợ công tác thanh tra, giải quyết tranh chấp đất đai; quy hoạch và kế hoạch SĐĐ; giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất... Thông qua ĐKĐĐ, chất lượng tài liệu đo đạc sẽ được hoàn thiện, khắc phục những sai sót do người sở hữu, người sử dụng đất đai và cơ quan đăng ký phát hiện (Larsson 2000).

3. CƠ SỞ THỰC TIỄN VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

3.1. Đăng ký đất đai tại một số nước trên thế giới

Đăng ký đất đai tại Cộng hòa Pháp: Các giao dịch đất đai được đăng ký sớm nhất vào năm 1798, sau đó đã bị bãi bỏ theo quy định của Bộ

luật Dân sự năm 1804. Đạo luật ĐKĐĐ năm 1855 quy định, việc ĐKĐĐ thực hiện theo hệ thống đăng ký chứng thư, có liên kết với hệ thống địa chính. Hiện nay, đăng ký chứng thư được thực hiện theo quy định của Sắc lệnh số 55-22 ngày 04/01/1955 về việc cải cách đăng ký ruộng đất của Chính phủ Cộng hòa Pháp (Le gouvernement de la République française, 1955; Agarwal, 2019; Glok, 2016). Cơ quan đăng ký thế chấp thuộc Bộ Tài chính thực hiện ĐKĐĐ. Năm 2012, cơ quan này được đổi tên thành Cơ quan Dịch vụ ĐKĐĐ (Agarwal, 2019). Các giao dịch đất đai bắt buộc phải đăng ký và hợp đồng giao dịch không yêu cầu phải công chứng. Tổ chức công chứng tại Cộng hòa Pháp có trách nhiệm cung cấp đầy đủ sự bảo đảm về quyền sở hữu cho người mua. Công chứng viên có trách nhiệm xác minh nguồn gốc đất, quyền sở hữu và các quyền khác của đất đai trong khoảng thời gian 30 năm qua. Họ có thể bị các bên khởi kiện nếu gây ra tổn thất trong quá trình ĐKĐĐ (Glok, 2016).

Đăng ký đất đai tại Anh: Hệ thống đăng ký quyền lần đầu tiên được áp dụng theo Đạo luật ĐKĐĐ năm 1862 nhằm tạo điều kiện cho việc xác định quyền sở hữu đất đai. Trước năm 1962, tại Anh không có hệ thống ĐKĐĐ ngoại trừ các cơ quan đăng ký chứng thư được thành lập ở các quận Yorkshire và Middlesex vào đầu thế kỷ XVIII. Hồ sơ giao dịch chỉ là chứng thư do các bên tự tạo lập mà không có bất kỳ sự tham gia của cơ quan Nhà nước. Theo Đạo luật ĐKĐĐ năm 1862, việc ĐKĐĐ là không bắt buộc (Government of the United Kingdom, 1962) nên số lượng đơn đăng ký trong giai đoạn 1862-1869 rất ít, chỉ có 349/547 tài sản nộp hồ sơ được đăng ký (Simpson, 1976). Để khắc phục tình trạng này, Đạo luật Chuyển nhượng Đất đai năm 1875 đã được ban hành để đơn giản hóa việc chuyển nhượng đất đai (Government of the United Kingdom, 1875). Tuy nhiên, Đạo luật này cũng không đem lại hiệu quả thúc đẩy việc ĐKĐĐ và cũng chỉ có 113 tài sản được đăng ký trong giai đoạn 1875 - 1885 (Simpson, 1976). Để khắc phục tình trạng này, Đạo luật Chuyển nhượng đất đai năm 1897 đã được ban hành,

trong đó quy định ĐKĐĐ chỉ bắt buộc với thành phố Luân Đôn vào năm 1902 (Government of the United Kingdom, 1897). Đạo luật này đã có hiệu quả nhất định nhưng cũng chưa giải quyết tốt các vấn đề ĐKĐĐ, do đó năm 1925, nhiều đạo luật liên quan đến bất động sản trong đó có Luật ĐKĐĐ được ban hành. Đạo luật ĐKĐĐ năm 1925 đã bãi bỏ các Đạo luật Chuyển nhượng đất đai năm 1875 và năm 1897. Việc bắt buộc ĐKĐĐ dần dần được mở rộng đến các khu vực và đến năm 1990 thực hiện trên phạm vi toàn quốc (Government of the United Kingdom, 1925). Đến năm 2002, Đạo luật ĐKĐĐ một lần nữa được thay đổi và quy định việc đăng ký cho các bất động sản hợp pháp chưa được đăng ký (Government of the United Kingdom, 2002).

Đăng ký đất đai tại Cộng hòa Liên bang Đức: Hệ thống đăng ký quyền lần đầu tiên được thông qua ở Prussia với việc ban hành Bộ luật ĐKĐĐ Prussia năm 1872. Bộ luật này tạo cơ sở cho việc mở rộng ĐKĐĐ trên địa bàn toàn quốc vào năm 1900. Bộ luật ĐKĐĐ đã được sửa đổi đáng kể sau khi nước Đức thống nhất, được ban hành năm 1993. Đến thời điểm này, sổ đăng ký điện tử được triển khai đồng bộ thay thế sổ đăng ký dạng giấy. Lần sửa đổi Bộ luật ĐKĐĐ của Cộng hòa Liên bang Đức gần đây nhất là vào năm 2009 (Harald, 2012). Hệ thống ĐKĐĐ và hệ thống địa chính mặc dù do 2 cơ quan khác nhau quản lý song luôn phối hợp chặt chẽ với nhau. Hệ thống ĐKĐĐ do cơ quan tòa án thực hiện dưới sự giám sát của thẩm phán quận địa phương nhằm tổ chức, thực hiện đăng ký các quyền liên quan đến bất động sản và công khai hóa các quyền này. Hệ thống địa chính do cơ quan đo đạc và địa chính thực hiện nhằm lưu trữ các thông tin của thửa đất, tài sản trên đất như số thửa, mục đích sử dụng đất, chủ sử dụng... Hồ sơ ĐKĐĐ bắt buộc phải công chứng trước khi thực hiện đăng ký. Công chứng viên có vai trò quan trọng về tính pháp lý của hồ sơ đăng ký, có nhiệm vụ tư vấn cho các bên về tính pháp lý, thủ tục đăng ký và những rủi ro tiềm ẩn trong giao dịch (nếu có). Nếu một người bị thiệt hại do sơ suất hoặc do công chứng viên tư vấn sai thì người đó có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do vậy, tất cả các công chứng viên bắt buộc phải mua bảo hiểm để đề phòng các rủi ro có thể xảy ra. Ngoài ra, theo Hiến pháp Liên bang Đức, người bị thiệt hại do lỗi của cơ quan ĐKĐĐ thì họ có thể yêu cầu chính quyền bồi thường thiệt hại thông qua tòa án dân sự (Agarwal, 2019).

Đăng ký đất đai tại Úc: Tồn tại 2 hệ thống ĐKĐĐ gồm đăng ký chứng thư và đăng ký quyền (Torrens). Đăng ký chứng thư được giới thiệu lần đầu tiên ở New South Wales thông qua tuyên bố của Thống đốc tiểu bang vào năm 1817, sau đó là việc ban hành Đạo luật Đăng ký chứng thư năm 1925 (Parliament of New South Wales, 1925). Dần dần, tất cả các tiểu bang đều ban hành Luật Đăng ký chứng thư (Parliament of South Australia, 1958; Parliament of Western Australia, 1856...). Hệ thống Torrens được giới thiệu ở Nam Úc bởi Sir Robert Richard Torrens năm 1958 nhằm khắc phục những hạn chế của hệ thống đăng ký chứng thư, sau đó được phổ biến trên toàn nước Úc và một số quốc gia trên thế giới (John, 2002; Rouhshi, 2008; Nguyễn Đình Bồng, 2021). Đạo Luật bất động sản Nam Úc năm 1858 quy định, đất đai được cấp bởi Hoàng gia Anh sau ngày 01/07/1858 phải đăng ký theo hệ thống Torrens. Đất đai được cấp trước đó có thể tiếp tục được đăng ký theo hệ thống đăng ký chứng thư (Parliament of the South Australia, 1858). Hệ thống này cung cấp việc duy trì hồ sơ quyền sở hữu liên quan đến các thửa đất riêng lẻ. Tại thời điểm ĐKĐĐ, một trang sổ đăng ký được lập cho từng thửa đất giao dịch với đầy đủ các thông tin chi tiết về quyền sở hữu và các quyền khác (Brij, 2018). Trong trường hợp gặp rủi ro, chủ sở hữu đất đai có thể được bồi thường từ Quỹ Bảo hiểm Torrens theo quy định tại Điều 129 Đạo Luật Điều chỉnh bất động sản năm 2000 (Parliament of New South Wales, 2000). Tuy nhiên, việc sử dụng Quỹ Bảo hiểm Torrens chỉ thực hiện sau khi tòa án dân sự không giải quyết được (Agarwal, 2019). Tại Úc, không tồn tại sổ địa chính như Cộng hòa Pháp và Cộng hòa Liên bang Đức. Tại thời điểm đăng ký, bản đồ trích lục được lập để đính kèm với sổ đăng ký. Ngày nay, hệ thống thông tin đất đai tại Úc cho phép người dân có thể tra cứu

thông tin về thửa đất mình cần mua một cách dễ dàng. Hệ thống ĐKĐĐ và bất động sản được xây dựng hiện đại, thuận tiện cho việc tra cứu, cập nhật đáp ứng được yêu cầu của nhà quản lý và người sử dụng.

Qua thực tiễn nghiên cứu về ĐKĐĐ trên thế giới cho thấy, hoạt động này được hình thành từ khá sớm. Hệ thống, khung pháp lý quy định đăng ký đất đai rõ ràng và ổn định. Việc ĐKĐĐ là yêu cầu bắt buộc tại các quốc gia và phần lớn đều áp dụng hệ thống đăng ký điện tử. Kết quả ĐKĐĐ được ghi vào sổ đăng ký với đầy đủ các thông tin pháp lý của thửa đất và quyền lợi của nó. Một số quốc gia sổ đăng ký được lập, quản lý song hành với sổ địa chính, một số quốc gia khác chỉ duy trì sổ ĐKĐĐ. ĐKĐĐ được bảo đảm bởi cơ quan nhà nước, trường hợp bị tổn thất do sai sót trong quá trình đăng ký, chủ thể ĐKĐĐ được bảo hiểm hoặc nhận tiền bồi thường theo quy định của pháp luật.

3.2. Đăng ký đất đai tại Việt Nam

3.2.1. Quy định về đăng ký đất đai

Tại Việt Nam, hiện nay khung pháp lý cho hoạt động ĐKĐĐ đã được quy định cụ thể trong Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản dưới luật. Theo quy định, ĐKĐĐ là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã kê khai đăng ký được ghi vào sổ địa chính, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động. Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp như thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng; thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký; thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký; nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi về người sử dụng đất, chủ sở hữu

tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, thời hạn sử dụng đất, mục đích sử dụng đất... Trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp. Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.

ĐKDD, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử tại Văn phòng ĐKDD và có giá trị pháp lý như nhau (Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, 2013). Văn phòng ĐKDD được tổ chức theo mô hình “Một cấp”, là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật (Chính phủ, 2017).

ĐKDD, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Hồ sơ địa chính thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người SDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, các quyền và thay đổi quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Luật Đất đai quy định việc phải công khai thủ tục hành chính về đất đai, công bố kịp thời, công khai thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân, trừ những thông tin thuộc bí mật theo

quy định của pháp luật (Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, 2013).

3.2.2. Đánh giá thực trạng đăng ký đất đai

Việc kiện toàn ĐKDD theo mô hình “Một cấp” đã khắc phục được tình trạng không thống nhất về giải quyết thủ tục hành chính ở các địa bàn khác nhau trên cùng một tỉnh, thành phố; rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính. Thời gian thực hiện thủ tục ĐKDD, cấp giấy chứng nhận QSDĐ đã giảm so với trước đây (Bộ Tài nguyên & Môi trường, 2021). Để tăng cường hiệu quả đăng ký đất, một số cơ quan đăng ký đất đai đã áp dụng hệ thống điện tử và quy chế liên thông để giải quyết thủ tục hành chính. Ngoài ra, tại một số tỉnh cũng đã tổ chức cơ sở dữ liệu theo mô hình tập trung, liên thông, kết nối trực tiếp từ cấp tỉnh đến cấp huyện đã giúp quá trình tiếp nhận, giải quyết thủ tục đăng ký đất đai được thuận lợi, nhanh chóng, tiết kiệm chi phí và thời gian; đáp ứng nhu cầu khai thác thông tin đất đai của người sử dụng đất, đồng thời phát hiện kịp thời các trường hợp người sử dụng đất nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giả để thực hiện đăng ký biến động đất đai. (Bộ Tài nguyên & Môi trường, 2021). Việc kiện toàn hệ thống đăng ký đất đai theo mô hình “Một cấp” góp phần tăng cường bảo đảm sự lãnh đạo, chỉ đạo điều hành thống nhất từ tỉnh đến các huyện, thành phố trên địa bàn một tỉnh trong thực hiện và giải quyết các nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai. Đồng thời, khắc phục được tình trạng không thống nhất về giải quyết thủ tục hành chính ở các địa bàn khác nhau trên cùng một tỉnh, thành phố. Hồ sơ được kiểm tra chặt chẽ về tính pháp lý, giải quyết kịp thời nhiều vướng mắc do có sự thống nhất cao về mặt chuyên môn và đúng quy định của pháp luật trong việc tiếp nhận giải quyết hồ sơ; thuận lợi trong việc chứng nhận giao dịch cho tổ chức và cá nhân khi thực hiện các giao dịch về đất đai, nhất là trong các trường hợp chuyển quyền giữa tổ chức và cá nhân. Mô hình đăng ký đất đai hiện nay tạo cơ chế linh hoạt trong việc bố trí, điều động nhân sự giữa các chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Văn phòng Trung tâm trong một số thời điểm phát sinh số lượng giao

dịch đất đai lớn góp phần rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính. Kết quả đăng ký đất đai những năm gần đây đã đạt được những kết quả nhất định góp phần cải cách thủ tục hành chính và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai. Mặc dù vậy, thực tiễn ĐKĐĐ vẫn còn một số vấn đề tồn tại sau đây:

- Cơ cấu tổ chức và cơ chế tài chính của hệ thống cơ quan ĐKĐĐ chưa hoàn thiện, còn có sự khác nhau giữa các địa phương dẫn đến sự chỉ đạo, điều hành chưa tập trung, thống nhất. Hiện nay, còn 4 tỉnh gồm Quảng Ninh, Phú Thọ, Điện Biên và Hải Dương chưa kiện toàn Văn phòng ĐKĐĐ theo mô hình “Một cấp” theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (Bộ Tài nguyên & Môi trường, 2021). Nhiều nghiên cứu cũng chỉ ra rằng, sự phối hợp giữa Văn phòng ĐKĐĐ với UBND cấp huyện và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan trong thực hiện thủ tục ĐKĐĐ chưa được hiệu quả. Bên cạnh đó, việc đo đạc, lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm nhất là tại các khu vực đất nông nghiệp, nông thôn, các nông lâm trường là những yếu tố quan trọng làm ảnh hưởng đến thời gian giải quyết thủ tục hành chính về ĐKĐĐ (Phạm Phương Nam & cs, 2017; Phan Thị Thanh Huyền & cs, 2020; Đỗ Thị Tám & cs, 2022; Trần Thị Thu Hà, 2019).

- Việc tìm kiếm tài liệu gốc thẩm định hồ sơ ĐKĐĐ còn gặp nhiều khó khăn; việc quản lý, theo dõi tiếp nhận và giải quyết hồ sơ ĐKĐĐ thực hiện chưa chặt chẽ; trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của đội ngũ viên chức, người lao động không đồng đều; cơ sở hạ tầng, trang thiết bị kỹ thuật chưa đồng bộ; đường truyền mạng chất lượng kém và thiếu ổn định làm ảnh hưởng đến việc kết nối, chia sẻ dữ liệu trong quy trình ĐKĐĐ (Trần Thị Thu Hà, 2021). Bên cạnh đó, việc triển khai thực hiện các chương trình xây dựng nông thôn mới gắn với quy hoạch đồng ruộng, dồn điền đổi thửa dẫn đến thay đổi so với ĐKĐĐ lần đầu, trong khi kinh phí đầu tư để chỉnh lý lại bản đồ địa chính, cấp giấy chứng

nhận còn hạn chế làm ảnh hưởng đến công tác ĐKĐĐ.

- Nền tảng chuyển sang ĐKĐĐ hiện đại, minh bạch còn chậm. Hình thức ĐKĐĐ điện tử được quy định trong Luật Đất đai năm 2013 nhưng chưa được triển khai thực tế (Nguyễn Đình Bồng, 2021; Nguyễn Thị Thu Hương & cs, 2022; Phan Thị Thanh Huyền & cs, 2022). Nguyên nhân chính là do hiện nay Chính phủ chưa ban hành được Nghị định hướng dẫn ĐKĐĐ điện tử. Ngoài ra, hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai chưa được xây dựng đầy đủ, phần mềm chưa thống nhất cũng làm ảnh hưởng đến việc ĐKĐĐ điện tử (Bộ Tài nguyên & Môi trường, 2021).

- Tình trạng không đăng ký biến động đất đai còn xảy ra gây khó khăn cho công tác quản lý đất đai, thất thoát nguồn thu cho ngân sách nhà nước và nhiều trường hợp còn xảy ra tranh chấp đất đai do sự hiểu biết của người dân về ĐKĐĐ còn hạn chế hoặc ngại thực hiện các thủ tục hành chính (Đặng Anh Quân, 2011; Phan Thị Thanh Huyền & cs, 2021).

4. MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ HOÀN THIỆN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TẠI VIỆT NAM

- Tiếp tục duy trì và hoàn thiện mô hình ĐKĐĐ “Một cấp”. Đối với 04 tỉnh chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai “Một cấp”, cần thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đất đai để đảm bảo thống nhất cơ quan ĐKĐĐ trên phạm vi cả nước.

- Thống nhất cơ chế tài chính cho hoạt động của cơ quan ĐKĐĐ trên địa bàn cả nước. Đồng thời, yêu cầu các địa phương ban hành “Quy chế phối hợp” quy định rõ vai trò, trách nhiệm của Văn phòng ĐKĐĐ, cơ quan thuế, tổ chức hành nghề công chứng và các tổ chức tín dụng để thuận tiện cho người sử dụng đất thực hiện ĐKĐĐ. Ban hành quy chế phối hợp, trao đổi thông tin theo hình thức điện tử để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Chính phủ cần sớm ban hành Nghị định hướng dẫn chi tiết ĐKĐĐ điện tử. Đẩy mạnh xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai với đầy đủ các thông tin địa chính, giá đất thị

trường, đăng ký biện pháp bảo đảm. Bên cạnh đó, để đáp ứng yêu cầu ĐKDD theo hướng chuyển đổi số, hướng tới một nền địa chính hiện đại đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai theo hướng Chính phủ điện tử và thời kỳ Công nghiệp 4.0 thì cần hoàn thiện hệ thống thông tin đất đai với nền tảng cơ sở dữ liệu địa chính đa mục tiêu nhằm kết nối, chia sẻ thông tin với các bộ, ngành, dịch vụ công quốc gia, hệ thống thực định danh điện tử...

- Tăng cường tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai cho các đối tượng sử dụng đất giúp họ hiểu được tầm quan trọng của công tác ĐKDD nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh liên quan đến việc chuyển QSDĐ không thực hiện đăng ký. Bên cạnh đó, cần đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận để người dân có đủ điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất.

- Tiếp tục rà soát và nâng cao trình độ, năng lực bộ máy thực hiện ĐKDD. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính gắn với chương trình xây dựng nền hành chính hiện đại.

- Tăng cường cơ chế thanh tra, kiểm tra, giám sát việc quản lý và sử dụng đất để phát hiện các trường hợp giao dịch ngầm không thực hiện đăng ký biến động để có biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật nhằm tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, hạn chế các rủi ro cho người sử dụng đất và tăng cường công tác quản lý đất đai.

5. KẾT LUẬN

ĐKDD là bắt buộc ở tất cả các quốc gia nhằm bảo đảm quyền sở hữu, sử dụng đất đai; hạn chế rủi ro và giảm thiểu tranh chấp đất đai. Hiện nay, có hai hình thức ĐKDD phổ biến, bao gồm đăng ký chứng thư và đăng ký quyền và được thực hiện theo 4 nguyên tắc gồm chuyên biệt hóa, đăng nhập hồ sơ, đồng thuận và công khai. Ở Việt Nam, quy định về ĐKDD ngày càng được hoàn thiện góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai và phát triển thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện còn gặp một số vấn đề tồn tại, hạn chế. Để tăng cường hiệu quả ĐKDD, các khuyến nghị đề xuất bao gồm hoàn thiện quy định đăng ký đất đai; tăng cường phối hợp

giữa các cơ quan trong thực hiện thủ tục ĐKDD; xây dựng, đồng bộ cơ sở dữ liệu đất đai; hiện đại hệ thống hồ sơ địa chính, thông tin đất đai; tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai cho các đối tượng sử dụng đất...

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Agarwal B.K. (2019). Land Registration: Global Practices and Lessons for India. Pentagon Press LLP. New Delhi.
2. Bray J. (2010). Unlocking Land Law (3rd Ed.). Hodder Education and Hachette UK Company, London, England.
3. Bộ Tài nguyên & Môi trường (2021). Báo cáo đánh giá hoạt động của hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai.
4. Chính phủ (2017). Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.
5. Dowson E. & Sheppard V.L.O. (1956). Land Registration. HMSO. London.
6. Đặng Anh Quân (2011). Hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật đất đai Việt Nam và Thụy Điển. Luận án tiến sĩ Luật học. Đại học LUND & Trường ĐH thành phố Hồ Chí Minh.
7. Đỗ Thị Tám, Nguyễn Chí Đô, Nguyễn Đắc Lực, Nguyễn Thị Hồng Hạnh & Phạm Anh Tuấn (2022). Đánh giá hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Sơn La (2022). Tạp chí Nông nghiệp & PTNT. 2: 106-118.
8. Economic Commission for Europe (2004). Guidelines on real property units and identifiers. New York and Geneva. Retrieved from 15/8/2021 in <https://unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/guidelines.real.property.e.pdf> on 20 September 2021.
9. FAO (2003). Multilingual Thesaurus on Land Tenure-Chapter 4. Land information systems: Services and tools of public land administration (fao.org).
10. Glok Stephane (2016). Real Property Law and Procedure in the EU-National Report France. European University Institute.
11. Government of the United Kingdom (1875). Land Transfer Act.
12. Government of the United Kingdom (1897). Land Transfer Act.
13. Government of the United Kingdom (1925). Land Registry Act.
14. Government of the United Kingdom (1962). Land Registry Act.
15. Government of the United Kingdom (2002). Land Registry Act.
16. Griggs L. (2017). The Doctrinal Coherence of the Torrens System of Land Registration in Australia: Evolution or Revolution?. Doctoral thesis Bond University.
17. Harald Wilsch (2012) The German

“Grundbuchordnung”: History, Principles and Future about Land Registry in Germany. *Journal of Geodesy, Geoinformation and Land Management*. 4: 224-240.

18. Henssen J. (1995). Basic principles of the main cadastral systems in the world. Workshop E, "From Research to Application through Cooperation" of the Joint European Conference and Exhibition on Geographical Information in The Hague, The Netherlands, March 26-31.

19. John. T. Mugambwa (2002). Principles Of Land Law In Uganda. Fountain Publishers.

20. Kurandt, F. (1957). Grundbuch und Liegenschaftskataster - Land book and parcel cadastre, Sammlung Wichmann, Band 18, Berlin: Herbert Wichmann Verlag (German).

21. Larsson G. (2000). Land Registration and Cadastral Systems; Tools for Land Information and Management. KTH, Stockholm. Sweden.

22. Le gouvernement de la République française (1955). Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

23. McLaughlin, J.D. and Nichols, S.E. (1989). Resource Management: The Land Administration and Cadastral Systems Component, In *Surveying and Mapping*. 2: 77-86.

24. Meredith J Kane (2014). Chapter. 40 UNITED STATES. In David Waterfield (Eds.). *The Real Estate Law Review*. Encompass Print Solutions. Derbyshire. The United Kingdom. 437-450.

25. Nguyễn Đình Bông (2021). Pháp luật đất đai Việt Nam (1980-2020). Khảo cứu và bình luận. Nxb Tri thức.

26. Nguyễn Thanh Trà & Nguyễn Đình Bông (2005). Giáo trình Thị trường bất động sản. Nxb Nông nghiệp.

27. Nguyễn Thị Thu Hương, Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Phương Nam, Ngô Thị Hà (2022). Một số giải pháp hoàn thiện đăng ký đất đai trong nền kinh tế thị trường, chuyển đổi số. Hội thảo về chính sách về nông nghiệp, nông dân, nông thôn. Ngày 22/02/2022. Học viện Nông nghiệp Việt Nam, Hà Nội.

28. Onalo P.L. (1986) Land Law and Conveyancing in Kenya, Heinemann Kenya Limited, Nairobi, Kenya.

29. Phạm Phương Nam, Nguyễn Thanh Trà & Nguyễn Thị Thu Hà (2017.) Giải pháp hoàn thiện việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. *Tạp chí Khoa học Đất Việt Nam*. 50: 124-130.

30. Palmer David W. (1996). Incentive-based Maintenance of Land Registration Systems, Ph.D. Thesis University of Florida, Gainesville.

31. Parliament of the South Australia (1858). Real Property Act.

32. Parliament of the Western Australia (1856). Real Property Act.

33. Parliament of New South Wales (1925). Registration of Deeds Act.

34. Parliament of New South Wales (2000). Real

Property Amendment (Compensation) Act.

35. Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Thanh Quế, Phạm Quý Giang & Nguyễn Thị Thu Quỳnh (2020). Nghiên cứu thực trạng và giải pháp tăng cường hiệu quả hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 5: 150-159.

36. Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Phương Nam (đồng chủ biên), Trần Trọng Phương, Phan Đình Bình, Nguyễn Văn Quân, Trương Quang Ngân, Phạm Thanh Quế, Nguyễn Đình Trung, Vũ Thanh Biên, Trần Thái Yên & Bùi Nguyên Hạnh (2021). Quản lý đất đai tại Việt Nam - Lý luận và thực tiễn. Sách chuyên khảo. Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội. 592 trang.

37. Phan Thị Thanh Huyền, Nguyễn Thị Thu Hương, Ngô Thị Hà, Phạm Thị Loan & Tô Thị Phương (2022). Đánh giá thực trạng đăng ký đất đai huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình. *Tạp chí Khoa học & Công nghệ - ĐHTH Thành Đông*. 4: 61-71.

38. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013). Luật Đất đai 2013, NXB Chính trị Quốc gia.

39. Ronald M. O. (2016). Land Registration: A review of Rationale, Mechanics and Typologies. *ACADEMIA journal*. Retrieved from <https://www.academia.edu> on 25 September.

40. Robert W. (1973). The Elements of a Torrens Title. *11 Alberta Law Review*. 11: 392, 396.

41. Rouhshi L. (2008). The use of technology to automate the registration process within the Torrens system and its impact on fraud: An analysis. Doctor of Philosophy. School of Law, Queensland University of Technology.

42. Ruoff, T. B.F. (1957). An Englishman Looks at the Torrens system. Sydney: Law Book Company of Australasia Pty Ltd.

43. Simpson, S. Rowton (1976). Land Law and Registration. London: Surveyor's Publications (part of the Royal Institution of Chartered Surveyors).

44. Thompson M. P. (2003). Modern Land Law Oxford: Oxford University Press.

45. Trần Thị Thu Hà (2019). Những vấn đề pháp lý đặt ra về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay. *Tạp chí Công thương*. 17: 21-27.

46. Trần Thị Thu Hà (2021). Tiếp tục hoàn thiện pháp luật về đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh. *Tạp chí Công thương*, 2: 13-19.

47. United Nations (1990). Guidelines For the Improvement of Land Registration and Land Information Systems in Developing Countries. Nairobi, Kenya.

48. Zevenbergen J. A., (2002). Systems of Land Registration: Aspects and Effects. NCG, Nederlandse Commissie voor Geodesie, Netherlands Geodetic Commission, Delft. The Netherlands.

OVERVIEW OF THE LAND REGISTRATION

**Phan Thi Thanh Huyen¹, Pham Phuong Nam¹,
Pham Thanh Que², Tran Thai Yen³, Nguyen Thi Hue⁴**

¹Vietnam National University of Agriculture

²Vietnam National University of Forestry

³Nghe An University of Economics

⁴Hanoi University of Natural Resources and Environment

SUMMARY

The study aims to review some theoretical and practical issues of land registration. Land registration is a mandatory requirement to secure land ownership or use right to use land and assets attached to land. Currently, there are two common forms of registration such as title registration and deeds registration. They are implemented according to 4 principles including specialty principle; booking principle; consent principle and publicity principle. In Vietnam, policies and laws on land registration are improving, creating favorable conditions for transactions of land use rights. However, land registration still has some limitations related to legal regulations, financial mechanism, coordination between agencies, progress of building land information system and database etc. Recommendations for completing land registration include completing land registration regulations; strengthening coordination between agencies in land registration procedures; building a synchronous land database; modernizing system of cadastral records and land information; propagating and disseminating the land law to land users.

Keywords: Deed registration, land information system, land registration, title registration.

Ngày nhận bài : 05/5/2022

Ngày phản biện : 07/6/2022

Ngày quyết định đăng : 20/6/2022