

# PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ ĐẶT RA

*CURRENT LAW ON REGISTRATION OF LAND,  
LAND-ATTACHED ASSETS AND CERTAIN LEGAL ISSUES RAISED*

*PHẠM THU THỦY<sup>(\*)</sup>*

**TÓM TẮT:** Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất là một nội dung quan trọng trong quản lý Nhà nước về đất đai. Đây là hoạt động thường xuyên của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm ghi nhận những thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản trên đất, đảm bảo an toàn về mặt pháp lý cho các chủ thể sử dụng đất, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các chủ thể sử dụng đất trong quá trình sử dụng, đặc biệt là tạo điều kiện thuận lợi và cơ sở pháp lý cần thiết cho việc thực hiện các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất. Bài viết cung cấp những nội dung cơ bản về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và đánh giá một số hạn chế trong quy định pháp luật, từ đó đề xuất kiến nghị sửa đổi các quy định pháp luật này.

**Từ khóa:** đăng ký đất đai; tài sản gắn liền với đất; quản lý nhà nước về đất đai; người sử dụng đất.

**ABSTRACT:** Registration of land, houses and land-attached assets is an important content in the state management of land. This is a regular activity of the competent state agency to record information regarding land use rights, legitimate ownership right of assets on land, in order to ensure legal safety for land users, ensure legitimate rights and interests for land users during the process of using land and especially - create favorable conditions and necessary legal basis for the performance of civil transactions on land use rights. This article provides basic contents on registration of land, land-attached assets in accordance with the Land Law 2013's regulations and evaluates some limitations in the legal regulations, accordingly proposes amendments for these legal provisions.

**Key words:** registration of land; land-attached assets; state management of land; land users.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là những bất động sản giá trị lớn, có vai trò quan trọng trong việc duy trì và bảo đảm đời sống cũng như sự phát triển của mỗi con người và xã hội. Vì vậy, chủ sử dụng đất, chủ sở hữu hợp pháp tài sản trên đất luôn mong muốn được công nhận quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình sử dụng bất động sản của mình, mong muốn đó được thực hiện thông qua hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Việc đăng ký bất động sản có ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý cho

việc xác định hiện trạng và lý lịch pháp lý của bất động sản, cũng như khẳng định quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

## 2. NỘI DUNG

### 2.1. Khái niệm và vai trò của đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

Đăng ký đất đai là việc thực hiện thủ tục kê khai, ghi nhận những thông tin về quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất vào hồ sơ địa chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền như về chủ thể sử dụng đất, diện tích, mục đích sử dụng đất, hình thể thửa đất, tình trạng pháp lý

<sup>(\*)</sup> TS. Trường Đại học Luật Hà Nội, [thaiminh2811@yahoo.com](mailto:thaiminh2811@yahoo.com), Mã số: TCKH31-22-2022

của mảnh đất. Khoản 15 điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*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, có thể hiểu đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi nhận hiện trạng của quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và việc xác lập, thay đổi, hạn chế hoặc chấm dứt quyền đối với bất động sản, nhằm mục đích công nhận và bảo hộ quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất đồng thời công khai hóa các thông tin về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có thể được xem xét ở hai khía cạnh:

*Thứ nhất:* đó là hoạt động quản lý Nhà nước, thông qua đó, Nhà nước công nhận việc phát sinh như công nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; công nhận các quyền và lợi ích liên quan đến bất động sản hay các biến động trong quá trình sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất.

*Thứ hai:* đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là quyền lợi và trách nhiệm của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, để được ghi nhận về quyền và lợi ích hợp pháp của mình, đặc biệt là khi họ muốn thực hiện các giao dịch liên quan đến bất động sản. Quyền sử dụng, quyền sở hữu bất động sản và mọi giao dịch về bất động sản nếu không đăng ký sẽ không được Nhà nước công nhận và bảo hộ. Để đảm bảo an toàn về mặt pháp lý cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và mọi giao dịch liên quan đến bất động sản, việc đăng ký bất động sản là một hoạt động không thể thiếu trong việc bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất có vai trò rất to lớn, xét ở các khía cạnh sau:

*Một là,* đối với Nhà nước: đây là hoạt động thường xuyên của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai. Có thể nói, đây vừa là quyền mà cũng là trách nhiệm của Nhà nước trong quá trình thực thi hoạt động quản lý đối với đất đai. Cơ sở dữ liệu thông tin về địa chính minh bạch, công khai được thu thập khi tiến hành đăng ký đất đai giúp Nhà nước kiểm soát được tình hình sử dụng đất về các khía cạnh địa lý, diện tích sử dụng đất, chủ thể đang sử dụng hoặc đang quản lý, thời hạn sử dụng đất... Đăng ký đất đai có mối quan hệ mật thiết với các nhiệm vụ quản lý khác của Nhà nước như công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, công tác điều tra, đo đạc, giao đất, thu hồi đất, thanh tra, giải quyết tranh chấp... Do đó, đăng ký đất đai sẽ là cơ sở cung cấp thông tin chính xác nhất để Nhà nước xây dựng, đánh giá, điều chỉnh các chủ trương, chính sách quản lý đất đai, thực hiện có hiệu quả các nguồn thu vào ngân sách Nhà nước.

*Hai là,* đối với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất: đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là cơ sở pháp lý chặt chẽ để bảo vệ tốt hơn các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, chống lại sự xâm phạm, tranh chấp từ các chủ thể khác. Đó cũng là cơ sở để xác định các nghĩa vụ mà họ phải tuân thủ, đặc biệt là các nghĩa vụ tài chính và nghĩa vụ sử dụng đất đúng ranh giới, mục đích, thời hạn. Thông qua hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giúp xác lập cơ sở pháp lý về quyền của người sử dụng đối với đất đai, đảm bảo an toàn về mặt pháp lý cho các chủ thể trong sử dụng đất, đặc biệt là khi tham gia các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất.

*Ba là,* đối với sự phát triển của thị trường bất động sản: thị trường bất động sản là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế, quản lý tốt thị trường này sẽ góp phần thúc đẩy sản xuất, tăng nguồn thu cho ngân sách, đồng thời sử dụng có hiệu quả nguồn tài nguyên

đất đai, phục vụ phát triển kinh tế, xã hội. Tỷ trọng bất động sản trong tổng của cải xã hội chiếm ít nhất trên dưới 40%, Việt Nam cũng không nằm ngoài xu thế chung đó [6]. Ở Việt Nam, với một thị trường bất động sản non trẻ nhưng hứa hẹn sự phát triển mạnh mẽ trong tương lai, việc đăng ký xác lập quyền đối với bất động sản, đăng ký các giao dịch về bất động sản là một vấn đề rất quan trọng, góp phần vào việc công khai hóa, minh bạch hóa các giao dịch bất động sản nhằm xây dựng và duy trì một thị trường bất động sản minh bạch và ổn định. Việc giao dịch với loại tài sản là bất động sản rất nhạy cảm nên đòi hỏi tất yếu phải có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước mới tạo được sự ổn định của thị trường. Việc quản lý thị trường bất động sản thông qua nhiều hình thức, trong đó có việc đăng ký xác lập quyền đối với bất động sản. Cũng cần phải thấy rằng, một trong những hạn chế lớn nhất của thị trường bất động sản hiện nay ở nước ta là khan hiếm các thông tin cần thiết về tình trạng pháp lý của bất động sản, phục vụ cho sự vận hành của thị trường. Nhà nước gặp khá nhiều khó khăn trong quản lý, điều tiết thị trường bất động sản. Hạn chế này dẫn đến tình trạng giao dịch “ngầm” trên thị trường bất động sản thời gian qua khá phổ biến, gây thất thoát lớn cho nguồn thu ngân sách. Nếu hệ thống pháp luật về đăng ký bất động sản hoàn thiện và được thực hiện nghiêm túc, thị trường bất động sản sẽ trở nên minh bạch và lành mạnh, các giao dịch về bất động sản sẽ được kiểm soát, chấm dứt được tình trạng mua bán bất động sản trao tay, không giấy tờ hợp pháp [5, tr.22].

## **2.2. Pháp luật hiện hành về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất**

Luật Đất đai 2013, đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất, còn đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ

quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau (Khoản 1, 2, Điều 95) [2].

Trên cơ sở nghiên cứu pháp luật hiện hành, có thể thấy rằng, đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện trong ba trường hợp cụ thể sau: 1) Đăng ký trong việc xác lập quyền đối với bất động sản (xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất); 2) Đăng ký trong việc thực hiện các giao dịch liên quan đến bất động sản (chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu đối với nhà ở và tài sản gắn liền trên đất...); 3) Đăng ký biến động trong quá trình sở hữu, sử dụng tài sản (thay đổi ranh giới, diện tích thửa đất; thay đổi thời hạn sử dụng đất;...).

### **2.2.1. Đăng ký trong việc xác lập quyền đối với bất động sản**

1) *Đăng ký đối với đất đai*: Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, nên quyền sử dụng đất được xác lập phụ thuộc vào ý chí của Nhà nước đại diện cho chủ sở hữu, thông qua các hành vi pháp lý như: Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, hoặc cho phép nhận quyền sử dụng đất từ người khác. Người sử dụng đất muốn có được quyền sử dụng đất phải thông qua sự cho phép của Nhà nước và khi đã có quyền sử dụng đất đai, việc đăng ký quyền sử dụng đất là một hoạt động mang tính bắt buộc. Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đối với đất đai nhưng Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà trao các quyền chiếm hữu, sử dụng đất đai cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất. Sự chuyển giao đó có thể là sự chuyển giao kết hợp cả về mặt pháp lý và trên thực tế (như trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với người chưa có đất) nhưng cũng có khi chỉ là sự chuyển giao về mặt pháp lý (như trường hợp công nhận quyền sử dụng đất hay cho phép nhận quyền sử dụng đất từ người khác). Việc chuyển giao này căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện trạng sử

dụng đất và nhu cầu sử dụng đất của người sử dụng đất cũng như các quy định của pháp luật. Đăng ký quyền sử dụng đất sẽ được ghi nhận vào Sổ địa chính (một tài liệu địa chính quan trọng trong quản lý Nhà nước đối với đất đai), công việc này được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại các địa phương.

Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu có thể được thực hiện trong những trường hợp sau: 1) Đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện sau khi tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua một quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc đăng ký quyền sử dụng đất là thủ tục thực hiện tiếp theo để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp bằng cách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 2) Đăng ký quyền sử dụng đất có thể thực hiện trong quá trình sử dụng ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hiện tại, mà mảnh đất họ đang sử dụng cũng như tài sản trên đất chưa đăng ký, chưa được cấp giấy chứng nhận.

2) *Đăng ký đối với nhà ở, công trình xây dựng*: Nhà ở là công trình quan trọng được xây dựng trên đất, gắn liền với cuộc sống sinh hoạt của con người. Việc đăng ký đối với nhà ở được thực hiện thông qua các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Khoản 1, Điều 95, Luật Đất đai năm 2013 quy định: đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

Điều 9, Luật Nhà ở năm 2014 quy định: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp theo quy định tại Điều 8 của Luật Nhà ở, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận) đối với nhà ở đó. Nhà ở được cấp giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn. Trình tự thủ tục cấp giấy

chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai (Khoản 1, 2, Điều 9) [3].

Việc đăng ký nhà ở không phải là yêu cầu bắt buộc đối với người sở hữu nhà, chỉ được thực hiện khi họ yêu cầu, nhưng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lại là giấy tờ cần thiết khi người sở hữu nhà muốn thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với nhà ở như mua bán, trao đổi, tặng cho, thế chấp, để thừa kế. Giấy chứng nhận này đã có tên gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai. Việc đăng ký đối với các công trình xây dựng khác về cơ bản cũng giống như đối với nhà ở bởi những tài sản này luôn gắn liền với đất nên người có quyền sở hữu đối với tài sản và có quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Có thể nói việc xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền trên đất được thực hiện thông qua thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính (Khoản 7, Điều 95) [2].

### **2.2.2. Đăng ký trong việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

Trong quá trình sử dụng, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có thể 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. Luật Đất đai 2013 quy định, việc thực hiện các giao dịch này cần phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính (Khoản 3, Điều 188) [2]. Điều này đã được Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy*

định của Luật Đất đai” (Điều 503) [4]. Trong trường hợp này, việc chấm dứt quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với tài sản trên đất của người này lại là cơ sở làm phát sinh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất đối với người khác. Đăng ký trong trường hợp này thuộc trường hợp đăng ký biến động. Bởi quyền sử dụng đất sau khi được đăng ký lần đầu, người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận, các thông tin trên hồ sơ và giấy tờ này vẫn có thể thay đổi do sự biến động đất đai dưới các hình thức như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất [1, tr.121].

### **2.2.3. Đăng ký biến động trong quá trình sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất**

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; việc đăng ký trong trường hợp này trước hết xuất phát từ chính người chủ sử dụng đất lúc ban đầu để được Nhà nước cho phép thực hiện các giao dịch đối với quyền sử dụng đất. Sau khi đã thực hiện giao dịch, chủ sử dụng, chủ sở hữu mới (người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản) phải tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với bất động sản để được Nhà nước công nhận và bảo hộ các quyền này. Việc đăng ký nhằm mục đích xác lập quyền của chủ sử dụng đất tiếp theo. Trong trường hợp này, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất ban đầu chấm dứt đồng thời phát sinh quyền sử dụng đất của người tiếp theo (người nhận quyền sử dụng đất).

Có một số thay đổi trong quá trình sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất. Ví dụ: người sử dụng đất được phép đổi tên, hay cha mẹ sang tên sở hữu nhà cho con; hoặc trường hợp có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất, thời hạn sử dụng đất hoặc người sử dụng đất thay đổi mục đích sử dụng đất... Tất cả những sự biến động này cần phải được

đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Nhà nước có thể theo dõi, nắm bắt một cách kịp thời nhằm thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai. Việc đăng ký đó cũng nhằm ghi nhận quyền của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản sau biến động.

### **2.3. Một số bất cập, hạn chế trong quy định pháp luật về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất**

#### **2.3.1. Về quy định đăng ký tài sản không phải là bắt buộc**

Tài sản trên đất và đất đai là một thể thống nhất, luôn gắn liền với nhau, chúng đều là những tài sản có giá trị kinh tế lớn, cần được bảo hộ về quyền tài sản. Chủ thể sử dụng đất đồng thời là người có quyền sở hữu đối với tài sản trên đất đã đăng ký về quyền sử dụng đất (quy định bắt buộc), cần thiết phải thực hiện đồng thời việc đăng ký đối với tài sản của mình (trừ trường hợp người sử dụng đất không phải là chủ sở hữu đối với tài sản trên đất). Sẽ tạo nên một khối tài sản thống nhất, tạo điều kiện thuận lợi, rõ ràng cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai và đặc biệt cũng tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản có trên đất, tránh sự lệch pha như quy định hiện nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như quy định hiện hành, làm hai nhiệm vụ: xác nhận quyền sử dụng đất và xác nhận quyền sở hữu hợp pháp tài sản có trên đất. Thủ tục đăng ký đất đai cần phải được thực hiện đồng thời với thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản trên đất để Nhà nước ghi nhận luôn những thông tin cần có trên giấy chứng nhận. Đối với nhà ở một tài sản thường xuyên có của người sử dụng đất, luôn gắn liền với quyền sử dụng đất thì một trong những điều kiện để thực hiện giao dịch như mua bán, tặng cho, thế chấp, góp vốn... phải có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Để phù hợp với đặc thù của loại tài sản này, phù hợp với bản chất của quyền sở hữu, tránh tình trạng cùng một khối tài sản thống nhất nhưng lại có đến hai

thời điểm đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu khác nhau. Quy định bắt buộc việc đăng ký đối với tài sản trên đất cùng với quyền sử dụng đất là cần thiết.

### 2.3.2. Về quy định đăng ký biến động trong trường hợp thay đổi hình thức sử dụng đất

Điều g, Khoản 4, Điều 95, Luật Đất đai 2013 quy định việc đăng ký biến động khi: “*Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất*”. Đây chính là việc được lựa chọn các hình thức sử dụng cụ thể trong giao đất, cho thuê đất, theo tinh thần của Điều 108, Luật Đất đai 2003 trước đây. Luật Đất đai 2013 thay vì việc cho phép lựa chọn hình thức giao đất, cho thuê đất được quy định tại Điều 108, Luật Đất đai 2003 như trước kia, đã quy định chỉ cho phép lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất theo quy định tại Điều 172 như hiện nay. Việc thay đổi từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu

tiền sử dụng đất là không có cơ sở pháp lý rõ ràng theo quy định của pháp luật hiện nay. Quy định về việc đăng ký biến động tại Khoản 4, Điều 95, Luật Đất đai 2013 cần phải được điều chỉnh, quy định chính xác, cụ thể hơn; hoặc bổ sung quy định về quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất trong Luật Đất đai, để có cơ sở pháp lý rõ ràng cho người sử dụng đất có thể thực hiện việc thay đổi hình thức sử dụng đất. Thực hiện việc đăng ký biến động để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp sau khi thay đổi hình thức sử dụng đất.

### 3. KẾT LUẬN

Việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, góp phần tạo lập hành lang pháp lý an toàn cho các giao dịch trên thị trường bất động sản, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân với tư cách là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu đối với tài sản trên đất; đồng thời hạn chế được các giao dịch ngầm trên thị trường bất động sản, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, giúp cho quản lý Nhà nước đối với đất đai được thực hiện một cách minh bạch, hiệu quả.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Trần Quang Huy (Chủ biên, 2017), *Bình luận chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai 2013*, Nxb Tư pháp.
- [2] Quốc hội (2013), *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013*, Hà Nội.
- [3] Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014*, Hà Nội.
- [4] Quốc hội (2015), *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015*, Hà Nội.
- [5] Nguyễn Minh Tuấn (Chủ biên, 2011), *Đăng ký bất động sản - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Nxb Chính trị Quốc gia.
- [6] Lê Hoài Nam (2019), *Giải pháp phát triển bền vững thị trường bất động sản Việt Nam*, <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/giai-phap-phat-trien-ben-vung-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-302760.html>, ngày truy cập: 20-12-2021.

Ngày nhận bài: 24-12-2021. Ngày biên tập xong: 25-12-2021. Duyệt đăng: 12-01-2022