

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



NGUYỄN TRUNG THỰC

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI VÀ
CÔNG TÁC CẬP NHẬT CHỈNH LÝ BIẾN ĐỘNG,
QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN YÊN LẠC, TỈNH VĨNH PHÚC
GIAI ĐOẠN 2015 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN – năm 2020

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



NGUYỄN TRUNG THỰC

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI VÀ
CÔNG TÁC CẬP NHẬT CHỈNH LÝ BIẾN ĐỘNG,
QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN YÊN LẠC, TỈNH VĨNH PHÚC
GIAI ĐOẠN 2015 - 2018**

**Ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
Mã số: 8.85.01.03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Phan Thị Thu Hằng

THÁI NGUYÊN – năm 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng: Đây là công trình nghiên cứu của chúng tôi, các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác và chưa từng sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả

Nguyễn Trung Thực

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thiện luận văn tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể.

Trước hết, tôi xin trân trọng cảm ơn **TS. Phan Thị Thu Hằng** - Giảng viên Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Quản lý tài nguyên, Phòng đào tạo - Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện và hoàn thành đề tài. Tôi xin trân trọng cảm ơn UBND huyện Yên Lạc, phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài trên địa bàn. Tôi xin cảm ơn đến gia đình, người thân, các cán bộ đồng nghiệp và bạn bè đã động viên, giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Do hạn chế về mặt thời gian và điều kiện nghiên cứu, nên luận văn này của tôi chắc chắn sẽ không tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của các nhà khoa học, các thầy, cô giáo và các bạn đồng nghiệp để luận văn được hoàn thiện hơn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả

Nguyễn Trung Thực

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của vấn đề nghiên cứu	1
2. Mục đích, ý nghĩa của đề tài.....	2
2.1. Mục đích	2
2.2. Ý nghĩa của đề tài	2
CHƯƠNG 1	3
TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	3
1.1. Nội dung Đăng ký đất đai và đăng ký biến động sử dụng đất	3
1.1.1. Đăng kí đất đai lần đầu	3
1.1.2. Đăng kí biến động đất đai.....	3
1.1.3. Phân loại biến động đất đai	5
1.2. Hồ sơ địa chính và quản lý hồ sơ địa chính.....	7
1.2.1. Khái niệm về hồ sơ địa chính	7
1.2.2. Phân loại hồ sơ địa chính.....	8
1.3. Tình hình thiết lập và quản lý hồ sơ địa chính ở Việt Nam qua các thời kỳ	9
1.3.1. Thời kỳ đầu thành lập nước.....	9
1.3.2. Thời kỳ phong kiến.....	9
1.3.3. Thời kỳ chế độ thực dân phong kiến giai đoạn trước năm 1945	10
1.3.4. Giai đoạn từ năm 1945 đến năm 1975.....	11
1.3.5. Giai đoạn từ năm 1975 đến năm 1986.....	12
1.3.6. Từ năm 1980 đến sau khi có Luật đất đai năm 1986:	12
1.3.7. Giai đoạn từ năm 1987 đến 1993	13
1.3.8. Giai đoạn năm 1993 đến 2003.....	13
1.3.9. Giai đoạn năm 2003 đến năm 2013	13
1.3.10. Giai đoạn năm 2013 đến nay	13
1.4. Sự cần thiết của công tác cập nhật chính lý biến động và quản lý hồ sơ địa chính	14
1.5. Cơ sở pháp lý.....	14

1.6. Thực trạng công tác đăng ký biến động và quản lý hồ sơ địa chính ở Việt Nam và trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc	16
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	19
1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	19
1.1. Đối tượng nghiên cứu	19
1.2. Phạm vi nghiên cứu của đề tài.....	19
2. Nội dung nghiên cứu	19
2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên và tình hình quản lý đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Yên Lạc	19
2.2. Đánh giá thực trạng công tác cập nhật chỉnh lý biến động và quản lý hồ sơ địa chính tại huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.....	20
2.3. Đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện công tác chỉnh lý biến động và quản lý hồ sơ địa chính huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc	21
3. Phương pháp nghiên cứu	21
3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp	21
3.2. Thu thập số liệu sơ cấp	21
3.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu	22
3.4. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan	22
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	23
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên và tình hình quản lý đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Yên Lạc	23
3.1.1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tại huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc	23
3.1.2. Đánh giá tình hình quản lý đất đai tại huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2015 - 2018	32
3.1.3. Đánh giá thực trạng biến động đất đai (đất NN, phi NN và chưa sử dụng) giai đoạn 2015 – 2018	40
3.2. Đánh giá thực trạng công tác cập nhật chỉnh lý biến động và quản lý hồ sơ địa chính tại huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.....	56

3.2.1 Thực trạng công tác cập nhật chỉnh lý biến động và quản lý hồ sơ địa chính tại huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2018.....	56
3.2.2. Quy trình chỉnh lý biến động đất đai và hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc	61
3.2.3. Nguyên tắc cập nhật chỉnh lý biến động đất đai và hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc	62
3.2.4 Kết quả cập nhật, chỉnh lý biến động giao đoạn năm 2015 -2018 trên địa bàn huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc	62
3.2.5. Tình hình Biến động do sai sót chuyên môn tại huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc	66
3.2.6. Đánh giá những thuận lợi – khó khăn trong công tác đăng ký biến động chỉnh lý hồ sơ địa chính tại huyện Yên Lạc	66
3.3. Đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện công tác cập nhật chỉnh lý biến động và quản lý hồ sơ địa chính tại huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc	76
3.3.1 Phương hướng, nhiệm vụ công tác quản lý đất đai nói chung và công tác hồ sơ địa chính nói riêng.	76
3.3.2 Những giải pháp cụ thể.....	77
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	85
1. Kết luận.....	85
2. Kiến nghị	85
TÀI LIỆU THAM KHẢO	88

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1 Các loại đất trên địa bàn huyện Yên Lạc	27
Bảng 3.2: Thống kê hồ sơ địa chính các xã	36
Bảng 3.3. Tình hình ứng dụng Công nghệ thông tin tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Lạc	38
Bảng 3.4. Hiện trạng cơ sở vật chất, trang thiết bị của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Yên Lạc	39
Bảng 3.5: So sánh biến động do thực hiện một số quyền giữa huyện Yên Lạc với 6 huyện của tỉnh Vĩnh Phúc trong 6 tháng năm 2018 (Đơn vị: Hồ sơ)	40
Bảng 3.6. Biến động sử dụng các loại đất chính theo mục đích sử dụng tại huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2015 - 2018	41
Bảng 3.7. Kết quả thực hiện công tác cấp GCN lần đầu của VPĐKĐKĐĐ chi nhánh Yên Lạc	45
Bảng 3.8: Bảng tổng hợp hồ sơ chuyển nhượng quyền QSD đất từ 2015 - 2018.....	49
Bảng 3.9: Bảng tổng hợp hồ sơ tặng cho QSD đất từ 2015 - 2018	49
Bảng 3.10: Bảng tổng hợp hồ sơ thừa kế QSD đất từ 2015 - 2018.....	50
Bảng 3.11: Bảng tổng hợp hồ sơ cấp đổi, cấp lại GCN đất từ 2015 - 2018.....	51
Bảng 3.12: Bảng tổng hợp hồ sơ tách thửa đất từ 2015 - 2018.....	51
Bảng 3.13: Bảng tổng hợp số lượng diện tích năm 2018	52
Bảng 3.14. Tình hình thực hiện các giao dịch bảo đảm của VPĐK huyện Yên Lạc giai đoạn 2015 – 2018 (Đơn vị: Hồ sơ).....	54
Bảng 3.15: Bảng tổng hợp hồ sơ chuyển nhượng quyền QSD đất được chỉnh lý từ 2015 - 2018	56
Bảng 3.16: Bảng tổng hợp hồ sơ tặng cho quyền QSD đất được chỉnh lý từ 2015 - 2018	57
Bảng 3.17: Bảng tổng hợp hồ sơ thừa kế quyền QSD đất được chỉnh lý từ 2015 - 2018.....	57
Bảng 3.18: Bảng tổng hợp hồ sơ cấp đổi, cấp lại GCN quyền QSD đất được chỉnh lý từ 2015 - 2018	58
Bảng 3.19: Bảng tổng hợp hồ sơ tách thửa được chỉnh lý từ 2015 – 2018	58

Bảng 3.15. Tình hình thực hiện công tác chỉnh lý biến động của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Yên Lạc	63
Bảng 3.20: Mức độ thỏa mãn yêu cầu của người dân khi thực hiện các thủ tục tại VPĐK	66
Bảng 3.21: Khảo sát người dân được hướng dẫn thủ tục ở đâu và thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ.....	68
Bảng 3.22: Mức độ đánh giá hồ sơ và thái độ hướng dẫn của UBND xã khi thực hiện thủ tục hành chính cho người dân	71
Bảng 3.23. Kết quả đánh giá về công tác chỉnh lý biến động và việc thực hiện hoàn chỉnh hồ sơ địa chính tại huyện Yên Lạc	73

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nội dung đầy đủ
BĐDC	Bản đồ địa chính
CNXH	Chủ nghĩa xã hội
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCN	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất
HSĐC	Hồ sơ địa chính
QLĐĐ	Quản lý đất đai
SDĐ	Sử dụng đất
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK	Văn phòng đăng ký đất đai
XHCN	Xã hội chủ nghĩa