

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐẶNG NGỌC TIỀN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN
KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐẶNG NGỌC TIÊN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN
KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Trần Văn Điền

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, đầy đủ, rõ nguồn gốc và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn.

Tôi xin chịu trách nhiệm trước Hội đồng bảo vệ luận văn, trước Khoa và Nhà trường về các thông tin, số liệu trong đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 01 năm 2019

Tác giả luận văn

Đặng Ngọc Tiên

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới thầy giáo PGS. TS. Trần Văn Điền đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban giám hiệu, Phòng đào tạo bộ phận sau đại học, Khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh, tập thể lãnh đạo phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện, UBND các xã/thị trấn... đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian tiến hành đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã quan tâm động viên tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 01 năm 2019

Tác giả luận văn

Đặng Ngọc Tiến

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở lý luận về công tác đăng ký đất đai, cấp GCN và lập hồ sơ địa chính	4
1.1.1. Những vấn đề về đất đai và quản lý nhà nước về đất đai	4
1.1.2. Những vấn đề về công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và lập hồ sơ địa chính	5
1.2. Cơ sở pháp lý	8
1.2.1. Các văn bản pháp lý	8
1.2.2. Các quy định về công tác đăng ký đất đai, cấp GCN và lập hồ sơ địa chính	10
1.3. Cơ sở thực tiễn	25
1.3.1. Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Việt Nam	25
1.3.2. Tình hình đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính tại huyện Bình Chánh	27
CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	28
2.1. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu	28
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	28
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	28
2.2. Nội dung nghiên cứu	28

2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu.....	28
2.3.2. Phương pháp so sánh.....	29
2.3.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích	29
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu bằng phần mềm Excel.....	29
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	30
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội.....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	33
3.1.3. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bình Chánh ...	39
3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai.....	41
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai	41
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	45
3.3. Đánh giá thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Bình Chánh	47
3.3.1. Quy trình cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.....	47
3.3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Bình Chánh	48
3.3.3. Kết quả cấp GCN đối với đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2011 - 2016.....	55
3.3.4. Đánh giá chung thực trạng công tác cấp GCN trên địa bàn huyện Bình Chánh....	60
3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác cấp GCN tại huyện Bình Chánh.....	62
3.4.1. Giải pháp về cơ chế chính sách.....	62
3.4.2. Giải pháp về tổ chức thực hiện	62
3.4.3. Giải pháp về nhân lực	63
3.4.4. Giải pháp về công nghệ.....	64
3.4.5. Giải pháp về hồ sơ, tài liệu đất đai.....	64
3.4.6. Giải pháp xử lý các tồn đọng về công tác cấp GCN	64

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	66
1. Kết luận	66
2. Kiến nghị	67
TÀI LIỆU THAM KHẢO	68

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
DKDD	: Đăng ký đất đai
GCN	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
NĐ - CP	: Nghị định, chính phủ
STT	: Số thứ tự
TT	: Thông tư
TB	: Thông báo
UBND	: Ủy ban nhân dân
TP	: Thành phố

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Bình Chánh tính đến 31/12/2017	48
Bảng 3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2011 - 2016.....	53
Bảng 3.3. Số hộ chưa được cấp GCN huyện Bình Chánh giai đoạn 2011 - 2016...	56
Bảng 3.4. Kết quả cấp GCN đối với đất ở trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2011 - 2016.....	57
Bảng 3.5. Bảng tổng hợp các trường hợp tồn đọng số giấy chứng nhận đối với đất ở tại huyện Bình Chánh năm 2011 - 2016.....	59
Bảng 3.6. Kết quả cấp GCN đối với đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2011 - 2016.....	61
Bảng 3.7. Số hộ chưa được cấp GCN đối với đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2010 - 2016.....	64

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Trang 1 - 4 Mẫu GCN ban hành theo Thông tư 23/2014/TT-BTNMT	23
Hình 1.2. Trang 2 - 3 Mẫu GCN ban hành theo Thông tư 23/2014/TT-BTNMT	24
Hình 3.1. Sơ đồ vị trí huyện Bình Chánh.....	32
Hình 3.2. Sơ đồ quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	50