

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHAN THỊ NGỌC LAN

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH
TIẾN ĐỘ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
VÀ LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 8,
TP. HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHAN THỊ NGỌC LAN

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH
TIẾN ĐỘ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
VÀ LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 8,
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. Nguyễn Ngọc Nông

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 năm 2019

Tác giả luận văn

Phan Thị Ngọc Lan

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. Nguyễn Ngọc Nông 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 Quản lý 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 Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh, tập thể lãnh đạo phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, UBND các phường 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 năm 2019

Tác giả luận văn

Phan Thị Ngọc Lan

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
4.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học	2
4.2. Ý trong thực tiễn	3
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	4
1.1. Cơ sở lý luận và căn cứ pháp lý của công tác Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập Hồ sơ địa chính	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Căn cứ pháp lý của công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính	14
1.2. Nội dung đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính theo Luật Đất đai 2003	16
1.2.1. Đăng ký đất đai	16
1.2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	17
1.2.3. Hồ sơ địa chính	18
1.3. Những điểm mới của Luật Đất đai 2013 so với Luật Đất đai 2003 về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính.....	20
1.3.1. Đăng ký đất đai	20
1.3.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	22
1.3.3. Hồ sơ địa chính	24

1.4. Tình hình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận ở một số nước trên thế giới.....	24
1.4.1. Các nước phát triển	24
1.4.2. Các nước trong khu vực.....	27
1.5. Tình hình Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập Hồ sơ địa chính ở Việt Nam	30
1.5.1. Kết quả ĐKĐĐ, cấp GCNQSDĐ	30
1.5.2. Kết quả lập hồ sơ địa chính	32
CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP	
NGHIÊN CỨU.....	33
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.3. Nội dung nghiên cứu	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu.....	33
2.4.2. Phương pháp so sánh	34
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích.....	34
2.4.4. Phương pháp xử lý số liệu bằng phần mềm Excel	34
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	35
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của quận 8.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên và cảnh quan môi trường.....	35
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế	40
3.1.3. Dân số lao động và việc làm.....	40
3.1.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng	41
3.1.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường ảnh hưởng đến công tác ĐKĐĐ, cấp GCNQSDĐ, lập HSĐC.....	43
3.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất quận 8	44
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai	44
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất đai.....	50
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 Quận 8 giai đoạn 2015 - 2018.....	54

3.3.1. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất ở	54
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 Quận 8 giai đoạn 2015 - 2018	56
3.4. Những thuận lợi và khó khăn trong công tác cấp giấy chứng nhận.....	64
3.4.1. Những thuận lợi	64
3.4.2. Những khó khăn.....	64
3.4.3. Nguyên nhân	65
3.5. Đề xuất các giải pháp nhằm đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn Quận 8	66
3.5.1. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính.....	66
3.5.2. Giải pháp về nguồn nhân lực	67
3.5.3. Giải pháp ứng dụng công nghệ thông tin	68
3.5.4. Thông tin tuyên truyền.....	68
3.5.5. Giải pháp khác	68
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	69
1. Kết luận	69
2. Kiến nghị	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO	72

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐS	: Bất động sản
BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
NĐ - CP	: Nghị định, chính phủ
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
QSHN	: Quyền sở hữu nhà
STT	: Số thứ tự
THCS	: Trung học cơ sở
THPT	: Trung học phổ thông
TP	: Thành phố
TT	: Thông tư
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	: Văn phòng đăng ký đất đai

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất phân theo đơn vị hành chính.....	51
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất quận 8.....	53
Bảng 3.3. Kết quả đăng ký, cấp GCN đối với đất sản xuất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tại quận 8 giai đoạn 2015-2018.....	56
Bảng 3.4. Phân loại các hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện cấp CNQSDĐ nông nghiệp giai đoạn 2015-2018	57
Bảng 3.5. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2015-2018 tại quận 8, TP.Hồ Chí Minh	60
Bảng 3.6. Nguyên nhân hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện được cấp GCN đối với đất ở tại Quận 8 giai đoạn 2015 - 2018	63

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Sơ đồ vị trí Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	35
Hình 3.2: Sơ đồ quy trình ĐKĐĐ, cấp GCNQSDĐ đối với HGD, CN.....	56