

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



MAI THỊ KIM OANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP
NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI,
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CHO CÁC HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VĂN BÀN, TỈNH LÀO CAI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



MAI THỊ KIM OANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP
NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI,
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CHO CÁC HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VĂN BÀN, TỈNH LÀO CAI**

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 - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi cũng cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Mai Thị Kim Oanh

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành luận văn thạc sỹ này.

Lời đầu tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo - PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ và chỉ bảo tận tình trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo khoa Đào tạo sau đại học, khoa Quản lý Tài nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Văn Bàn, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thống kê, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Bàn đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Cảm ơn gia đình, các anh chị đồng nghiệp, bạn bè đã động viên và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Mai Thị Kim Oanh

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Phân bố dân cư theo đơn vị hành chính	37
Bảng 3.2: Tổng hợp diện tích đo đạc lập bản đồ địa chính	43
Bảng 3.3: Diện tích, cơ cấu các loại đất theo mục đích sử dụng.....	45
Bảng 3.4: Tổng hợp số giấy chứng nhận đất ở đã được cấp	52
Bảng 3.5: Tổng hợp diện tích đất ở đã được cấp GCN	53
Bảng 3.6: Tổng hợp số giấy chứng nhận đất chuyên dùng đã được cấp	54
Bảng 3.7: Tổng hợp diện tích đất chuyên dùng đã được cấp GCN	55
Bảng 3.8: Tổng hợp số giấy chứng nhận đất sản xuất nông nghiệp đã được cấp.....	56
Bảng 3.9: Tổng hợp diện tích đất sản xuất nông nghiệp đã được cấp GCN.....	57
Bảng 3.10: Tổng hợp số giấy chứng nhận đất lâm nghiệp đã được cấp	58
Bảng 3.11: Tổng hợp diện tích đất lâm nghiệp đã được cấp GCN	59
Bảng 3.12: Tổng hợp số giấy chứng nhận đất nuôi trồng thủy sản đã được cấp.....	61
Bảng 3.13: Tổng hợp diện tích đất nuôi trồng thủy sản đã được cấp GCN ..	62
Bảng 3.14: Thống kê tổng hợp việc cấp GCN tại huyện Văn Bàn	63
Bảng 3.15: Tổng hợp số GCN tồn đọng chưa được cấp.....	65
Bảng 3.16: Tổng hợp kết quả cấp GCN đối với các loại đất chính tại huyện Văn Bàn	66
Bảng 3.17: Kết quả lấy ý kiến của cán bộ quản lý đất đai về công tác cấp GCN của huyện Văn Bàn	67
Bảng 3.18: Kết quả lấy ý kiến của người dân về công tác cấp GCN của huyện Văn Bàn giai đoạn 2015 - 2017	68

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ hành chính huyện Văn Bàn	32
Hình 3.2: Hệ thống thủy văn huyện Văn Bàn.....	34
Hình 3.3: Bản đồ QH đô thị và cơ sở hạ tầng tỉnh Lào Cai,.....	39

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC BẢNG.....	iii
DANH MỤC HÌNH.....	iiiv
MỤC LỤC	v
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	2
3.1. Ý nghĩa khoa học	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	2
CHƯƠNG I. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học.....	3
1.1.1. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất	4
1.1.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	6
1.1.3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	7
1.1.4. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	9
1.1.5. Trường hợp 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	11
1.1.6. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	12
1.1.7. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	12
1.1.8. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất.....	13

1.1.9. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu	14
1.1.10. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất.....	16
1.2. Cơ sở pháp lý của công tác đăng ký đất đai, cấp GCN	18
1.2.1. Luật:	18
1.2.2. Nghị định:	18
1.2.3. Thông tư:.....	19
1.2.4. Các Quyết định:	20
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	21
1.3.1. Tình hình cấp GCNQSDĐ một số nước trên thế giới	21
1.3.2. Tình hình Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận ở Việt Nam	22
1.3.3. Tình hình lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam.	25
1.3.4. Tình hình Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Lào Cai	26
CHƯƠNG II. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ...	28
2.1. Đối tượng nghiên cứu	28
2.2. Phạm vi nghiên cứu	28
2.3. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	28
2.4. Nội dung nghiên cứu.....	28
2.4.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội huyện Văn Bàn	28
2.4.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của huyện Văn Bàn.....	28
2.4.3. Đánh giá thực trạng công tác Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Văn Bàn giai đoạn 2015-2017.....	28
2.4.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai, cấp GCN cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Văn Bàn	29
2.5. Phương pháp nghiên cứu	29
2.5.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	29

2.5.2. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu	30
2.5.3. Phương pháp thống kê, so sánh	30
2.5.4. Phương pháp chuyên gia.....	31
CHƯƠNG III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	32
3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - văn hóa - xã hội huyện Văn Bàn	32
3.1.1. Vị trí địa lý	32
3.1.2. Đặc điểm kinh tế	35
3.1.3. Đặc điểm văn hóa - xã hội	36
3.1.4. Một số đặc điểm, tình hình của địa phương có liên quan đến đất đai.....	40
3.1.5. Đánh giá chung về đặc điểm tự nhiên - kinh tế - văn hóa - xã hội và ảnh hưởng của nó đến công tác cấp GCN cho các hộ gia đình, cá nhân	41
3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của huyện Văn Bàn	41
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn	41
3.2.2. Đánh giá chung về công tác quản lý đất đai	49
3.3. Thực trạng công tác cấp GCNQSDĐ tại huyện Văn Bàn	50
3.3.1. Quy trình, thủ tục cấp GCNQSDĐ hiện nay được áp dụng tại huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai	50
3.3.2. Kết quả cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn huyện Văn Bàn.....	51
3.3.3. Đánh giá tình hình cấp GCNQSDĐ tại huyện Văn Bàn.....	63
3.3.4. Những thuận lợi và khó khăn trong công tác cấp GCNQSDĐ tại huyện Văn Bàn ...	69
3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai, cấp GCN cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Văn Bàn.....	71
3.4.1. Giải pháp chung	71
3.4.2. Giải pháp cụ thể	72
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	76
1. Kết Luận.....	76
2. Kiến nghị.....	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	78

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐDC	: Bản đồ địa chính
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
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
TNMT	: Tài nguyên và Môi trường
TTHC	: Thủ tục hành chính
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng Đăng ký đất đai