

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

**HOÀNG HẢI SƠN**

**Tên đề tài:**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH CỦA PHƯỜNG KA LONG, THÀNH PHỐ MÓNG CÁI TỪ KHI CÓ LUẬT ĐẤT ĐAI ĐẾN NAY**

**CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**  
**MÃ SỐ: 60. 85. 01. 03**

**TÓM TẮT**  
**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

**Thái Nguyên, năm 2012**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố.

Tôi xin 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 đã được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

*Hoàng Hải Sơn*

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và thực hiện đề tài này, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ của Ban giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Khoa sau đại học, các thầy giáo, cô giáo, bạn bè, đồng nghiệp, cơ quan và gia đình.

Trước tiên tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới thầy giáo GS.TS. Nguyễn Thế Đặng người hướng dẫn khoa học đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

Đồng thời tôi xin bày tỏ lòng biết ơn tới toàn thể các thầy, cô giáo trong khoa Sau đại học, các thầy giáo, cô giáo giảng dạy chuyên ngành, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã giúp đỡ hoàn thiện bản luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành nhất tới tất cả bạn bè, đồng nghiệp, cơ quan, gia đình và người thân đã quan tâm động viên tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

***Tôi xin trân trọng cảm ơn!***

**Tác giả luận văn**

***Hoàng Hải Sơn***

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN</b> .....	i
<b>LỜI CẢM ƠN</b> .....	ii
<b>MỤC LỤC</b> .....	iii
<b>DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT</b> .....	iii
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG</b> .....	vii
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích của đề tài.....	2
3. Yêu cầu của đề tài.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	4
1.1. Cơ sở lý luận và căn cứ pháp lý của công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính.....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính.....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính.....	5
1.1.3. Khái quát về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính.....	12
1.1.3.1. Đăng ký đất đai.....	12
1.1.3.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	13
1.1.3.3. Hồ sơ địa chính.....	17
1.2. Kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính trong những năm qua.....	20
1.2.1. Cả nước.....	20
1.1.2.1. Trước khi có Luật Đất đai năm 2003.....	20
1.1.2.2. Sau khi Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực.....	21
1.2.2. Thành phố Móng Cái.....	23
1.2.2.1. Giai đoạn trước năm 1993.....	23
1.2.2.2. Giai đoạn 1993 – 2003.....	24
1.2.2.3. Giai đoạn từ sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực.....	25
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	29
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	29
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	29
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU</b> .....	31
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của Phường Ka Long.....	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	31
3.1.1.1. Vị trí địa lý.....	31
3.1.1.2. Địa hình.....	31
3.1.1.3. Khí hậu.....	31
3.1.1.4. Thủy văn.....	32

3.1.2. Tài nguyên thiên nhiên.....	32
3.1.2.1. Tài nguyên đất.....	32
3.1.2.2. Tài nguyên khoáng sản.....	32
3.1.2.3. Tài nguyên nhân văn.....	32
3.1.2.4. Thảm thực vật.....	32
3.1.3. Cảnh quan môi trường.....	33
3.1.4. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	33
3.1.4.1. Tăng trưởng kinh tế.....	33
3.1.4.2. Tình hình dân số, lao động và việc làm.....	34
3.1.4.3. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phường Ka Long.....	34
3.1.4.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	35
3.1.2.7. Quốc phòng - an ninh.....	37
3.2. Tổ chức quản lý, sử dụng đất của phường Ka Long, thành phố Móng Cái ...	37
3.2.1. Cơ cấu tổ chức.....	37
3.2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của phường Ka Long.....	38
3.2.2.1. Công tác quản lý đất đai.....	38
3.2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất đai của phường Ka Long.....	48
3.3. Kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính của phường Ka Long, thành phố Móng Cái.....	50
3.3.1. Quy trình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được áp dụng tại phường Ka Long, thành phố Móng Cái.....	50
3.3.1.1. Quy trình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được áp dụng tại phường Ka Long, thành phố Móng Cái từ khi có Luật đất đai đến khi thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.....	50
3.3.1.2. Quy trình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được áp dụng tại phường Ka Long, thành phố Móng Cái từ khi thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đến nay.....	51
3.3.2. Kết quả thực hiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phường Ka Long, thành phố Móng Cái.....	53
3.3.2.1. Kết quả thực hiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phường Ka Long, thành phố Móng Cái từ lúc có luật đất đai đến khi thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (đến ngày 01/10/2007 - ngày thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái).....	53
3.3.2.2. Kết quả thực hiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phường Ka Long, thành phố Móng Cái từ khi thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đến nay.....	57
3.4. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính của phường Ka Long, thành phố Móng Cái từ khi có Luật Đất đai đến nay.....	59
3.4.1. Về công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ...	59
3.4.2. Về công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính.....	61

3.5. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính của phường Ka Long, thành phố Móng Cái theo ý kiến người sử dụng .....	63
3.5.1. Đánh giá về tính công khai, minh bạch và việc hướng dẫn hồ sơ khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường Ka Long theo người sử dụng .....	63
3.5.2. Đánh giá về thời gian thực hiện và mức phí nộp khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Ka Long theo người sử dụng đất .....	65
3.5.3. Đánh giá về công tác tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Ka Long theo người sử dụng đất .....	67
3.5.4. Đánh giá về công tác lập, quản lý hồ sơ địa chính của phường Ka Long, thành phố Móng Cái theo ý kiến người sử dụng đất .....	70
3.5.5. Đánh giá chung về công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính của phường Ka Long, thành phố Móng Cái .....	72
3.6. Đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy mạnh công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính.....	74
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ</b> .....	77
1. Kết luận .....	77
2. Đề nghị .....	80
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	82

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

1. UBND : Ủy ban nhân dân
2. CNH : Công nghiệp hóa
3. HĐH : Hiện đại hóa
4. XHCN : Xã hội chủ nghĩa
5. CNTB : Chủ nghĩa tư bản
6. ND : Nghị định
7. CP : Chính phủ
8. QĐ : Quyết định
9. TT : Thông tư
10. QSDĐ : Quyền sử dụng đất
11. BDS : Bất động sản
12. HĐND : Hội đồng nhân dân
13. KH : Kế hoạch
14. VT : Vị trí
15. VNĐ : Việt Nam Đồng
16. QH : Quy hoạch
17. BCD : Ban chỉ đạo
18. TĐT : Tổng điều tra
19. QLĐĐ : Quản lý đất đai
20. XD CB : Xây dựng cơ bản

## DANH MỤC CÁC BẢNG

<b>Bảng 1.1:</b> Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái tính đến ngày 01/01/2012 .....	27
<b>Bảng 3.1:</b> Hiện trạng sử dụng đất phường Ka Long tính đến ngày 31/12/2011 .....	48
<b>Bảng 3.2:</b> Kết quả thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường Ka Long tính đến ngày 01/10/2007 .....	54
<b>Bảng 3.3:</b> Kết quả thực hiện công tác đăng ký đất đai và thành lập hồ sơ địa chính phường Ka Long đến ngày 31/12/2011 .....	56
<b>Bảng 3.4:</b> Kết quả thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường Ka Long từ ngày 01/01/2007 đến nay .....	58
<b>Bảng 3.5:</b> Tính công khai, minh bạch và hướng dẫn hồ sơ khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đối tượng sử dụng đất.....	64
<b>Bảng 3.6:</b> Thời gian thực hiện và mức phí khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Ka Long theo đối tượng sử dụng.....	65
<b>Bảng 3.7:</b> Đánh giá về công tác tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	68
<b>Bảng 3.8:</b> Đánh giá công tác lập, quản lý và sử dụng hồ sơ địa chính phường Ka Long theo đối tượng sử dụng .....	71



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Mỗi dân tộc, mỗi quốc gia trên thế giới đều hình thành, tồn tại và phát triển trên nền tảng quan trọng nhất đó là đất đai. Ngay từ khi mới xuất hiện con người đã lấy đất đai làm nơi cư ngụ, sinh tồn, phát triển. Bất kỳ một quốc gia nào, nhà nước nào cũng có một quỹ đất đai nhất định được giới hạn bởi biên giới quốc gia mà thiên nhiên cho không loài người.

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Đất đai là nguồn tài nguyên có hạn về số lượng, cố định về vị trí, do vậy việc sử dụng đất phải tuân theo quy hoạch cụ thể và có sự quản lý hợp lý.

Quản lý đất đai là một trong những nhiệm vụ quan trọng ở nước ta, nhằm bảo vệ quyền sở hữu ở mọi chế độ, đảm bảo sử dụng đất đai có hiệu quả, đúng mục đích, đúng chủ sử dụng. Bất cứ chế độ nhà nước nào ở nước ta cũng đều có các hình thức sở hữu về đất đai. Đối với đất nước Việt Nam với nền kinh tế chủ yếu là sản xuất nông nghiệp thì tầm quan trọng của đất đai vô cùng lớn. Do đó ngay từ khi ra đời Nhà nước Việt Nam DCCCH đã xoá bỏ các luật lệ của nhà nước trước đó và chú trọng xây dựng chủ trương chính sách pháp luật mới đối với đất đai.

Hiến pháp 1980 và Hiến pháp 1992 quy định một hình thức sở hữu đất đai. Điều 19 Hiến pháp 1980 quy định: “Đất đai, rừng núi, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, ở vùng biển và thềm lục địa, các xí nghiệp công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, thương nghiệp quốc doanh; ngân hàng và tổ chức bảo hiểm; công trình phục vụ lợi ích công cộng; hệ thống đường sắt, đường bộ, đường sông, đường biển, đường không; đê điều và công trình thuỷ lợi quan trọng; cơ sở phục vụ quốc phòng; hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, điện ảnh; cơ sở nghiên cứu khoa học, kỹ thuật, cơ sở văn hoá và xã hội cùng các tài sản khác mà pháp luật quy định là của Nhà nước - đều thuộc sở hữu toàn dân”.

Điều 17 Hiến pháp 1992 quy định: “Đất đai, rừng núi, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên trong lòng đất, nguồn lợi ở vùng biển, thềm lục địa và vùng trời, phần

vốn và tài sản do Nhà nước đầu tư vào các xí nghiệp, công trình thuộc các ngành và lĩnh vực kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao, quốc phòng, an ninh cùng các tài sản khác mà pháp luật quy định là của Nhà nước, đều thuộc sở hữu toàn dân”.

Luật Đất đai năm 1993 đã nêu “Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, đảm bảo sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả”.

Luật Đất đai 2003 ra đời thay thế cho Luật Đất đai 1993 với 13 nội dung quản lý nhà nước về đất đai trong đó nội dung đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và lập hồ sơ địa chính là một nội dung quan trọng. Công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính được thực hiện trên phạm vi cả nước. Thực tiễn công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lập hồ sơ địa chính ở mỗi địa phương có những hạn chế khác nhau.

Quản lý nhà nước về đất đai mà đặc biệt là công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và lập hồ sơ địa chính trở thành vấn đề quan tâm của Đảng, Nhà nước và đặc biệt là của chính quyền địa phương các cấp.

Xuất phát từ thực tế nói trên đồng thời được sự đồng ý của Khoa Tài nguyên và Môi trường, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, dưới sự hướng dẫn của thầy giáo, GS.TS. Nguyễn Thế Đặng, chúng tôi tiến hành nghiên cứu đề tài:

***“Đánh giá thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính của phường Ka Long, thành phố Móng Cái từ khi có Luật Đất đai đến nay”.***

## **2. Mục đích của đề tài**

- Đánh giá kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính của phường Ka Long, thành phố Móng Cái từ khi có Luật Đất đai ra đời đến nay.

- Tìm ra nguyên nhân và hạn chế trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đề xuất một số giải pháp để hoàn thiện công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính ở cơ sở.