

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐOÀN TRỌNG TRƯỞNG

NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP
XÂY DỰNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH SỐ VÀ CẤP
GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
XÃ THƯỢNG ẤM, HUYỆN SƠN DƯƠNG,
TỈNH TUYÊN QUANG

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐOÀN TRỌNG TRƯỜNG

**NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP
XÂY DỰNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH SỐ VÀ CẤP
GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
XÃ THƯỢNG ẤM, HUYỆN SƠN DƯƠNG,
TỈNH TUYÊN QUANG**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học:

PGS.TS. ĐÀM XUÂN VẬN

Thái Nguyên - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là kết quả nghiên cứu của tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn này là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu nào khác.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã chỉ rõ nguồn gốc./.

Tuyên Quang, ngày 02 tháng 10 năm 2014
Tác giả luận văn

Đoàn Trọng Trường

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới PGS.TS. Đàm Xuân Vận - Giảng viên Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ trong thời gian tôi học tập tại trường và hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã giảng dạy, đóng góp ý kiến, tạo điều kiện cho tôi học tập và hoàn thành luận văn của mình.

Tôi xin chân thành cảm ơn VPĐKQSĐĐ tỉnh Tuyên Quang, UBND huyện Sơn Dương, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sơn Dương, UBND xã Thượng Ấm đã giúp đỡ tôi trong quá trình thu thập số liệu và hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo Trung tâm Đo đạc bản đồ và Quy hoạch đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang nơi tôi công tác đã tạo mọi điều kiện cho tôi học tập nghiên cứu.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể cán bộ Trung tâm Đo đạc bản đồ và Quy hoạch đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang là đơn vị thực hiện công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận, xây dựng hồ sơ địa chính tại xã Thượng Ấm đã giúp đỡ tôi thực hiện tác nghiệp các nội dung nghiên cứu của luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn người thân trong gia đình, bạn bè và đồng nghiệp đã làm chỗ dựa tinh thần vững chắc cho tôi học tập và công tác./.

Tác giả luận văn

Đoàn Trọng Trường

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐDC:	Bản đồ địa chính.
CNQSD:	Chứng nhận quyền sử dụng.
HSĐC:	Hồ sơ địa chính
QSD:	Quyền sử dụng.
UBND:	Ủy ban nhân dân.
VPĐKQSDĐ:	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Dân số, lao động của xã Thượng Âm tính đến 31/12/2013	32
Bảng 3.2: Một số chỉ tiêu về thu nhập của xã Thượng Âm tính đến 31/12/2013 ...	33
Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất năm 2013 của xã Thượng Âm	35
Bảng 3.4: Biến động sử dụng đất từ năm 2010 - 2013 của xã Thượng Âm ...	36
Bảng 3.5: Tổng hợp diện tích đo vẽ bản đồ địa chính phân theo đối tượng sử dụng đất xã Thượng Âm.	55
Bảng 3.6: Kết quả họp xét cấp Giấy chứng nhận tại xã Thượng Âm.....	67
Bảng 3.7: Tổng hợp kết quả cấp Giấy chứng nhận xã Thượng Âm tính đến 30 tháng 6 năm 2014	70
Bảng 3.8: Kết quả lập hồ sơ địa chính xã Thượng Âm tính đến 30/6/2014 ...	72

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Quy trình đo đạc thành lập bản đồ địa chính bằng phương pháp đo đạc trực tiếp ở thực địa tại xã Thượng Âm.	40
Hình 3.2: Sơ đồ bình sai lưới địa chính xã Thượng Âm trên phần mềm TTC 2.73 ...	42
Hình 3.3: Sơ đồ bình sai lưới KC đo vẽ xã Thượng Âm trên phần mềm TTC 2.73.....	44
Hình 3.4: Quy trình đăng ký cấp GCN và XDHSĐC bằng phần mềm ELIS.....	57
Hình 3.5: Công cụ chuyển dữ liệu BĐĐC vào hệ thống của ELIS.	59
Hình 3.6: Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 toàn xã Thượng Âm được chuyển đổi vào cơ sở dữ liệu của ELIS.	59
Hình 3.7: Công cụ nhập dữ liệu từ Excel của ELIS.....	61
Hình 3.8: Công cụ tìm kiếm dữ liệu thuộc tính của ELIS	62
Hình 3.9: Thông tin thuộc tính ban đầu về chủ sử dụng là ông Ma Văn Học	63
Hình 3.10: Thửa đất 258 của hộ ông Ma Văn Học trong cơ sở dữ liệu.....	63
Hình 3.11: Công cụ lập đơn đăng ký QSD đất của ELIS	64
Hình 3.12: Công cụ viết giấy CNQSD đất của ELIS.....	69
Hình 3.13: Công cụ lập sổ mục kê của ELIS	71
Hình 3.14: Thửa số 307 từ 57 sau khi thực hiện biến động tách thửa chuyển thành 2 thửa mới là thửa 307 và thửa 399.....	72
Hình 3.15: Quy trình xây dựng hồ sơ địa chính số và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt cho hộ gia đình, cá nhân tại cấp xã.....	79

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục tiêu của đề tài	2
1.2.1. Mục tiêu tổng quát	2
1.2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
1.3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.1. Khái niệm hệ thống hồ sơ địa chính	4
1.1.2. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với công tác quản lý đất đai...	4
1.1.3. Giá trị pháp lý của hồ sơ địa chính	6
1.1.4. Các thành phần và nội dung hệ thống hồ sơ địa chính ở nước ta hiện nay.	7
1.1.5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	15
1.2. Cơ sở pháp lý	16
1.3. Cơ sở thực tiễn	19
1.3.1. Hồ sơ địa chính của một số nước trên thế giới	19
1.3.2. Xu hướng hoàn thiện hồ sơ địa chính ở Việt Nam	21
1.3.3. Khái quát công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng hồ sơ địa chính của huyện Sơn Dương ...	24
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	27
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	27
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	27

2.3. Nội dung nghiên cứu	27
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.4.1. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan	28
2.4.2. Phương pháp thống kê xử lý số liệu.....	28
2.4.3. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp và thứ cấp.....	28
2.4.4. Phương pháp bản đồ kết hợp với phương pháp mô hình hóa dữ liệu...	29
2.4.5. Phương pháp kiểm nghiệm thực tế	29
2.4.6. Phương pháp chuyên gia.....	29
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	30
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của xã Thượng Âm huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	32
3.2. Thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn xã Thượng Âm, huyện Sơn Dương....	34
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất đai và công tác quản lý biến động đất đai	34
3.2.2. Thực trạng đo đạc lập bản đồ địa chính của xã Thượng Âm.....	37
3.2.3. Thực trạng công tác cấp Giấy chứng nhận và lập các loại sổ sách của xã Thượng Âm	37
3.2.4. Thực trạng công tác thanh tra, giải quyết tranh chấp khiếu nại tố cáo .	38
3.3. Giải pháp hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Thượng Âm, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang ...	38
3.3.1. Hoàn thiện nội dung thông tin hồ sơ địa chính phục vụ quản lý đất đai	38
3.3.2. Giải pháp đo đạc thành lập bản đồ địa chính	39
3.3.3. Giải pháp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính...	56
3.4. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến đo đạc thành lập bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	73
3.4.1. Nhân lực, kinh phí, cơ sở vật chất.....	73

3.4.2. Các văn bản pháp luật quy định về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	73
3.4.3. Công tác quy hoạch.....	74
3.4.4. Việc xác định hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi....	74
3.4.5. Nhận thức của người dân về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	74
3.4.6. Chính sách thực hiện nghĩa vụ tài chính trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	75
3.4.7. Nguồn gốc sử dụng đất.....	75
3.5. Đánh giá ưu điểm, hạn chế của giải pháp	76
3.6. Đề xuất quy trình và giải pháp thực hiện trong thời gian tới.....	78
3.6.1. Quy trình xây dựng hồ sơ địa chính số và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt cho hộ gia đình, cá nhân tại cấp xã.....	78
3.6.2. Giải pháp thực hiện trong thời gian tới.....	80
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	84
Kết luận:	84
Kiến nghị:	85
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	
PHỤ LỤC.....	