

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

NGUYỄN NGỌC HẢI

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH
TIẾN ĐỘ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ VĨNH YÊN,
TỈNH VĨNH PHÚC**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

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

NGUYỄN NGỌC HẢI

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH
TIẾN ĐỘ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ VĨNH YÊN,
TỈNH VĨNH PHÚC**

Chuyên 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.Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và 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 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 đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Vĩnh Phúc, ngày 4 tháng 11 năm 2014

Tác giả luận văn

Nguyễn Ngọc Hải

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới PGS.TS.Nguyễn Ngọc Nông Phó hiệu trưởng Trường đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã hướng dẫn, giúp đỡ rất tận tình, tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp

Tôi xin chân thành cảm ơn đến các thầy, cô giáo trong Ban Giám hiệu nhà trường, phòng quản lý Sau đại học, khoa quản lý Tài nguyên và các phòng ban trong Trường Đại học Nông Lâm đã giảng dạy, đóng góp ý kiến, tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn đến cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Vĩnh Phúc, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh Yên; Lãnh đạo Sở, cán bộ, các phòng, trung tâm thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình thu thập tài liệu thực hiện đề tài.

Cuối cùng xin gửi lời cảm ơn tới gia đình và những người bạn, những người đã cùng tôi chia sẻ những khó khăn trong thời gian học tập, đặc biệt là trong thời gian thực hiện đề tài này.

Vĩnh Phúc, ngày 4 tháng 11 năm 2014

Tác giả luận văn

Nguyễn Ngọc Hải

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
2.1. Mục tiêu tổng quát.....	3
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
3. Yêu cầu của đề tài.....	3
4. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	5
1.1.1. Cơ sở lý luận.....	5
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	6
1.2. Tổng quan các vấn đề về đăng ký đất đai, bất động sản.....	11
1.2.1. Đất đai.....	11
1.2.2. Đăng ký đất đai, bất động sản.....	12
1.3. Công tác quản lý nhà nước về đất đai trên thế giới và tại Việt Nam.....	16
1.3.1. Tình hình quản lý đất đai và nghiên cứu về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thế giới.....	16
1.3.2. Tình hình nghiên cứu về quản lý đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	18
1.4. Công tác quản lý nhà nước về đất đai tại tỉnh Vĩnh Phúc.....	24
1.4.1. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất:.....	25
1.4.2. Công tác ký hợp đồng thuê đất:.....	26
1.4.3. Công tác giá đất, thẩm định phương án bồi thường tái định cư:.....	26
1.4.4. Công tác cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thành lập hồ sơ địa chính:.....	26

1.4.5. Công tác thống kê đất đai.....	28
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	30
2.1. Địa điểm, thời gian và đối tượng nghiên cứu.....	30
2.2. Phạm vi nghiên cứu	30
2.3. Nội dung nghiên cứu	30
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội.....	30
2.3.2. Thực trạng công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên.	30
2.3.3. Đề xuất các giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.4.1. Thu thập số liệu thứ cấp	31
2.4.2. Thu thập số liệu sơ cấp về tình hình sử dụng đất của các tổ chức.....	32
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	34
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	34
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội	36
3.1.3. Đánh giá chung về đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội.....	40
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai	41
3.2. Thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức.....	43
3.2.1. Khái quát về Văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Vĩnh phúc.....	43
3.2.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên	45
3.2.4. Ý kiến của đại diện các tổ chức về công tác cấp GCN QSD đất.....	56
3.2.5. Phân tích những thuận lợi, khó khăn và nguyên nhân tồn tại trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức	58

3.3. Giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	61
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	64
1. KẾT LUẬN	64
2. KIẾN NGHỊ	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO	67

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
VPĐK	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
BĐĐC	: Bản đồ địa chính
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
TP	: Thành phố
GCN	: Giấy chứng nhận
ĐKTK	: Đăng ký thống kê
HĐND	: Hội đồng nhân dân
TN và MT	: Tài nguyên và Môi trường
QLĐĐ	: Quản lý đất đai

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3. 1 Tình hình dân số và lao động của thành phố Vĩnh Yên năm 2013	40
Bảng 3. 2 Hiện trạng sử dụng và biến động đất đai của thành phố Vĩnh Yên giai đoạn 2005 – 2013	42
Bảng 3. 3 Hiện trạng trang thiết bị làm việc của Văn phòng ĐKQSD đất tỉnh ...	44
Bảng 3. 4 Thực trạng trình độ cán bộ của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc.....	45
Bảng 3. 5 Kết quả phân loại tổ chức theo loại hình sử dụng P.Vĩnh Yên giai đoạn 2005 – 2013	45
Bảng 3. 6 Kết quả phân loại tổ chức sử dụng đất theo địa bàn của TP.Vĩnh Yên giai đoạn 2005 – 2013	46
Bảng 3. 7 Tình hình vi phạm của các tổ chức kinh tế trong việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên	47
Bảng 3. 8 Tình hình vi phạm nghĩa vụ tài chính của các tổ chức kinh tế được UBND tỉnh Vĩnh Phúc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên	49
Bảng 3. 9 Kết quả xử lý vi phạm các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên	49
Bảng 3. 10 Kết quả đăng ký, cấp GCN cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên từ năm 2005-2013	50
Bảng 3. 11 Kết quả thực hiện đăng ký thế chấp cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên từ năm 2005- 2013.....	52
Bảng 3. 12 Kết quả thực hiện cung cấp thông tin địa chính cho Cục thuế tỉnh để thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 2005- 2013	53
Bảng 3. 13 Kết quả cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên tại VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc năm 2013	55

Bảng 3. 14	Danh sách các tổ chức được điều tra, khảo sát về công tác cấp GCN QSD đất trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên.....	70
Bảng 3. 15	Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ cấp GCN QSD đất trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	57
Bảng 3. 16	Mức độ công khai, minh bạch thủ tục hành chính trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	57
Bảng 3. 17	Mức độ hướng dẫn của cán bộ khi thực hiện các thủ tục tại địa bàn thành phố Vĩnh Yên của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	58
Bảng 3. 18	Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên tại VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	58