

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN

-----



**NGUYỄN ĐĂNG SINH**

**"ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP  
ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CẤP GCNQSD ĐẤT LÂM NGHIỆP  
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LẬP THẠCH, TỈNH VĨNH PHÚC"**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN, NĂM 2014**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN



**NGUYỄN ĐĂNG SINH**

**"ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP  
ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CẤP GCNQSD ĐẤT LÂM NGHIỆP  
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LẬP THẠCH, TỈNH VĨNH PHÚC"**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số ngành: 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

*Người hướng dẫn khoa học: TS Trần Văn Điền*

**THÁI NGUYÊN, NĂM 2014**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan

Đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi.

Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

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

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Đăng Sinh**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình điều tra, nghiên cứu để hoàn thành luận văn, ngoài sự nỗ lực của bản thân, em còn nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các thầy, cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình của các cán bộ văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lập Thạch, Phòng đăng ký thống kê huyện Lập Thạch, Trung tâm Đo Đạc và Bản đồ tỉnh Vĩnh Phúc.

Em xin bày tỏ sự cảm ơn trân trọng nhất tới giáo viên hướng dẫn khoa học TS. Trần Văn Điền đã tận tình hướng dẫn, tạo điều kiện tốt nhất giúp đỡ em trong suốt quá trình thực hiện luận văn đến nay. Em luôn ghi nhớ những công lao của thầy đã dìu dắt và hướng dẫn em.

Sẽ là một thiếu sót to lớn của em nếu không nhắc đến những công sức và tạo điều kiện của ban giám hiệu, các thầy, cô giáo trường Đại học Nông Lâm.

Em xin trân trọng cảm ơn các thầy, cô giáo trong Khoa Tài nguyên và Môi trường, Ban đào tạo sau Đại học Trường đại học Nông lâm, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lập Thạch – tỉnh Vĩnh Phúc, các phòng, ban, cán bộ và nhân dân huyện Lập Thạch đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn này./

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Đăng Sinh**

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Chữ viết đầy đủ</b>
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GCN	Giấy chứng nhận
ĐKQSD	Đăng ký quyền sử dụng
KTKT	Kinh tế kỹ thuật
ĐK	Đăng ký
SDD	Sử dụng đất
VPĐKQSD	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng
QĐ	Quyết định
KQĐT	Kết quả điều tra
TV	Tiểu Vùng
UBND	Ủy ban nhân dân
HĐND	Hội đồng nhân dân
GPMB	Giải phóng mặt bằng
CNH - HĐH	Công nghiệp hóa hiện đại hóa

## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Kết quả cấp GCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc năm 2012 .....	23
Bảng 1.2. Kết quả cấp GCNQSD đất lâm nghiệp trước năm 2013 .....	25
Bảng 3.1 : Biến động về giá trị sản xuất theo ngành giai đoạn 2010-2014 .....	34
Bảng 3.2. Tình hình chuyển dịch cơ cấu giá trị gia tăng giai đoạn 2010-2013 .....	35
Bảng: 3.3. Một số sản phẩm công nghiệp trên địa bàn.....	37
Bảng 3.4 : Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp .....	47
Bảng: 3.5. Tổng hợp kết quả cấp GCNQSD đất lâm nghiệp huyện Lập Thạch giai đoạn 1995 – 2011 .....	57
Bảng 3.6. Tổng hợp kết quả đo đạc địa chính đất lâm nghiệp huyện Lập Thạch.....	57
Bảng 3.7. Tổng hợp kết quả đăng ký, cấp GCN đất lâm nghiệp huyện Lập Thạch giai đoạn 2011 - 2013 .....	61
Bảng 3.8. Tỷ lệ kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất Lâm Nghiệp huyện Lập Thạch .....	63
Bảng 3.9. Tổng hợp số GCN cấp mới, cấp đổi đất Lâm Nghiệp giai đoạn 2011 – 2013.....	64
Bảng 3.10. tổng hợp KQĐT nguồn gốc SDD .....	67
Bảng 3.11. Tổng hợp KQĐT Công tác tuyên truyền dự án đo đạc, cấp GCN .....	68
Bảng 3.12. Tổng hợp KQĐT mối quan hệ: công tác tuyên truyền, mục đích kê khai đăng ký, chính sách dự án với thời gian thực hiện thủ tục kê khai. ....	69
Bảng 3.13. Bảng kết quả ĐK cấp GCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc .....	70

**DANH MỤC HÌNH**

Hình 3.1. Sơ đồ vị trí vùng nghiên cứu .....	35
Hình 3.2. Chuyển dịch cơ cấu theo ngành .....	35
Sơ đồ 3.3. Trình tự xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính .....	27
Sơ đồ 3.3. Trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận lần đầu.....	28
Sơ đồ 3.4. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trúng đấu giá QSD đất.....	29
Biểu đồ 3.5. Tỷ lệ GCN, diện tích được cấp đất lâm nghiệp .....	58
Biểu đồ 3.6. So sánh tỷ lệ cấp GCN hai giai đoạn trên.....	65

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU .....	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục đích của đề tài .....	2
3. Yêu cầu của đề tài.....	2
4. Ý nghĩa của đề tài .....	2
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	3
1.1. Cơ sở pháp lý của công tác cấp GCNQSD đất. ....	3
1.2. Kết quả công tác cấp GCNQSD đất trên thế giới và Việt Nam. ....	11
1.2.1. Tình hình cấp GCNQSD đất của một số nước trên thế giới.....	11
1.2.1.1. Pháp.....	11
1.2.1.2. Thái Lan .....	12
1.2.1.3. Trung Quốc.....	14
1.2.2. Lịch sử đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất tại Việt Nam.....	14
1.2.2.1. Thời kỳ trước năm 1945.....	14
1.2.2.2. Thời kỳ Mỹ Ngụy tạm chiếm miền Nam (1954 - 1975) .....	15
1.2.2.3. Thời kỳ “Dân Chủ Cộng Hoà & Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam”. ..	16
1.2.3. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	21
1.2.3.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo Luật đất đai năm 2003 đến nay .	21
1.2.3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSDĐ trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.....	22
1.2.3.3. Kết quả cấp giấy CNQSD đất lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.....	25
Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	27
2.2. Thời gian và địa điểm thực hiện .....	27
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	27
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Lập Thạch.....	27
2.3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Lập Thạch.....	27
2.3.2.1. Một số quy định chung về trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất thực hiện tại huyện Lập Thạch.....	27
2.3.2.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất huyện Lập Thạch .....	27



2.3.3. Đánh giá công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn tỉnh.....	28
2.3.4. Đề xuất những giải pháp nhằm đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	28
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh, xử lý số liệu.....	29
2.4.3. Phương pháp minh họa bằng biểu, bản đồ:.....	29
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	29
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	29
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Lập Thạch.....	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	29
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	32
3.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế.....	32
3.1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế.....	36
3.1.2.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội.....	38
3.2. Tình hình quản lý đất đai.....	40
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất.....	40
3.2.1.1. Phân tích hiện trạng sử dụng các loại đất.....	40
3.2.1.2. Hiện trạng sử dụng các loại đất.....	40
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	40
3.2.2.1. Địa giới hành chính.....	50
3.2.2.2. Triển khai thi hành luật Đất đai.....	51
3.2.2.3. Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	51
3.2.2.4. Công tác quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....	52
3.2.2.5. Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính.....	53
3.2.2.6. Công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất.....	53
3.2.2.7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai.....	54
3.2.2.8. Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các qui định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.....	54

## VIII

3.2.2.9. Công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo đất đai.....	54
3.2.2.10. Công tác quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.....	55
3.2.2.11. Xây dựng hệ thống thông tin đất.....	55
3.2.2.12. Công tác quản lý tài chính về đất đai và giá đất.....	55
3.2.2.13. Công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ người sử dụng đất.....	55
3.2.2.14. Công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.....	56
3.2.2.15. Công tác quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.....	56
3.3. Đánh giá kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất huyện Lập Thạch.....	56
3.3.1. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại huyện Lập Thạch.....	25
3.3.1.1. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp thửa đất được đo đạc địa chính, đăng ký đất đai và cấp GCNQSD đất lâm nghiệp và xây dựng CSDL địa chính.....	25
3.3.1.2. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu.....	28
3.3.1.3. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp trúng đấu giá QSD đất.....	29
3.3.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Lập Thạch.....	30
3.3.1.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất nông nghiệp.....	30
3.3.1.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất ở.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3.1.3. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất lâm nghiệp.....	56
3.3.1.4. Kết quả điều tra các trường hợp thực hiện kê khai đăng ký cấp GCN.....	67
3.4. Đánh giá công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ ĐK, cấp GCN.....	70
3.4.1. Kết quả và đánh giá, nhận xét một số dự án đăng ký, cấp GCN, lập HSĐC và xây dựng CSDL địa chính trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.....	70
3.4.2. Đánh giá thực trạng xây dựng cơ sở dữ liệu trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.....	71
3.5. Phương hướng và giải pháp nhằm đẩy nhanh công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	72
3.5.1. Phương hướng và mục tiêu của huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc trong công tác cấp GCNQSD đất.....	72