

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN VĂN TÌNH

**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 HẠ LONG,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2005-2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN, NĂM 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN VĂN TÌNH

**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 HẠ LONG,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2005-2013**

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, NĂM 2014

LỜI CAM ĐOAN

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

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

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Tình

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên.

Tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các thầy giáo, cô giáo khoa Tài nguyên; Khoa Môi trường, trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long, Phòng Quản lý đào tạo sau đại học, trường Đại học Nông Lâm, Đại Học Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Tình

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC BIỂU.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Yêu cầu của đề tài	3
4. Ý nghĩa của đề tài.....	4
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở lý luận của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	5
1.2. Cơ sở khoa học của đề tài	6
1.3. Những quy định của pháp luật về đăng kí đất đai và cấp GCNQSD đất.....	6
1.3.1. Khái niệm về đăng kí đất đai và cấp GCNQSD đất	6
1.3.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	8
1.4. Cơ sở pháp lý về Quyền sử dụng đất và công tác Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	11
1.4.1. Pháp luật đất đai	11
1.4.2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất cho tổ chức đang sử dụng đất	14
1.4.3. Thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận [13] Điều 3	15

1.5. Kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính	16
1.5.1. Cả nước	16
1.5.2. Tỉnh Quảng Ninh.....	18
1.5.3. Cơ cấu tổ chức Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh.....	19
1.5.4. Hiện trạng ứng dụng công nghệ, hạ tầng kỹ thuật và nguồn nhân lực hiện có	20
1.5.5. Những đánh giá chung về hiện trạng đất đai và hạ tầng thông tin ...	22
1.5.6. Chức năng nhiệm vụ được giao	24
1.5.7. Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân	25
1.5.8. Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức.....	26
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU....	29
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	29
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.3. Nội dung nghiên cứu	29
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh	29
2.3.2. Thực trạng tình hình công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hạ Long	29
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 Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	29
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	29
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	29
2.4.2. Phương pháp chuyên gia	32
2.4.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....	33
2.4.4. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan	33

Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội thành phố Hạ Long	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	38
3.1.3. Đánh giá chung	41
3.1.4. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Hạ Long	43
3.2. Thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Hạ Long	50
3.2.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	50
3.2.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức theo mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long	52
3.2.3. Thực trạng công tác lập, quản lý và lưu trữ các sổ của hồ sơ địa chính	55
3.2.4. Công tác cung cấp thông tin địa chính cho các tổ chức.....	60
3.2.5. Tiến độ giải quyết hồ sơ.....	60
3.3. Thuận lợi, khó khăn, nguyên nhân và các giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức	63
3.3.1. Thuận lợi và khó khăn.....	63
3.3.2. Giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.....	65
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	68
TÀI LIỆU THAM KHẢO	70
PHỤ LỤC	73

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CN	:	Công nghiệp
CSHT	:	Cơ sở hạ tầng
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
TN và MT	:	Tài nguyên và Môi trường
QLĐĐ	:	Quản lý đất đai

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1.	Cơ cấu tổ chức Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh	19
Bảng 1.2.	Hiện trạng ứng dụng Công nghệ thông tin tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh.....	20
Bảng 1.3.	Hiện trạng trang thiết bị của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh	21
Bảng 1.4.	Hiện trạng nguồn nhân lực tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh	21
Bảng 3.1.	Nhóm đất chính và sự phân bố các nhóm đất chính.....	37
Bảng 3.2.	Dân số của các phường, thành phố Hạ Long giai đoạn 2009-2013	40
Bảng 3.3.	Diện tích, cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2013.....	46
Bảng 3.4.	Diện tích, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2013	47
Bảng 3.5.	Hiện trạng sử dụng đất của các Tổ chức trên địa bàn thành phố Hạ Long năm 2013	50
Bảng 3.6.	Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức theo mục đích sử dụng đất	52
Bảng 3.7.	Tiến độ đăng ký, cấp GCN cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hạ Long từ năm 2005-2013.....	53
Bảng 3.8.	Kết quả thực hiện đăng ký thế chấp cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hạ Long từ năm 2005- 2013	54
Bảng 3.9.	Tình hình quản lý, lưu trữ sổ sách hồ sơ địa chính của thành phố Hạ Long lập theo Chỉ thị 299/TTg	55
Bảng 3.10.	Kết quả cập nhật, chỉnh lý biên động hồ sơ địa chính trên địa bàn thành phố Hạ Long tại VPĐK tỉnh Quảng Ninh năm 2013.....	58

Bảng 3.11.	Kết quả thực hiện cung cấp thông tin địa chính cho Cục thuế tỉnh để thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 2007- 2013	60
Bảng 3.12.	Đánh giá về địa điểm nhận hồ sơ của VPĐK Tỉnh.....	60
Bảng 3.13.	Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ thành phố Hạ Long của VPĐK Tỉnh	61
Bảng 3.14.	Mức độ thỏa mãn yêu cầu khi thực hiện các thủ tục hành chính tại trên địa bàn thành phố Hạ Long của VPĐK tỉnh	61
Bảng 3.15.	Mức độ hướng dẫn của cán bộ khi thực hiện các thủ tục tại địa bàn thành phố Hạ Long của VPĐK tỉnh	61
Bảng 3.16.	Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính trên địa bàn thành phố Hạ Long tại VPĐK tỉnh	62
Bảng 3.17.	Đánh giá về số lượng cán bộ làm công tác quản lý đất đai tại VPĐK tỉnh	62