

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



PHẠM CÔNG HÙNG

**ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI
PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CÔNG TÁC CẤP
GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CHO TỔ CHỨC, CƠ SỞ TÔN GIÁO TRÊN ĐỊA
BÀN TỈNH TUYÊN QUANG**

**LUẬN VĂN THẠC SỸ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Thái Nguyên, năm 2014

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



PHẠM CÔNG HÙNG

**ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI
PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CÔNG TÁC CẤP
GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CHO TỔ CHỨC, CƠ SỞ TÔN GIÁO TRÊN ĐỊA
BÀN TỈNH TUYÊN QUANG**

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: PGS.TS. ĐỖ THỊ LAN

Thái Nguyên -2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu của tôi trong luận văn này là trung thực.

Cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc, rõ ràng.

Cam đoan đề tài này không trùng lặp với bất cứ đề tài nào trên địa bàn nghiên cứu tại tỉnh Tuyên Quang và chưa có ai nghiên cứu đề tài nhận học vị sau đại học.

Tác giả luận văn

Phạm Công Hùng

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực hiện luận văn, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình và những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện cho tôi hoàn thành bản luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS. Đỗ Thị Lan -Trưởng Khoa Môi trường - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các Thầy, cô Phòng Quản lý đào tạo sau Đại học; Khoa quản lý Tài nguyên và Khoa Môi trường và các Giảng viên, cán bộ trong Khoa đã giúp đỡ, tạo điều kiện thuận lợi cho Tôi hoàn thành quá trình học tập và thực hiện luận văn.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của các sở: Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; Cục Thống kê tỉnh và các tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, cung cấp những thông tin cần thiết cũng như tham gia góp ý để tôi thực hiện nghiên cứu luận văn này.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện luận văn này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 5 tháng 11 năm 2014

Tác giả luận văn

Phạm Công Hùng

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu	2
3. Yêu cầu	2
4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	2
3.1. Ý nghĩa khoa học.....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
Chương 1.....	4
TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	4
1.1. Những nội dung cơ bản về công tác quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam trong giai đoạn thực hiện Luật Đất đai năm 1987 và Luật Đất đai năm 1993.....	4
1.2. Cơ sở lý luận và thực tiễn về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	7
1.3. Cơ sở pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cơ sở tôn giáo	8
1.4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các tổ chức, cơ sở tôn giáo và việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định.....	9
1.5. Một số quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo.....	10
1.6. Hiện trạng, tình hình sử dụng đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo trên phạm vi cả nước.....	15
1.6.1. Hiện trạng sử dụng đất	15
1.6.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất.....	18
1.7. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.....	21
1.7.1. Số lượng các tổ chức sử dụng đất	21
1.7.2. Hình thức sử dụng đất	22
1.7.3. Đối tượng được giao đất, cho thuê đất	22

1.7.4. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.....	23
1.7.5. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức	23
1.7.6. Đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.....	23
1.8. Đánh giá chung về tổng quan.....	26
Chương 2.....	27
ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng, phạm vi và thời gian nghiên cứu.....	27
2.2. Nội dung nghiên cứu	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu	27
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	27
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	28
2.3.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích số liệu.....	29
2.3.4. Phương pháp chuyên gia.....	29
Chương 3.....	30
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	30
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội của tỉnh Tuyên Quang.....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của Tỉnh.....	32
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Tỉnh	33
3.2. Tình hình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.....	34
3.2.1. Kết quả thực hiện	34
3.2.2. Đánh giá chung về công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn.....	42
3.3. Thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cơ sở tôn giáo trên địa bàn Tỉnh	46
3.3.1. Hiện trạng sử dụng một số loại đất chính trên địa bàn Tỉnh	46

3.3.2. Kết quả thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức đang dụng đất trên địa bàn Tỉnh	47
3.3.3. Về khối lượng cần lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức, cơ sở tôn giáo trên địa bàn Tỉnh	51
3.3.4. Đánh giá thực trạng việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo trên địa bàn Tỉnh (theo điều tra).....	53
3.3.5. Đánh giá kết quả đã thực hiện và những hạn chế, vướng mắc trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo trên địa bàn Tỉnh	67
3.4. Công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo Chỉ thị số 134/CT-TTg ngày 20/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ).....	71
3.4.1. Kết quả thanh tra, kiểm tra.....	71
3.4.2. Kết quả xử lý đối với các tổ chức vi phạm.....	74
3.4.3. Nhận xét.....	76
3.5. Một số giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang	77
3.5.1. Giải pháp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	77
3.5.2. Giải pháp về thực hiện nhiệm vụ và nguồn nhân lực, kinh phí thực hiện.....	77
3.5.3. Giải pháp về công nghệ thông tin.....	78
3.5.4. Giải pháp về tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai.....	78
3.5.5. Giải pháp về chỉ đạo, cải cách thủ tục hành chính.....	79
3.5.6. Giải pháp về đo đạc lập, thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho các tổ chức, cơ sở tôn giáo.....	79
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	84
1. Kết luận.....	84
2. Đề nghị.....	85

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất	19
Bảng 1.2. Tổng hợp tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức phân theo vùng	20
Bảng 3.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2001-2005 và 2005-2012	32
Bảng 3.2. Diện tích các loại đất chính của tỉnh Tuyên Quang.....	46
Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chia ra theo các năm.....	48
Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chia ra theo đơn vị hành chính cấp huyện.....	49
Bảng 3.5. Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chia ra theo loại hình, đối tượng sử dụng đất	50
Bảng 3.6. Tổng hợp khối lượng cần phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chia ra theo loại hình, đối tượng sử dụng đất.....	52
Bảng 3.7. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo (tổng hợp theo điều tra).....	54
Bảng 3.8. Những khó khăn, vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo (tổng hợp theo điều tra).....	60
Bảng 3.9. Những công việc ưu tiên để đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo (tổng hợp theo điều tra).....	62
Bảng 3.10. Đánh giá hiệu quả khi tổ chức, cơ sở tôn giáo được cấp giấy chứng nhận (tổng hợp theo điều tra).....	64
Bảng 3.11. Tổng hợp kết quả thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các tổ chức.....	65
Bảng 3.12. Tổng hợp kết quả thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với các tổ chức kinh tế theo các năm.....	66
Bảng 3.13. Tổng hợp kết quả thanh tra, kiểm tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo phân theo đơn vị hành chính	72
Bảng 3.14. Tổng hợp kết quả thanh tra, kiểm tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo phân loại hình tổ chức, hình thức vi phạm.....	73
Bảng 3.15. Tổng hợp kết quả xử lý đối với các tổ chức vi phạm phân theo huyện, thành phố.....	74

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1- Bản đồ hành chính tỉnh Tuyên Quang.....	31
Hình 3.2- Khuôn viên chính của Trường Mầm non Quý Quân, xã Quý Quân.....	55.
Hình 3.3- Khuôn viên Trụ sở làm việc của Ủy ban nhân dân phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang.....	56
Hình 3.4- Khu đất xây dựng trụ sở văn phòng và nhà máy của Công ty cổ phần Chè Sông Lô để các hộ gia đình, cá nhân lấn chiếm xây dựng nhà ở kiên cố.....	57
Hình 3.5- Trụ sở Hợp tác xã khai thác đá vôi xã Đội Cấn, thành phố Tuyên Quang được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.....	57
Hình 3.6- Khu dịch vụ thương mại của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam xây ki ốt cho các hộ cá nhân thuê bán hàng.....	58
Hình 3.7- Khuôn viên Nhà thờ của Họ giáo Vĩnh Ngọc, thị trấn Vĩnh Lộc xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp do hộ bà Bùi Thị Nhung hiến tặng.....	59

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai có vị trí, vai trò vô cùng quan trọng đối với mỗi quốc gia và vùng lãnh thổ. Do đó vấn đề quản lý đất đai luôn được quan tâm trong mọi chế độ chính trị, qua các thời kỳ khác nhau. Quản lý đất đai là quá trình lưu giữ và cập nhật những thông tin về sở hữu, giá trị, sử dụng đất và những thông tin khác liên quan đến đất. Đảm bảo theo luật pháp cho việc sử dụng, phát triển quỹ đất, khai thác lợi nhuận thu được từ đất (thông qua thuế, cho thuê, chuyển nhượng.....) và giải quyết các tranh chấp liên quan đến đất đai.

Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một nội dung quản lý nhà nước về đất đai; là thủ tục hành chính nhằm xác lập mối quan hệ giữa Nhà nước và người sử dụng đất cùng thi hành pháp luật đất đai. Thông qua đăng ký đất đai sẽ xác lập mối quan hệ pháp lý chính thức về quyền sử dụng đất đai giữa Nhà nước và người sử dụng đất và đăng ký đất đai là cơ sở để thiết lập hồ sơ địa chính và tiến tới việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với những thông tin được thể hiện trên giấy (như tên người sử dụng đất, số hiệu, diện tích, mục đích sử dụng, những biến động sau khi cấp giấy...vv), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữ một vai trò hết sức quan trọng đối với cả Nhà nước và người sử dụng đất. Về phía Nhà nước, tiến độ cấp và mức độ hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất chứng tỏ khả năng của Nhà nước trong việc quản lý tài sản đất đai thuộc sở hữu của mình, giúp Nhà nước kiểm soát tình hình đất đai một cách thuận tiện. Về phía người sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở để họ được Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp, là tiền đề để họ có thể thực hiện các quyền mà pháp luật đã trao cho người sử dụng đất, cụ thể và quan trọng nhất là các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất. Bởi lẽ đó, Nhà nước và các cấp chính quyền địa phương luôn chú trọng, quan tâm đến hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong những năm qua, đặc biệt là sau khi Luật Đất đai, năm 2003 có hiệu lực thi hành, Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã quan tâm, chỉ đạo đẩy mạnh công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm phát huy vai trò của các tổ chức, cá nhân trong quản lý và sử dụng đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê thừa kế, thế chấp, góp vốn... bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Dưới sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy Đảng, chính quyền từ tỉnh đến cơ sở, công tác cấp