

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐẶNG THU HUYỀN

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC
HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH HUYỆN NGÂN SƠN, TỈNH BẮC KẠN

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐẶNG THU HUYỀN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC
HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH HUYỆN NGÂN SƠN, TỈNH BẮC KẠN**

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: *TS. Phan Đình Bình*

Thái Nguyên, năm 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của 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

Đặng Thu Huyền

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, 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 Thái Nguyên.

Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc **TS. Phan Đình Bình** là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Ngân Sơn, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Kạn và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Đặng Thu Huyền

MỤC LỤC

Trang

| | |
|--|----|
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài..... | 1 |
| 2. Mục tiêu của đề tài | 2 |
| 3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài | 2 |
| Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU | 4 |
| 1.1. Cơ sở khoa học | 4 |
| 1.1.1. Khái niệm về hồ sơ địa chính..... | 4 |
| 1.1.2. Các tài liệu trong hồ sơ địa chính..... | 5 |
| 1.1.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..... | 7 |
| 1.1.4. CSDL địa chính | 9 |
| 1.1.5. Nguyên tắc lập hồ sơ địa chính | 14 |
| 1.1.6. Trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính..... | 14 |
| 1.1.7. Sự cần thiết phải lập hệ thống hồ sơ địa chính trong chức năng quản lý Nhà nước về đất đai..... | 15 |
| 1.2. Cơ sở pháp lý của việc thiết lập hệ thống hồ sơ địa chính..... | 16 |
| 1.3. Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính tại Việt Nam và trên địa bàn huyện Ngân Sơn, tỉnh Bắc Kạn | 17 |
| 1.3.1. Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính ở Việt Nam..... | 17 |
| 1.3.2. Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Ngân Sơn, tỉnh Bắc Kạn | 25 |
| Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 28 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 28 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 28 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu | 28 |
| 2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu | 28 |
| 2.2.1. Địa điểm | 28 |

| | |
|--|-----------|
| 2.2.2. Thời gian..... | 28 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 28 |
| 2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Ngân Sơn | 28 |
| 2.3.2. Sơ lược công tác quản lý hồ sơ địa chính huyện Ngân Sơn..... | 28 |
| 2.3.3. Đánh giá thực trạng công tác quản lý hồ sơ địa chính huyện Ngân Sơn giai đoạn 2010 - 2015 | 28 |
| 2.3.4. Đánh giá hiểu biết của cán bộ và người dân về công tác quản lý và sử dụng hồ sơ địa chính..... | 28 |
| 2.3.5. Thử nghiệm cơ sở dữ liệu địa chính trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại xã Vân Tùng..... | 28 |
| 2.3.6. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp nâng cao công tác quản lý hồ sơ địa chính tại huyện Ngân Sơn..... | 28 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu | 29 |
| 2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp | 29 |
| 2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp..... | 29 |
| 2.4.3. Phương pháp chuyên gia | 30 |
| 2.4.4. Phương pháp phân tích | 30 |
| Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN | 31 |
| 3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Ngân Sơn | 31 |
| 3.1.1 Điều kiện tự nhiên | 31 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội | 37 |
| 3.1.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập: | 43 |
| 3.1.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội | 45 |
| 3.2. Thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Ngân Sơn | 47 |
| 3.2.1. Thực trạng công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Ngân Sơn | 47 |
| 3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Ngân Sơn năm 2014..... | 53 |
| 3.3. Đánh giá thực trạng công tác quản lý và khai thác hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Ngân Sơn..... | 55 |

| | |
|---|-----------|
| 3.3.1. Thực trạng công tác quản lý và khai thác bản đồ địa chính trên địa bàn huyện Ngân Sơn | 55 |
| 3.3.2. Một số tài liệu chính trong Hồ sơ địa chính | 62 |
| 3.3.3. Cơ sở dữ liệu địa chính..... | 65 |
| 3.4. Đánh giá của cán bộ và người dân về tình hình quản lý và khai thác Hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Ngân Sơn | 67 |
| 3.4.1. Đánh giá của cán bộ về tình hình quản lý và khai thác Hồ sơ địa chính | 67 |
| 3.4.2. Đánh giá hiểu biết của người dân về công tác quản lý và khai thác Hồ sơ địa chính..... | 69 |
| 3.5. Kết quả áp dụng thử nghiệm cơ sở dữ liệu địa chính trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại xã Vân Tùng..... | 72 |
| 3.5.1. Thực hiện kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..... | 72 |
| 3.5.2. Thực hiện đăng ký biến động | 73 |
| 3.5.3. Công tác tra cứu thông tin | 75 |
| 3.5.4. Khả năng duy trì và nhân rộng kết quả của dự án..... | 75 |
| 3.6. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý Hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Ngân Sơn | 76 |
| 3.6.1. Thuận lợi..... | 76 |
| 3.6.2. Khó khăn, tồn tại và nguyên nhân | 78 |
| 3.6.3. Đề xuất một số giải pháp | 81 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 83 |
| 1. Kết luận | 83 |
| 2. Kiến nghị | 84 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 85 |

DANH MỤC BẢNG BIỂU

| | Trang |
|---|--------------|
| Bảng 3.1: Kết quả quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế huyện Ngân Sơn | 38 |
| Bảng 3.2: Kết quả thực hiện sản xuất ngành trồng trọt huyện Ngân Sơn..... | 39 |
| Bảng 3.3: Biến động sản xuất ngành chăn nuôi huyện Ngân Sơn | 40 |
| Bảng 3.4: Giá trị sản xuất Công nghiệp phân theo thành phần kinh tế..... | 41 |
| Bảng 3.5: Giá trị sản xuất ngành Công nghiệp phân theo ngành..... | 42 |
| Bảng 3.6: Dân số huyện Ngân Sơn qua các năm | 44 |
| Bảng 3.7: Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Ngân Sơn..... | 53 |
| Bảng 3.8: Thực trạng bản đồ địa chính trên địa bàn huyện Ngân Sơn | 56 |
| Bảng 3.9: Tình hình khai thác bản đồ địa chính trong đăng ký đất đai | 58 |
| Bảng 3.10: Kết quả cấp giấy chứng nhận cho các đối tượng sử dụng đất | 61 |
| Bảng 3.11: Thực trạng một số tài liệu chính trong hồ sơ địa chính..... | 63 |
| Bảng 3.12: Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính huyện Ngân Sơn, tỉnh Bắc Kạn | 66 |
| Bảng 3.13: Tổng hợp đánh giá của cán bộ về công tác quản lý và khai thác | 67 |
| Bảng 3.14: Kết quả điều tra hiểu biết của người dân về công tác quản lý..... | 70 |

DANH MỤC HÌNH ẢNH

| | Trang |
|---|--------------|
| Hình 1.1: Mô hình hạt nhân trong lĩnh vực địa chính, CCDM..... | 9 |
| Hình 1.2: Mô hình địa chính LADM | 10 |
| Hình 1.3. Mô hình địa chính STDM của UN-Habitat, năm 2009..... | 11 |
| Hình 3.1: Bản đồ hành chính huyện Ngân Sơn..... | 32 |
| Hình 3.2 Thể hiện cơ cấu 3 loại đất chính trên địa bàn huyện..... | 55 |
| Hình 3.2: Biểu đồ cơ cấu các loại đất trên địa bàn huyện Ngân Sơn năm 2014..... | 55 |
| Hình 3.3: Đồ thị thể hiện kết quả cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân và tổ chức trên địa bàn huyện Ngân Sơn | 62 |
| Hình 3.4: Đồ thị thể hiện số lượng các loại tài liệu chính trong Hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Ngân Sơn..... | 65 |
| Hình 3.5: Cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ in giấy chứng nhận..... | 73 |
| Hình 3.6: Các bước giao dịch bảo đảm..... | 74 |
| Hình 3.7: Cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ công tác tách thửa | 74 |

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn lực tự nhiên có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế – xã hội của mỗi một quốc gia. Từ xa xưa loài người đã biết tới nguồn lực này để chinh phục khai thác dần dần chuyển sang quan hệ kinh tế – xã hội đó là sở hữu và sử dụng đất đai như một tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng, là một trong 4 yếu tố sản xuất (lao động, vốn, đất đai, công nghệ) – nguồn lực đầu vào cơ bản cho mọi nền sản xuất xã hội. Mọi quan hệ đất đai nó còn ảnh hưởng tới lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân. Do đó, mọi quan hệ đất đai được quan tâm. ở nước ta đang trong quá trình công nghiệp hoá- hiện đại hoá đất nước thì vai trò, vị trí đất đai càng được nâng lên. Có những mối quan hệ đất đai mới nảy sinh phức tạp. Vì vậy, cần có sự quản lý Nhà nước đối với nguồn tài nguyên này để phát huy nguồn lực đất đai, khai thác và sử dụng có hiệu quả bảo vệ lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân. Và một trong các công cụ để Nhà nước và các cấp chính quyền thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai đó là công tác hồ sơ địa chính. Thật vậy, hồ sơ địa chính là hệ thống tài liệu, sổ sách ghi nhận thông tin về đất đai để phục vụ công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Nhìn vào hồ sơ địa chính ta có thể biết được mọi thông tin về đất đai. Do hồ sơ địa chính có vai trò quan trọng như vậy nên từ xa xưa Nhà nước ta đã tiến hành công tác lập hồ sơ địa chính bằng hình thức đi từ đo đạc thủ công đến sử dụng các phương tiện hiện đại là máy móc để đo đạc lập bản đồ địa chính để thiết lập lên hồ sơ địa chính. Song trong tình hình hiện nay đất đai tham gia tích cực vào hoạt động kinh tế xã hội, thị trường bất động sản hình thành, Do đó, đất đai cũng như các mối quan hệ đất đai có nhiều thay đổi. Vì vậy để phản ánh đúng hiện trạng đất đai, những biến đổi đất đai cần làm tốt công tác đăng kí thống kê đất đai, đo đạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính. Việc làm tốt công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính cho phép Nhà nước quản lý chặt chẽ toàn bộ đất đai theo pháp luật, xác lập mối quan hệ pháp lý đầy đủ giữa Nhà nước và người sử dụng đất, tạo điều kiện cho việc sử dụng đất đai một cách đầy đủ, hợp lý và có hiệu quả. Do vai trò quan trọng