

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

**ĐẶNG VIỆT HƯNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH  
VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT CHO CÁC TRƯỜNG HỌC TRÊN ĐỊA BÀN  
QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
GIAI ĐOẠN 2010-2014**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2015**

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

**ĐẶNG VIỆT HÙNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH  
VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT CHO CÁC TRƯỜNG HỌC TRÊN ĐỊA BÀN  
QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
GIAI ĐOẠN 2010-2014**

**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. NGUYỄN KHẮC THÁI SƠN**

**Thái Nguyên - 2015**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Đề tài “Đánh giá công tác lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường học trên địa bàn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội” là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong Luận văn này là hoàn toàn trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều có xuất xứ, nguồn gốc cụ thể. Việc sử dụng các thông tin này trong quá trình nghiên cứu là hoàn toàn hợp lệ.

**Tác giả**

**Đặng Việt Hưng**

## LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đối với Phó Giáo sư – Tiến sỹ Nguyễn Khắc Thái Sơn người đã hết lòng tận tụy hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện Luận văn này.

Tôi xin cảm ơn các Thầy, Cô giáo trong Khoa Quản lý tài nguyên – Trường Đại học Nông Lâm – Đại học Thái Nguyên, đã hướng dẫn, giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn.

Tôi xin cảm ơn các cơ quan chức năng và cá nhân có liên quan thuộc quận Hà Đông – Thành phố Hà Nội đã cung cấp tài liệu và giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài; xin cảm ơn các anh, chị đồng nghiệp đang công tác tại Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội và các bạn học viên Cao học ngành Quản lý đất đai Khóa 21 đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện Luận văn; xin cảm ơn bạn bè tôi, những người thân trong gia đình tôi đã luôn cổ vũ, động viên và giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện Luận văn này.

Một lần nữa, tôi xin chân thành cảm ơn!

**Tác giả**

**Đặng Việt Hưng**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU .....	1
1. Đặt vấn đề .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát của đề tài .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài .....	3
3. Ý nghĩa của đề tài .....	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU .....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1 Tình hình đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một số nước trên thế giới .....	4
1.1.2. Tổng quan hệ thống hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam qua các thời kỳ .....	5
1.1.3. Cơ sở lý luận và căn cứ pháp lý của công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	8
1.2. Khái quát những quy định về hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	14
1.2.1. Các quy định về lập và quản lý hồ sơ địa chính .....	14
1.2.2. Các quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	16
1.2.3. Quy trình lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	21
1.3. Tình hình lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên toàn quốc và ở thành phố Hà Nội .....	23
1.3.1. Tình hình lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên toàn quốc .....	23
1.3.2. Tình hình lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trường học trên toàn quốc .....	26
1.3.3. Tình hình lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thành phố Hà Nội .....	27
1.3.4. Tình hình lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường học trên địa bàn thành phố Hà Nội .....	27

1.3.5. Tình hình lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại quận Hà Đông.....	28
<b>CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>32</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	32
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	32
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu .....	32
2.2.1. Thời gian nghiên cứu .....	32
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu .....	32
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	32
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	33
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp .....	34
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, xử lý, phân tích và biểu đạt thông tin.....	34
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN</b> .....	<b>36</b>
3.1. Thực trạng các trường học trên địa bàn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.....	36
3.2. Đánh giá công tác lập hồ sơ địa chính để quản lý các trường học trên địa bàn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội .....	39
3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận cho các trường học trên địa bàn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội .....	41
3.4. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các trường học trên địa bàn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	55
3.5. Thuận lợi, khó khăn, tồn tại và giải pháp trong lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông .....	61
3.5.1. Những thuận lợi.....	61
3.5.2. Những khó khăn, tồn tại.....	62
3.5.3. Một số giải pháp .....	64
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ</b> .....	<b>70</b>
1. Kết Luận .....	68
2. Đề nghị.....	69
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	<b>70</b>

**DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT**

BTNMT	Bộ Tài nguyên môi trường
CNH	Công nghiệp hoá
CP	Chính phủ
ĐVT	Đơn vị tính
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GDP	Tổng sản phẩm nội địa
HĐBT	Hội đồng bộ trưởng
HĐH	Hiện đại hoá
HSĐC	Hồ sơ địa chính
HĐND	Hội đồng nhân dân
NĐ	Nghị định
QĐ-UBND	Quyết định của uỷ ban nhân dân
QLNN	Quản lý nhà nước
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TT- BTC	Thông tư Bộ tài chính
TTLB	Thông tư liên bộ
TĐC	Tái định cư
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
TTBDS	Thị trường bất động sản
STT	Số thứ tự
UBND	Ủy ban nhân dân

## DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Số lượng các trường học trên địa bàn quận Hà Đông .....	37
Bảng 3.2. Kết quả cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn quận Hà Đông theo đối tượng sử dụng đến hết năm 2014.....	38
Bảng 3.3. Kết quả cấp giấy chứng nhận cho các trường học trên địa bàn quận Hà Đông đến hết năm 2014 .....	40
Bảng 3.4. Các trường học chưa được cấp Giấy chứng nhận theo đơn vị hành chính năm 2014.....	48
Bảng 3.5. Tổng hợp các trường học cần cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường học trên địa bàn từng phường thuộc quận Hà Đông tính đến hết năm 2014.....	49
Bảng 3.6. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường học trên địa bàn quận Hà Đông theo đối tượng sử dụng đến hết năm 2014.....	<b>Error!</b>
<b>Bookmark not defined.</b>	
Bảng 3.7. Tổng hợp các trường học chưa được cấp Giấy chứng nhận phân theo đối tượng sử dụng đất năm 2014. ....	50
Bảng 3.8. Tổng hợp các trường học cần cấp đổi giấy chứng nhận cho các trường học trên địa bàn quận Hà Đông tính theo đối tượng sử dụng .....	51
Bảng 3.9. Tổng hợp so sánh cần cấp đổi so với số đã được cấp Giấy chứng nhận phân theo đối tượng .....	51
Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông phân theo các năm.....	52
Bảng 3.11. Kết quả so sánh diện tích đã cấp và diện tích chưa cấp phân theo đối tượng. ....	52
Bảng 3.12. Tổng hợp kết quả số lượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trên địa bàn quận Hà Đông phân theo các năm .....	53
Bảng 3.13. Tổng hợp kết quả điều tra ý kiến các đối tượng sử dụng đất là các trường học trên địa bàn quận Hà Đông.....	54
Bảng 3.14. Tổng hợp kết quả điều tra ý kiến các đối tượng đi điều tra các trường học trên địa bàn quận Hà Đông.....	54



Bảng 3.15. Hiệu quả sử dụng đất của các trường học sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đối tượng.....	56
Bảng 3.16. Bảng tổng hợp đầu tư xây dựng của giáo dục mầm non quận Hà Đông giai đoạn 2010-2014 .....	57
Bảng 3.17. Bảng tổng hợp đầu tư xây dựng của giáo dục tiểu học quận Hà Đông giai đoạn 2010-2014 .....	58
Bảng 3.18. Bảng tổng hợp đầu tư xây dựng của giáo dục trung học cơ sở quận Hà Đông giai đoạn 2010-2014 .....	58
Bảng 3.19. Bảng tổng hợp đầu tư xây dựng của giáo dục trung học phổ thông quận Hà Đông giai đoạn 2010-2014 .....	59
Bảng 3.20. Bảng tổng hợp các Trường học đạt Chuẩn quốc gia ngành giáo dục quận Hà Đông.....	60

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ điển hình các trường học phường Kiến Hưng thuộc quận Hà Đông .....	36
Hình 3.2. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trường học tại quận Hà Đông.....	41