

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐINH QUANG TUẤN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY
NHANH TIẾN ĐỘ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ
TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO CÁC TỔ
CHỨC SỰ NGHIỆP, CÔNG LẬP TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI TỪ NĂM 2010 ĐẾN NAY**

LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐINH QUANG TUẤN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY
NHANH TIẾN ĐỘ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ
TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO CÁC TỔ
CHỨC SỰ NGHIỆP, CÔNG LẬP TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI TỪ NĂM 2010 ĐẾN NAY**

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 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan:

Đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi.

Các số liệu và kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong công trình khoa học nào trước đó.

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

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015

Tác giả luận văn

Đình Quang Tuấn

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu 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 đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.

Em xin bày tỏ sự cảm ơn sâu sắc tới giáo viên hướng dẫn thầy giáo PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông 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.

Bên cạnh đó là những công sức và tạo điều kiện của Ban Giám hiệu Nhà trường, các thầy, cô giáo trường Đại học Nông Lâm.

Em xin trân trọng cảm ơn các thầy, cô giáo trong Khoa quản lý Tài nguyên, Phòng đào tạo, Trường đại học Nông lâm Thái Nguyên, các cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã nhiệt tình giúp đỡ em trong quá trình thực hiện Luận văn này./.

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015

Tác giả luận văn

Đình Quang Tuấn

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu của đề tài	3
2.1. Mục tiêu tổng quát của đề tài	3
2.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài	4
2.3. Ý nghĩa của đề tài:.....	4
2.3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học.....	4
2.3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn.	4
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	5
1.1.1. Những quy định của pháp luật về đăng kí đất đai và cấp Giấy chứng nhận QSD đất	7
1.1.2. Nguyên tắc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	10
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	11
1.2.1. Pháp Luật đất đai.....	11
1.2.2. Bộ Luật Dân sự (2005).....	12
1.2.3. Luật bổ sung sửa đổi một số điều của Luật đầu tư xây dựng cơ bản (2009) ..	13
1.2.4. Trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất cho tổ chức đang sử dụng đất (Điều 137, Nghị định 181/NĐ-CP)	13
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	26
1.3.1. Tình hình nghiên cứu về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất đai trên thế giới.	26
1.3.2. Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất đai ở Việt Nam.....	27
1.3.3. Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất đai tại Thành phố Hà Nội.....	28
1.3.4. Đánh giá chung về tổng quan:.....	32
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	33

2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2.1. Về không gian nghiên cứu	33
2.2.2. Về thời gian nghiên cứu	33
2.3. Nội dung nghiên cứu	33
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Hà Nội.....	33
2.3.2. Thực trạng tình hình công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức sự nghiệp, công lập trên địa bàn thành phố Hà Nội của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.....	33
2.3.3. Đề xuất các giải pháp và đánh giá hiệu quả thực hiện một số giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức sự nghiệp công lập trên địa bàn thành phố Hà Nội của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.....	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	34
2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh.....	35
2.4.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	35
2.4.4. Phương pháp chuyên gia	35
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	36
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Hà Nội.....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	36
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội	39
3.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế	39
3.2. Đánh giá chung về đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội của khu vực nghiên cứu.	46
3.2.1. Những thuận lợi:	46
3.2.2. Những khó khăn, hạn chế:	47
3.3. Sơ lược tình hình quản lý sử dụng đất của thành phố Hà Nội	49
3.3.1. Cơ cấu sử dụng đất của Thành phố Hà Nội.	49
3.3.2. Tình hình biến động đất đai của Thành phố Hà Nội:	50

3.4. Đánh giá chung về công tác quản lý, sử dụng đất.....	52
3.4.1. Những mặt tích cực:.....	52
3.4.2. Những hạn chế, thiếu sót:.....	53
3.5. Thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức sự nghiệp, công lập trên địa bàn thành phố Hà Nội.....	54
3.5.1. Số lượng tổ chức sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội:	54
3.5.2. Tình hình nộp hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức trên địa bàn Thành phố Hà Nội:	56
3.5.3. Kết quả đăng ký, cấp GCN cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2010-2013:	58
3.5.4. Kết quả đăng ký, cấp GCN cho các tổ chức sự nghiệp, công lập trên địa bàn thành phố Hà Nội:	60
3.6. Phân tích những thuận lợi, khó khăn và nguyên nhân của tồn tại trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức sự nghiệp, công lập trên địa bàn thành phố Hà Nội.....	66
3.7. Giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức sự nghiệp, công lập trên địa bàn thành phố Hà Nội.....	68
3.7.1. Giải pháp công nghệ địa chính.....	68
3.7.2. Giải pháp chính sách	70
3.7.3. Giải pháp tuyên truyền, giáo dục	71
3.7.4. Giải pháp nâng cao nguồn nhân lực của Văn phòng đăng ký.....	71
3.7.5. Giải pháp khác.....	72
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	74
1. Kết luận	74
2. Kiến nghị:.....	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	78

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
VPĐK	: Văn phòng đăng ký
UBND	: Ủy ban nhân dân
BĐĐC	: Bản đồ địa chính
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1: Thực trạng trình độ cán bộ của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.....	30
Bảng 1.2: Kết quả thực hiện đăng ký thế chấp cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Nội từ năm 2010 - 2013.....	31
Bảng 1.3: Kết quả thực hiện cung cấp thông tin địa chính cho Cục thuế thành phố Hà Nội để thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 2010- 2013	32
Bảng 3.1: Diện tích các loại đất chính của thành phố Hà Nội năm 2014	49
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng và biến động đất đai của thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 – 2014	51
Bảng 3.3: Số lượng tổ chức đang sử dụng đất tại các quận (huyện, thị xã) trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2013.....	55
Bảng 3.4: Tình hình nộp hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức sử dụng đất tại các quận (huyện, thị xã) trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2013	56
Bảng 3.5: Kết quả đăng ký, cấp GCN cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Nội theo đơn vị hành chính cấp quận, huyện, thị xã đến năm 2013.	57
Bảng 3.6: Kết quả đăng ký, cấp GCN cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2013	58
Bảng 3.7: Kết quả đăng ký, cấp GCN cho các tổ chức tại trên địa bàn thành phố Hà Nội từ năm 2010 - 2013.....	59
Bảng 3.8: Kết quả cấp GCN cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2013	60
Bảng 3.9: Kết quả đăng ký, cấp GCN cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2013.....	61
Bảng 3.10: Kết quả cấp GCN cho các tổ chức sự nghiệp công lập trên địa bàn thành phố Hà Nội theo đơn vị hành chính cấp quận, huyện, thị xã đến năm 2013. .	62
Bảng 3.11: Số lượng GCN đã cấp cho các tổ chức sự nghiệp, công lập theo chuyên ngành trên địa bàn Thành phố Hà Nội đến năm 2013.....	63

Bảng 3.12: Diện tích đã cấp GCN cho các tổ chức sự nghiệp, công lập theo chuyên ngành trên địa bàn Thành phố Hà Nội đến năm 2013.....	64
Bảng 3.13: Mức độ thỏa mãn yêu cầu khi thực hiện các thủ tục hành chính trên địa bàn thành phố Hà Nội của VPĐK đất đai Hà Nội	65
Bảng 3.14: Mức độ hướng dẫn của cán bộ khi thực hiện các thủ tục tại địa bàn thành phố Hà Nội của VPĐK đất đai Hà Nội.....	65
Bảng 3.15: Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính trên địa bàn thành phố Hà Nội của VPĐK đất đai Hà Nội.....	65