

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

..........



ĐẶNG ĐÌNH LINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ,
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TẠI HUYỆN HOÀNH BỒ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2016

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

..........



ĐẶNG ĐÌNH LINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ,
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TẠI HUYỆN HOÀNH BỒ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

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. Nguyễn Đức Nhuận

Thái Nguyên - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

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

Tác giả luận văn

Đặng Đình Linh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới **TS. Nguyễn Đức Nhuận**, là người trực tiếp hướng dẫn khoa học, đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban Giám đốc, Ban Quản lý đào tạo sau đại học, Khoa Quản lý tài nguyên trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ, công chức, viên chức Ủy ban nhân dân huyện Hoàn Bò, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoàn Bò, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoàn Bò, Ủy ban nhân dân và công chức địa chính xây dựng của các xã, thị trấn thuộc huyện Hoàn Bò đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

Tác giả luận văn

Đặng Đình Linh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận và căn cứ pháp lý của công tác đăng ký, cấp quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính.....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính.....	4
1.1.2. Căn cứ pháp lý của công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính.....	9
1.2. Những quy định chung về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính.....	16
1.2.1. Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động.....	16
1.2.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	20
1.2.3. Hồ sơ địa chính.....	22
1.3. Tình hình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính của một số nước trên thế giới.....	23
1.3.1. Tại Mỹ.....	23
1.3.2. Tại Pháp.....	23
1.3.3. Tại Thái Lan.....	24
1.4. Kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính trên địa bàn cả nước và tỉnh Quảng Ninh.....	24

1.4.1. Kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn cả nước.....	24
1.4.2. Kết quả thực hiện công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ và lập hồ sơ địa chính trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh	26
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	28
2.1. Đối tượng nghiên cứu	28
2.2. Phạm vi nghiên cứu	28
2.2.1. Phạm vi không gian.....	28
2.2.2. Phạm vi thời gian	28
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	28
2.4. Phương pháp nghiên cứu	29
2.4.1. Phương pháp điều tra, 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	29
2.4.4. Phương pháp xử lý số liệu, phân tích và đánh giá	29
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	31
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Hoành Bồ	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	31
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	34
3.1.3. Thực trạng phát triển của các ngành kinh tế	41
3.1.4. Đánh giá chung về đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	44
3.2. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoành Bồ	45
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Hoành Bồ năm 2015	45
3.2.2. Tình hình quản lý đất đai của huyện Hoành Bồ.....	48
3.3. Tình hình thực hiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính của huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh qua 2 giai đoạn (Giai đoạn thực hiện theo luật 2003 và giai đoạn thực hiện theo luật 2013)	50
3.3.1. Tổng số lượng hồ sơ được tiếp nhận trong thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Hoành Bồ.....	50

3.3.2. Tình hình thu nộp ngân sách từ cấp giấy chứng nhận QSD đất trên địa bàn huyện giai đoạn 2011-2015	64
3.3.3. Thời gian giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Hoàn Bò.....	65
3.3.4. Tình hình lập hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Hoàn Bò giai đoạn 2011-2015.....	66
3.4. Đánh giá chung về tình hình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàn Bò và tìm hiểu những yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	68
3.4.1. Đánh giá chung về hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàn Bò.....	68
3.4.2. Tìm hiểu những yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	69
3.5. Đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàn Bò	71
3.5.1. Giải pháp về xây dựng đội ngũ cán bộ.....	71
3.5.2. Giải pháp về tăng cường công tác Quản lý Nhà nước về đất đai.....	71
3.5.3. Giải pháp về hoàn thiện chính sách pháp luật đất đai	72
3.5.4. Giải pháp nâng cao ý thức pháp luật đất đai cho cán bộ và nhân dân	73
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	74
1. Kết luận.....	74
2. Kiến nghị.....	75

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng diện tích, dân số huyện Hoàn Bò năm 2015	35
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2015 huyện Hoàn Bò.....	46
Bảng 3.3. Hiện trạng trình độ công chức địa chính	49
- xây dựng cấp xã huyện Hoàn Bò	49
Bảng 3.4. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các đơn vị	50
hành chính huyện Hoàn Bò theo hồ sơ từ 2011-2015.....	50
Bảng 3.5. Tình hình thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	51
các đơn vị hành chính huyện Hoàn Bò theo diện tích từ 2011 - 2015.....	51
Bảng 3.6. Tình hình thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Hoàn Bò theo luật đất đai 2003	52
Bảng 3.7. Tình hình thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Hoàn Bò theo luật đất đai 2013.....	53
Bảng 3.8. Kết quả cấp GCNQSD đất Nông nghiệp tại huyện Hoàn Bò theo luật đất đai 2003 (từ 2011 đến hết tháng 6/2014)	54
Bảng 3.9. Kết quả cấp GCNQSD đất Nông nghiệp tại huyện Hoàn Bò theo Luật đất đai 2013 (từ tháng 7/2014 đến hết 2015)	55
Bảng 3.10. Nguyên nhân không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàn Bò giai đoạn 2011-2015.....	56
Bảng 3.11. Kết quả cấp GCNQSD đất Lâm nghiệp tại huyện Hoàn Bò theo luật đất đai 2003 (từ 2011 đến 31/6/2014).....	58
Bảng 3.12. Kết quả cấp GCNQSD đất Lâm nghiệp tại huyện Hoàn Bò theo Luật Đất đai 2013 (từ 01/7/2014 đến hết năm 2015)	59
Bảng 3.13. Nguyên nhân không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàn Bò giai đoạn 2011-2015.....	60
Bảng 3.14. Kết quả cấp GCNQSD đất phi nông nghiệp tại huyện Hoàn Bò theo Luật Đất đai 2003 (từ 2011 đến hết tháng 6/2014)	61
Bảng 3.15. Kết quả cấp GCNQSD đất Phi nông nghiệp tại huyện Hoàn Bò theo Luật Đất đai 2013 (từ tháng 7/2014 đến hết 2015).....	62

Bảng 3.16. Nguyên nhân không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàn Bò giai đoạn 2011-2015.....	64
Bảng 3.17. Tổng hợp mức thu phí, lệ phí từ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàn Bò giai đoạn 2011-2015	65
Bảng 3.18. Tổng hợp tiến độ thực hiện cam kết cấp giấy chứng nhận từ 2011-2015 ...	66
Bảng 3.19. Tình hình đo đạc, thành lập bản đồ phục vụ công tác quản lý đất đai, cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Hoàn Bò.....	66
Bảng 3.20. Những yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua ý kiến của người dân	70

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá mà thiên nhiên ban tặng cho loài người, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh, quốc phòng, là tài sản lớn và quan trọng nhất của mỗi quốc gia. Chính vì thế, để đất có thể sử dụng cho các mục đích khác nhau một cách hiệu quả, sự phân bố và sử dụng đất hợp lý là chìa khoá cần thiết có ý nghĩa sống còn đối với sự tồn tại của con người.

Quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đặt ra những yêu cầu to lớn đối với công tác quản lý Nhà nước về mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, trong đó quản lý nhà nước về đất đai là một nội dung quan trọng trong nghiên cứu các quan hệ phát sinh trong quá trình sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân. Để phù hợp với quá trình đổi mới kinh tế, Đảng và Nhà nước ta luôn quan tâm đến vấn đề đất đai, đã ban hành nhiều văn bản pháp luật nhằm quản lý đất đai, điều chỉnh các mối quan hệ đất đai theo kịp với tình hình thực tế. Đầu tiên là Hiến pháp năm 1992, tiếp đó là Luật đất đai các năm 1987, 1993, 2003, các Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật các năm 1998, 2001 và gần đây nhất là sự ra đời của Luật Đất đai năm 2013 cùng với các văn bản pháp luật có liên quan.

Luật đất đai năm 2003 đã quy định 13 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai. Trong đó, công tác đăng ký, cấp GCN quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính là một trong những nội dung quan trọng nhất. Luật Đất đai năm 2003 đã quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để phù hợp với nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Tuy nhiên, đến nay tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất ở các địa phương vẫn còn tồn tại nhiều bất cập cần được giải quyết như: Các quy định pháp luật của cơ quan quản lý Nhà nước có nhiều ảnh hưởng đến việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất; Người sử dụng đất thực hiện các quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục theo quy định vì những lý do khác nhau; Công tác bồi thường đất đai khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế, dựa vào