

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NÔNG THỊ PHƯƠNG

Tên đề tài:

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN XÃ TÂN HOA
HUYỆN LỤC NGẠN - TỈNH BẮC GIANG
GIAI ĐOẠN 2010 – HẾT THÁNG 6/2014**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Hệ đào tạo	: Chính quy
Chuyên ngành	: Địa chính môi trường
Lớp	: K43A - ĐCMT
Khoa	: Quản lý tài nguyên
Khóa học	: 2011 - 2015
Giảng viên hướng dẫn: T.S Nguyễn Chí Hiếu	

THÁI NGUYÊN – 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NÔNG THỊ PHƯƠNG

Tên đề tài:

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN XÃ TÂN HOA
HUYỆN LỤC NGẠN - TỈNH BẮC GIANG
GIAI ĐOẠN 2010 – HẾT THÁNG 6/2014**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Hệ đào tạo	: Chính quy
Chuyên ngành	: Địa chính môi trường
Lớp	: K43A - ĐCMT
Khoa	: Quản lý tài nguyên
Khóa học	: 2011 - 2015
Giảng viên hướng dẫn: T.S Nguyễn Chí Hiếu	

THÁI NGUYÊN – 2015

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập và rèn luyện tại Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên em đã được sự dạy dỗ, chỉ bảo tận tình của các thầy giáo, cô giáo trong Khoa Quản lý Tài nguyên, cũng như các thầy cô giáo trong Ban Giám hiệu Nhà trường, các Phòng ban và Phòng đào tạo điều đó giúp em tiếp thu và tích lũy kiến thức và phục vụ cho cuộc sống.

Đây là một khoảng thời gian rất quý báu, bổ ích và có ý nghĩa vô cùng lớn đối với bản thân em. Tại nơi đây em đã được trang bị một lượng kiến thức về chuyên môn, nghiệp vụ và một lượng kiến thức về xã hội để sau này khi ra trường em không còn phải bỡ ngỡ và có thể đóng góp một phần sức lực nhỏ bé của mình để phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và trở thành người có ích cho xã hội.

Để hoàn thành tốt báo cáo tốt nghiệp này, ngoài sự phấn đấu và nỗ lực của bản thân, em đã nhận được sự giúp đỡ tận tình và rất tâm huyết của các thầy giáo, cô giáo trong Khoa Quản lý Tài nguyên đặc biệt là sự hướng dẫn chỉ đạo tận tình của thầy giáo Nguyễn Chí Hiếu. Đồng thời về thực tập tại địa phương em đã nhận được sự quan tâm hướng dẫn giúp đỡ của các anh chị trong UBND xã Tân Hoa.

Với tình cảm chân thành và lòng biết ơn vô hạn, em xin được bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc tới các thầy, cô giáo trong khoa, trong Ban giám hiệu nhà trường, em xin cảm ơn đến các anh chị trong UBND xã Tân Hoa

Cuối cùng em xin gửi lời kính chúc sức khỏe đến quý thầy cô.

Em xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 03 tháng 11 năm 2014

Sinh viên

Nông Thị Phương

DANH MỤC CÁC BẢNG

	<i>Trang</i>
Bảng 4.1. Hiện trạng dân số xã Tân Hoa năm 2014	35
Bảng 4.2. Hiện trạng sử dụng đất của xã Tân Hoa năm 2014	42
Bảng 4.3. Kết quả cấp GCNQSDĐ cho đất ở và đất nông nghiệp Xã Tân Hoa giai đoạn 2010-6/2014.....	44
Bảng 4.4. Bảng kết quả cấp GCNQSDĐ nông nghiệp đối với hộ gia đình cá nhân xã Tân Hoa giai đoạn 2010 – 6/2014	45
Bảng 4.5. kết quả cấp GCNQSDĐ đất ở đối với hộ gia đình cá nhân xã Tân Hoa giai đoạn 2010-6/2014.....	46
Bảng 4.6. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn xã giai đoạn 2011-2013	47
Bảng 4.7. Kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2010.....	48
Bảng 4.8. Kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2011.....	49
Bảng 4.9. Kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2012.....	50
Bảng 4.10. Kết quả cấp GCN QSDĐ của xã Tân Hoa năm 2013.....	51
Bảng 4.11. Kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa 6 tháng đầu năm.....	52
Bảng 4.12. Kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2014.....	53
Bảng 4.13. Bảng tổng hợp kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa 2010- 2014 ...	53
Bảng 4.14. Kết quả điều tra trình độ hiểu biết của người dân Xã Tân Hoa theo các chỉ tiêu của công tác cấp GCNQSDĐ	55

DANH MỤC CÁC HÌNH

	<i>Trang</i>
Hình 4.1. Bản đồ vị trí địa lý xã Tân Hoa	32
Hình 4.2. Cơ cấu sử dụng đất đai xã Tân Hoa năm 2014	40
Hình 4.3. Kết quả công tác cấp GCNQSDĐ xã Tân Hoa 2010-2014 (theo số lượng)	54

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CHỮ VIẾT TẮT

CT-TTg	: Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐBT	: Hội đồng bộ trưởng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
KH-UB	: Kế hoạch của uỷ ban
NĐ-CP	: Nghị định Chính phủ
NQ-QH	: Nghị quyết Quốc hội
NQ-TU	: Nghị quyết Tỉnh uỷ
NQ-TW	: Nghị quyết trung ương
QĐ-BTNMT	: Quyết định của Tài nguyên và Môi trường
QĐ-CP	: Quyết định Chính phủ
QĐ-ĐKTK	: Quyết định đăng ký thống kê
TM&MT	: Tài nguyên và môi trường
TTLT	: Thông tư liên tịch
TT-TCĐC	: Thông tư Tổng cục Địa chính
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKQSD	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
PHẦN 1. MỞ ĐẦU	1
1.1. Đặt vấn đề	1
1.2. Mục tiêu của đề tài	2
1.2.1. Mục tiêu tổng quát	2
1.2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
1.3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
PHẦN 2. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
2.1. Cơ sở khoa học.....	4
2.1.1. Vai trò của công tác cấp GCNQSDĐ đối với công tác quản lý Nhà nước về đất đai	4
2.1.2. Vai trò của công tác cấp GCNQSDĐ đối với người sử dụng đất	4
2.2. Cơ sở pháp lí	5
2.2.1. Cơ sở pháp lí để triển khai công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ	5
2.2.2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai	7
2.2.3. Quyền của người sử dụng đất	8
2.2.4. Tổng quan về công tác đăng ký đất đai.....	9
2.2.5. Tổng quan về công tác cấp GCNQSDĐ	13
2.2. Một số kết quả của công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính.....	21
2.2.1. Kết quả của công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính toàn quốc	21
2.2.2. Kết quả của công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tỉnh Bắc Giang.....	26
2.2.3. Kết quả của công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Lục Ngạn	28
PHẦN 3. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU....	29
3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	29

3.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	29
3.3. Nội dung nghiên cứu	29
3.3.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của xã Tân Hoa, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.	29
3.3.2. Thực trạng sử dụng đất tại xã Tân Hoa.....	30
3.3.3. Đánh giá công tác cấp GCN QSDĐ của xã Tân Hoa(giai đoạn 2010-6/2014)	30
3.3.4. Đánh giá công tác cấp GCNQSD đất qua điều tra hộ gia đình.....	30
3.3.5. Những thuận lợi khó khăn và giải pháp khắc phục trong công tác cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa.	30
3.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
3.4.1. Nghiên cứu các văn bản luật và các văn bản dưới luật về công tác cấp GCNQSDĐ.....	30
3.4.2. Phương pháp thống kê, thu thập tài liệu, số liệu	31
3.4.3. Phương pháp phân tích và tổng hợp số liệu, tài liệu thu thập được	31
3.4.4. Phương pháp so sánh.....	31
3.4.5. Phương pháp chuyên gia.....	31
3.4.6. Phương pháp kế thừa bổ sung.	31
3.4.7. Phương pháp phỏng vấn.....	31
PHẦN 4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	32
4.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của xã Tân Hoa, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.	32
4.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	32
4.1.2.Thực trạng về phát triển kinh tế - xã hội.	35
4.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	39
4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại xã Tân Hoa	40
4.2.1. Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp.	43
4.2.2. Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp.	43

4.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Tân Hoa giai đoạn 2010 – 6/2014	43
4.3.1. Đánh giá kết quả công tác cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa cho đất ở và đất nông nghiệp	43
4.3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn xã giai đoạn 2010-6/2014	47
4.3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Tân Hoa theo từng năm trong giai đoạn 2010-6/2014	47
4.4. Đánh giá công tác cấp GCNQSD đất qua điều tra hộ gia đình.....	55
4.5. Những thuận lợi, khó khăn và giải pháp khắc phục trong công tác cấp GCN QSDĐ xã Tân Hoa.....	57
4.5.1. Những thuận lợi trong công tác cấp GCN QSDĐ.....	57
4.5.2. Những khó khăn, tồn tại trong công tác cấp GCNQSDĐ	58
4.5.3. Đề xuất giải pháp	59
PHẦN 5. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.....	60
5.1. Kết luận	60
5.2. Kiến nghị	61
TÀI LIỆU THAM KHẢO	62

PHẦN 1

MỞ ĐẦU

1.1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của con người và các sinh vật khác trên trái đất. Đó là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng. Mỗi quốc gia, mỗi địa phương có một quỹ đất đai nhất định được giới hạn bởi diện tích, ranh giới, vị trí...Việc sử dụng và quản lý quỹ đất đai này được thực hiện theo quy định của nhà nước, tuân thủ luật đất đai và những văn bản pháp lý có liên quan. Hiến pháp 1992 và Luật đất đai năm 2003 đã xác định rõ “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân” và “do nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả” .

Để đảm bảo tính thống nhất trong công tác quản lý đất đai thì công tác đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được thực hiện nghiêm túc. Công tác này không chỉ đảm bảo sự thống nhất quản lý mà còn bảo đảm các quyền lợi và nghĩa vụ cho người sử dụng, giúp cho người sử dụng đất yên tâm đầu tư, sản xuất, xây dựng các công trình...

Hiện nay vấn đề về đất đai là vấn đề được toàn xã hội quan tâm, nhà nước đã giao trách nhiệm cho các ngành địa chính phối hợp cùng các chính quyền địa phương thực hiện hàng loạt các biện pháp đo đạc, phân hạng đánh giá đất đai quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Trong đó công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hết sức quan trọng, nó trực tiếp liên quan đến quyền lợi của người sử dụng đất là văn bản pháp lý cao nhất xác nhận mối quan hệ hợp pháp giữa nhà nước và chủ sử dụng đất để chủ sử dụng đất yên tâm sản xuất, chủ động đầu tư khai thác tốt tiềm năng của đất và chấp hành tốt luật đất đai. Cùng với quá trình “**công nghiệp hoá, hiện đại hoá**”đất nước như ngày nay đã làm cho thị trường bất động sản trở nên sôi động, trong đó đất đai là hàng hoá chủ yếu của thị trường này. Nhưng thực tế trong

thị trường này thị trường ngầm phát triển rất mạnh mẽ. Đó là vấn đề đáng lo ngại nhất hiện nay. Để đảm bảo cho thị trường này hoạt động công khai, minh bạch thì yêu cầu công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận phải được tiến hành. Ngoài ra một vấn đề quan trọng của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giúp cho nhà nước có cơ sở pháp lý trong việc thu tiền sử dụng đất, tăng nguồn ngân sách cho nhà nước.

Xã Tân Hoa là xã vùng sâu vùng xa thuộc huyện Lục Ngạn tỉnh Bắc Giang, là một xã có điều kiện kinh tế - xã hội còn chưa phát triển nên mặc dù trong thời gian qua được sự quan tâm của các cấp, các ngành song công tác cấp GCNQSD đất còn gặp nhiều khó khăn.

Nhận thức được vai trò, tầm quan trọng của vấn đề, đồng thời để khắc phục những tồn tại trên thì việc làm cần thiết là thực hiện tốt công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy chủ cho các thửa đất để quản lý và sử dụng đất đai có hiệu quả và đúng theo pháp luật. Là sinh viên lớp Địa chính môi trường, khoa Quản lý tài nguyên, Trường đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Được sự đồng ý của chủ nhiệm khoa Quản lý tài nguyên, dưới sự hướng dẫn của giảng viên: ***TS. Nguyễn Chí Hiếu***, em tiến hành thực hiện đề tài: ***“Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Xã Tân Hoa- Huyện Lục Ngạn - Tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2010 – hết tháng 6/2014”***.

1.2. Mục tiêu của đề tài

1.2.1. Mục tiêu tổng quát

Đánh giá công tác đăng ký, cấp GCNQSD đất tại xã Tân Hoa huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang qua đó đề xuất những giải pháp khả thi để phục vụ quá trình quản lý và sử dụng đất đai hợp lý, khoa học và có hiệu quả cao trong thời gian tiếp theo.

1.2.2. Mục tiêu cụ thể

- Vận dụng lý thuyết để phân tích, đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở xã Tân Hoa

- Xác định một số nguyên nhân ảnh hưởng đến quá trình cấp GCNQSD đất của xã Tân Hoa.

- Đề xuất một số giải pháp chủ yếu để đẩy nhanh tiến độ và hoàn thành công tác đăng ký, cấp GCNQSD đất ở xã Tân Hoa.

- Nắm vững những quy định của pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai năm 1993; luật đất đai sửa đổi 2003; hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai của trung ương và địa phương.

- Các số liệu thu được phải chính xác, phải phản ánh khách quan trung thực công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ của địa phương.

- Các giải pháp đưa ra phải phù hợp với địa phương và phải có tính khả thi.

1.3. Ý nghĩa của đề tài

- Trong học tập và nghiên cứu khoa học: Giúp sinh viên củng cố lại những kiến thức đã học trong nhà trường và bước đầu làm quen, áp dụng vào thực tiễn phục vụ yêu cầu công việc sau khi ra trường.

- Trên thực tế: Đề tài đánh giá, phân tích tìm ra những thuận lợi khó khăn của công tác cấp GCNQSDĐ. Đưa ra những kiến nghị đề xuất với các cấp có thẩm quyền để có những giải pháp phù hợp cho công tác cấp GCNQSDĐ nói riêng và công tác quản lý nhà nước nói chung được tốt hơn.

PHẦN 2

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

2.1. Cơ sở khoa học

2.1.1. Vai trò của công tác cấp GCNQSDĐ đối với công tác quản lý Nhà nước về đất đai

Theo khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003 [4] thì:

“GCNQSD đất là giấy chứng nhận do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất”.

Như vậy GCNQSD đất là chứng thư pháp lý xác định quyền sử dụng đất đai hợp pháp của người sử dụng đất. Đây là một trong những quyền quan trọng được người sử dụng đất đặc biệt quan tâm. Thông qua công tác cấp GCNQSD đất Nhà nước xác lập mối quan hệ pháp lý giữa Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đất đai với các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất sử dụng. Công tác cấp GCNQSD đất giúp Nhà nước nắm chắc được tình hình đất đai tức là biết rõ các thông tin chính xác về số lượng và chất lượng, đặc điểm về tình hình hiện trạng của việc quản lý sử dụng đất.

Từ việc nắm chắc tình hình đất đai, Nhà nước sẽ thực hiện phân phối lại đất theo quy hoạch, kế hoạch chung thống nhất. Nhà nước thực hiện quyền chuyển giao, quyền sử dụng từ các chủ thể khác nhau. Cụ thể hơn nữa là Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất và thu hồi đất. Vì vậy cấp GCNQSD đất là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

2.1.2. Vai trò của công tác cấp GCNQSDĐ đối với người sử dụng đất

- GCNQSDĐ là giấy tờ thể hiện mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất.

- GCNQSDĐ là điều kiện để người sử dụng đất được bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong quá trình sử dụng đất.

- GCNQSDĐ là điều kiện để đất đai được tham gia vào thị trường bất động sản.

2.2. Cơ sở pháp lí

2.2.1. Cơ sở pháp lí để triển khai công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ

Đứng trước yêu cầu đổi mới và phát triển của đất nước, Nhà nước ta đã ban hành nhiều văn bản mang tính chiến lược trong việc sử dụng đất nhằm đem lại hiệu quả kinh tế như việc thực hiện chủ chương giao khoán ruộng đất theo chỉ thị 100/CT-TW, tiếp đến là giao khoán ruộng đất ổn định lâu dài theo Nghị quyết 10/NQ-TW của Bộ chính trị và đã thu được thành công lớn. Chính sự thành công đó đã khẳng định đường lối đúng đắn của Đảng và Nhà nước, đồng thời tạo tiền đề để ban hành nhiều văn bản pháp quy làm cơ sở pháp luật cho công tác quản lý nhà nước về đất đai. Bao gồm một số văn bản sau:

* Nghị định 64/NĐ- CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

* Nghị định 73/NĐ- CP ngày 25 tháng 10 năm 1993 quy định chi tiết về phân hạng đất và tính thuế sử dụng đất nông nghiệp.

* Nghị định 02/NĐ- CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng lâu dài vào mục đích sản xuất lâm nghiệp.

* Nghị định số 60/NĐ- CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại đô thị.

Do yêu cầu cấp bách của ngành địa chính là phải quản lý đất đai chặt chẽ, phải lập được hệ thống tài liệu chính xác, đồng bộ; ngày 16 tháng 9 năm 1994 Chính phủ đã ban hành quyết định 119/CP về việc quản lý sử dụng hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới và mốc giới hành chính các cấp.

Để phục vụ cho nội dung quản lý về đất đai, việc đăng ký thống kê, kiểm kê, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính. Tổng cục địa chính đã có những văn bản hướng dẫn thi hành cụ thể phù hợp với yêu cầu thực tế:

* Quyết định số 201/QĐ- ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Thông tư số 302/TT- ĐKTK ngày 28/10/1989 hướng dẫn thi hành quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Chỉ thị 382/CT- ĐC ngày 31 tháng 3 năm 1995 về việc kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất ở các cấp từ Trung ương đến cơ sở.

* Quyết định 449/QĐ- ĐC ngày 27 tháng 01 năm 1995 về việc ban hành quy định mẫu sổ Địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi biến động đất đai.

* Công văn số 1427/CV- ĐC ngày 13 tháng 10 năm 1995 về việc hướng dẫn xử lý một số vấn đề đất đai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Chỉ thị số 10/1998/CT- TTg ngày 20/02/1998 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh và hoàn thành việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp.

* Chỉ thị số 18/1999/CT- TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ về một số biện pháp đẩy mạnh việc hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất ở nông thôn vào những năm tới.

* Chỉ thị số 05/2004/CT- TTg ngày 09/02/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật đất đai năm 2003.

* Quyết định số 24/2004/QĐ- BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 về việc ban hành quy định về giấy CNQSD đất.

* Quyết định số 25/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 về việc ban hành kế hoạch triển khai thi hành Luật đất đai.

* Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

* Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

* Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất. Trên cơ sở các văn bản của Chính phủ, Bộ Tài nguyên Môi trường, UBND tỉnh Bắc Giang, UBND huyện cũng đã ban hành nhiều văn bản nhằm cụ thể hoá các văn bản cấp

trên, hướng dẫn thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và công tác lập hồ sơ địa chính nói riêng trên từng địa bàn cụ thể như kế hoạch số: 15/KH-UB ngày 12/3/1998 của UBND huyện về việc triển khai công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong toàn tỉnh. Trong quá trình học tập, nghiên cứu tại trường và thực tập tại cơ sở một lần nữa khẳng định: Công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những nội dung hết sức quan trọng của việc quản lý Nhà nước về đất đai và đo đạc bản đồ.

- Luật đất đai năm 2003.

- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai năm 2003.

- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 01/8/2007 quy định về trình tự thủ tục đăng ký, lập quản lý GCN và thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng.

2.2.2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

Cấp GCNQSD đất là 1 trong 13 nội dung Quản lý nhà nước về đất đai được quy định tại Khoản 2 Điều 6 Luật đất đai 2003 [4]

Nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:

a) Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng, sử dụng đất và các tổ chức thực hiện các văn bản đó.

b) Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.

c) Khảo sát, đo đạc đánh giá, phân hạng, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

d) Quản lý quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

đ) Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

e) Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, cấp GCNQSD đất.

f) Thống kê kiểm kê đất đai.

g) Quản lý tài chính về đất đai.

h) Quản lí và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.

i) Quản lí và giám sát thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

k) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lí vi phạm pháp luật về đất đai.

l) Giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lí và sử dụng đất đai.

m) Quản lí các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

Như vậy, công tác cấp GCNQSD đất là một trong những nội dung quan trọng và được quan tâm nhiều nhất trong công tác quản lí Nhà nước về đất đai. Qua đó xác định mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước và người sử dụng đất, nhằm thực hiện mục tiêu quản lí đất đai chặt chẽ, đúng mục đích, đúng đối tượng, đúng theo quy hoạch, kế hoạch và theo đúng pháp luật. Và đặc biệt đối với trực tiếp người sử dụng đất thì công tác này có ý nghĩa rất lớn, giúp người sử dụng đất yên tâm sử dụng, đầu tư sản xuất để đạt hiệu quả cao và thực hiện nghĩa vụ đầy đủ đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Được cấp GCNQSD đất cũng là quyền lợi của người sử đất.

2.2.3. Quyền của người sử dụng đất

Điều 105 Luật đất đai 2003 [4] quy định người sử dụng đất có các quyền sau đây:

a) Được cấp GCNQSD đất.

b) Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

c) Được hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

d) Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

e) Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

f) Khiếu nại tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

2.2.4. Tổng quan về công tác đăng ký đất đai

2.2.4.1. Khái quát về đăng ký đất đai

Quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những quyền cơ bản nhất của chủ thể được Nhà nước giao quyền sử dụng. Bởi vì xuất phát từ quyền này, chủ thể sử dụng đất mới thực hiện được các quyền và lợi ích hợp pháp khác theo qui định của pháp luật. Tại Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995 có qui định, một trong 4 Điều kiện để chuyển quyền sử dụng đất đó là: “Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai”. Rõ ràng, có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thực hiện được các quyền của mình như chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, thế chấp và cho thuê giá trị quyền sử dụng đất.

Hiện nay ở nước ta, vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân nói riêng đang tiến hành rất chậm và gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc.

Đây là vấn đề bức xúc nhất đang được các cơ quan chức năng quan tâm giải quyết, sự chậm trễ này, do các nguyên nhân sau :

Chúng ta biết rằng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khâu cuối của một quá trình rất phức tạp, từ điều tra, đo đạc, đánh giá giao đất, đăng ký sử dụng đất, sau đó mới tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Muốn tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đòi hỏi đầu tiên đó là đất sử dụng ổn định không có tranh chấp và ranh giới thửa đất phải rõ ràng. Trong khi đó, quan hệ đất đai ở nước ta trải qua nhiều thời kỳ lịch sử khác nhau, đã để lại nhiều tồn đọng, tranh chấp về đất đai rất khó giải quyết.

Trình độ đội ngũ cán bộ Địa chính ở các địa phương hiện nay chưa đáp ứng được yêu cầu về chuyên môn về pháp luật đất đai đồng thời vừa hoàn thành được nhiệm vụ chuyên môn, vừa giải thích pháp luật đất đai cho dân hiểu từ đó thực hiện việc sử dụng đất đai đúng theo quy định của pháp luật.

Phương tiện, kinh phí, trình độ chuyên môn phục vụ cho việc đo, vẽ bản đồ địa chính hiện nay chưa đáp ứng được với đòi hỏi của thực tế. Những phương tiện

cũ thì quá lạc hậu, còn phương tiện hiện đại thì cán bộ địa chính hiện nay chỉ có một số ít nắm bắt và sử dụng được.

Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính, nhằm để xác lập chính thức mối quan hệ pháp lý đầy đủ giữa Nhà nước với người sử dụng, làm cơ sở quản lý chặt chẽ cho toàn bộ đất đai theo pháp luật và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận sử dụng đất gồm có hai loại đăng ký:

- Đăng ký quyền sử dụng đất: Ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp trong phạm vi toàn quốc đối với toàn bộ các loại đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người có quyền sử dụng đất đai.

- Đăng ký biến động: Thực hiện khi đất đai đã có sự biến động về hình thể, diện tích, loại ruộng đất, mục đích sử dụng, tên chủ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất.

Công tác thống kê đất đai góp phần tạo lập dựa trên cơ sở cung cấp đầy đủ và kịp thời những số liệu về diện tích, phân loại sử dụng đất, về người sử dụng đất và bổ sung kịp thời những biến động. [8]

2.2.4.2. Công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Năm 1988 Luật đất đai ra đời, tiếp đó là hàng loạt các văn bản Quyết định, Nghị định, Thông tư hướng dẫn nhằm đưa công tác quản lý đất đai đi vào nề nếp theo đúng pháp luật.

Sau Quyết định 201/QĐ- ĐKTK ngày 14/7/1989, đến ngày 28/10/1989 Tổng cục Quản lý ruộng đất (nay là Bộ tài nguyên và Môi trường) ban hành thông tư số 302/TT- ĐKTK hướng dẫn thực thi quyết định 201, Tổng cục Địa chính đã ban hành các quy trình văn bản tiến hành đăng ký đất đai lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để thực hiện Quyết định 201/QĐ- ĐKTK và Thông tư hướng dẫn của Tổng cục Quản lý ruộng đất. Được sự giúp đỡ của Sở địa chính Bắc Giang, phòng Địa chính Lục Ngạn đã đưa ra quy trình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất áp dụng đối với địa phương mình như sau:

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại

UBND xã nơi có đất.

2. UBND xã, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra và xác nhận vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất về các nội dung: Hiện trạng sử dụng đất (tên người sử dụng đất, địa danh thửa đất, diện tích, loại đất và ranh giới sử dụng); nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất; tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai; quy hoạch sử dụng đất.

3. Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã, phường do UBND cấp huyện thành lập. Các thành viên hội đồng gồm có:

- Chủ tịch hoặc phó chủ tịch UBND xã, phường, là chủ tịch hội đồng;
- Cán bộ địa chính cấp xã, phường: uỷ viên
- Đại diện Mặt trận Tổ quốc cấp xã, phường: uỷ viên

Trưởng Tiểu khu dân cư tham gia xét duyệt đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của các đối tượng sử dụng đất tại địa bàn mình quản lý.

Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã, phường được tổ chức họp xét từng đơn vị đăng ký quyền sử dụng đất, thống nhất ý kiến ghi vào biên bản xét duyệt của hội đồng (theo mẫu quy định), kết luận của hội đồng được ít nhất 2/3 số thành viên biểu quyết tán thành.

UBND cấp xã, thị trấn căn cứ vào biên bản xét duyệt của hội đồng đăng ký đất đai để xác nhận vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký đất.

4. Kết thúc việc xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, UBND cấp xã, thị trấn công khai kết quả xét đơn tại trụ sở UBND cấp xã, thị trấn và các nhà văn hoá; thời gian công khai là 15 ngày. Hết thời gian công khai UBND cấp xã, thị trấn lập biên bản kết thúc việc công bố công khai hồ sơ (theo mẫu quy định). Các trường hợp có đơn khiếu nại, tố cáo, UBND xã, thị trấn phải có trách nhiệm thẩm tra xác minh nội dung đơn đồng thời giải quyết.

5. UBND cấp xã, thị trấn lập hồ sơ trình UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm có:

- Tờ trình UBND cấp xã, thị trấn kèm theo danh sách đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Biên bản xét duyệt đơn của hội đồng đăng ký đất đai.

- Hồ sơ kê khai xin đăng ký quyền sử dụng đất của người sử dụng đất. Thời gian lập hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không quá 15 ngày.

6. Thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Sở Tài nguyên Môi trường thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các đối tượng thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, phòng Tài nguyên môi trường huyện thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND huyện. kết quả thẩm định được ghi vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, sở tài nguyên và môi trường, phòng tài nguyên môi trường huyện, chuyển hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên UBND cùng cấp gồm các văn bản tài liệu sau:

- Tờ trình thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Dự thảo quyết định kèm theo danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời hạn hoàn thành việc thẩm định và lập hồ sơ trình duyệt của Sở Tài nguyên môi trường, phòng Tài nguyên môi trường không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

7. Duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong thời hạn 7 ngày, sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Sở Tài nguyên môi trường chuyển đến. UBND tỉnh, xem xét, ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp đủ điều kiện.

8. Sở Tài nguyên môi trường và Phòng tài nguyên môi trường có trách nhiệm

- Thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện việc ghi nợ quyền sử dụng đất, thuê chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ cho hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh khó khăn được UBND cấp xã, phường nơi cư trú xác nhận vào đơn vị đề nghị.

9. UBND cấp xã, phường có trách nhiệm đăng ký vào sổ địa chính và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng quyền. [13]

2.2.5. Tổng quan về công tác cấp GCNQSDĐ

2.2.5.1. Mẫu GCNQSDĐ

Theo thông tư 17/2009/TT – BTNMT [11]

Giấy chứng nhận do Bộ Tài nguyên & Môi trường phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Giấy chứng nhận là một tờ có 04 trang mỗi trang có kích thước 190mm x 265mm, có nền văn hoa trống đồng màu hồng cánh sen, gồm các nội dung sau đây:

- Trang 1 gồm: Quốc hiệu, Quốc huy và dòng chữ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” in màu đỏ. Mục “I. Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và số phát hành Giấy chứng nhận gồm 02 chữ cái tiếng Việt và 6 chữ số, bắt đầu từ BA000001, được in màu đen, dấu nổi của Bộ Tài nguyên và Môi trường”.

- Trang 2 in chữ màu đen gồm mục “II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Trong đó có các thông tin về thừa đất, nhà ở và công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm và ghi chú; ngày tháng năm ký cấp Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận.

- Trang 3 in chữ màu đen gồm mục “III. Sơ đồ thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và mục “IV. Những thay đổi khi cấp Giấy chứng nhận”.

- Trang 4 in chữ màu đen gồm nội dung tiếp theo của mục “IV. Những thay đổi khi cấp giấy chứng nhận”; những vấn đề cần lưu ý đối với người được cấp giấy chứng nhận.

Theo Điều 6, nghị định Số: 88/2009/NĐ-CP [7] nghị định CP ban hành ngày 19 tháng 10 năm 2009 về GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định nội dung GCN như sau:

1. Quốc hiệu, Quốc huy, tên của Giấy chứng nhận “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”;

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
3. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
4. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
5. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận;

2.2.5.2. Đối tượng được cấp GCNQSDĐ

Tại Điều 49, Luật đất đai 2003 [4] quy định những trường hợp được cấp GCNQSDĐ:

1. Người được nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.
2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp GCNQSDĐ.
3. Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp GCNQSDĐ.
4. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người được nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất.
5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.
6. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.
7. Người sử dụng đất quy định tại điều 90, 91 và 92 của Luật này.
8. Người mua nhà ở gắn liền với đất ở.
9. Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở.

2.2.5.3. Nguyên tắc cấp GCNQSD đất

Nguyên tắc cấp GCNQSD đất được quy định tại điều 48 Luật đất đai 2003 [4] như sau:

1. GCNQSD đất được cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất.

Trường hợp có tài sản gắn liền trên đất thì đất đó được ghi trên GCNQSD đất, chủ sở hữu tài sản phải đăng kí quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về bất động sản.

2. GCNQSD đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành.

3. GCNQSD đất được cấp theo từng thửa đất.

Trường hợp thửa đất là tài sản chung của vợ và chồng thì GCNQSD đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

Trường hợp có nhiều cá nhân, hộ gia đình, tổ chức cùng sử dụng thì GCNQSD đất được cấp cho từng cá nhân, từng gia đình, từng tổ chức đồng sử dụng.

Trường hợp thửa đất thuộc quyền chung sử dụng của cộng đồng dân cư thì GCNQSD đất được cấp cho cộng đồng dân cư và trao cho người đại diện hợp pháp của cộng đồng dân cư đó.

Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của cơ sở tôn giáo thì GCNQSD đất cấp cho cơ sở tôn giáo và trao cho người có trách nhiệm cao nhất của cơ sở tôn giáo đó.

Chính phủ quy định cụ thể việc CGCNQSD đất quyền sử dụng đất đối với nhà chung cư, nhà tập thể.

4. Trường hợp người sử dụng đất được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị thì không phải thay đổi giấy chứng nhận đó sang GCNQSD đất theo quy định của Luật này. Khi chuyển quyền sử dụng đất thì người nhận quyền sử dụng đất được CGCNQSD đất theo quy định của Luật này.

2.2.5.4. Điều kiện cấp GCNQSD đất

Theo (Nguyễn Thị Lợi, 2010) [8] người sử dụng đất được cấp GCNQSD đất khi:

* Có đầy đủ các giấy tờ hợp pháp hoặc đang sử dụng đất ổn định được UBND xã nơi có đất xác nhận. Những giấy tờ hợp pháp gồm:

- Giấy tờ do chính quyền Cách mạng giao đất trong cải cách ruộng đất mà chủ sử dụng đất vẫn đang sử dụng ổn định từ đó đến nay.

- Giấy tờ giao đất hoặc cho thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thuộc các thời kì Nhà nước Việt Nam Dân Chủ Cộng Hoà, Chính Phủ Cách Mạng Lâm Thời Cộng hoà Miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam, trong quá trình thực hiện sai các chính sách về đất đai mà người sử dụng đất vẫn đang sử dụng từ đó đến nay.

- Những giấy tờ chuyển nhượng đất từ năm 1980 trở về trước của chủ sử dụng đất hợp pháp đã được chính quyền địa phương xác nhận.

- Những giấy tờ chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế quyền sử dụng đất sau ngày 15/10/1993 đã được cấp có thẩm quyền xác nhận.

- Các quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định theo pháp luật đất đai.

- Giấy tờ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất mà người sử dụng đất đó vẫn sử dụng liên tục từ đó đến nay mà không có tranh chấp.

- Giấy tờ giao nhà tình nghĩa.

- GCNQSD đất tạm thời do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có trong sổ địa chính mà không có tranh chấp.

- Bản án hoặc quyết định của Tòa Án nhân dân có hiệu lực pháp luật hoặc giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật.

- Giấy tờ của Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp cấp đất cho hộ gia đình, xã viên của Hợp tác xã trước ngày 28/06/1975 (trước ngày ban hành Nghị định 125/CP).

- Giấy tờ về thanh lí hoá giá nhà theo quy định của pháp luật.

- Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã nơi có đất thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được UBND cấp huyện xác nhận kết quả thẩm tra của UBND xã.

* Trường hợp khi người sử dụng đất đã có một trong các giấy tờ nói trên, mà đất đó nằm trong quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

phê duyệt nhưng chưa có quyết định thu hồi để thực hiện quy hoạch đó thì vẫn được cấp GCNQSD đất nhưng phải chấp hành đúng các quy định về xây dựng.

* Trường hợp người sử dụng đất đã có một trong các giấy tờ nói trên, mà đất đó nằm trong vi phạm bảo vệ an toàn công trình nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì vẫn được cấp GCNQSD đất nhưng phải chấp hành đúng quy định về bảo vệ an toàn công trình theo quy định của pháp luật.

* Người sử dụng đất ổn định nhưng không có giấy tờ hợp pháp, thì phải được UBND cấp xã xác nhận một trong các trường hợp sau:

- Có giấy tờ hợp pháp nhưng bị thất lạc do thiên tai, chiến tranh và có chính lí trong hồ sơ lưu trữ của cơ quan Nhà nước hoặc Hội đồng đăng kí đất đai cấp xã xác nhận.

- Người được thừa kế của tổ tiên qua nhiều thế hệ.

- Người được chia tách, chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa làm thủ tục sang tên trước bạ.

- Người tự khai hoang từ năm 1980 trở về trước đến nay vẫn sử dụng đất phù hợp với quy hoạch.

- Trường hợp đất có nguồn gốc khác nhưng nay đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch và chấp hành đúng quy định pháp luật của Nhà nước trong quá trình sử dụng.

2.2.5.5. Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ

- Theo điều 135 nghị định 181/2004/NĐ-CP [5]

Trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn

- Hộ gia đình, cá nhân nộp tại uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất 01 bộ hồ sơ gồm có:

+ Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 (nếu có).

+ Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

* Trình tự thực hiện việc cấp giấy:

Hộ gia đình, cá nhân nộp một bộ hồ sơ tại UBND xã, thị trấn nơi có đất.

UBND xã, thị trấn sau khi tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ thì có trách nhiệm:

+ Thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSD đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất.

+ Thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt (trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất).

+ Công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong thời gian 15 ngày.

+ Xem xét các ý kiến đóng góp đối với trường hợp xin cấp giấy.

+ Gửi hồ sơ đến VPĐKQSD đất thuộc phòng Tài nguyên & Môi trường.

Thời gian UBND xã, thị trấn kiểm tra hồ sơ, nguồn gốc sử dụng đất và gửi đến VPĐKQSD đất trực thuộc Phòng Tài nguyên & Môi trường cấp Huyện không quá 20 ngày làm việc (Không kể thời gian 15 ngày công bố công khai danh sách các hộ).

Trong thời gian nhận được hồ sơ xin cấp GCNQSD đất thì VPĐKQSD đất có trách nhiệm:

+ Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện

+ Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đối với thửa đất nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy)

+ Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

+ Gửi hồ sơ đối với trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy đến Phòng Tài nguyên & Môi trường.

Thời gian VPĐKQSD đất thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSD đất, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính gửi hồ sơ đến phòng Tài nguyên & Môi trường cấp huyện không quá 15 ngày làm việc (Không kể thời gian người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính).

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính, cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính và thông báo cho VPĐKQSD đất.

- Trong thời gian làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên & Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình UBND cùng cấp quyết định.

Thời gian cơ quan Tài nguyên & Môi trường kiểm tra hồ sơ trình UBND cấp có thẩm quyền Quyết định cấp giấy, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được nhà nước cho thuê đất không quá 10 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điều này không quá 45 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2.5.6. Thẩm quyền cấp GCNQSD đất

Điều 52 Luật đất đai 2003 [4] quy định thẩm quyền cấp GCNQSD đất như sau:

1. UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp GCNQSD đất cho các tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. UBND quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh cấp GCNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở GCNQSD đất gắn liền với quyền sử dụng đất.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất quy định tại khoản 1 Điều này uỷ quyền cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp.

Chính phủ quy định điều kiện được uỷ quyền cấp GCNQSD đất.

2.2.5.7. Nhiệm vụ của các cấp trong cấp GCNQSD đất

Theo (Nguyễn Thị Lợi, 2010) [8]

Đăng kí đất đai, cấp GCNQSD đất là cơ sở để bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, là điều kiện đảm bảo để Nhà nước quản lý chặt chẽ quỹ đất trong phạm vi lãnh thổ và để cho đất đai được sử dụng đầy đủ, hợp lý, tiết kiệm và đạt hiệu quả cao nhất. Do vậy, công tác cấp GCNQSD đất đóng vai trò quan trọng trong chiến lược quản lý nhà nước về đất đai. Điều đó đòi hỏi các cấp từ Trung ương đến địa phương phải có chính sách quản lí đất đai phù hợp với thực tế và xu hướng phát triển của xã hội để sử dụng đất hiệu quả và hợp lí.

*** *Trung ương***

- Ban hành các văn bản, chính sách đất đai, thông tư, hướng dẫn, quy trình, biểu mẫu về đăng kí đất đai.
- In ấn, phát hành GCNQSD đất, biểu mẫu, sổ sách, thống nhất trong phạm vi cả nước.
- Hướng dẫn, tập huấn chuyên môn cho các bộ địa chính các tỉnh trong cả nước về thủ tục đăng kí đất đai, cấp GCNQSD đất.
- Xây dựng chủ trương, kế hoạch thực hiện đăng kí đất đai, cấp GCNQSD đất trong cả nước.

*** *Cấp tỉnh***

- Ban hành các công văn, quyết định hướng dẫn cụ thể về việc thực hiện đăng kí đất đai, cấp GCNQSD đất ở địa phương.
- Tổ chức triển khai đăng kí đất đai, cấp GCNQSD đất trên phạm vi toàn tỉnh theo thẩm quyền.
- Chỉ đạo, hướng dẫn, tập huấn nghiệp vụ cho cán bộ địa chính cấp cơ sở phục vụ cho công tác cấp GCNQSD đất ở địa phương mình.
- Làm thủ tục để UBND cấp có thẩm quyền xét cấp GCNQSD đất và quyết định cấp GCNQSD đất cho những đối tượng thuộc thẩm quyền quản lí.
- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện công tác cấp GCNQSD đất trong phạm vi quản lí.

*** *Cấp huyện***

- Thực hiện việc lập kế hoạch triển khai cụ thể cho từng xã, phường, thị trấn trên địa bàn huyện.

- Chính lí tài liệu, bản đồ địa chính phục vụ cho triển khai công tác cấp GCNQSD đất.

- Tổ chức hướng dẫn chỉ đạo làm thí điểm về cấp GCNQSD đất và đơn đốc cấp cơ sở làm kế hoạch triển khai.

- Làm thủ tục để UBND cấp có thẩm quyền xét cấp GCNQSD đất và quyết định cấp GCNQSD đất cho những đối tượng thuộc thẩm quyền quản lí.

- Quản lí hồ sơ địa chính theo phân cấp để nắm bắt thường xuyên tình hình sử dụng đất ở xã, phường, thị trấn thuộc thẩm quyền quản lí.

*** Cấp xã**

- Thực hiện triển khai công tác cấp GCNQSD đất theo đúng kế hoạch cùng với cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Tuyên truyền phổ biến cho nhân dân hiểu và đến đăng kí đất đang sử dụng.

- Tổ chức tập huấn lực lượng, thu thập tài liệu, chuẩn bị vật tư kinh phí, thành lập Hội đồng đăng kí đất để phục vụ cho công tác cấp GCNQSD đất.

- Tổ chức kê khai đăng kí đất đai, xét duyệt đơn xin cấp GCNQSD đất và lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xét duyệt.

- Thu lệ phí địa chính và giao GCNQSD đất cho người sử dụng.

2.2. Một số kết quả của công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính

2.2.1. Kết quả của công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính toàn quốc

Trên cơ sở Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Đất đai năm 1998, 2001. Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường), đã ban hành nhiều văn bản quản lý về đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như là Thông tư 346/TT - TCĐC và đến nay là Thông tư 1990/2001/TT - TCĐC hướng dẫn về việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng cục Địa chính đã tăng cường chức năng kiểm tra, chỉ đạo hướng dẫn nghiệp vụ chuyên môn các địa phương trên cả 3 lĩnh vực này. Chỉ đạo các địa phương tham mưu, xây dựng pháp lý hồ sơ địa chính, điều tra,

khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa hình, địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đặc biệt đã thực hiện việc cải tiến và đơn giản hoá thủ tục cấp giấy chứng nhận, nên tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có bước tiến đáng kể, nhanh hơn so với những năm trước. [12]

2.2.1.1. Kết quả cấp GCN trước Luật đất đai năm 2003

Việc cấp GCN được thực hiện từ năm 1990 theo quy định tại Luật Đất đai năm 1988 và Quyết định số 201 QĐ/ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) về việc cấp GCN; song trong những năm trước Luật Đất đai năm 1993, kết quả cấp GCN đạt được chưa đáng kể, phần lớn các địa phương mới triển khai thí điểm hoặc thực hiện cấp GCN tạm thời cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp.

Từ khi có Luật Đất đai năm 1993 việc cấp GCN mới được các địa phương coi trọng và triển khai mạnh, song do cũng nhiều khó khăn về các điều kiện thực hiện (chủ yếu là thiếu kinh phí, lực lượng chuyên môn thiếu và yếu năng lực) và cũng nhiều vướng mắc trong các quy định về cấp GCN nên tiến độ cấp GCN cũng chậm, kết quả cấp GCN các loại đất của cả nước đến hết năm 2004 như sau:

- Đất sản xuất nông nghiệp cấp được 12.194,911 giấy với diện tích 7.011.454 ha.
- Đất lâm nghiệp cấp được 764.449 giấy với diện tích 5.408,182 ha.
- Đất ở đô thị cấp được 1.973,358 giấy với diện tích 31.275 ha.
- Đất ở nông thôn cấp được 8.205,878 giấy với diện tích 235.372 ha.
- Đất chuyên dùng cấp được 38.845 giấy với diện tích 233.228 ha. [12]

2.2.1.2. Kết quả cấp GCN theo Luật Đất đai năm 2003

Đến nay cả nước đã có 10 tỉnh hoàn thành cơ bản việc cấp GCN, đạt trên 90% diện tích các loại đất chính gồm Bình Phước, Cần Thơ, Đồng Tháp, An Giang, Vĩnh Long, Sóc Trăng, Hòa Bình, Hà Tĩnh, Đà Nẵng, Tây Ninh. Bên cạnh đó còn 10 tỉnh có kết quả cấp GCN các loại đất chính đạt thấp dưới 60% gồm Điện Biên, Lai Châu, Yên Bái, Tuyên Quang, Hải Phòng, Hưng Yên, Ninh Thuận, Gia Lai, Kon Tum, Đắk Nông.

Kết quả cấp GCN từng loại đất của cả nước đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

- *Đối với đất sản xuất nông nghiệp*: Trong hai năm 2010 và 2011 cả nước đã cấp được 1.197,984 giấy với diện tích 402.050 ha (tăng 9,8% so với số giấy đã cấp đến năm 2009). Tính đến nay cả nước đã cấp được 13.392,895 giấy với diện tích 7.413,504 ha, đạt 81,3% so với diện tích cần cấp; trong đó cấp cho hộ gia đình và cá nhân là 13.388,099 giấy với diện tích 6.935,931 ha; cấp cho tổ chức 4.796 giấy với diện tích 477.573 ha. Đã có 29 tỉnh hoàn thành cơ bản việc cấp GCN cho đất sản xuất nông nghiệp (đạt trên 90%) gồm Hòa Bình, Phú Thọ, Hải Phòng, Hưng Yên, Hà Nam, Ninh Bình, Nam Định, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Thanh Hóa, Hà Tĩnh, Quảng Trị, Đà Nẵng, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Phước, Tây Ninh, Thành phố Hồ Chí Minh, Long An, Tiền Giang, Bến Tre, Vĩnh Long, Trà Vinh, Hậu Giang, Cần Thơ, Sóc Trăng, An Giang, Bạc Liêu, Cà Mau; có 4 tỉnh đạt từ 80% đến 90% gồm Hà Giang, Hải Dương, Quảng Bình, Đồng Tháp; có 16 tỉnh đạt từ 70% đến 85% gồm Cao Bằng, Bắc Kạn, Thái Nguyên, Lào Cai, Bắc Giang, Hà Nội, Hà Tây, Thái Bình, Nghệ An, Thừa Thiên Huế, Quảng Nam, Bình Định, Phú Yên, Kon Tum, Bà Rịa - Vũng Tàu, Kiên Giang; các tỉnh còn lại đạt dưới 70%, đặc biệt có 03 tỉnh đạt thấp gồm Lai Châu (đạt 24,6%), Đắk Nông (đạt 42,4%), Yên Bái (46,2%).

- *Đối với đất lâm nghiệp*: Trong hai năm 2010 và 2011 cả nước đã cấp được 291.502 giấy với diện tích 2.331,712 ha (tăng 27,6 % so với số giấy đã cấp đến năm 2009). Tính đến nay cả nước đã cấp được 1.085,952 giấy với diện tích 7.739,894 ha đạt 59,2% diện tích cần cấp giấy; trong đó có 11 tỉnh cơ bản hoàn thành (đạt trên 90%) gồm Hòa Bình, Phú Thọ, Thanh Hóa, Ninh Thuận, Lâm Đồng, Bình Phước, Đồng Nai, Đồng Tháp, Long An, Cần Thơ, Kiên Giang; có 6 tỉnh đạt từ 85% đến 90% gồm Điện Biên, Quảng Ninh, Sơn La, Hà Tĩnh, Phú Yên, Hậu Giang; có 7 tỉnh đạt từ 70% đến 85% gồm Lai Châu, Lào Cai, Bắc Ninh, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Bình Thuận, Tiền Giang. Các tỉnh còn lại đạt dưới 70%, đặc biệt có các tỉnh đạt dưới 30% gồm Tuyên Quang, Bắc Cạn, Yên Bái, Thừa Thiên Huế, Quảng Trị, Quảng

Nam, Quảng Ngãi, Gia Lai, Đắk Lắk, Đắk Nông, Tây Ninh, Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Cà Mau.

Việc cấp GCN cho đất lâm nghiệp đã gặp khó khăn do không có bất kỳ loại bản đồ địa chính nào. Chính phủ đã quyết định đầu tư để làm bản đồ địa chính mới cho toàn bộ đất lâm nghiệp, tuy nhiên đến nay, tiến độ cấp GCN đất lâm nghiệp tại một số địa phương vẫn chưa đẩy lên được vì đang chờ quy hoạch lại 3 loại rừng và quy hoạch lại đất do các lâm trường quốc doanh sử dụng [12].

- *Đối với đất nuôi trồng thủy sản*: Tính đến nay cả nước đã cấp được 641.065 giấy với diện tích 478.000 ha, đạt 68,73% so với diện tích cần cấp giấy, trong đó có 7 tỉnh đã cơ bản hoàn thành (đạt trên 90%) gồm Hà Giang, Thanh Hóa, Bình Dương, Hậu Giang, Cần Thơ, Sóc Trăng, Bạc Liêu; có 05 tỉnh đạt từ 70% đến 85% gồm Lào Cai, Bình Phước, thành phố Hồ Chí Minh, Kiên Giang, Cà Mau; các tỉnh còn lại đạt dưới 70%, trong đó có 19 tỉnh đạt dưới 10% gồm Cao Bằng, Bắc Kạn, Điện Biên, Lai Châu, Hòa Bình, Sơn La, Phú Thọ, Bắc Giang, Hà Nội, Hải Phòng, Hưng Yên, Hà Tây, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Phú Yên, Gia Lai, Tây Ninh, Long An, Đồng Tháp. Đa số đất nuôi trồng thủy sản mới được hình thành gần đây, hầu như các thửa đất đều có quyết định giao đất, cho thuê đất nên việc cấp GCN không gặp khó khăn, nếu các tỉnh tập trung sẽ hoàn thành trong thời gian ngắn. [12]

- *Đối với đất ở tại đô thị*: Trong hai năm 2010 và 2011 cả nước đã cấp được 724.803 giấy với diện tích 27.654 ha (tăng 36,7 % so với số giấy đã cấp đến năm 2009). Tính đến nay cả nước đã cấp được 2.698,161 giấy với diện tích 58.929 ha, đạt 56,9% so với diện tích cần cấp giấy; trong đó có 7 tỉnh cơ bản hoàn thành (đạt trên 90%) gồm Hà Nam, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Bình Phước, Tây Ninh, Cần Thơ, Đồng Tháp; có 18 tỉnh đạt từ 70% - 85% gồm Hà Giang, Tuyên Quang, Lào Cai, Sơn La, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Ninh Bình, Nghệ An, Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế, Quảng Ngãi, Đắk Lắk, Đắk Nông, Sóc Trăng, Tiền Giang, Vĩnh Long, An Giang; các tỉnh còn lại đạt dưới 70%, đặc biệt có 8 tỉnh đạt dưới 30% gồm Điện Biên, Lai Châu, Quảng Ninh, Hưng Yên, Khánh Hòa, Ninh Thuận, Bình Thuận, Trà Vinh. Từ ngày 01 tháng 7 năm 2010, loại đất này được cấp giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người có nhu cầu theo quy định của Luật Nhà ở.

- *Đối với đất ở tại nông thôn*: Trong hai năm 2010 và 2011 cả nước đã cấp được 1.924,635 giấy với diện tích 140.698 ha (tăng 23,4 % so với số giấy đã cấp đến năm 2009). Tính đến nay cả nước cấp được 10.130,513 giấy với diện tích 376.070 ha đạt 75% so với diện tích cần cấp giấy; trong đó có 13 tỉnh cơ bản hoàn thành (đạt trên 90%) gồm Lào Cai, Hòa Bình, Ninh Bình, Hà Tĩnh, Quảng Trị, Kon Tum, Khánh Hòa, Bình Phước, Tiền Giang, Bến Tre, Đồng Tháp, Cần Thơ, An Giang; có 11 tỉnh đạt từ 85% đến 90% gồm Thái Nguyên, Sơn La, Phú Thọ, Hải Dương, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Quảng Nam, Bà Rịa - Vũng Tàu, Long An, Vĩnh Long, Sóc Trăng; có 20 tỉnh đạt từ 70% đến 85% gồm Cao Bằng, Bắc Kạn, Bắc Giang, Hà Nam, Nam Định, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Nghệ An, Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, Đắk Nông, Đắk Lắk, Lâm Đồng, Bình Dương, Tây Ninh, Trà Vinh, Hậu Giang, Bạc Liêu, Cà Mau; các tỉnh còn lại đạt dưới 70%, trong đó có 8 tỉnh đạt dưới 50% gồm Điện Biên, Lai Châu, Hải Phòng, Hưng Yên, Phú Yên, Ninh Thuận, Gia Lai, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ ngày 01 tháng 7 năm 2010, loại đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người có nhu cầu theo quy định của Luật Nhà ở.[12]

- *Đối với đất chuyên dùng*: Trong hai năm 2010 và 2011 cả nước đã cấp được 31.128 giấy (tăng 80,1 % so với số giấy đã cấp đến năm 2005). Tính đến nay cả nước cấp được 69.973 giấy với diện tích 211.267 ha, đạt 38% so với diện tích cần cấp giấy, trong đó có 5 tỉnh cơ bản hoàn thành (đạt trên 90 %) gồm Lào Cai, Hậu Giang, Vĩnh Long, Sóc Trăng, Bạc Liêu; có 18 tỉnh đạt trên 50% gồm Hà Giang, Yên Bái, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Quảng Bình, Kon Tum, Đắk Nông, Ninh Thuận, Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu, Tp. Hồ Chí Minh, Long An, Tiền Giang, Đồng Tháp, Kiên Giang, Cần Thơ, Cà Mau; các tỉnh còn lại đạt dưới 50%, trong đó có 26 tỉnh đạt dưới 30% gồm Cao Bằng, Tuyên Quang, Lạng Sơn, Bắc Kạn, Điện Biên, Hòa Bình, Sơn La, Hà Nội, Hải Phòng, Hải Dương, Hà Tây, Nam Định, Ninh Bình, Vĩnh Phúc, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Nam,

Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Bình Thuận, Gia Lai, Lâm Đồng, Bến Tre, Trà Vinh. Việc cấp GCN cho đất chuyên dùng đạt tỷ lệ thấp do các tỉnh chưa tập trung chỉ đạo thực hiện.[12]

- *Đối với đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng*: Tính đến nay cả nước đã cấp được 9.504 giấy với diện tích 3.212 ha, đạt 17% so với diện tích cần cấp giấy. Việc cấp GCN cho loại đất này được thực hiện chủ yếu trong năm 2010 và 2011, thực hiện được nhiều nhất là Hà Nội, Hà Nam, Nam Định, Thái Bình, Nghệ An, Ninh Thuận, Lâm Đồng, Long An, Cần Thơ, Sóc Trăng. Việc cấp GCN đối với đất tôn giáo, tín ngưỡng gặp một số khó khăn về tranh chấp đối với ranh giới sử dụng hình thành trong lịch sử của thửa đất và việc cấp giấy cho những loại đất khác mà cơ sở tôn giáo đang sử dụng. Với Nghị định hướng dẫn bổ sung thi hành Luật Đất đai sắp được ban hành sẽ tạo thuận lợi đẩy nhanh việc cấp GCN cho loại đất này. [12]

2.2.2. Kết quả của công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tỉnh Bắc Giang

2.2.2.1. Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở

Việc tiến hành đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, nhà ở ở khu vực đô thị tỉnh Bắc Giang là quan trọng và cần thiết, là yêu cầu và thực tiễn của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai ở khu vực đô thị, nhiệm vụ quan trọng này nhằm đảm bảo thực hiện các chính sách của Nhà nước về nhà ở và quyền sử dụng đất ở một cách chặi chẽ, chính xác đồng thời đáp ứng được nguyện vọng chính đáng của cán bộ và nhân dân để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước.

Trong những năm qua công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh được đẩy mạnh, đặc biệt là đất ở và đã đạt được kết quả cụ thể như sau:

- Tổng số hộ đang sử dụng đất phi nông nghiệp là 365.989 hộ, trong đó số hộ đã được cấp GCN là 299.197 hộ; với diện tích sử dụng: 21.147,93 ha trong đó diện tích đã được cấp GCN là: 14.361,83 ha chiếm 67,9% so với diện tích sử dụng.

- Tổng số tổ chức là 3257 tổ chức, đang sử dụng 28.299,86 ha; trong đó đã có 670 tổ chức được cấp GCN với diện tích được cấp là 2.038,91 ha chiếm 7,2% so với tổng diện tích sử dụng.[13]

2.2.2.2. *Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp*

Sản xuất đất nông nghiệp luôn giữ vai trò quan trọng trong nền kinh tế cả nước nói chung và của tỉnh Bắc Giang nói riêng. Đó là vấn đề ruộng đất, nhất là vấn đề giao đất nông nghiệp cho các hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất ổn định lâu dài theo Nghị định 64/CP được các cấp, các ngành hết sức quan tâm. Nhận thức sâu sắc về vấn đề này thì sau khi tái lập tỉnh, Ban thường vụ tỉnh uỷ đã họp và ra Nghị quyết số: 02/NQ - TU ngày 25/1/1992 về việc đổi mới tổ chức quản lý hợp tác xã nông nghiệp.

Ngày 12/2/1992 UBND tỉnh đã có Quyết định số: 59/QĐ - UB về tổ chức giao quyền sử dụng đất cho các hộ nông dân Quyết định này đang được tổ chức triển khai thực hiện thì ngày 27/9/1993 Chính phủ ban hành Nghị định số: 64/CP về việc giao đất sản xuất nông - lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho các hộ nông dân sử dụng ổn định lâu dài. Đối chiếu với quy định của Nghị định 64/CP thì Quyết định số: 59/QĐ - UB của UBND tỉnh Bắc Giang cơ bản phù hợp.

Thực hiện Quyết định số: 02/TQ - TU và Quyết định số: 59/QĐ - UB của UBND tỉnh về việc giao quyền sử dụng đất ổn định lâu dài cho các hộ nông dân, đồng thời tiến hành cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tốt quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong việc sử dụng đất theo Luật đất đai. Thực hiện tốt nhiệm vụ này, UBND tỉnh đã ban hành hướng dẫn số: 44/1999/QĐ - UB về việc thực hiện quy trình hoàn thiện hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND tỉnh đã ra Chỉ thị số: 35/UB - CT ngày 09/9/1998 Chỉ thị cho các ngành, địa phương đẩy mạnh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cụ thể giao cho từng ngành, địa phương thực hiện. Căn cứ vào chỉ đạo của HĐND các cấp, các huyện, thị đã hoạt động tích cực, ngành địa chính đã phối hợp với UBND các huyện, thị và tập trung được một lực lượng cán bộ nghiệp vụ khá đông, đã được tập huấn kỹ càng.

Theo số liệu báo cáo năm 2011 tổng số hộ nông dân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp của tỉnh Bắc Giang là 647.062 hộ, với tổng diện tích là 163.792,71 ha.

Trong những năm qua tỉnh Bắc Giang đã tổ chức thực hiện tốt việc giao đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích nông nghiệp, có được kết quả trên là nhờ sự lãnh đạo, chỉ đạo kịp thời của các cấp Ủy Đảng, HDND, UBND các cấp, sự tập trung tổ chức thực hiện của các ngành địa chính, sự phối hợp chặt chẽ của các ngành có liên quan và sự ủng hộ nhiệt tình của nông dân trong tỉnh nhưng trong quá trình thực hiện có những tồn tại cần khắc phục khi thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ.[13]

2.2.3. Kết quả của công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Lục Ngạn

**** Đối với đất nông nghiệp***

- Giai đoạn 2010-2014 trên địa bàn huyện đã cấp được 3298 hộ, đạt tỷ lệ 86,74%. Còn lại 504 hộ chưa được cấp GCN.

- Tính đến 31/12/2014, trong tổng số hộ đăng ký cấp GCNQSDĐ trên địa bàn từ khi bắt đầu công tác cấp GCNQSDĐ được thực hiện, huyện đã cấp được 14080 hộ, đạt tỷ lệ 80,06 %. Còn lại 3508 hộ chưa được cấp giấy chứng nhận.

**** Đối với đất ở***

- Trong giai đoạn 2010-2014 trên địa bàn huyện đã cấp được 3438 hộ, đạt tỷ lệ 84,27%, còn lại 642 hộ chưa được cấp GCN.

- Tính đến 31/12/2014, trong tổng số hộ đăng ký cấp GCNQSDĐ trên địa bàn từ khi bắt đầu công tác cấp GCNQSDĐ được thực hiện, huyện đã cấp được 17621 hộ, đạt tỷ lệ 86,72%, còn lại 2699 hộ chưa được cấp giấy chứng nhận.

PHẦN 3

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Công tác cấp GCNQSDĐ cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn xã Tân Hoa- huyện Lục Ngạn- tỉnh Bắc Giang.

- Phạm vi nghiên cứu: Đề tài được giới hạn nghiên cứu nội dung công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất tại xã Tân Hoa- huyện Lục Ngạn- tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2010- hết tháng 6/2014.

3.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu

- Thời gian: Từ tháng 18/8/2014 đến 30/11/2014.

- Địa điểm: UBND xã Tân Hoa, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

3.3. Nội dung nghiên cứu

3.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của xã Tân Hoa, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang

3.3.1.1. Điều kiện tự nhiên

- Vị trí địa lý
- Đặc điểm địa hình đại mạo
- Khí hậu
- Thủy văn
- Các Tài nguyên

3.3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của xã Tân Hoa

- Dân số và lao động
- Cơ sở vật chất kỹ thuật
- Tình hình văn hóa xã hội
- Tình hình phát triển kinh tế

3.3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội

- Thuận lợi

- Khó khăn

3.3.2. Thực trạng sử dụng đất tại xã Tân Hoa

3.3.3. Đánh giá công tác cấp GCN QSDĐ của xã Tân Hoa(giai đoạn 2010-6/2014)

3.3.3.1. Đánh giá kết quả cấp GCN QSDĐ của xã Tân Hoa cho đất ở và đất nông nghiệp

- Kết quả cấp GCNQSDĐ nông nghiệp
- Kết quả cấp GCNQSDĐ ở

3.3.3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn xã giai đoạn 2010-6/2014

3.3.3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Tân Hoa theo từng năm trong giai đoạn 2010-6/2014

- Đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2010
- Đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2011
- Đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2012
- Đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2013
- Đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa giai đoạn 6 tháng đầu năm 2014
- Đánh giá tổng hợp kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa 2010 - 2014

3.3.4. Đánh giá công tác cấp GCNQSD đất qua điều tra hộ gia đình

3.3.5. Những thuận lợi khó khăn và giải pháp khắc phục trong công tác cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa

- Những thuận lợi
- Những khó khăn
- Giải pháp khắc phục

3.4. Phương pháp nghiên cứu

3.4.1. Nghiên cứu các văn bản luật và các văn bản dưới luật về công tác cấp GCNQSDĐ

- Nghiên cứu luật đất đai sửa đổi năm 2003.
- Nghiên cứu nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành luật đất đai do chính phủ ban hành.

- Quyết định số 08/QĐ ngày 21/07/2006 của bộ tài nguyên môi trường ban hành quy định về cấp GCNQSDĐ

3.4.2. Phương pháp thống kê, thu thập tài liệu, số liệu

- Sử dụng các phương pháp thu thập tài liệu, số liệu về cấp GCNQSDĐ, như các biểu thống kê, kiểm kê đất đai, ... hàng năm của xã, ở các nơi có liên quan như sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp qua điều tra người dân

3.4.3 Phương pháp phân tích và tổng hợp số liệu, tài liệu thu thập được

- Phân tích các số liệu sơ cấp, tìm ra các yếu tố đặc trưng tác động đến việc cấp GCNQSDĐ trên địa bàn xã Tân Hoa giai đoạn 2010-6/2014.

- Tổng hợp số liệu sơ cấp, thứ cấp trên cơ sở đó tổng hợp các số liệu theo các chỉ tiêu nhất định để khái quát kết quả cấp GCNQSDĐ trên địa bàn xã Tân Hoa giai đoạn 2010-6/2014.

- Đối chiếu với quy định của nhà nước về cấp GCNQSDĐ.

3.4.4. Phương pháp so sánh

So sánh giữa lý luận và thực tế của công tác cấp GCNQSDĐ tại xã Tân Hoa, sử dụng hệ thống các biểu đồ để so sánh. So sánh công tác cấp GCNQSD giữa các năm, các thôn với nhau.

3.4.5. Phương pháp chuyên gia

Tham khảo ý kiến của thầy cô, các anh chị... những người có kinh nghiệm, cân nhắc để đi đến giải pháp cấp GCNQSDĐ có hiệu quả nhất.

3.4.6. Phương pháp kế thừa bổ sung.

Tham khảo những tài liệu đã có trước đó, kế thừa những gì còn đúng và phù hợp với thực tại, bổ sung những gì còn thiếu sót... để bài làm được hoàn thiện hơn.

3.4.7. Phương pháp phỏng vấn.

Tiến hành phỏng vấn đều trên địa bàn 05 thôn, với 60 phiếu điều tra chia đều cho mỗi thôn 12 phiếu. Đối tượng được điều tra chủ yếu là người dân sản xuất nông nghiệp với 30 phiếu, tiếp đến là cán bộ công chức với 15 phiếu và cuối cùng là dân kinh doanh buôn bán tự do với số phiếu là 15.

PHẦN 4

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

4.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của xã Tân Hoa, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang

4.1.1. Điều kiện tự nhiên

4.1.1.1. Vị trí địa lý

Xã Tân Hoa nằm cách trung tâm huyện Lục Ngạn 15km về phía Đông với tổng diện tích là 2014,89ha gồm 10 thôn. Vị trí địa giới hành chính của xã như sau:

- Phía Bắc giáp với trường bắn quốc gia khu vực 1(huyện Lục Ngạn)
- Phía Nam giáp với xã Phú Nhuận và xã Đồng Cốc (huyện Lục Ngạn)
- Phía Đông giáp xã Biển Động (huyện Lục Ngạn)
- Phía Tây giáp xã Phì Điền (huyện Lục Ngạn).

Trên địa bàn xã Tân Hoa có đường QL 31 đi Sơn Động, có đường QL 279 đi Lạng Sơn, khá thuận lợi trong việc trao đổi hàng hóa và giao lưu kinh tế với nhiều địa phương khác.



Hình 4.1. Bản đồ vị trí địa lý xã Tân Hoa

4.1.1.2. Đặc điểm địa hình địa mạo

Tân Hoa là một xã miền núi, địa hình khá phức tạp, đồi núi được phân bố trên toàn xã, xen kẽ những dãy núi là các đồi áp bút, những thung lũng nhỏ hẹp và các ruộng bậc thang nằm ở độ cao từ 100 – 120 m so với mực nước biển.

4.1.1.3. Khí hậu

Tân hoa mang đặc điểm chung của vùng núi phía bắc đó là khí hậu nhiệt đới gió mùa. Có mùa mưa và mùa khô đặc trưng.

Hàng năm lượng mưa trên địa bàn thấp vào mùa khô dẫn tới hạn hán kéo dài ảnh hưởng tới việc canh tác, sản xuất của nhân dân trong xã.

+ Nhiệt độ trung bình năm là : 23,4 °C

+ Nhiệt độ cao nhất bình quân : 26 - 27°C

+ Nhiệt độ thấp nhất bình quân : 18 - 19 °C

+ Lượng bốc hơi : tổng lượng bốc hơi bình quân hàng năm là 1580 mm, tháng 11 là tháng có lượng bốc hơi cao nhất, thấp nhất là tháng 3.

+ Lượng mưa: mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10, trong đó tháng 7, tháng 8 là tháng có lượng mưa cao nhất trong năm. Lượng mưa bình quân năm là 1580 mm.

+ Chế độ gió: hướng gió thịnh hành là gió Đông Nam (từ tháng 5 đến tháng 10 kèm theo khí hậu nóng ẩm mưa nhiều). Gió Đông Bắc (từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, kèm theo khí hậu lạnh và khô)

+ Độ ẩm không khí bình quân là 86%, vào các mùa mưa (tháng 5 đến tháng 11), thấp nhất là 79% vào các mùa hanh khô (tháng 12 đến tháng 4 năm sau)

4.1.1.4. Thủy văn

Toàn xã có 12,95 ha sông, suối, hồ, đập...đặc trưng như hồ đập Vật phú, Khuôn Lương và các hồ đập nhỏ khác, đáp ứng nhu cầu nước cho sản xuất. Mặc dù có nguồn nước khá dồi dào nhưng do địa hình đồi núi, dốc nên việc tưới tiêu cho cây trồng gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là ở các ruộng bậc thang và những đồi vải trên cao.

4.1.1.5. Các tài nguyên

* Tài nguyên đất:

Theo kết quả thống kê đất đai năm 2014 thì tổng diện tích đất tự nhiên của xã Tân Hoa là: 2014,89ha. Cơ cấu diện tích các nhóm đất chính như sau:

+ Đất nông nghiệp là: 1836,9ha, chiếm 91,16% diện tích tự nhiên.

+ Đất phi nông nghiệp là: 177,99 ha, chiếm 8,84% diện tích tự nhiên.

Nguồn tài nguyên đất của xã là một thế mạnh trong nông nghiệp, tuy không có hệ thống sông suối phong phú xong trên địa bàn lại có hệ thống nước ngầm đủ đáp ứng được các nhu cầu sinh hoạt cũng như phục vụ cho tưới tiêu trong sản xuất của nhân dân.

* Tài nguyên rừng:

Theo số liệu điều tra năm 2014.

Tổng diện tích đất lâm nghiệp là 1102,09ha, chiếm 54,69% tổng diện tích tự nhiên, diện tích này chủ yếu là do các hộ gia đình trồng các loại cây như keo, bạch đàn, thông.

Diện tích rừng trồng của xã tương đối lớn, chủ yếu là rừng non được trồng theo các chương trình như PAM, 327, 661. Hiện nay các hộ gia đình rất chủ động trong việc trồng rừng kinh tế...

* Tài nguyên nước:

Theo tài liệu năm 2014.

- Nguồn nước mặt:

Toàn xã có 12,95ha đất sông suối và mặt nước chuyên dùng, nhìn chung là có nguồn nước mặt phong phú, dồi dào là điều kiện thuận lợi phát triển nông nghiệp và cân bằng sinh thái

- Nguồn nước ngầm:

Mực nước ngầm ở độ sâu trung bình từ 5-25m, là nguồn nước sạch cung cấp nhu cầu nước sạch phục vụ sinh hoạt trong toàn xã, chủ yếu là hình thức giếng khơi, giếng khoan

- Nước mưa:

Đây là nguồn nước bổ sung cho nguồn nước mặt, nước ngầm, cung cấp trực tiếp cho sinh hoạt và sản xuất nông lâm nghiệp của nhân dân

* Tài nguyên nhân văn:

Theo số liệu thống kê năm 2014.

Toàn xã có 10 thôn, có 879 hộ với tổng số nhân khẩu là 2570. Tổng số người trong độ tuổi lao động là 1680, chiếm 65,3% tổng số dân. Trên địa bàn xã có rất nhiều dân tộc cùng sinh sống, cụ thể là: Tày 45%, Nùng 48%, Kinh 5%, Hoa 1%, còn lại 1% là các dân tộc thiểu số khác. Dân tộc sống lâu đời nhất trên địa bàn xã là dân tộc Nùng.

Xã đã hoàn thành phổ cập chống mù chữ. Số học sinh trong độ tuổi đến trường đều được đến trường 100%, tình hình học sinh bỏ học không còn, chất lượng giáo dục được nâng lên. Trong những năm gần đây đời sống người dân được cải thiện nâng lên, y tế giáo dục được quan tâm...đời sống nhân dân được cải thiện rõ rệt.[2]

4.1.2. Thực trạng về phát triển kinh tế - xã hội

4.1.2.1. Dân số và lao động

Theo số liệu thống kê năm 2014, toàn xã có tổng số 10 thôn, 879 hộ gia đình với 2570 nhân khẩu.

Bảng 4.1. Hiện trạng dân số xã Tân Hoa năm 2014

TT	Thôn	Số hộ	Số khẩu
1	Thanh Văn 1	126	382
2	Thanh Văn 2	105	315
3	Vật Phú	92	256
4	Vật Ngoài	95	285
5	Cầu Sài	69	198
6	Tam Bảo	82	235
7	Khuân Lương	73	229
8	Ao Nhãn	68	202
9	Khuân Cầu	78	213
10	Phật Trì	91	255
	Toàn xã	879	2570

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa)[2]

Dân số phân bố không đồng đều, tập trung nhiều nhất tại thôn Thanh Văn 1, Vật Phú, Vật Ngoài và Thanh Văn 2. Sự phân bố không đồng đều là do đặc điểm tự nhiên của xã, từ đó kéo theo sự phát triển của mạng lưới dân cư không tập trung mà hình thành nên các khu dân cư nhỏ lẻ theo hình thái thôn, bản nằm ở những vị trí giao thông thuận tiện và có hệ thống hạ tầng cơ sở tương đối hoàn chỉnh.

Năm 2014, tổng số người trong độ tuổi lao động là 1680 người, chiếm khoảng 65.3% tổng dân số xã, trong đó chủ yếu là lao động nông nghiệp, một số ít sản xuất tiểu thủ công, dịch vụ nhỏ.

Nhìn chung, nguồn lao động của xã tương đối dồi dào, đây chính là điều kiện thuận lợi để tập trung phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, trình độ của người dân nơi đây chưa cao, do vậy trong tương lai gần cần có định hướng đào tạo nghề cho người lao động, nhất là áp dụng những tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất.

Thu nhập chính chủ yếu của nhân dân trong xã từ phương thức trồng trọt, chăn nuôi ngoài ra còn kinh doanh dịch vụ.

Trong vài năm gần đây đời sống nhân dân cũng có nhiều thay đổi, nguồn điện lưới quốc gia đã được phủ kín toàn xã, y tế và giáo dục ngày càng được cải thiện, sức khỏe của nhân dân được chăm sóc thường xuyên, các cháu đến độ tuổi đi học đều được đến trường. Môi trường được cải thiện đời sống vật chất và tinh thần của người dân ngày càng được nâng cao.

Tuy cũng có nhiều cố gắng nhưng toàn xã hiện nay vẫn còn có hộ nghèo với 53 hộ, chiếm 2,06% số hộ toàn xã.

4.1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế

** Trồng trọt*

Tổng diện tích gieo cấy lúa 178,85ha, sản lượng thóc cả năm đạt 1.442,8 tấn, bình quân lương thực đầu người đạt 184kg thóc/người/năm.

Các loại cây hoa màu (như ngô, đậu đỗ...) và các cây rau khác (khoai lang, khoai tây,...) có tổng diện tích gieo trồng hằng năm là 5,5 ha.

Cây ăn quả: chủ yếu là cây vải thiều, với tổng diện tích là 450ha, vải thiều thường tập trung ở ven đồi, đất nương rẫy, thiếu nguồn nước tưới nên số lượng và

chất lượng đều chưa được cao. Sản lượng hàng năm đạt khoảng 500-800 tấn, giá bán còn chưa được cao.

*** Chăn nuôi**

Chăn nuôi trên địa bàn đã có sự chuyển biến tích cực qua từng năm, số lượng năm sau cao hơn năm trước, đặc biệt tăng dần ở đang lợn và đang gia cầm. Năm 2014, số trâu có 314 con, lợn có 3788, gia cầm có 26000 con.

*** Lâm nghiệp**

UBND xã Tân Hoa luôn làm tốt công tác tuyên truyền vận động nhận dân trong công tác quản lý và bảo vệ rừng, và đã hướng dẫn nhân dân chủ động trồng rừng, tập trung ở thôn Vật Phú, Thanh Văn 2,...UBND xã đã tiếp nhận diện tích rừng 327 và 661 do Công ty lâm nghiệp Lục Ngạn chuyển giao cho địa phương quản lý.

*** Tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ**

Về sản xuất tiểu thủ công nghiệp của xã phát triển còn rất chậm, chủ yếu là bán buôn dưới hình thức nhỏ lẻ.

Hiện tại, trên địa bàn xã có 1 chợ là nơi tụ họp trao đổi mua bán của nhân dân trong xã và các xã lân cận. Ngoài ra, trên địa bàn xã còn có các cửa hàng nhỏ lẻ đáp ứng được phần nào nhu cầu của nhân dân.

4.1.2.3. Thực trạng cơ sở hạ tầng

*** Giao thông**

Tổng diện tích giao thông trong xã là 78,93ha. chiếm 3,9% tổng diện tích tự nhiên. Tân Hoa có Quốc lộ 31 chạy qua lên Sơn Động(Bắc Giang), mặt đường được trải nhựa cấp phối, các công trình cầu cống trên đường được hoàn thiện nên rất thuận tiện cho việc đi lại, giao thương thông suốt.

Trong những năm qua, UBND xã luôn chú trọng chỉ đạo nhân dân các thôn tu bổ đường liên thôn, nội bộ, bê tông hóa đường làng với tổng chiều dài đườn bê tông là 6km. Hiện nay, UBND xã đang chỉ đạo công tác xây dựng nông thôn mới trong giai đoạn mới.

** Thủy lợi*

Diện tích đất sông suối và mặt nước chuyên dùng là 12,95ha chiếm 0,6% diện tích đất tự nhiên, có trên 10km nương nội đồng đảm bảo tưới tiêu cho 10ha lúa và hoa màu. Trên địa bàn cũng xây dựng các hồ đập chứa nước và ngăn nước lũ khi về. Hàng năm chính quyền kết hợp với người dân chủ động tu sửa các đập đảm bảo chống lũ và đảm bảo tưới tiêu.

** Giáo dục-đào tạo*

Sự nghiệp giáo dục đào tạo của xã đã có nhiều chuyển biến tích cực. Tỷ lệ học sinh trong độ tuổi 6 - 14 đi học đạt 100%. Toàn xã có 40% dân số đạt trình độ văn hóa 12/12. Bằng sự nỗ lực của nhân dân và sự hỗ trợ đầu tư của nhà nước tính đến nay đã có 1 trường cấp III, cấp II nằm trên thôn Thanh Văn 1, và có 1 khu chính được xây dựng hai tầng kiên cố tại thôn Thanh Văn 2 và điểm trường ở các thôn với đội ngũ giáo viên nhiệt tình, có trình độ chuyên môn khá, tuy nhiên chất lượng dạy và học ở các trường chưa đồng đều, đội ngũ giáo viên còn thiếu về số lượng, nhất là giáo viên cấp II (nhất là giáo viên nhạc họa và giáo viên các môn tự nhiên...). Trường Mầm Non cũng được đầu tư xây dựng ở các thôn, tuy nhiên trang thiết bị phục vụ cho việc vui chơi, học tập của các cháu còn hạn chế về số lượng và chất lượng. Tỷ lệ

** Y tế*

Được xây dựng liền kề trục đường huyện, cạnh trụ sở UBND xã, nhà xây 2 tầng, có các phòng khám và điều trị, có cơ sở vật chất tương đối đầy đủ, đáp ứng được nhu cầu cho khám và điều trị bệnh ở tuyến xã. Đội ngũ cán bộ gồm 01 bác sỹ, 04 y sỹ, 06 y tá hộ lý thôn bản, có tinh thần phục vụ nhiệt tình, có trách nhiệm cao, công tác kế hoạch hóa gia đình và các chương trình tiêm chủng mở rộng, phòng chống suy dinh dưỡng trẻ em được triển khai và thực hiện tốt. Tuy nhiên ở các thôn bản thì còn hạn chế các trang thiết bị phục vụ công tác phòng ngừa bệnh cho nhân dân.

** Văn hóa*

Toàn xã có 10/10 thôn có nhà văn hóa, có đầy đủ trang thiết bị phục vụ cho bà con nhân dân tham gia các hoạt động văn hóa như bàn ghế, ti vi, âm ly loa đài...

Hệ thống thông tin liên lạc được củng cố cụ thể là xã đã xây dựng được điểm bưu điện văn hóa xã, tổ chức văn nghệ quần chúng, tổ chức tọa đàm, mít tinh nhân ngày lễ lớn, ngày truyền thống...

Các hoạt động thể dục - thể thao được phát triển rộng khắp trên địa bàn với nhiều hình thức và cách thức phong phú như: thi đấu bóng chuyền, bóng bàn, bóng đá. Hiện xã đã có sân vận động trung tâm, tuy nhiên quy mô nhỏ nên khó khăn cho việc tập trung các hoạt động thể thao, giao lưu với xã bạn. [2]

4.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội

4.1.3.1. Thuận lợi

+ Luôn được sự quan tâm chỉ đạo, giúp đỡ của các cấp, các ngành của huyện và tỉnh; có đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ khoa học nhiệt tình, năng động, có trách nhiệm, biết vận dụng sáng tạo đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước trong phát triển kinh tế - xã hội của xã.

+ Điều kiện tự nhiên như khí hậu, thủy văn, nền thổ nhưỡng phù hợp với nhiều loại cây trồng, vật nuôi cho phép sản xuất trên nền nông nghiệp phong phú, năng suất cao làm cơ sở cho quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

+ Nền kinh tế đang có bước phát triển nhanh, ổn định cơ cấu kinh tế đang có bước chuyển dịch tích cực theo hướng tăng nhanh tỷ trọng công nghiệp xây dựng, dịch vụ- du lịch. Trong nông nghiệp, phát triển cây ăn quả là thế mạnh của huyện, đặc biệt là cây vải thiều. Đời sống nhân dân được cải thiện cả về vật chất và tinh thần

+ Có nguồn lao động dồi dào, giàu kinh nghiệm, có trình độ thâm canh, có ý thức hướng tới sản xuất hàng hóa, được chú trọng trong đào tạo nên hiệu quả sử dụng đất tương đối cao.

+ Diện tích đất nông nghiệp còn khá, tạo điều kiện chuyển đổi một phần diện tích cho các mục đích sử dụng khác mà không ảnh hưởng đến an ninh lương thực.

+ Hệ thống cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện, đặc biệt là hệ thống giao thông, thủy lợi, thông tin liên lạc tạo điều kiện tiếp thu và ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật, phát triển nền kinh tế đa dạng.

+ Trình độ dân trí ngày càng cao, 100% các em ở độ tuổi từ 4 – 11 đều được đi học. Có 40% dân số có trình độ học vấn 12/12, trình độ văn hóa đóng vai trò rất quan trọng trong công tác cấp GCNQSDĐ.

4.1.3.2. Khó khăn

+ Sự gia tăng dân số, nhu cầu phát triển công nghiệp hóa, đô thị hóa đòi hỏi quỹ đất ở, đất chuyên dùng phải tăng lên. Tất cả các ngành kinh tế- xã hội theo định hướng phát triển đều đòi hỏi nhu cầu về quỹ đất không chỉ về quy mô diện tích mà còn về cả vị trí. Điều đó gây áp lực đối với quỹ đất nói chung và đất nông nghiệp nói riêng.

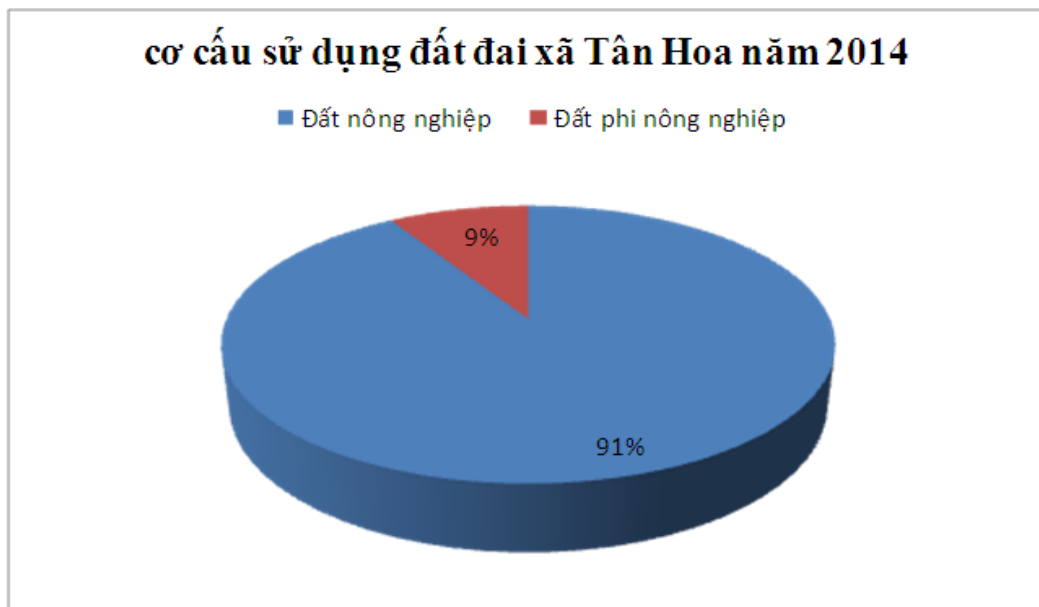
Do đó, để thực hiện chiến lược phát triển kinh tế- xã hội lâu dài. Bền vững, cần phải xem xét một cách nghiêm túc việc khai thác sử dụng đất theo hướng khoa học trên cơ sở: tiết kiệm, hợp lý và có hiệu quả kinh tế cao; bố trí sử dụng đất phải đáp ứng được nhu cầu về đất sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế- xã hội cũng như phục vụ cho việc hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn

4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại xã Tân Hoa

UBND xã Tân Hoa đã thực hiện thống kê đất đai năm 2014 trên địa bàn toàn xã. Thời gian thực hiện là ngày 01/01/2014.

Tổng diện tích tự nhiên của xã là 2014,89 ha. Trong đó

- Đất nông nghiệp là 1836,9 ha chiếm 91,16% tổng diện tích đất tự nhiên.
- Đất phi nông nghiệp là 177,99 ha chiếm 8,84% tổng diện tích đất tự nhiên.



Hình 4.2. Cơ cấu sử dụng đất đai xã Tân Hoa năm 2014

Công tác quản lý sử dụng đất đai trên địa bàn có nhiều tiến bộ về mặt chuyên môn và đã đạt được nhiều kết quả trong quá trình khai thác nguồn tài nguyên đất đai.

Thực hiện chỉ thị 364/CP của Thủ tướng chính phủ về hoạch định ranh giới đất đai xã Tân Hoa đã tiến hành hoạch định ranh giới hành chính với các xã lân cận. Hiện nay ranh giới và các điểm mốc giới đã được xác định rõ ràng không còn tranh chấp về địa giới hành chính.

Trong quá trình chỉ đạo thực hiện Luật Đất đai, UBND xã Tân Hoa đã thực hiện bám sát với 7 nội dung quản lý nhà nước về Đất đai. Thực hiện Nghị định 64/CP và Nghị định 02/CP của Chính phủ, xã đã lập các thủ tục, hồ sơ chuyển đến UBND huyện để tiến hành giao đất nông lâm nghiệp cho người dân

Hiện nay, công tác quản lý Đất đai nhanh chóng được triển khai thực hiện theo luật Đất đai năm 2003 với 13 nội dung quản lý nhà nước về Đất đai..

Hàng năm UBND xã Tân Hoa đều thực hiện tốt theo kế hoạch của UBND huyện. Công tác quản lý hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ bản là đạt yêu cầu đã đề ra, tuy nhiên do công tác quản lý đất đai vẫn còn nhạy cảm nên vẫn còn có những trường hợp nhân dân khiếu kiện về đất đai, việc giải quyết cơ bản đã xong và kết thúc tại địa phương.

Căn cứ vào điều kiện thực tế của địa phương UBND xã Tân Hoa thực hiện thống kê đất đai năm 2014 theo phương pháp thống kê gián tiếp, thực hiện trên cơ sở thu thập số liệu, tài liệu biến động trong năm tại địa phương và các cơ quan có liên quan đó là:

- Số liệu thống kê hàng năm;
- Số liệu theo dõi biến động đất đai hàng năm của xã;
- Số liệu giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Nguồn số liệu rà soát quy hoạch;

Các biểu thống kê đất đai năm 2014 được thực hiện trên cơ sở số liệu kiểm kê đất đai năm 2010 và số liệu thống kê hàng năm, số biến động đất đai từ 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014.

Hiện trạng sử dụng đất xã Tân Hoa được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 4.2. Hiện trạng sử dụng đất của xã Tân Hoa năm 2014

STT	Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích năm 2014 (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên		2014,89	100
1	Đất nông nghiệp	NNP	1836,9	91,16
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	734,81	36,47
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	184,35	9,15
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	178,85	8,88
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	5,50	0,27
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	550,46	27,32
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	1102,09	54,69
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	1102,09	54,69
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	177,99	8,84
2.1	Đất ở	OTC	40,85	2,02
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	40,85	2,02
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	107,24	5,32
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS	4,50	0,22
2.2.4	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	2,30	0,11
2.2.5	Đất có mục đích công cộng	CCC	100,44	4,98
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN	0,25	0,01
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	14,50	0,70
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN	12,95	0,60
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	2,20	0,10

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa) [1]

4.2.1. Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp

Xã Tân Hoa có diện tích nhóm đất nông nghiệp là 1836,9 ha, chiếm tỷ lệ 91,16% trong tổng diện tích đất tự nhiên.

Cơ cấu nhóm đất nông nghiệp: Chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp với 734,81ha chiếm 36,47% diện tích đất nông nghiệp.

Trong đất sản xuất nông nghiệp, diện tích đất trồng cây hàng năm là 184,35 ha chiếm 9,15% diện tích đất tự nhiên, chủ yếu diện tích đất đó dùng trồng lúa tập trung ở các cánh đồng trong các khu dân cư và các thung lũng có địa hình bằng phẳng.

Diện tích đất trồng cây lâu năm của xã Tân Hoa là 550,46 ha chiếm 27,32% tổng diện tích đất tự nhiên. Hiện nay diện tích đất trồng cây ăn quả lâu năm chưa mang lại hiệu quả kinh tế cao. Diện tích trồng cây công nghiệp lâu năm đặc biệt là cây cam đã mang lại hiệu quả kinh tế cao cho người dân, tạo điều kiện cải thiện đời sống của nhiều hộ gia đình.

Trong thời gian tới cần tiếp tục có sự đầu tư cho cây công nghiệp lâu năm có giá trị, đặc biệt triển khai thực hiện dự án cam chất lượng cao theo dự án của huyện, góp phần nâng cao thu nhập và đời sống cho người dân.

4.2.2. Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp

Xã Tân Hoa có diện tích nhóm đất phi nông nghiệp 177,99 ha chiếm 8.84% diện tích đất tự nhiên của xã. Trong đó đất ở là 40,85 ha chiếm 2,02% diện tích đất tự nhiên của xã. Đất ở chủ yếu được thừa kế qua các thế hệ, một phần diện tích được quy hoạch hoặc chuyển nhượng các hộ với nhau. Trong những năm gần đây, UBND đã phối hợp với các ngành của huyện, tỉnh lập quy hoạch xây dựng các khu dân cư mới, tạo điều kiện cho nhiều hộ gia đình có đất ở trên toàn địa bàn xã.

4.3. Đánh giá công cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Tân Hoa giai đoạn 2010 – 6/2014

4.3.1. Đánh giá kết quả công tác cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa cho đất ở và đất nông nghiệp

Tính đến tháng 6 năm 2014 toàn xã đã xét và đề nghị cấp được 634 giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích được cấp là 39,89 ha đạt 90,9% diện tích đăng ký. Trong đó

diện tích đất nông nghiệp được cấp là 28,8 ha đạt 72,1%, diện tích đất ở được cấp là 11,09 ha đạt 27,8% tổng số diện tích được cấp. Cụ thể được thể hiện ở bảng 4.3.

Bảng 4.3. Kết quả cấp GCNQSDĐ cho đất ở và đất nông nghiệp
Xã Tân Hoa giai đoạn 2010-6/2014

STT	Đơn vị (Thôn)	DT cần cấp (ha)	DT cấp được (ha)	DT chưa được cấp (ha)	Tỷ lệ % cấp được	Bao gồm các loại đất			
						Đất nông nghiệp		Đất ở	
						DT cần cấp	DT cấp được	DT cần cấp	DT cấp được
1	Thanh văn 1	4,25	4,25	0,00	100	2,9	2,90	1,35	1,35
2	Thanh văn 2	4,65	4,50	0,15	96,7	3,5	3,39	1,15	1,11
3	Vật phú	4,30	3,83	0,47	89,06	3,1	2,98	1,20	1,20
4	Vật ngoài	4,45	3,61	0,84	81,12	3,6	2,41	0,85	0,85
5	Cầu sài	4,36	4,20	0,16	96,3	2,95	2,85	1,41	1,35
6	Tam bảo	3,85	3,75	0,10	97,4	3,25	3,15	0,60	0,60
7	Khuôn lương	4,90	4,25	0,65	86,73	3,45	2,80	1,45	1,45
8	Ao nhân	3,88	3,88	0,00	100	2,55	2,55	1,33	1,33
9	Khuân cầu	4,18	3,72	0,46	88,9	3,36	2,92	0,82	0,80
10	Phật trì	5,05	3,90	1,15	77,22	4,00	2,85	1,05	1,05
Tổng		43,87	39,89	3,98	90,9	32,66	28,8	11,21	11,09

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa)[1]

Phần lớn diện tích được cấp là đất ở. Toàn xã có 2 thôn trên tổng 10 thôn đã hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ cả về diện tích đất nông nghiệp và đất ở theo yêu cầu, đó là Thôn Thanh Văn 1, Ao Nhân tỷ lệ % cấp được đạt 100%. Thôn Vật Ngoài và thôn Phật Trì là hai thôn có tỷ lệ được cấp thấp nhất, thôn Vật Ngoài đạt 81,12%, thôn Phật Trì đạt 77,22%, một số các trường hợp không được cấp như: hộ gia đình Ông Nguyễn Đăng Tấn với lô đất 520m² đang có tranh chấp, lấn chiếm với gia đình Ông Dương Văn Vụ. hộ gia đình Bà Lưu Thị Bích với lô đất 440m² không đầy đủ giấy tờ hợp lệ, hộ gia đình ông Nguyễn Văn Hiến với thửa đất 360m² đất nằm trong phạm vi quy hoạch mở rộng đường QL 279...

4.3.1.1. Kết quả cấp GCNQSDĐ nông nghiệp

Việc hoàn thành giao đất cấp GCNQSDĐ nông nghiệp là một chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước vừa là quan trọng vừa là cấp bách trong cuộc công nghiệp hoá - hiện đại hoá.

Trong giai đoạn này tổng số hộ được cấp là 308 hộ, đạt 89,01% trên tổng số 346 hộ đăng ký cấp GCN đất nông nghiệp, với diện tích đất nông nghiệp được cấp là 28,8 ha đạt 88,18% .Trong đó chỉ có Thôn Ao Nhãn và Thôn Thanh Văn 1 là đã hoàn thành 100% số hộ được cấp giấy đối với diện tích đất nông nghiệp do các khu này nằm trên tuyến đường quy hoạch. Một số Thôn diện tích được cấp đạt tỷ lệ thấp, cụ thể như: Khuôn Lương 81,15%, Khuân Cầu đạt 86,9%, Phật Trì đạt 71,25%, do còn tồn tại một số các vướng mắc: hộ gia đình Lý Văn Sài với thửa đất 7087m² do không đủ giấy tờ hợp lệ, hộ gia đình Nguyễn Thị Hằng với thửa đất 1762m² đang có tranh chấp, khiếu nại về quyền thừa kế thửa đất....mà chưa đủ điều kiện để cấp giấy.

Bảng 4.4. Kết quả cấp GCNQSDĐ nông nghiệp đối với hộ gia đình cá nhân xã Tân Hoa giai đoạn 2010 – 6/2014

STT	Đơn vị (Thôn)	Số hộ và diện tích đăng ký cấp GCN			Số hộ và diện tích đã cấp GCN			Tỷ lệ cấp	
		Số hộ	Diện tích	Số giấy	Số hộ	Diện tích	Số giấy	% số hộ đã cấp	% diện tích đã cấp
1	Thanh Văn 1	35	2,90	45	35	2,90	45	100,00	100,00
2	Thanh Văn 2	40	3,50	50	32	3,39	42	80,00	96,80
3	Vật Phú	30	3,10	42	27	2,98	39	90,00	96,10
4	Vật Ngoài	41	3,60	55	33	2,41	45	80,50	66,90
5	Cầu Sài	32	2,95	37	30	2,85	36	93,75	96,60
6	Tam Bảo	35	6,25	54	33	3,15	52	94,30	96,90
7	Khuôn Lương	34	3,45	44	28	2,80	38	82,35	81,15
8	Ao Nhãn	34	2,55	42	34	2,55	42	100,00	100,00
9	Khuân Cầu	33	3,36	43	29	2,92	39	87,80	86,90
10	Phật Trì	32	4,00	40	27	2,85	35	84,37	71,25
Tổng		346	32,66	452	308	28,80	413	89,01	88,18

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa) [1]

4.3.1.2. Kết quả cấp GCNQSDĐ ở

Cũng như việc đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp việc đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cũng bị ngưng trệ. Năm 2009 trở về những năm trước đó, số giấy cấp được rất ít đất ở là do nhiều nguyên nhân, diện tích của các hộ gia đình là do nhân dân tự kê khai. Vì vậy có nhiều hiện tượng tranh chấp, lấn chiếm giữa các hộ gia đình với nhau và diện tích không thống nhất. Từ năm 2010 trở đi tình hình cấp đã tiến triển khá hơn những năm trước, các hộ được cấp giấy đạt tỷ lệ khá cao 96,57%. Tổng số hộ được cấp là 169 hộ trên 175 hộ đăng ký cấp đất ở, diện tích được cấp đạt 98,9%. Trong đó còn 3 thôn chưa hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ đối với đất ở đó là: Thôn Thanh Văn 2 đạt 96,5%, Cầu Sài 95,7%, Khuôn Cầu 97,5% diện tích đã cấp. Do một số các nguyên nhân sau: hộ gia đình Nguyễn Thị Vân với thửa đất 280m² đang có khiếu nại tố cáo về quyền sử dụng thửa đất, hộ gia đình Triệu Thị Chín với thửa đất 107m² không có đầy đủ giấy tờ hợp lệ, hộ gia đình Trần Văn Trình với thửa đất 213m² nằm trong phạm vi quy hoạch giao thông xã...do một số các lý do này mà gây tồn đọng trong công tác GCNQSDĐ ở.

**Bảng 4.5. Kết quả cấp GCNQSDĐ đất ở đối với hộ gia đình cá nhân
xã Tân Hoa giai đoạn 2010-6/2014**

STT	Đơn vị (Thôn)	Số hộ và diện tích đăng ký cấp GCN			Số hộ và diện tích đã cấp GCN			Tỷ lệ cấp	
		Số hộ	Diện tích	Số giấy	Số hộ	Diện tích	Số giấy	% số hộ đã cấp	% diện tích đã cấp
1	Thanh Văn 1	15	1,35	20	15	1,35	20	100	100
2	Thanh Văn 2	16	1,15	20	14	1,11	18	87,50	96,50
3	Vật Phú	19	1,20	26	19	1,20	26	100	100
4	Vật Ngoài	11	0,85	17	11	0,85	17	100	100
5	Cầu Sài	20	1,41	29	17	1,35	26	85,00	95,70
6	Tam Bảo	10	0,60	15	10	0,60	15	100	100
7	Khuôn Lương	22	1,45	29	22	1,45	29	100	100
8	Ao Nhân	21	1,33	25	21	1,33	25	100	100
9	Khuôn Cầu	19	0,82	21	18	0,80	20	94,73	97,50
10	Phật Trì	22	1,05	25	22	1,05	25	100	100
Tổng		175	11,21	227	169	11,09	221	96,57	98,90

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa) [1]

4.3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn xã giai đoạn 2010-6/2014

Trong giai đoạn 2010-6/2014 xã Tân Hoa đã tiến hành kê khai để cấp giấy CNQSDĐ cho các tổ chức hoạt động trên địa bàn xã, tình hình cấp giấy cho các tổ chức được thể hiện qua bảng 4.6.

Với tổng diện tích 5,96 ha đất của các cơ quan tổ chức đã hoàn thành 100% số diện tích cần cấp. Do các tổ chức đã nộp hồ sơ về sở Tài nguyên và Môi trường và đã được trình lên UBND tỉnh và được phê duyệt.

Bảng 4.6. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn xã giai đoạn 2010 - 2014

STT	Loại hình tổ chức	Tổng DT tổ chức được giao đất	Đã được cấp	
			Tổng DT	Tỷ lệ (%)
1	Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN)	2,01	2,01	100
2	Tổ chức khác (TKH)	1,19	1,19	100
3	Tổ chức kinh tế (TKT)	1,16	1,16	100
4	UBND cấp xã (UBS)	1,60	1,60	100
Toàn xã		5,96	5,96	100

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa) [1]

4.3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Tân Hoa theo từng năm trong giai đoạn 2010-6/2014

4.3.3.1. Đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2010

Năm 2010 toàn xã có 7,63 ha đất được cấp trên tổng số 7,97 ha cần cấp đạt 95,7%. Số diện tích được cấp đạt tỷ lệ cao. Tổng số hộ được cấp là 113 hộ trên tổng số 121 hộ đạt 93,38% vẫn còn 8 hộ chưa được cấp, do người dân mua bán chuyển nhượng hai bên không thống nhất được số diện tích dẫn đến không cấp được giấy, đất đang có tranh chấp, lấn chiếm, đất không đủ giấy tờ hợp lệ, đất nằm trong phạm vi quy hoạch,

đất chưa kê khai đăng ký đất đai. Thôn Thanh Văn 2, Cầu Sài, Tam Bảo là 3 thôn trên tổng 10 thôn mà có tỷ lệ được cấp thấp so với các thôn còn lại.

Bảng 4.7. Kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2010

STT	Đơn vị (Thôn)	Diện tích cần cấp (ha)	Diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ % DT đã cấp	Số GCN cần cấp	Số GCN đã cấp	Số GCN chưa cấp	Tỷ lệ % GCN đã cấp
1	Thanh văn 1	0,80	0,80	100	13	13	0	100
2	Thanh văn 2	1,10	1,02	92,70	14	12	2	85,50
3	Vật phú	0,70	0,70	100	10	10	0	100
4	Vật ngoài	0,60	0,60	100	12	12	0	100
5	Cầu sài	0,91	0,80	97,90	15	13	2	86,60
6	Tam bảo	1,05	0,95	90,40	16	13	3	81,20
7	Khuôn lương	1,01	1,01	100	13	13	0	100
8	Ao nhân	0,40	0,40	100	9	9	0	100
9	Khuân cầu	0,50	0,50	100	8	8	0	100
10	Phật trì	0,90	0,85	94,44	11	10	1	90,90
Tổng		7,97	7,63	95,70	121	113	8	93,38

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa)

4.3.3.2. Đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2011

Tình hình cấp giấy của năm 2011 đạt tỷ lệ khá cao với diện tích được cấp là 7,73 ha trên tổng số 8,75 ha đạt 88,34 %. Số giấy chứng nhận được cấp là 121 giấy trên tổng số 131 giấy đạt 92,36%. Song đó vẫn tồn đọng 10 GCN chưa được cấp, nguyên nhân là do: hộ gia đình bà Triệu Thị Chín với thửa đất 107m² không có đầy đủ giấy tờ hợp lệ, hộ gia đình ông Biện Xuân Bám với diện tích đất 512m² nằm trong phạm vi quy hoạch của xã...do vậy mà chưa đủ điều kiện để cấp.

Bảng 4.8. Kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2011

STT	Đơn vị (Thôn)	Diện tích cần cấp (ha)	Diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ % DT đã cấp	Số GCN cần cấp	Số GCN đã cấp	Số GCN chưa cấp	Tỷ lệ % GCN đã cấp
1	Thanh văn 1	0,70	0,70	100	12	12	0	100
2	Thanh văn 2	0,90	0,90	100	10	10	0	100
3	Vật phú	0,90	0,77	85,50	13	11	2	84,50
4	Vật ngoài	1,06	0,81	76,40	15	13	2	86,60
5	Cầu sài	0,80	0,80	100	12	12	0	100
6	Tam bảo	0,60	0,60	100	12	12	0	100
7	Khuôn lương	0,93	0,76	81,70	14	13	1	92,80
8	Ao nhãn	0,80	0,80	100	13	13	0	100
9	Khuân cầu	1,01	0,86	85,10	16	13	3	81,25
10	Phật trì	1,05	0,73	69,52	14	12	2	85,70
Tổng		8,75	7,73	88,34	131	121	10	92,36

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa)

4.3.3.3. Đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2012

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân đã tạo cho họ thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của luật Đất đai, đồng thời làm cơ sở cho nhà nước quản lý chặt chẽ hơn, việc khiếu kiện tranh chấp Đất đai đã giảm rõ rệt. Năm 2012 đã cấp được 8,69 ha đất được cấp trên tổng số 9,77 ha đạt 88,9%. Số giấy được cấp là 143 giấy trên tổng số 152 giấy đạt 94,07%. Ngoài những mặt đạt được việc cấp giấy vẫn còn tỷ lệ giấy được cấp thấp như ở thôn Vật Phú chỉ đạt 86,6%, ở Khuôn Lương tỷ lệ giấy được cấp thấp chỉ đạt 87,5%, thôn

Khuân Cầu tỷ lệ diện tích được cấp chỉ đạt 82,3%, do tồn tại những vướng mắc: hộ gia đình bà Lý Thị Thắm với diện tích đất nông nghiệp 9123m² chưa kê khai đăng ký đất đai, hộ gia đình Hoàng Văn Tuấn với diện tích đất ở 360m² đang có tranh chấp với gia đình Lê Thanh Tùng...vì vậy tỷ lệ được cấp không đạt được theo đúng tiêu chuẩn đề ra.

Bảng 4.9. Kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2012

STT	Đơn vị (Thôn)	Diện tích cần cấp (ha)	Diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ % DT đã cấp	Số GCN cần cấp	Số GCN đã cấp	Số GCN chưa cấp	Tỷ lệ % GCN đã cấp
1	Thanh văn 1	0,80	0,80	100	13	13	0	100
2	Thanh văn 2	1,12	1,12	100	16	16	0	100
3	Vật phú	1,05	0,90	85,70	15	13	2	86,60
4	Vật ngoài	1,14	0,88	77,10	18	17	1	94,40
5	Cầu sài	0,95	0,95	100	14	14	0	100
6	Tam bảo	0,70	0,70	100	14	14	0	100
7	Khuôn lương	1,02	0,30	81,30	16	14	2	87,50
8	Ao nhãn	0,90	0,90	100	15	15	0	100
9	Khuân cầu	1,02	0,87	85,20	17	14	3	82,30
10	Phật trì	1,07	0,74	69,10	14	13	1	92,80
Tổng		9,77	8,69	88,90	152	143	9	94,07

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa)

4.3.3.4. Đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2013

Bảng 4.10. Kết quả cấp GCN QSDĐ của xã Tân Hoa năm 2013

STT	Đơn vị (Thôn)	Diện tích cần cấp (ha)	Diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ % DT đã cấp	Số GCN cần cấp	Số GCN đã cấp	Số GCN chưa cấp	Tỷ lệ % GCN đã cấp
1	Thanh văn 1	1,20	1,20	100	16	16	0	100
2	Thanh văn 2	0,93	0,93	100	13	13	0	100
3	Vật phú	1,25	1,06	84,80	16	14	2	87,50
4	Vật ngoài	1,20	0,92	76,60	21	18	3	85,70
5	Cầu sài	1,10	1,10	100	13	13	0	100
6	Tam bảo	0,88	0,88	100	15	15	0	100
7	Khuôn lương	1,16	0,95	81,80	18	16	2	88,88
8	Ao nhãn	1,06	1,06	100	17	17	0	100
9	Khuân cầu	1,05	0,89	84,70	17	15	2	88,20
10	Phật trì	1,13	0,78	69,02	18	15	3	83,30
Tổng		10,96	9,77	89,1	164	152	12	92,70

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa) [1]

Nhìn chung năm 2013, việc cấp giấy đạt kết quả tương đối cao. Cụ thể là đã cấp được 9,77 ha đất trên tổng số 10,96 ha đăng ký, tỷ lệ diện tích đã cấp đạt 89,10%. Số giấy đã cấp là 152 giấy trên 164 tổng số giấy cần cấp, đạt 92,70% GCN đã cấp. Song vẫn còn 1,19ha đất tương ứng với 12 GCN không đủ điều kiện để cấp, do nhiều nguyên nhân khác nhau như : hộ gia đình Lâm Văn Lương với diện tích 608m² đất không đủ giấy tờ hợp lệ, hộ Hà Thị Xénh với diện tích 452m² đất đang có tranh chấp, lấn chiếm với hộ Mã Văn Tuấn, hộ Nông Thị Lợi với diện tích đất 340m² đất nằm trong phạm vi quy hoạch của xã...vậy nên việc cấp giấy chưa đạt yêu cầu đặt ra.

4.3.3.5. Đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa 6 tháng đầu năm năm 2014

Bảng 4.11. Kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa 6 tháng đầu năm

STT	Đơn vị (Thôn)	Diện tích cần cấp (ha)	Diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ % DT đã cấp	Số GCN cần cấp	Số GCN đã cấp	Số GCN chưa cấp	Tỷ lệ % GCN đã cấp
1	Thanh văn 1	0,75	0,75	100	11	11	0	100
2	Thanh văn 2	0,60	0,53	88,30	10	9	1	90,00
3	Vật phú	0,40	0,40	100	8	8	0	100
4	Vật ngoài	0,45	0,40	88,80	12	11	1	91,60
5	Cầu sài	0,60	0,55	91,60	12	10	2	83,30
6	Tam bảo	0,62	0,62	100	13	13	0	100
7	Khuôn lương	0,78	0,70	89,70	12	11	1	91,60
8	Ao nhân	0,72	0,72	100	13	13	0	100
9	Khuân cầu	0,60	0,60	100	9	9	0	100
10	Phật trì	0,90	0,80	88,80	11	10	1	90,90
Tổng		6,42	6,07	94,50	111	105	6	94,60

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa) [1]

Qua bảng 4.11. ta thấy được tình hình cấp GCNQSD đất trong 6 tháng đầu năm 2014 của xã, tăng trưởng cả về số lượng và chất lượng. Số diện tích đã cấp là 6,07 ha trên 6,42 ha tổng số diện tích cần cấp, đạt 94,50%. Số giấy đã cấp là 105 giấy trên 111 tổng số giấy cần cấp, đạt 94,6%. Ngoài những mặt đạt được việc cấp giấy tỷ lệ còn chưa cao ở một số thôn như: Cầu Sài chỉ đạt 83,30%, Thanh Văn 2 là 90,00% và Phật Trì là 90,90 % tỷ lệ GCN đã cấp. Cả xã còn tồn đọng 6 GCN chưa được cấp, do còn tồn tại một số vướng mắc, mà chưa đủ điều kiện để cấp giấy. Như hộ gia đình Lý Văn Phúc với diện tích đất 234m² do quá trình mua bán chuyển nhượng không thống nhất được diện tích, hộ gia đình Ngô Xuân Biên với diện tích 310m² đất đang trong tình trạng tranh chấp quyền thừa kế thừa đất,...do vậy mà việc cấp giấy chưa hoàn thành.

Trên đây là kết quả cấp GCNQSDĐ 6 tháng đầu năm 2014, cứ đà này thì dự kiến hết năm 2014, kết quả cấp GCNQSDĐ sẽ đạt được là:

Bảng 4.12. Kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa năm 2014

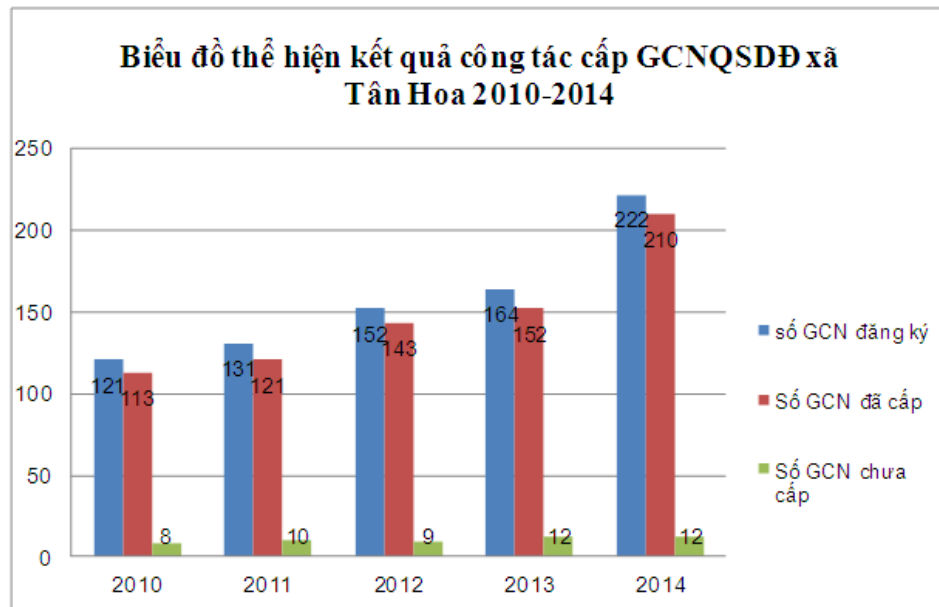
STT	Đơn vị (Thôn)	Diện tích cần cấp (ha)	Diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ % DT đã cấp	Số GCN cần cấp	Số GCN đã cấp	Số GCN chưa cấp	Tỷ lệ % GCN đã cấp
1	Thanh văn 1	1,50	1,50	100	22	22	0	100
2	Thanh văn 2	1,20	1,06	88,30	20	18	2	90,00
3	Vật phú	0,80	0,80	100	16	16	0	100
4	Vật ngoài	0,90	0,80	88,80	24	22	2	91,60
5	Cầu sài	1,20	1,10	91,60	24	20	4	83,30
6	Tam bảo	1,24	1,24	100	26	26	0	100
7	Khuôn lương	1,56	1,40	89,70	24	22	2	91,60
8	Ao nhân	1,44	1,44	100	26	26	0	100
9	Khuân cầu	1,20	1,20	100	18	18	0	100
10	Phật trì	1,80	1,60	88,80	22	20	2	90,90
Tổng		12,84	12,14	94,50	222	210	12	94,60

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa)

Bảng 4.13. Bảng tổng hợp kết quả cấp GCNQSDĐ của xã Tân Hoa 2010- 2014

STT	Năm	Diện tích cần cấp (ha)	Diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ % DT đã cấp	Số GCN cần cấp	Số GCN đã cấp	Số GCN chưa cấp	Tỷ lệ % GCN đã cấp
1	2010	7,97	7,63	95,70	121	113	8	93,38
2	2011	8,75	7,73	88,34	131	121	10	92,36
3	2012	9,77	8,69	88,90	152	143	9	94,07
4	2013	10,96	9,77	89,10	164	152	12	92,70
5	2014	12,84	12,14	94,500	222	210	12	94,60
Tổng		50,29	45,96	91,40	790	739	51	93,54

(Nguồn: UBND xã Tân Hoa)



Hình 4.3. Kết quả công tác cấp GCNQSDĐ xã Tân Hoa 2010-2014 (theo số lượng)

Qua biểu đồ trên, ta thấy được kết quả công tác cấp GCNQSDĐ giai đoạn 2010 – 2014 có chiều hướng tăng dần. Năm 2010 có kết quả cấp GCNQSDĐ thấp nhất, 2014 đạt kết quả cao nhất.

Số GCN đăng ký năm 2010 là 121 giấy, năm 2014 là 222 giấy tăng 101 giấy.

Số GCN đã cấp năm 2010 là 113 giấy, năm 2014 là 210 giấy tăng 97 giấy.

Nhìn chung trong giai đoạn này công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ đạt được những kết quả tích cực. Do sự phát triển kinh tế- xã hội, điều kiện đời sống con người ngày càng được cải thiện, trình độ văn hóa, nhận thức của người dân ngày càng được nâng lên. Cùng với sự quan tâm lãnh đạo của các cấp các ngành có liên quan đến đất đai...do vậy mà giúp cho công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ hoàn thành theo yêu cầu. Song vẫn tồn tại những khó khăn nhất định mà số GCN còn tồn đọng 51 giấy chưa đủ điều kiện cấp.

Năm 2010 số GCN chưa cấp là 8 giấy, năm 2014 là 12 giấy tăng 4 giấy. Do nhu cầu con người về đất tăng dẫn đến giá đất ngày càng tăng và kéo theo nhiều trường hợp tranh chấp lấn chiếm đất đai ngày càng nghiêm trọng. Ý thức tự giác người dân chưa cao...gây khó khăn cho công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn xã.

4.4. Đánh giá công tác cấp GCNQSD đất qua điều tra hộ gia đình

Quyền được cấp GCNQSD đất là một trong 6 quyền chung của người sử dụng đất để đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất thì việc cấp GCNQSD đất phải đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Trình độ hiểu biết của người dân có ảnh hưởng rất lớn tới công tác cấp GCNQSD đất. Tiến độ cấp GCNQSD diễn ra nhanh hay chậm là chủ yếu tùy thuộc vào nhận thức của người dân.

Để điều tra trình độ hiểu biết của người dân xã Tân Hoa, ta chọn ra 5 thôn làm điểm, gồm các thôn Thanh Văn 1, Vật Phú, Vật Ngoài, Cầu Sài, Ao Nhãn, mỗi khu lấy 12 hộ, vậy tổng cộng sẽ có 60 hộ tương đương với 60 phiếu phát ra.

Để đi sâu vào nghiên cứu, điều tra trình độ hiểu biết của người dân xã Tân Hoa, ta đưa ra một số chỉ tiêu đánh giá như: Về cấp GCNQSD đất, điều kiện, thủ tục, trình tự cấp giấy....

Trình độ hiểu biết của người dân được tổng hợp ở 5 khu khác nhau. Mỗi chỉ tiêu là một phần trong 60 phiếu điều tra. Kết quả điều tra ở bảng 4.14.

**Bảng 4.14. Kết quả điều tra trình độ hiểu biết của người dân
Xã Tân Hoa theo các chỉ tiêu của công tác cấp GCNQSDĐ**

TT	Chỉ tiêu	Hiểu biết		Không hiểu biết	
		Hộ	Tỷ lệ (%)	Hộ	Tỷ lệ (%)
1	Cấp GCNQSDĐ	40	66,7	20	33,3
2	Điều kiện cấp	39	65,0	21	35,0
3	Trình tự, thủ tục cấp	35	58,3	25	41,7
4	Nội dung ghi trên GCNQSD đất	33	55,0	27	45,0
5	Ký hiệu các loại đất	24	40,0	36	60,0
6	Cấp mới GCNQSDĐ	39	65,0	21	35,0
7	Thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ	36	60,0	24	40,0

(Nguồn: Số liệu tổng hợp từ phiếu điều tra)

Nhìn vào kết quả đạt được ở trên, ta nhận thấy ở mỗi chỉ tiêu khác nhau thì trình độ hiểu biết của người dân xã Tân Hoa cũng khác nhau.

Về trình độ hiểu biết về cấp GCNQSD đất đạt tỷ lệ cao có 40 hộ trả lời đúng chiếm 66,7%, có 20 hộ chưa trả lời được chiếm 33,3%.

Về điều kiện cấp GCNQSD đất đạt tỷ lệ cao nhất có 39 hộ trả lời đúng, chiếm 65,0%, còn 21 hộ chưa trả lời đúng, chiếm 35,0% . Thường trả lời đúng những câu sau: Khi chưa hoàn thiện hồ sơ có được cấp GCNQSD đất không? Chỉ có đất nông nghiệp mới được cấp GCNQSD đất?...Một số câu nhiều hộ không trả lời được hoặc trả lời chưa chính xác như: Nhà nước giao đất không phải cấp GCNQSD đất? Khi được chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho có được cấp GCNQSD đất không?...

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất có 35 hộ trả lời đúng, chiếm 58,3%, còn 25 hộ chưa trả lời được, chiếm 41,7%. Những hộ còn lại chưa trả lời được do chưa từng kê khai đăng ký đất đai, nên không rõ về trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất như: Nộp ở đâu? Lấy thông báo ở đâu? Nộp tiền lệ phí trước hay sau khi cấp GCNQSD đất?...

Về nội dung ghi trên GCNQSD đất có 33 hộ trả lời đúng, chiếm 55,0%. Còn 27 hộ trả lời chưa đúng chiếm 45,0%. Nguyên nhân là do các hộ này chưa chú ý, quan tâm đến GCNQSD đất của gia đình mình. Nhiều hộ chỉ chú ý đến phần diện tích, thời hạn sử dụng đất ghi trong GCNQSD đất chưa để ý đến các mục khác trên GCNQSD đất như: Sơ đồ thửa đất, các tài sản gắn liền với đất....

Về ký hiệu các loại đất có 24 hộ trả lời đúng chiếm 40,0%, còn 36 hộ trả lời chưa được chiếm 60,0%. Nguyên nhân là do các hộ chưa chú ý, quan tâm trên GCNQSD đất có ký hiệu về loại đất như nào, chỉ biết GCNQSD đất đang cầm có mục đích gì?.

Về cấp mới GCNQSD đất có 39 hộ trả lời đúng chiếm 65,0%, còn 21 hộ chưa trả lời được chiếm 35,0%. Một số hộ chưa trả lời được do chưa hiểu rõ về các trường hợp được cấp GCNQSD đất như tách thửa, hợp thửa, ranh giới thay đổi có phải là cấp mới GCNQSD đất hay không?

Về thẩm quyền cấp GCNQSD đất có 36 hộ trả lời đúng chiếm 60,0%, còn có 24 hộ chưa trả lời đúng chiếm 40,0%. Có nhiều hộ chưa trả lời được do họ không tìm hiểu về quá trình cấp GCNQSD đất. Nên nhiều hộ không biết cấp nào có thẩm quyền cấp, cấp nào xét duyệt...

** Đánh giá chung về trình độ hiểu biết của các hộ gia đình, cá nhân xã Tân Hoa về việc cấp GCNQSD đất*

Trình độ hiểu biết của người dân có ảnh hưởng rất lớn đến công tác cấp GCNQSD đất. Nó không chỉ đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSD đất mà còn góp phần rất lớn trong việc sử dụng đất hợp lý và có hiệu quả.

Đối với các chỉ tiêu đưa ra nhằm đánh giá trình độ hiểu biết của người dân, đã được người dân nhiệt tình tham gia trả lời và cũng thu được kết quả khá tốt, tất cả những câu hỏi đưa ra người dân đã trả lời hết tuy nhiên có những câu trả lời sai và những đáp án không biết. Những hộ chưa nắm rõ quy định cũng như Luật đất đai hiện hành, do chưa có điều kiện tiếp cận vấn đề này như: Trình tự, thủ tục cấp, ký hiệu các loại đất, thẩm quyền cấp...Chủ yếu tập trung ở các hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp, một số hộ buôn bán hoặc sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và một số công chức.

Đề nghị UBND xã Tân Hoa cần đẩy mạnh hơn công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật rộng rãi trong đông đảo quần chúng nhân dân, giúp người dân am hiểu tốt hơn về Luật đất đai nhằm phục vụ tốt cho công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa bàn xã Tân Hoa. Đặc biệt cần phải nâng cao trình độ hiểu biết của người dân về công tác cấp GCNQSD đất cho tất cả các hộ gia đình, cá nhân còn lại trên địa bàn xã giúp cho người dân yên tâm sử dụng đất.

4.5. Những thuận lợi, khó khăn và giải pháp khắc phục trong công tác cấp GCNQSDĐ xã Tân Hoa

Từ việc nghiên cứu đánh giá những công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi đã rút ra một số những thuận lợi khó khăn sau.

4.5.1. Những thuận lợi trong công tác cấp GCNQSDĐ

Là một xã có mạng lưới giao thông tương đối thuận lợi vì vậy công tác quản lý đất đai trên địa bàn xã có nhiều thuận lợi, nhất là trong công tác thống kê, đo đạc

xây dựng bản đồ. Tạo nên thuận lợi cho công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .

Mặt khác là do những nỗ lực của chính UBND xã Tân Hoa và có sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn. Tạo điều kiện để công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn thành được chỉ tiêu đề ra. Các cán bộ địa chính có trình độ chuyên môn và tinh thần trách nhiệm cao.

Ngoài ra những năm qua, Chính phủ và Bộ Tài nguyên & Môi trường luôn nỗ lực trong công tác cải thiện chính sách đất đai sao cho phù hợp với tình hình mới. Sau khi Luật đất đai 2003 ra đời và các văn bản kèm theo hướng dẫn cụ thể về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hồ sơ địa chính được hoàn thiện nhất là việc xây dựng bản đồ địa chính, cũng như công tác dồn điền, đổi thửa thành công tạo nên những thuận lợi nhất định.

Công tác tuyên truyền phổ biến Pháp luật được triển khai đến người dân làm thay đổi nhận thức của người dân về quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất, do được sự đồng tình ủng hộ của đồng bào nhân dân trên địa bàn xã nên việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thuận lợi và đạt kết quả cao.

Trên đây là những thuận lợi mà xã có được trong quá trình thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó cũng có không ít khó khăn.

4.5.2. Những khó khăn, tồn tại trong công tác cấp GCNQSDĐ

Là một xã miền núi, địa hình phức tạp vì vậy công tác quản lý đất đai trên địa bàn xã có nhiều khó khăn, nhất là trong công tác thống kê, đo đạc xây dựng bản đồ. Tạo nên khó khăn cho công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .

Mặt khác về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thường thay đổi, thủ tục cấp giấy còn nhiều phức tạp đặc biệt đối với tổ chức. Điều đó dẫn đến tình trạng chậm trễ trong công tác này.

Ngoài ra công tác quản lý Nhà nước về đất đai thường gặp những khó khăn do giai đoạn trước để lại. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn tiến hành thủ công, chưa áp dụng công nghệ mới nên khó đẩy nhanh được tiến độ.

Ngân sách đầu tư của Nhà nước về máy móc, trang thiết bị phục vụ cho công tác quản lý đất đai còn thấp.

Hệ thống hồ sơ sổ sách như: Bản đồ địa chính, sổ địa chính quá cũ và còn thiếu nhiều do đó gây khó khăn cho công tác quản lý đất đai.

Trình độ hiểu biết của người dân còn thấp chỉ có 40% dân số đạt trình độ văn hóa 12/12, nhận thức về pháp luật còn hạn chế nên ảnh hưởng lớn đến việc kê khai đăng ký đất đai để xin cấp GCNQSD đất.

Bên cạnh đó còn một bộ phận người dân chưa ý thức được vai trò và tầm quan trọng của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc cấp giấy còn gặp nhiều khó khăn

4.5.3. Đề xuất giải pháp

Để đạt được mục tiêu đề ra, trong năm 2014 đòi hỏi UBND xã Tân Hoa phải có những giải pháp thích hợp nhằm đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ những thuận lợi và khó khăn trên có thể đưa ra những giải pháp cho giai đoạn tới như sau:

- Cần phải nghiên cứu triển khai việc áp dụng Luật đất đai 2003, cập nhật những đổi mới Luật đất đai vào công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Giải quyết dứt điểm các trường hợp tranh chấp đất đai theo đúng quy định của pháp luật. Kiên quyết xử lý các trường hợp lấn chiếm đất đai. Yêu cầu các trường hợp chuyển nhượng trái pháp luật thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước.
- Đối với trường hợp trước đây cấp trái thẩm quyền cần sớm có giải pháp xử lý thỏa đáng. Việc cấp GCNQSDĐ cho các tổ chức cần giảm bớt những thủ tục phiền hà. Xây dựng và trình kế hoạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên cấp tỉnh, cũng như việc rà soát lại nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức. Tăng cường áp dụng công nghệ thông tin vào công tác cấp Giấy chứng nhận. Các cấp có liên quan thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện.
- Tổ chức tập huấn học hỏi kinh nghiệm ở những địa phương đã làm tốt, đã hoàn thành công tác đăng ký đất đai và cấp GCNQSD đất để nâng cao nghiệp vụ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ địa chính.
- Tăng cường tổ chức các buổi tuyên truyền, phổ cập thông tin, cập nhật những điểm mới, Luật mới về đất đai cho nhân dân...để giúp người dân hiểu biết về tầm quan trọng của việc đăng ký đất đai, cấp giấy CNQSDĐ.

PHẦN 5

KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

5.1. Kết luận

Dưới sự chỉ đạo của lãnh đạo tỉnh Bắc Giang và UBND huyện Lục Ngạn đến 2014 toàn xã Tân Hoa đã thực hiện đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận cho 10 trên 10 thôn trên địa bàn xã và được triển khai hết sức khẩn trương theo quy trình mà nhà nước quy định.

➤ **Kết quả cấp GCNQSDĐ theo loại đất**

1. Đối với đất nông nghiệp

Trong giai đoạn 2010-6/2014 trên địa bàn xã Tân Hoa đã cấp GCNQSDĐ cho diện tích 28,8 ha trên tổng diện tích đăng ký là 32,66 ha đạt 88.18%. Với tổng số giấy đã cấp là 413 giấy trên 452 giấy đăng ký, còn tồn đọng 39 giấy chưa được cấp.

2. Đối với đất ở

Số giấy được cấp là 221 giấy trên tổng số 227 giấy đăng ký, còn 6 giấy chưa đủ điều kiện để cấp. Diện tích được cấp là 11,09 ha trên tổng diện tích đăng ký là 11,21 ha đạt 98.9% diện tích đã cấp.

➤ **Kết quả cấp GCNQSDĐ qua các năm**

Trong khoảng thời gian 2010 – 2014, toàn xã đã cấp được 739 sổ GCN trên tổng 790 GCN đạt 93,54 %, một kết quả tương đối cao.

➤ **Kết quả cấp GCNQSDĐ qua điều tra hộ gia đình**

Trình độ hiểu biết của người dân còn chưa cao, chưa hiểu hết tầm quan trọng của việc đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ. Theo số liệu điều tra 60 hộ trên toàn xã:

Tỷ lệ hộ gia đình chưa hiểu rõ về công tác cấp giấy còn lớn, do vậy gây khó khăn ảnh hưởng đến tiến độ cấp giấy.

Nhìn chung tình hình cấp giấy của xã đạt kết quả tương đối cao, song vẫn tồn tại một số khó khăn khiến công tác cấp giấy bị ngưng trệ, nhất là nhận thức của người dân về công tác cấp giấy chưa cao, cần đẩy mạnh công tác tuyên truyền nâng cao nhận thức cho người dân nói chung và đối với lĩnh vực đất đai nói riêng.

5.2. Kiến nghị

Sau quá trình tìm hiểu công tác đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Tân Hoa, để góp phần cho công tác này đạt được hiệu quả cao hơn trong những năm tới đây Em xin đưa ra một số đề nghị sau :

Tạo mọi điều kiện làm việc thuận lợi, đồng thời thường xuyên bồi dưỡng, tăng cường chuyên môn, nghiệp vụ, tập huấn và thi hành các văn bản mới cho cán bộ địa chính các xã, phường.

Hệ thống tài liệu, số liệu, bản đồ cần hoàn thiện để thuận tiện cho việc quản lý đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tập trung và tháo gỡ những vướng mắc, phát sinh và giải quyết dứt điểm các vụ việc còn tồn tại nhất là cấp đất trái thẩm quyền, cho thuê đất...và quản treo còn giữ lại trong thời kỳ giao ruộng đảm bảo công bằng dân chủ cải tiến quy trình, thủ tục trong công tác đăng ký, xét duyệt để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng dẫn đơn giản, tiện lợi nhưng chặt chẽ và đảm bảo tính pháp lý.

Tiếp tục thực hiện công tác tuyên truyền giáo dục pháp Luật cho nhân dân. Mặt khác cần có sự phối hợp chặt chẽ và đồng bộ giữa các ngành, các cấp, tập trung chỉ đạo đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng yêu cầu, đúng quy định của pháp Luật.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo cáo thống kê, kiểm kê diện tích đất đai UBND xã Tân Hoa năm 2014.
2. Báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất xã Tân Hoa 2014.
3. Luật đất đai 1993-Nxb Chính trị Quốc gia Hà Nội.
4. Luật đất đai 2003- Nxb Chính trị Quốc gia Hà Nội.
5. Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thực hiện Luật đất đai 2003.
6. Nghị định 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về việc xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai.
7. Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
8. Nguyễn Thị Lợi (2010), Giáo trình *Đăng kí thống kê đất đai* Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên.
9. Thông tư 29/2004/TT-BTNMT về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.
10. Thông tư 30/2004/TT-BTNMT về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh, và thẩm định quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất.
11. Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT).
12. Website, www.google.com tình hình cấp giấy chứng nhận trong nước.
13. Website, <http://www.bacgiang.gov.vn>

PHỤ LỤC

PHIẾU ĐIỀU TRA HỘ GIA ĐÌNH CÁ NHÂN VỀ CÔNG TÁC CẤP GCNQSDĐ

Họ và tên:.....

Địa chỉ:.....

Nghề nghiệp:.....

Xin ông (bà) vui lòng cho biết những ý kiến của mình về các vấn đề cấp GCNQSDĐ theo Luật Đất đai 2003 bằng cách lựa chọn một trong các phương án trả lời cho mỗi câu hỏi sau đây:

I. Đánh giá hiểu biết chung về GCNQSD đất.

1. Sổ đỏ và GCNQSD đất có phải là một không?

- a. Có b. Không c. Không biết

2. GCNQSD được cấp theo một mẫu chung thống nhất cho một loại đất. Theo bác đúng hay sai?

- a. Đúng b. Sai c. Không biết

3. Khi đất chưa có GCNQSD đất thì có được thế chấp ngân hàng để vay vốn không?

- a. Có b. Không c. Không biết

4. Khi chưa có GCNQSD đất người sử dụng đất không được chuyển nhượng (bán) cho người khác. Theo bác đúng hay sai?

- a. Đúng b. Sai c. Không biết

5. Khi việc cấp GCNQSD đất được thực hiện xong, người được nhận GCNQSDĐ có thể sử dụng mảnh đất đó vào bất cứ mục đích gì mà mình muốn?

- a. Đúng b. Sai c. Không biết

6. Khi nhận GCNQSD đất thì người sử dụng đất cần phải sử dụng đúng mục đích mảnh đất đó?

- a. Đúng b. Sai c. Không biết

7. Hiện nay khi đi làm thủ tục cấp GCNQSD đất thì ghi tên cả vợ và chồng, hay có thể chỉ ghi tên một mình tên vợ hoặc chồng, nếu ghi tên một người được không?

- a. Được b. Không c. Không biết

II. Về điều kiện cấp GCNQSD đất.

1. Nếu nhà bác sử dụng đất sai mục đích thì có được cấp GCNQSD đất không?

- a. Có b. Không c. Không biết

2. Chỉ có đất nông nghiệp mới được phép cấp GCNQSD đất?

- a. Đúng b. Sai c. Không biết

3. Trong hồ sơ cấp GCNQSD đất phải có kèm theo CMTND và giấy khai sinh không?

- a. Có b. Không c. Không biết

4. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có được cấp GCNQSD đất không?

- a. Có b. Không c. Không biết

5. Khi được thừa kế quyền sử dụng đất thì có được cấp GCNQSDĐ không?

- a. Có b. Không c. Không biết

6. Khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất thì có được cấp GCNQSDĐ không?

- a. Có b. Không c. Không biết

8. Khi chưa hoàn thiện hồ sơ thì người sử dụng đất có được cấp GCNQSD đất không?

- a. Có b. Không c. Không biết

III. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất.

1. Khi làm đơn xong có chữ ký của trưởng thôn, bác nộp ở đâu?

- a. UBND huyện c. Phòng TNMT
b. UBND xã, thị trấn d. Không biết

2. Cấp GCNQSD đất bao gồm có các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế?

- a. Đúng b. Sai c. Không biết

3. Cấp GCNQSD đất có phải nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ không?

- a. Có b. Không c. Không biết

4. Hồ sơ cấp GCNQSD đất của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn UBND xã, thị trấn nơi có đất?

- a. Đúng b. Sai c. Không biết

5. Trường hợp được cấp giấy GCNQSD đất phải nộp tiền lệ phí thì nộp trước hay nộp sau?

- a. Trước b. Sau c. Không biết

IV. Về nội dung ghi trên GCNQSD đất.

1. Trên GCNQSD đất có ghi các tài sản gắn liền với đất không?

- a. Có b. Không c. Không biết

2. Trên GCNQSD đất có ghi thời hạn sử dụng đất không?

- a. Có b. Không c. Không biết

3. Sơ đồ thửa đất có thể hiện trên GCNQSD đất không?

- a. Có b. Không c. Không biết

4. Diện tích đất có thể hiện trên GCNQSD đất không?

- a. Có b. Không c. Không biết

5. Khi đất đai là tài sản chung của hai vợ chồng thì theo bác GCNQSD đất sẽ ghi rõ họ tên ai?

- a. Vợ b. Chồng c. Cả hai d. Không biết

6. Mục đích sử dụng đất có được ghi trên GCNQSD đất không?

- a. Có b. Không c. Không biết

V. Về ký hiệu.

1. Đất ở nông thôn được ký hiệu như nào?

- a. ONT b. ODT c. DON d. Không biết

2. Đất bằng hàng năm khác được ký hiệu như thế nào?

- a. BHK b. BNK c. HNK d. Không biết

3. Đất rừng sản xuất được ký hiệu như nào?

- a. RTS b. RST c. RSX d. Không biết

4. Đất trồng lúa nước được ký hiệu như nào?

- a. LUA b. LUC c. LUB d. Không biết

VI. Về cấp mới.

1. Khi GCNQSD đất bị ô nhiễm, rách hoặc bị mất có được cấp GCNQSD đất không?

- a. Có b. Không c. Không biết

2. Theo bác cấp mới GCNQSD đất và cấp lần đầu có phải là một không?

- a. Phải b. Không phải c. Không biết

3. Khi hợp nhiều thửa đất thành một thửa thì có phải cấp mới GCNQSD đất không?

- a. Phải b. Không phải c. Không biết

4. Khi tách một thửa đất thành nhiều thửa có phải làm cấp mới GCNQSD đất không?

- a. Phải b. Không phải c. Không biết

5. Khi ranh giới bị thay đổi phải cấp mới GCNQSD đất đúng hay sai?

- a. Đúng b. Sai c. Không biết

VII. Về thẩm quyền cấp GCNQSD đất.

1. Thẩm quyền xét duyệt GCNQSD đất là văn phòng đăng ký đúng hay sai?

- a. Đúng b. Sai c. Không biết

2. Cấp nào tổ chức kê khai đăng ký đất đai và xét duyệt đơn xin cấp GCNQSD đất?

- a. Cấp xã b. Cấp huyện c. Cấp tỉnh d. Không biết

3. Cấp nào có trách nhiệm thu lệ phí địa chính và giao GCNQSD đất cho người sử dụng đất?

- a. Cấp xã b. Cấp huyện c. Cấp tỉnh d. Không biết

4. GCNQSD đất của UBND do cấp nào có thẩm quyền cấp?

- a. Cấp xã b. Cấp huyện c. Cấp tỉnh d. Không biết

5. GCNQSD đất của trường học, bệnh viện, nhà văn hóa do cấp nào có thẩm quyền cấp?

- a. Cấp xã b. Cấp huyện c. Cấp tỉnh d. Không biết

Xin trân thành cảm ơn ông (bà) !

Ngày tháng năm 2014

Người được phỏng vấn

Người điều tra

Nông Thị Phương