

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



CHĂNG DƯƠNG PHI

Tên đề tài:

**“THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CẤP GIẤY
CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC TRÊN
ĐỊA BÀN PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
GIAI ĐOẠN 2011 – 2013”**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Hệ đào tạo : Chính quy
Chuyên ngành : Địa chính môi trường
Khoa : Quản lý tài nguyên
Khóa học : 2011 – 2015
Giáo viên hướng dẫn : TS. Nguyễn Thanh Hải

Khoa Quản lý tài nguyên - Trường đại học Nông Lâm Thái Nguyên

Thái Nguyên, năm 2015

LỜI CẢM ƠN

Thực tập tốt nghiệp là một giai đoạn cần thiết và hết sức quan trọng của mỗi sinh viên, đó là thời gian để sinh viên tiếp cận với thực tế, nhằm củng cố và vận dụng những kiến thức mà mình đã học được trong nhà trường. Được sự nhất trí của ban giám hiệu nhà trường, ban chủ nhiệm khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, em đã nghiên cứu đề tài:

“Thực trạng và giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Lạng Sơn giai đoạn 2011 – 2013”.

Sau một thời gian nghiên cứu và thực tập tốt nghiệp bản báo cáo tốt nghiệp của em đã hoàn thành.

Em xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới các thầy cô giáo trong khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã giảng dạy và hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi cho em trong quá trình học tập và rèn luyện tại trường.

Em xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới thầy giáo **TS. Nguyễn Thanh Hải** người đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ em trong quá trình hoàn thành khóa luận này.

Em xin gửi lời cảm ơn đến ban lãnh đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn, các cán bộ, chuyên viên, các ban ngành khác đã giúp đỡ em trong quá trình thực tập và hoàn thành khóa luận.

Do thời gian có hạn, cũng như năng lực của bản thân còn có nhiều hạn chế, nên trong khóa luận không thể tránh khỏi những sai sót. Em kính mong được sự giúp đỡ của các thầy cô cùng toàn thể các bạn đóng góp ý kiến để khóa luận của em hoàn thiện hơn.

Em xin chân thành cảm ơn!

Lạng Sơn, ngày 5 tháng 04 năm 2015

Sinh viên

Chăng Dương Phi

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1: Cơ cấu tổ chức Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh	19
Bảng 2.2. Hiện trạng ứng dụng Công nghệ thông tin tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh.....	20
Bảng 2.3. Hiện trạng trang thiết bị của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh.....	21
Bảng 2.4. Hiện trạng nguồn nhân lực tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh.....	22
Bảng 4.1. Nhóm đất chính và sự phân bố các nhóm đất chính	32
Bảng 4.2. Hiện trạng phân bố dân cư và mật độ dân số của Phường Hoàng Văn Thụ năm 2013.....	35
Bảng 4.3. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2013.....	42
Bảng 4.4. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2013	43
Bảng 4.5. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng VănThụ, TP Lạng Sơn năm 2013	45
Bảng 4.6. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức theo mục đích sử dụng đất	47
Bảng 4.7. Tiến độ đăng ký, cấp GCN cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn giai đoạn 2011-2013	48
Bảng 4.8. Kết quả thực hiện đăng ký thế chấp cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn giai đoạn 2011-2013	49
Bảng 4.9. Tình hình quản lý, lưu trữ sổ sách hồ sơ địa chính của phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn	50
Bảng 4.10. Kết quả thực hiện cung cấp thông tin địa chính cho Cục thuế tỉnh để thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 2011-2013.....	50
Bảng 4.11. Đánh giá về địa điểm nhận hồ sơ của VPĐK tỉnh.....	51
Bảng 4.12. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ phường Hoàng Văn Thụ, của VPĐKTỉnh.....	51

Bảng 4.13. Mức độ thỏa mãn yêu cầu khi thực hiện các thủ tục hành chính tại trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ của VPĐKĐĐ tỉnh	52
Bảng 4.1. Mức độ hướng dẫn của cán bộ khi thực hiện các thủ tục tại địa bàn phường Hoàng Văn Thụ của VPĐKĐĐ tỉnh	52
Bảng 4.15: Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ tại VPĐKĐĐ tỉnh.....	53

DANH MỤC CÁC HÌNH*Trang*

Hình 3.1. Hiện trạng sử dụng đất phường Hoàng Văn Thu,.....	42
---	----

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Từ, cụm từ viết tắt	Nghĩa của từ, cụm từ viết tắt
BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
BĐDC	: Bản đồ địa chính
BNN	: Bộ Nông nghiệp
CP	: Chính phủ
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quy định
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TT	: Thông tư
TTCN	: Tiêu thủ công nghiệp
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng đăng ký
VPĐKĐĐ	: Văn phòng đăng ký đất đai

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
PHẦN I. ĐẶT VẤN ĐỀ	1
1.1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI	1
1.2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU.....	2
1.2.1 MỤC TIÊU TỔNG QUÁT	2
1.2.2. MỤC TIÊU CỤ THỂ	2
1.3. YÊU CẦU CỦA ĐỀ TÀI.....	2
1.4. Ý NGHĨA CỦA ĐỀ TÀI.....	3
1.4.1. VỀ KHOA HỌC	3
1.4.2. ĐỐI VỚI HỌC TẬP.....	3
1.4.3. ĐỐI VỚI THỰC TIỄN	3
PHẦN II. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
2.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.....	4
2.2. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI.....	5
2.3. NHỮNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG LÝ ĐẤT ĐAI VÀ CẤP GCNQSD ĐẤT	6
2.3.1. KHÁI NIỆM VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ CẤP GCNQSD ĐẤT	6
2.3.2. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.....	7
2.4. CƠ SỞ PHÁP LÝ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.....	11
2.4.1. CƠ SỞ PHÁP LÝ.....	11
2.4.2. HỒ SƠ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GCNQSD ĐẤT CHO TỔ CHỨC ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT.....	14
2.4.3. THỜI GIAN GIẢI QUYẾT THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN	15
2.5. KẾT QUẢ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH.....	15
2.5.1. CẢ NƯỚC.....	15
2.5.2. TỈNH LẠNG SƠN	18

2.5.3. CƠ CẤU TỔ CHỨC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỈNH	19
2.5.4. HIỆN TRẠNG ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ NGUỒN NHÂN LỰC HIỆN CÓ	20
2.5.5. NHỮNG ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG ĐẤT ĐAI VÀ HẠ TẦNG THÔNG TIN	22
2.5.6. CHỨC NĂNG NHIỆM VỤ ĐƯỢC GIAO	24
2.5.7. KẾT QUẢ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN	25
2.5.8. KẾT QUẢ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO TỔ CHỨC.....	26
PHẦN III. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	27
3.1. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU	27
3.2. PHẠM VI NGHIÊN CỨU	27
3.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	27
3.3.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ, TP LẠNG SƠN	27
3.3.2. THỰC TRẠNG TÌNH HÌNH CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ, TP LẠNG SƠN.....	27
3.3.3. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ, TP LẠNG SƠN	27
3.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	27
3.4.1. PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU TRA THU THẬP SỐ LIỆU	27
3.4.2. PHƯƠNG PHÁP CHUYÊN GIA.....	29
3.4.3. PHƯƠNG PHÁP THÔNG KÊ, SO SÁNH	29
3.4.4. PHƯƠNG PHÁP KẾ THỪA CÁC TÀI LIỆU CÓ LIÊN QUAN.....	29
PHẦN IV. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	30
4.1.ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ, TP LẠNG SƠN.....	30

4.1.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN.....	30
4.1.2. ĐIỀU KIỆN KINH TẾ - XÃ HỘI	32
4.1.3. ĐÁNH GIÁ CHUNG	37
4.1.4. HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ, TP LẠNG SƠN.....	38
4.2. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ, TP LẠNG SƠN.....	44
4.2.1. TÌNH HÌNH QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ, TP LẠNG SƠN.....	44
4.2.2. KẾT QUẢ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ, TP LẠNG SƠN.....	47
4.2.3. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC LẬP, QUẢN LÝ VÀ LƯU TRỮ CÁC SỔ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH.....	49
4.2.4. CÔNG TÁC CUNG CẤP THÔNG TIN ĐỊA CHÍNH.....	50
4.2.5. TIẾN ĐỘ GIẢI QUYẾT HỒ SƠ	51
4.3. GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN.....	55
4.3.1. GIẢI PHÁP VỀ CÔNG TÁC LÃNH ĐẠO, CHỈ ĐẠO	55
4.3.2. GIẢI PHÁP VỀ CÔNG TÁC QUY HOẠCH	56
4.3.3. GIẢI PHÁP VỀ TÀI CHÍNH	57
PHẦN V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	58
5.1. KẾT LUẬN	58
5.2. KIẾN NGHỊ	58
TÀI LIỆU THAM KHẢO	60

PHẦN I

ĐẶT VẤN ĐỀ

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quý giá của mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của xã hội loài người. Trong hoạt động kinh tế của mỗi quốc gia, mỗi tổ chức, cá nhân, đất đai là nguồn tài nguyên, nguồn lực và là một đầu vào không thể thiếu. Mặt khác, diện tích đất đai lại có hạn và không thể sản sinh. Vì vậy, quản lý và sử dụng một cách đầy đủ đất đai là mục tiêu cực kỳ quan trọng trong chiến lược phát triển Kinh tế - xã hội của mỗi Quốc gia.

Mặc dù vấn đề đất đai luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm. Nhưng trong thực tế quá trình sử dụng cũng như quan hệ đất đai vẫn còn nhiều bất cập; Vì vậy Công tác xây dựng Hồ sơ địa chính đồng bộ, chính quy hiện đại, là công cụ thiết thực cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Trong đó công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung, công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các tổ chức nói riêng rất quan trọng.

Thực hiện nhiệm vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất theo chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 04/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết 30/2012/QH13 ngày 21/6/2012 của Quốc hội, trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Ngay từ năm 2007, thực hiện Nghị quyết số 07/2007/QH12 ngày 12/11/2007 của Quốc hội, về việc đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận, lập hồ sơ địa chính.

Ngày 24/8/2011, Thủ tướng chính phủ ban hành Chỉ thị số 1474/CT-TTg về thực hiện nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất, và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; Bộ Tài nguyên và Môi trường tiếp tục chỉ đạo, ban hành Công văn số 2419/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 13/7/2012 về việc đẩy mạnh cấp Giấy

chứng nhận, để cơ bản hoàn thành trong năm 2013 theo yêu cầu Quốc hội khóa XII, tại Nghị quyết số 30/2012/QH-13.

Xuất phát từ những vấn đề trên, được sự đồng ý, nhất trí của Ban chủ nhiệm khoa Quản lý tài nguyên và Khoa Môi trường, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, với sự hướng dẫn của **TS. Nguyễn Thanh Hải**, em đã xây dựng và triển khai nghiên cứu đề tài: ***“Thực trạng và giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Lạng Sơn giai đoạn 2011 – 2013”***.

1.2. Mục tiêu nghiên cứu

1.2.1. Mục tiêu tổng quát

Làm rõ những vấn đề lý luận về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đánh giá thực trạng công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn. Tìm ra nguyên nhân và hạn chế trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề xuất một số giải pháp để đẩy nhanh tiến độ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2.2. Mục tiêu cụ thể

- Đánh giá thực trạng công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn, qua đó tìm được những mặt mạnh và tồn tại trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn.

- Đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy mạnh tiến độ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn nghiên cứu.

1.3. Yêu cầu của đề tài

Đề tài phải đảm bảo tính khoa học và thực tiễn, các số liệu điều tra, thu thập phải đảm bảo độ chính xác, tin cậy và trung thực. Các giải pháp đưa ra phải phù hợp với điều kiện của địa phương, từ đó giúp cơ quan quản lý nhà nước đẩy nhanh được công tác cấp giấy chứng nhận cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn.

1.4. Ý nghĩa của đề tài

1.4.1. Về khoa học

Kết quả nghiên cứu của đề tài góp phần vào cơ sở khoa học của công tác quản lý và sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn

1.4.2. Đối với học tập

- Việc hoàn thiện đề tài sẽ là cơ hội cho sinh viên củng cố kiến thức đã học trong nhà trường, đồng thời là cơ hội để sinh viên bước đầu tiếp cận với thực tế nghề nghiệp trong tương lai.

- Cần nắm vững những quy định của pháp luật về cấp GCNQSDĐ theo Luật đất đai, hệ thống các văn bản dưới luật về đất đai của Trung Ương và địa phương trong công tác cấp GCNQSDĐ.

1.4.3. Đối với thực tiễn

- Kiến nghị và đề xuất với các cấp có thẩm quyền đưa ra những giải pháp phù hợp để công tác cấp GCNQSDĐ được tốt hơn.

- Đề tài có ý nghĩa góp phần đẩy nhanh công tác cấp GCNQSDĐ ở phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn trong giai đoạn tới.

PHẦN II

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

2.1. Cơ sở lý luận của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tài liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hóa an ninh quốc phòng. Song thực tế đất đai là tài nguyên thiên nhiên có hạn về diện tích, có vị trí giới hạn trong không gian. Cùng với thời gian giá trị của đất có sự biến đổi theo chiều hướng xấu đi hoặc tốt lên điều đó phụ thuộc vào việc khai thác và sử dụng của con người.

Trong những năm gần đây, việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế sang nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần phát triển theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước đã góp phần thúc đẩy các ngành kinh tế phát triển mạnh mẽ, đi đôi với sự phát triển đó là nhu cầu về sử dụng đất của các ngành, các địa phương ngày càng tăng dẫn đến tình hình sử dụng đất ngày càng nhiều biến động.

Chính vì vậy, công tác quản lý và sử dụng đất đai đã và đang được Đảng và Nhà nước ta quan tâm sâu sắc. Một trong các nội dung đó là công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý xác định quyền sử dụng đất hợp pháp. Nó được cấp cho người sử dụng đất để họ có cơ sở pháp lý thực hiện quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bộ phận cấu thành của hồ sơ địa chính. Hồ sơ địa chính là hệ thống tài liệu, số liệu, sổ sách, bản đồ chứa đựng những thông tin cần thiết về các mặt tự nhiên, kinh tế xã hội, pháp lý đất đai đã được thiết lập trong quá trình đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai ban đầu, và đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thông

qua công tác đăng ký đất đai, Nhà nước nắm bắt được các thông tin về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và pháp lý của thửa đất thì mới thực sự nắm chắc được tình hình sử dụng đất và quản lý chặt chẽ mọi biến động đất đai theo đúng pháp luật.

2.2. Cơ sở khoa học của đề tài

Đề công tác quản lý cũng như vấn đề sử dụng đất đai mang lại hiệu quả cao nhất tại khoản 2 Điều 6 (Luật đất đai, năm 2003) [2] đã đề ra 13 nội dung quản lý nhà nước về đất đai như sau:

1. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó.
2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.
3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.
4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
6. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
7. Thống kê, kiểm kê đất đai.
8. Quản lý tài chính về đất đai.
9. Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.
10. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
11. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

12. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

13. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

2.3. Những quy định của pháp luật về đăng lý đất đai và cấp GCNQSD đất

2.3.1. Khái niệm về đăng ký đất đai và cấp GCNQSD đất

2.3.1.1. Đăng ký đất đai (ĐKDD)

Là toàn bộ các tài liệu được thiết lập trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký đất đai ban đầu, phải phản ánh nội dung mặt tự nhiên, xã hội và pháp lý. Lập hồ sơ đăng ký đất đai ban đầu bao gồm rất nhiều nội dung như: Điều tra cơ bản, kiểm tra các giấy tờ, các thủ tục giao đất.

Công tác lập hồ sơ đăng ký đất đai ban đầu là một hoạt động chuyên môn của ngành quản lý đất đai, tạo cơ sở cho việc quản lý đất đai thường xuyên. Do vậy hồ sơ đăng ký đất đai ban đầu được coi là căn cứ pháp lý đầy đủ nhất để Nhà nước quản lý đất đai một cách chặt chẽ nhất trên tất cả các mặt của thửa đất.

2.3.1.2. Đăng ký quyền sử dụng đất

Đăng ký quyền sử dụng đất là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 38 Nghị định gồm 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 quy định:

1. Đăng ký quyền sử dụng đất gồm đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động về sử dụng đất.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau:

- a. Được nhà nước giao đất, cho thuê đất sử dụng;
- b. Người đăng ký sử dụng đất mà thửa đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đăng ký biến động về sử dụng đất được thực hiện đối với người sử dụng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có thay đổi về việc sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- a. Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- b. Người sử dụng đất được phép đổi tên;
- c. Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất;
- d. Chuyển mục đích sử dụng đất;
- e. Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;
- f. Chuyển đổi hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- g. Có thay đổi về hạn chế quyền của người sử dụng đất;
- h. Nhà nước thu hồi đất;

2.3.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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.

Tại Khoản 1 Điều 2 trong Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/07/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường nêu:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành kèm theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một (1) tờ có bốn (4) trang, mỗi trang có kích thước 190mm x 265mm, bao gồm các đặc điểm và nội dung sau đây:

a. Trang 1 là bìa đối với bản cấp cho người sử dụng đất thì trang bìa màu đỏ gồm Quốc huy và dòng chữ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” màu vàng, số phát hành của giấy chứng nhận màu đen, dấu nổi của Bộ Tài nguyên và Môi trường; đối với bản lưu thì trang bìa màu trắng gồm Quốc huy và dòng chữ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” màu đen, số phát hành của giấy chứng nhận màu đen, dấu nổi của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

b. Trang 2 và trang 3 có đặc điểm và nội dung sau:

- Nền được in hoa văn trống đồng màu vàng tơ ram 35%;
- Trang 2 được in chữ màu đen gồm Quốc huy, tên Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; in chữ hoặc viết chữ gồm tên người sử dụng đất, thửa đất được quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, ghi chú;
- Trang 3 được in chữ, in hình viết chữ, vẽ hình màu đen gồm sơ đồ thửa đất, ngày tháng năm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chức vụ họ tên của người ký giấy chứng nhận, chữ ký của người ký của người ký giấy chứng nhận và dấu của cơ quan cấp giấy chứng nhận, số vào sổ cấp giấy chứng nhận.

c. Trang 4 màu trắng in bảng, in chữ hoặc viết chữ màu đen để ghi những thay đổi về sử dụng đất sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết chỗ ghi thì lập trang bổ sung. Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kích thước, nội dung như trang 4, in hoặc viết thêm số hiệu thửa đất, số phát hành giấy chứng nhận và số vào sổ cấp giấy chứng nhận ở trên cùng của trang; trang bổ sung phải được đánh số thứ tự và đóng dấu giáp lai với trang 4 của giấy chứng nhận.

** Đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Theo quy định tại điều 49, điều 50 và điều 51 của Luật Đất đai 2003, đối tượng được cấp giấy chứng nhận bao gồm hộ gia đình, cá nhân, cộng

đồng dân cư, tổ chức và cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc được công nhận quyền sử dụng đất.

** Căn cứ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Sau khi người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét từng trường hợp cụ thể để cấp GCN. Căn cứ để xét cấp GCN được quy định tại Điều 49 Luật Đất đai 2003, cụ thể như sau:

- Quyết định giao đất, cho thuê đất;
- Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 50, Điều 51 của Luật Đất đai 2003 và Điều 3 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP;
- Hợp đồng chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, kế thừa, nhận tặng, cho quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ, pháp nhân mới được hình thành do góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- Biên bản trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;

Đối với các trường hợp đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 thì căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất, tình trạng đang sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng để xem xét việc cấp hay không cấp GCN theo quy định tại các Điều 14, Điều 15 và Điều 16 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

** Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Luật Đất đai 2003 quy định cấp nào có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất thì cấp đó có thẩm quyền cấp GCN.

Thẩm quyền cấp GCN thực hiện theo quy định tại Điều 52 của Luật Đất đai 2003 và Điều 56 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP như sau:

a. UBND các tỉnh cấp GCN cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (trừ trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở), tổ chức, cá nhân nước ngoài.

b. UBND cấp huyện cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

c. UBND cấp tỉnh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong các trường hợp sau:

- Cấp GCN cho người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà chưa được cấp GCN; có quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất của Ban quản lý Khu công nghệ cao, Ban quản lý khu kinh tế; có văn bản công nhận kết quả hòa giải tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương công nhận; có quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; có văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức phù hợp với pháp luật; có thỏa thuận về xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, bảo lãnh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; có quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp, khiếu nại tố cáo về đất đai, có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

- Cấp GCN cho người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất;

Khi hợp thửa, tách thửa mà thửa đất trước khi hợp thửa, tách thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Cấp đổi GCN đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hại hoặc cấp lại GCN do bị mất;
- Cấp đổi GCN đối với các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp theo pháp luật về đất đai trước ngày 01/07/2004.

2.4. Cơ sở pháp lý về Quyền sử dụng đất và công tác Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.4.1. Cơ sở pháp lý

- Luật Đất đai 2003;
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ về việc thi hành Luật đất đai.

Nghị quyết số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thông tư 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

- Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu hồi tiền sử dụng đất khi cấp GCN.

- Thông tư số 01/TT-BTNMT ngày 13/04/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

- Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/04/2005 của liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT/BTP-BTNMT ngày 16/06/2005 thuộc liên Bộ ban hành hướng dẫn về trình tự, thủ tục đăng ký và cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT/BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh.

- Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ hướng dẫn giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá

trình thực hiện của chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/07/1991.

- Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ. Hiện nay thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 08/01/2007 của Bộ Tài chính về sửa đổi bổ sung Thông tư số 95/2005/TT-BTC.

- Nghị định số 142/2004/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, trong đó có quy định thu tiền thuê đất khi cấp GCN.

- Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số quy định về việc thu tiền sử dụng đất khi cấp GCN, việc xác nhận hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao.

- Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/06/2006 của liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số quy định của thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT/BTP-BTNMT.

- Thông tư số 04/TT-BTP-BTNMT ngày 13/06/2006 của liên Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất.

- Chỉ thị số 05/2006/CT-TTg ngày 22/06/2006 khắc phục yếu kém, sai phạm tiếp tục đẩy mạnh tổ chức thi hành Luật Đất đai, trong đó chỉ đạo các địa phương đẩy mạnh để hoàn thành cơ bản việc cấp GCN trong năm 2006.

- Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/07/2006 ban hành quy định về GCNQSDĐ.

- Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/08/2006 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ tài chính

hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất .

- Quyết định số 2746/QĐ-BTC của Bộ Tài chính ngày 16/08/2006 về việc đính chính thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/08/2006 của Bộ Tài chính.

- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà Nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

- Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/08/2007 hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

- Nghị định số 69/NĐ-CP ngày 13/08/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

- Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Thông tư 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.

- Thông tư liên tịch số 05/1010/TTLT/BTNMT-BNV ngày 13 tháng 05 năm 2010 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ và tổ chức của VPĐK và tổ chức phát triển quỹ đất.

- Thông tư số 16/2011/TT-BTNMT ngày 20/05/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến đăng ký hành chính về lĩnh vực đất đai.

- Thông tư liên tịch số 20/1011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2.4.2. Hồ sơ trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất cho tổ chức đang sử dụng đất

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 53, 55 của Nghị định số 18/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP); Điều 36 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 08 năm 2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP);

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

d) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận về quyền sử dụng đất và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục bản đồ địa chính hoặc trích lục đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất để Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp được ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp không được ủy quyền và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp Giấy chứng nhận.

2.4.3. Thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận

a) Thời gian thực hiện các công việc tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở tài nguyên và Môi trường là không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

b) Thời gian thực hiện các công việc tại cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở, xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp là không quá năm (5) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến;

c) Thời gian thực hiện việc ký Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung Ương (sau đây gọi là cấp tỉnh) hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp được ủy quyền) là không quá ba (3) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2.5. Kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính

2.5.1. Cả nước

Tính đến ngày 30/06/2013, cả nước đã cấp được 36,000 triệu giấy chứng nhận với tổng diện tích 20,12 triệu ha, đạt 83,2% diện tích cần cấp giấy chứng nhận của cả nước, tăng 2,0% so với năm 2012. Đến nay, cả nước có 11 tỉnh cơ bản hoàn thành cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho các loại đất chính (đạt từ 85 – 100 % diện tích) gồm Bình Dương, Long An, Bến Tre, Đồng Tháp, An Giang, Vĩnh Long, Bạc Liêu, Đồng Nai, Quảng Trị, Hậu Giang, Cần Thơ; ngoài ra còn có 10 tỉnh khác cơ bản hoàn thành ở hầu hết các loại đất chính gồm Lạng Sơn, Hải Dương, Hà Nam, Hưng Yên, Quảng Bình, Đà Nẵng, Trà Vinh, Kiên Giang, Sóc Trăng, Bà Rịa – Vũng Tàu. Song cũng còn nhiều tỉnh, thành phố có kết quả cấp Giấy chứng nhận ở nhiều loại đất chính còn đạt thấp (dưới 70% diện tích cần cấp), đặc biệt là các tỉnh Điện Biên, Lai

Châu, Tuyên Quang, Bắc Kạn, Thừa Thiên Huế, Phú Yên, Gia Lai, Đắk Nông. Về tình hình cấp giấy chứng nhận các loại đất như sau:

- *Về đất ở đô thị*: Cả nước đã cấp được 4.211.800 giấy với diện tích 106.200 ha, đạt 80,3%. Đã có 34 tỉnh đạt trên 85%, còn 29 tỉnh đạt dưới 85%, trong đó có 10 tỉnh đạt thấp hơn dưới 70%.

- *Về đất ở nông thôn*: Cả nước đã cấp được 11.510.000 giấy với diện tích 465.900 ha, đạt 85,0%. Đã có 35 tỉnh đạt trên 85%, còn 28 tỉnh đạt dưới 85%, trong đó có 9 tỉnh đạt thấp hơn dưới 70%.

- *Về đất chuyên dùng*: Cả nước đã cấp được 182.131 giấy với diện tích 483.730 ha, đạt 64,0%. Đã có 19 tỉnh đạt trên 85%, còn 44 tỉnh đạt dưới 85%, trong đó có 16 tỉnh đạt thấp hơn dưới 50%.

- *Về đất sản xuất nông nghiệp*: Cả nước đã cấp được 17.367.400 giấy với diện tích 8.147.100 ha, đạt 82,9%. Đã có 33 tỉnh đạt trên 85%, còn 30 tỉnh đạt dưới 85%, trong đó có 12 tỉnh đạt dưới 70%.

- *Về đất lâm nghiệp*: Cả nước đã cấp được 1.709.900 giấy với diện tích 10.357.400 ha, đạt 86,1%. Đã có 20 tỉnh đạt trên 85%, còn 41 tỉnh đạt dưới 85%, trong đó có 25 tỉnh đạt dưới 70%.

• **Đánh giá chung**

- *Mặt được*: Trong thời gian qua, thực hiện Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ, phần lớn các địa phương đã tập trung chỉ đạo thực hiện bằng nhiều biện pháp; đã thực hiện nghiêm túc các nhiệm vụ, giải pháp theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị 05/CT- và của bộ Tài nguyên và Môi trường; tạo sự chuyển biến tích cực trong công tác cấp Giấy chứng nhận ở địa phương, điển hình là một số tỉnh thành phố như Tuyên Quang, Lai Châu, Bắc Giang, Quảng Ninh, Thừa Thiên Huế, Khánh Hòa, Ninh Thuận và Thành phố Hồ Chí Minh. Trong điều kiện kinh tế còn đang có nhiều khó khăn, song các địa phương đều đã rất cố gắng bố trí kinh phí tư ngân sách cho công tác cấp

giấy chứng nhận tăng lên nhiều so với các năm trước, nhất là các tỉnh miền núi như Tuyên Quang, Yên Bái, Lai Châu, Sơn La và các tỉnh Tây Nguyên.

- *Tồn tại, hạn chế:* Kết quả cấp giấy chứng nhận của cả nước trong 6 tháng qua vẫn còn đạt thấp (đạt 21,6% về diện tích so với kế hoạch thực hiện năm 2013); trong đó cấp chậm nhất là các tỉnh, thành phố: Gia Lai, Điện Biên, Hòa Bình, Tuyên Quang, Nghệ An, Hải Phòng, Phú Yên, Đắk Nông. Khối lượng còn lại cần cấp Giấy chứng nhận các loại đất chính trong năm 2013 của cả nước vẫn còn nhiều. Trong đó, số lượng tồn đọng tập trung chủ yếu ở 18 tỉnh còn nhiều khó khăn, không cân đối đủ ngân sách để thực hiện gồm: Tuyên Quang, Bắc Cạn, Điện Biên, Lai Châu, Hòa Bình, Yên Bái, Sơn La, Quảng Ninh, Bắc Giang, Nghệ An Thừa Thiên Huế, Phú Yên, Ninh Thuận, Quảng Ngãi, Quảng Nam, Gia Lai, Đắk Nông, Đắk Lắk.

- Do đó trong năm 2013, Bộ Tài nguyên và Môi Trường cần chỉ đạo cụ thể tới các địa phương nhằm đưa ra những giải pháp tháo gỡ khó khăn trong quá trình cấp GCNQSDĐ để đẩy nhanh việc cấp GCNQSDĐ trên cả nước.[5]

Việc cấp GCNQSD đất hết sức quan trọng và cần thiết, là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý nhà nước về đất đai. Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) được giao nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai, thành lập cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai xuyên suốt từ Trung ương đến địa phương, cán bộ địa chính được đào tạo ngày càng có trình độ cao, trang thiết bị phương tiện kỹ thuật ngày càng hiện đại đáp ứng phần nào nhiệm vụ của ngành. Công tác đo vẽ BĐĐC phục vụ công tác cấp GCNQSD đất.

Để thực hiện tốt và đẩy nhanh tiến độ trong công tác cấp GCNQSD đất, ngành Tài nguyên và Môi trường đã đề ra phương hướng, nhiệm vụ phấn đấu đạt được những mục tiêu trong thời gian tới. Bên cạnh đó Chính phủ cũng có nhiều chính sách đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSD đất, song tiến độ cấp GCNQSD đất vẫn còn chậm đặc biệt là đất ở đô thị.

2.5.2. Tỉnh Lạng Sơn

Đất đai là tài nguyên vô cùng quan trọng, có vị trí đặc biệt, quyết định quá trình phát triển kinh tế xã hội. Do nằm ở vị trí giáp biên giới với Trung Quốc, Lạng Sơn có điều kiện phát triển một nền kinh tế tổng hợp, tỉnh đã xác định đất đai là một trong những tiềm lực lớn trong lĩnh vực phát triển sản xuất, đời sống, đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển không gian đô thị... Tuy nhiên việc quản lý, sử dụng đất mạng lại tính chiến lược nhằm đảm bảo cho sự phát triển cân đối, bền vững kết hợp với bảo vệ môi trường. Nói cách khác phát triển đô thị phải đáp ứng nhu cầu của đời này mà không làm tổn hại đến khả năng đáp ứng nhu cầu của đời sau.

Tỉnh Lạng Sơn là tỉnh phát triển mạnh mẽ về mọi mặt, trong đó tốc độ đô thị hóa rất nhanh, do đó công tác quản lý đất đai của các cấp thành phố, phường, xã, thị trấn, cấp huyện rất quan trọng, đặc biệt là nắm chắc quỹ đất để có kế hoạch khai thác, sử dụng một cách tiết kiệm, hiệu quả, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội.

Thực tế, trong những năm qua, Lạng Sơn đang ở giai đoạn đầu tư phát triển, do đó đất đai được sử dụng nhiều hơn cho các mục đích sử dụng, điều này dẫn đến việc biến động không ngừng, kể cả việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trong nhân dân. Thị trường bất động sản có những thời điểm nóng lên khó kiểm soát được, đòi hỏi công tác quản lý về đất đai phải được tăng cường để đáp ứng nhu cầu phát triển của xã hội.

Được sự lãnh đạo, chỉ đạo của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn, công tác quản lý nhà nước về đất đai được tăng cường và đi vào nề nếp, pháp luật đất đai đi vào đời sống, ý thức người sử dụng đã từng bước được nâng lên. Các nội dung cơ bản về quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện một cách đồng bộ và hiệu quả.

2.5.3. Cơ cấu tổ chức Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh

Bảng 2.1: Cơ cấu tổ chức Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh

Ban lãnh đạo	
• Giám đốc	
• Phó Giám đốc phụ trách hành chính	
• Phó giám đốc phụ trách nghiệp vụ	
Phòng chức năng (4 phòng)	Số người
• Phòng Hành chính Tổng hợp	4
• Phòng thẩm định cấp giấy	4
• Phòng kỹ thuật địa chính	6
• Phòng thông tin đất đai	6

Năm 2009 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có 13 cán bộ, công chức, viên chức và hợp đồng lao động, (06 biên chế và 07 Hợp đồng Lao động); năm 2010 tuyển dụng thêm 02 viên chức, đến năm 2011 tổng số cán bộ trong đơn vị là 17 người, (08 viên chức, 09 Hợp đồng Lao động); đến năm 2013 đơn vị được bổ nhiệm một đồng chí Phó Giám đốc và tuyển thêm 01 viên chức và 01 Hợp đồng theo ND 44 đến nay tổng số viên chức và người lao động có 20 người (biên chế 09 người, hợp đồng lao động 11 người), trong đó có 03 lãnh đạo, 03 phòng chuyên môn nghiệp vụ các phòng đều có 01 lãnh đạo phòng (01 lãnh đạo phòng biệt phái sang Sở).

Đến nay, cơ cấu tổ chức bộ máy của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Lạng Sơn đã được từng bước ổn định, chất lượng đội ngũ cán bộ ngày càng được nâng lên. về trình độ chuyên môn: Đại học có 16 người, trình độ Trung cấp có 03 người và 01 người lái xe, trong đó: Đảng viên có 06 đồng chí, chiếm tỷ lệ 30%; Đoàn viên thanh niên có 12 đồng chí, chiếm 60% tổng số viên chức và người lao động;

2.5.4. Hiện trạng ứng dụng công nghệ, hạ tầng kỹ thuật và nguồn nhân lực hiện có

2.5.4.1. Hiện trạng ứng dụng công nghệ thông tin

Bảng 2.2. Hiện trạng ứng dụng Công nghệ thông tin tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh

STT	Tên phần mềm	Nguồn gốc	Mục đích sử dụng	Hiệu quả
1	Microstation	Tự cài đặt	-Biên tập bản đồ, kết nối cơ sở dữ liệu - Quản lý, chỉnh lý BĐDC khu vực đất của tổ chức - Viết, vẽ giấy chứng nhận QSDĐ	80% cán bộ trong phòng Nghịệp vụ sử dụng thành thạo 20% cán bộ sử dụng ở mức trung bình.
2	Mapinfo	Tự cài đặt	-Biên tập bản đồ chuyên đề BĐ hành chính. - Quản lý, chỉnh lý BĐ số đất nông nghiệp.	Chỉ có 75%, cán bộ phòng nghiệp biết sử dụng nhưng chủ yếu phục vụ công tác quản lý
3	Autocad	Tự cài đặt	- Biên tập BĐ	Có sử dụng để biên tập BĐ và quản lý BĐ địa chính
4	Famis	Tổng cục địa chính	- Quản lý BĐ địa chính, trích thửa đất phục vụ công tác GPMB.	Thường sử dụng
5	Các phần mềm Hệ thống thông tin đất đai (LIS)			Đang xây dựng tập huấn và làm quen.
6	MS Word	Tự cài đặt	Soạn thảo, công tác văn phòng	Tốt
7	MS Excel	Tự cài đặt	Tính toán, thống kê, lưu trữ số liệu.	Tốt

2.5.4.2. Hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị

- Các trang thiết bị máy móc phục vụ công tác từng bước được trang bị đầy đủ đáp ứng nhu cầu công việc và nhiệm vụ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức và người lao động trong đơn vị với mục tiêu "Phấn đấu từng bước ổn định về tổ chức và trang thiết bị đầy đủ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoạt động ngày càng có hiệu quả". Đến nay toàn đơn vị đã có 17 Bộ máy vi tính, 03 laptop máy in khổ A0: 01 cái; Máy in khổ A3: 01 cái; Máy in khổ A4: 03 cái; Máy Scan A0: 01 cái; Máy photo: 01 cái; Máy đo đạc: 04 cái; Ô tô và các loại tủ đựng tài liệu, điều hòa nhiệt độ cho các phòng phục vụ cho công tác chuyên môn nghiệp vụ.

- Hiện nay, đơn vị đã trang bị hệ thống mạng LAN và Internet (ADSL) để phục vụ tốt hơn cho nhiệm vụ chức năng của phòng như: Chính lý hồ sơ địa chính, cập nhật thông tin, các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, sử dụng mail trong công việc chuyên môn.

Bảng 2.3. Hiện trạng trang thiết bị của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh

STT	Tên thiết bị, cấu hình	Số lượng	Tình hình hoạt động
I	Máy vi tính		
1	Máy tính để bàn	17	Bình thường
2	Máy tính xách tay	03	Bình thường
II	Máy in và máy photo		Bình thường
1	Máy in A0	01	Bình thường
2	Máy in A3	01	Bình thường
3	Máy in A4	03	Bình thường
4	Máy Scan A0	01	Bình thường
5	Máy photo	01	Bình thường
6	Máy đo đạc	04	Bình thường

2.5.4.3. Nguồn nhân lực

Bảng 2.4. Hiện trạng nguồn nhân lực tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh

STT	Trình độ	Số lượng			Ghi chú
		Chuyên môn	Công nghệ thông tin	Tin học văn phòng	
1	Trên đại học	-	-	-	
2	Đại học	16	-	-	
3	Cao đẳng	03	-	-	
4	Trung cấp	-	-	-	
5	Khác	01	-	-	Lái xe

(nguồn: VPĐKĐĐ Tỉnh)

2.5.5. Những đánh giá chung về hiện trạng đất đai và hạ tầng thông tin

2.5.5.1. Về quy trình nghiệp vụ

- Hiện nay việc luân chuyển hồ sơ đều phải thực hiện bằng các hồ sơ giấy, đặc biệt phải tra cứu thông tin tư liệu được lưu trên giấy và phải liên hệ với các bộ phận khác nhau. Có thông tin chưa được cập nhật kịp thời giữa các cấp do việc trao đổi thông tin giữa các cấp chưa được thực hiện.

- Mặc dù các bộ phận nghiệp vụ của đơn vị đang tiến hành xây dựng và hoàn chỉnh các quy định xử lý hồ sơ nhưng hiện tại việc trao đổi thông tin để xử lý hồ sơ còn gặp nhiều khó khăn do phải phối hợp thực hiện với nhiều bộ phận, điều này làm giảm tính chủ động của bộ phận chịu trách nhiệm xử lý hồ sơ.

2.5.5.2. Về hệ thống thông tin tư liệu

Hiện nay hệ thống thông tin dữ liệu về đất đai đã được quản lý dưới dạng giấy và dạng số, việc theo dõi, quản lý biến động đất đai đã từng bước thường xuyên liên tục nên số liệu, tài liệu đất đai cơ bản phản ánh đúng với thực tế sử dụng.

Việc lưu trữ và khai thác dữ liệu đã được quản lý tương đối khoa học việc cập nhật thông nhất để tìm được dữ liệu tốt nhất và chính xác nhất.

2.5.5.3. Về phần mềm ứng dụng

Hầu hết các phần mềm ứng dụng của ngành đã được triển khai và khai thác để phục vụ cho công tác chuyên môn nghiệp vụ. Các cán bộ thụ lý hồ sơ thực hiện thủ công nên cũng phần nào ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện công việc.

2.5.5.4. Về trang thiết bị

Cơ bản đáp ứng được cho công tác hiện tại. Tuy nhiên một số máy tính cũ cần phải thay thế để đáp ứng cho công tác thời gian tới, đặc biệt là việc triển khai những ứng dụng phần mềm quản lý đất đai. Hơn nữa, máy tính cấu hình chưa đồng bộ. Máy vi tính trang thiết bị khá đầy đủ, tuy nhiên cấu hình thấp do đã trang bị từ các năm trước đây, không có sự nâng cấp và bảo dưỡng thường xuyên.

2.5.5.5. Về nguồn nhân lực

Đội ngũ nhân lực của Văn phòng đăng ký QSDĐ tỉnh có kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài nguyên Môi Trường. Tuy nhiên không có cán bộ chuyên trách về tin học. Điều này dẫn tới việc ứng dụng các ứng dụng đặc thù của ngành không được triển khai sử dụng, dẫn tới cán bộ ít có điều kiện tiếp xúc với trình độ công nghệ cao, từ đó việc ứng dụng công nghệ thông tin vào công việc còn nhiều hạn chế.

Hiện nay mới chủ yếu ứng dụng tin học vào công tác văn phòng và một vài chương trình ứng dụng đơn giản, phục vụ tạm thời trong quản lý đất đai. Các chương trình ứng dụng này còn rời rạc, chưa mang tính hệ thống. công việc thường xuyên được sử dụng máy tính là soạn thảo văn bản trên MS Word; phục vụ công việc tính toán dung MS Excel; phục vụ công tác biên tập bản đồ sử dụng Microstation, Mapinfo.... Tuy nhiên là những cán bộ có tiềm năng, nếu được đào tạo bổ sung chuyên sâu về công nghệ thông tin thì sẽ tạo

điều kiện để vận hành tốt, nâng cao hiệu quả hệ thống quản lý và mở rộng phạm vi ứng dụng tin học trong toàn ngành mà không chỉ ở lĩnh vực đất đai.

Hiện tại cơ quan có trụ sở còn nhỏ, phòng làm việc còn chật hẹp không có phòng tiếp dân riêng, đặc biệt là kho lưu trữ hồ sơ rất chật nếu tiếp tục nhận hồ sơ lưu trữ sẽ khó khăn.

2.5.6. Chức năng nhiệm vụ được giao

- Nhiệm vụ và quyền hạn: Giúp Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường làm đầu mối thực hiện các thủ tục hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (trừ trường hợp mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở), tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

Đăng ký sử dụng đất và chỉnh lý biên động về sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (trừ trường hợp mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở), tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

Lập và quản lý toàn bộ hồ sơ địa chính gốc đối với tất cả các thửa đất thuộc phạm vi địa giới hành chính cấp tỉnh; cấp bản sao hồ sơ địa chính từ hồ sơ địa chính gốc cho phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc khi có biến động về sử dụng đất theo thông báo của phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để chỉnh lý bản sao hồ sơ địa chính.

Cung cấp số liệu địa chính cho cơ quan chức năng xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế liên quan đến đất đai đối với người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước

ngoài (trừ trường hợp mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở), tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

Thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật.

Lưu trữ, quản lý bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác hình thành trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

Thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh.

Xây dựng, quản lý và phát triển hệ thống thông tin đất đai; cung cấp bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, các thông tin khác về đất đai phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước và nhu cầu cộng đồng.

Thực hiện việc thu phí, lệ phí trong quản lý đất đai, thực hiện các dịch vụ có thu về cung cấp thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.

Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hiện hành về tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Quản lý viên chức, người lao động và tài chính, tài sản thuộc Văn phòng theo quy định của pháp luật.

Trong những năm qua, đội ngũ cán bộ ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh nói chung, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh nói riêng luôn nỗ lực phấn đấu không ngại khó khăn gian khổ, phấn đấu đi lên xây dựng cơ quan ngày càng mạnh của tập thể cán bộ viên chức Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất để hoàn thành chức trách nhiệm vụ chính trị được giao góp phần hoàn thành nhiệm vụ chung của Ngành Tài nguyên và Môi trường.

2.5.7. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

- Đối với đất ở:

+ Năm 2011 có 241 đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, đã cấp được 157 đơn, đạt tỷ lệ 65,1%.

+ Năm 2012 có 453 đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, đã cấp được 327 đơn, đạt tỷ lệ 72,2%.

+ Năm 2013 có 402 đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, đã cấp được 371 đơn, đạt tỷ lệ 92,3 %.

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Năm 2011 có 42 đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, đã cấp được 34 đơn, đạt tỷ lệ 81%.

+ Năm 2012 có 27 đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, đã cấp được 16 đơn, đạt tỷ lệ 59,2%.

+ Năm 2013 có 32 đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, đã cấp được 24 đơn, đạt tỷ lệ 75%.

2.5.8. Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: Số lượng giấy chứng nhận đã cấp là 8 giấy. Diện tích đã được cấp giấy là 2,48/6,02 ha đạt 41,2% diện tích theo hiện trạng.

- Đất an ninh: Số lượng giấy chứng nhận đã cấp là 2 giấy. Diện tích đã được cấp là 0,73/1,24 ha đạt 58,87% diện tích theo hiện trạng.

- Đất quốc phòng: Số lượng giấy chứng nhận đã cấp là 7 giấy. Diện tích đã cấp giấy là 9,06/11,92 ha đạt 76% diện tích theo hiện trạng.

- Đất có mục đích công cộng: Số lượng giấy chứng nhận đã cấp là 1 giấy. Diện tích đã được cấp là 0,42/2.02 ha đạt 20,79% diện tích theo hiện trạng.

PHẦN III

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Thu thập số liệu tài liệu về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn, từ khi thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Lạng Sơn, thuộc Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lạng Sơn từ 2011 – 2013.

3.3. Nội dung nghiên cứu

3.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn

- Điều kiện tự nhiên
- Điều kiện kinh tế - xã hội

3.3.2. Thực trạng tình hình công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn

3.3.3. Đề xuất các giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn

3.4. Phương pháp nghiên cứu

3.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu

3.4.1.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp tra phỏng vấn các nhà quản lý, các chuyên gia và người dân,... các phương pháp

Đây là phương pháp được dùng để thu thập số liệu, thông tin cần thiết phục vụ cho nghiên cứu. Một số phương pháp cụ thể đó là phương pháp thu

thập số liệu thứ cấp, thu thập số liệu sơ cấp, điều tra được kết hợp sử dụng nhằm đạt được hiệu quả cao nhất.

Để đảm bảo nguồn số liệu điều tra được đầy đủ, có tính thống nhất cao, không chồng chéo, mâu thuẫn, đề tài được xây dựng trên cơ sở thu thập tài liệu của các ban ngành ở Trung ương, thu thập tài liệu – bản đồ và trực tiếp điều tra nguồn số liệu của các tổ chức.

3.4.1.2. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp

- Các văn bản pháp quy có liên quan.
- Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn.
- Số liệu về tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn.
- Số liệu về hiện trạng sử dụng đất năm 2013 của phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn.
- Số liệu về hiện trạng sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất và tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn.
- Số liệu về giao đất, thuê đất, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của các tổ chức năm 2011 – 2013 thu thập các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của VPĐK; các báo cáo về tình hình hoạt động, kết quả thực hiện nhiệm vụ qua các năm.

3.4.1.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

Được tiến hành đối với các thửa đất của các tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3.4.1.4. Phương pháp điều tra, khảo sát thực địa:

Áp dụng phương pháp điều tra, khảo sát, đo đạc, quan sát, đối chiếu hiện trạng sử dụng đất đối với hồ sơ giao đất, thuê đất, bản đồ hiện trạng giao

đất, thuê đất của thửa đất cần điều tra, và phỏng vấn nhằm xác định rõ tình hình quản lý, sử dụng đất của tổ chức được điều tra, cụ thể như sau:

- Xác định ranh rới thửa đất thực tế mà tổ đang quản lý, sử dụng.
- Xác định thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa hoặc tiến trình đăng ký đất đai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất.
- Điều tra phỏng vấn trực tiếp các tổ chức được giao đất, lãnh đạo ban quản lý Khu công nghiệp và điều tra phỏng vấn dân cư sở tại và hiện trạng sử dụng đất của tổ chức cần điều tra.

3.4.2. Phương pháp chuyên gia

Tham khảo và tiếp thu hướng dẫn của thầy hướng dẫn; các thầy cô giáo; các cán bộ tài nguyên môi trường về lĩnh vực nghiên cứu của đề tài gồm: các Lãnh đạo và Chuyên viên thuộc phòng Đăng ký đất đai, phòng kế hoạch tài chính, phòng đo đạc bản đồ - sở Tài nguyên Môi trường; Lãnh đạo Văn phòng đăng ký QSDĐ Tỉnh; Lãnh đạo, Chuyên viên phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Lạng Sơn. Tham khảo ý kiến, kinh nghiệm của những người có kinh nghiệm về lĩnh vực điều tra, khảo sát thực địa.

3.4.3. Phương pháp thống kê, so sánh

Các thông tin thu thập thông qua phỏng vấn được xử lý chủ yếu theo hướng định tính. Thông tin thu thập được từ điều tra xã hội học được xử lý chủ yếu theo hướng định lượng, thông qua thống kê mô tả bằng phần mềm Excel. Hệ thống hóa các kết quả thu được thành thông tin tổng thể, để từ đó tìm ra những nét đặc trưng, những tính chất cơ bản của đối tượng nghiên cứu.

3.4.4. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan

Trên cơ sở các tài liệu, kết quả nghiên cứu của các nhà khoa học, các báo cáo tổng kết của cơ quan quản lý nhà nước ở Trung ương và địa phương có liên quan đến mục tiêu nghiên cứu của đề tài được chọn lọc và xử lý theo yêu cầu của đề tài.

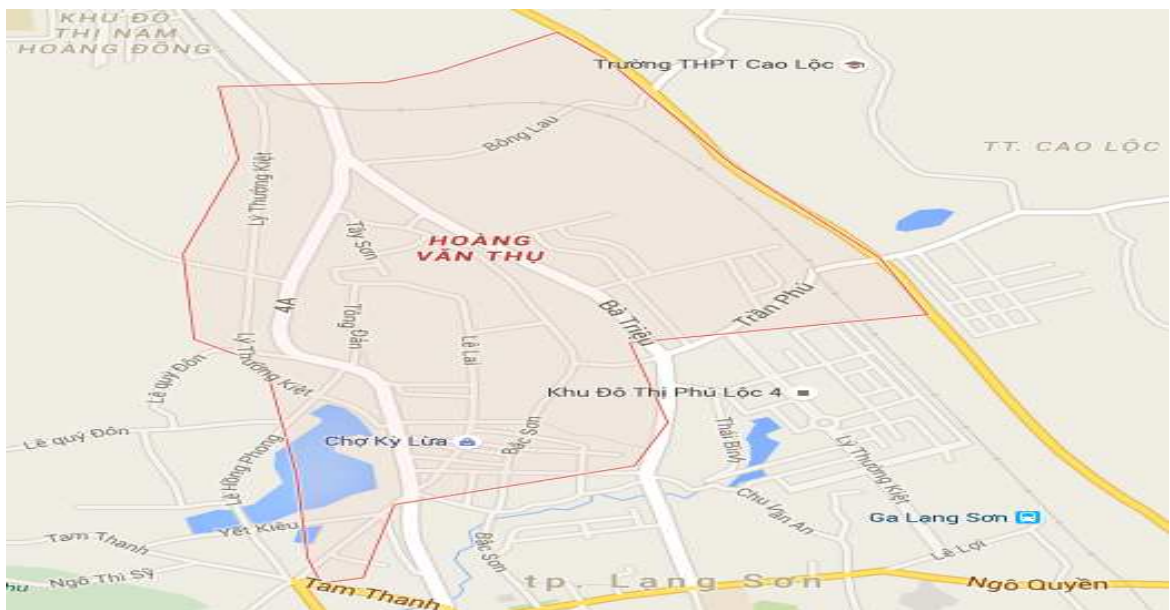
PHẦN IV

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

4.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn

4.1.1. Điều kiện tự nhiên

4.1.1.1. Vị trí địa lý



Hoàng Văn Thụ là phường nội thị của thành phố Lạng Sơn, có diện tích tự nhiên 141,20 ha, chiếm 1,8% diện tích tự nhiên của thành phố. Gồm 9 khối phố. Vị trí của phường như sau:

- Phía Bắc giáp xã Hoàng Đồng
- Phía Tây giáp phường Tam Thanh
- Phía Nam giáp phường Vĩnh Trại
- Phía Đông giáp Thị trấn Cao Lộc

Lợi thế lớn nhất của phường là có vị trí thuận lợi, tập trung các cơ quan đầu não của tỉnh Lạng Sơn, có hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển, tạo điều kiện

thuận lợi để khai thác các tiềm năng và thế mạnh trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội.

4.1.1.2. Địa hình

Phường Hoàng Văn Thụ nằm ở vùng núi có độ dốc thấp. Phường có địa hình tương đối bằng phẳng, nền địa chất ổn định là điều kiện rất tốt cho việc xây dựng các công trình đô thị, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

4.1.1.3. Khí hậu

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa của miền núi phía bắc với hai mùa rõ rệt: Mùa mưa bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 9: Mùa khô bắt đầu từ tháng 10 năm trước đến tháng 4 năm sau. Độ ẩm trung bình là 75%.

Nhiệt độ trung bình năm là 21°C , nhiệt độ cao nhất là 39°C , thấp nhất là 4°C . Tổng nhiệt độ năm là $7.500 - 8.000^{\circ}\text{C}$. Lượng bức xạ tổng cộng hàng năm $116,2\text{Kcal/cm}^3$.

Lượng mưa trung bình năm: 1.318 mm, phân bố không đều. Các tháng mùa mưa có lượng mưa chiếm 75% lượng mưa cả năm, cao nhất vào tháng 8 (280mm), mùa khô chỉ chiếm 25%, thấp nhất vào tháng 1 (7mm). Nhìn chung khí hậu, thời tiết với các đặc điểm nóng, ẩm, lượng bức xạ cao, thuận lợi cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân. Tuy nhiên, vào thời gian chuyển tiếp giữa các mùa, có sự biến động mạnh về thời tiết với các hiện tượng xấu như: Giông, gió Đông Bắc... đã làm ảnh hưởng nhiều đến sản xuất và sinh hoạt của nhân dân, đặc biệt là sản xuất nông nghiệp.

4.1.1.4. Thủy văn

Tài nguyên nước của phường gồm nguồn nước mặt và nguồn nước ngầm:

- Nguồn nước mặt: chủ yếu được khai thác từ các sông, ao, hồ có trên địa bàn, trong đó sông Kỳ Cùng là nguồn cung cấp nước chính cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân. Lưu lượng nước biến động từ $8,06\text{ m}^3/\text{s}$, dòng chảy

biến động từ 1,39 m³/s đến 2,58 m³/s. Hàm lượng phù sa biến đổi từ 15mg/lít vào mùa mưa.

- Nguồn nước ngầm: Trên địa bàn phường hiện tại có 90% hộ dân được dùng nước máy thông qua trạm xử lý nước của thành phố và 10% hộ dân sử dụng các giếng và giếng khoan cá nhân.

4.1.1.5. Tài nguyên đất

Đất đai phường Hoàng Văn Thụ được hình thành từ 2 nguồn gốc: Đất thủy thành gồm các nhóm đất phù sa sông suối, đất dốc tụ; đất địa thành gồm 2 nhóm đất Feralit vùng núi cao (300 – 700) và đất Feralit điển hình nhiệt đới (25 – 300). Theo nguồn gốc phát sinh được chia thành 4 loại:

- Đất dốc tụ phân bố chủ yếu ở các khe suối, chân đồi núi và các thung lũng có đồi núi bao quanh, được sử dụng để trồng lúa, lúa màu.

- Đất Feralit nâu đỏ phát triển trên đá vôi (Fv): Phân bố chủ yếu ở khu vực giữa phường.

- Đất Feralit vàng đỏ trên đá mắc ma (Fqs) có tầng khoảng 0,7 – 1m, hàm lượng các chất dinh dưỡng nghèo có phản ứng chua. Phân bố ở phía Đông Nam phường.

Bảng 4.1. Nhóm đất chính và sự phân bố các nhóm đất chính

STT	Nhóm đất	Phân bố các loại đất
1	Đất Feralit vàng đỏ	Phân bố ở phía đông nam phường
2	Feralit nâu đỏ	Phân bố ở khu vực giữa phường
3	Đất dốc tụ	Phân bố chủ yếu ở các khe suối, chân đồi núi Phía tây của phường

4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

4.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế

Phường Hoàng Văn Thụ hiện có gần 13 nghìn người, gồm các dân tộc anh em sinh sống là Kinh, Tày, Nùng, Dao, Hoa... và một số dân tộc khác

chung sống trên địa bàn 9 khối phố, trong đó dân tộc Kinh chiếm đa số (78,2%), Tày (21,8%), Nùng (13,8%), Hoa (5,82%), Dao (0,18%), còn lại các dân tộc khác. Do đó có nhiều dân tộc khác nhau sống trên địa bàn Phường nên phong tục tập quán tương đối đa dạng và phong phú. Vào các dịp lễ tết và ngày hội người dân thường tổ chức vui chơi thể thao, văn nghệ, làm lễ thờ cúng tổ tiên, tảo mộ và sum họp gia đình. Nhân dân Phường luôn thể hiện tinh thần đoàn kết, giúp đỡ tương trợ lẫn nhau vượt qua mọi khó khăn trong chiến đấu và trong phát triển kinh tế - xã hội.

Mặc dù trong những năm qua thị trường có nhiều diễn biến phức tạp, giá cả mặt hàng tăng ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động thương mại dịch vụ, thời tiết diễn biến không thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp phát triển. Nhưng kinh tế xã hội của phường vẫn có bước phát triển khá toàn diện, đạt nhiều thành tựu quan trọng. Đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân được nâng lên đáng kể. Hạ tầng cơ sở được chú trọng phát triển giao thông, thủy lợi, trường học, bệnh viện, trạm xá và các công trình văn hóa phúc lợi. Trình độ dân trí không ngừng được nâng lên.

Năm 2013 tổng giá trị sản phẩm (GDP) của Phường ước tính đạt 188.700 triệu đồng. Trong đó thương mại dịch vụ đạt 139.000 triệu đồng chiếm 74% tổng giá trị sản phẩm. Công nghiệp – TTCN, xây dựng cơ bản đạt 45.288 triệu đồng chiếm 24%. Nông nghiệp đạt khoảng 3.812 triệu đồng chiếm 2%.

Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng. Giá trị thương mại dịch vụ năm 2013 so với năm 2010 tăng khoảng 8 lần. Giá trị sản phẩm nông nghiệp năm 2013 so với năm 2010 giảm khoảng 1.5 lần.

Trong thời kỳ khôi phục và phát triển đất nước, đặc biệt trong thời kỳ đổi mới dưới sự lãnh đạo của Đảng ủy, HĐND và UBND phường, toàn Đảng, toàn quân và toàn dân đã phát huy truyền thống đoàn kết, ý chí tự lực, tự

cường, khắc phục mọi khó khăn, đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng về kinh tế, văn hóa giữ vững trật tự an ninh xã hội.

Phía Bắc phường Hoàng Văn Thụ có sông Kỳ Cùng đồng thời là ranh giới với phường Tam Thanh với chiều dài trên 1,5 km, đây là nguồn nước mặt khá dồi dào, có khả năng cung cấp gần đầy đủ cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân. Tuy nhiên trong những năm gần đây, nguồn nước đã bị bẩn do chịu ảnh hưởng của chất thải công nghiệp, chất thải sinh hoạt... Trên địa bàn Phường hiện tại có 90% hộ dân được dùng nước máy (thông qua trạm khoan nước giếng T1) và 10% hộ dân sử dụng các giếng và giếng khoan cá nhân.

Nguồn nước ngầm: Qua thăm dò thì ở độ sâu 6-8m mực nước ngầm tương đối nhiều, nước sạch chất lượng cao đáp ứng đủ cho sinh hoạt và sản xuất.

Là một trung tâm đầu não của thành phố Lạng Sơn, có các cơ quan ban ngành của Tỉnh được xây dựng khang trang đã tạo cho Phường có một cảnh quan đẹp, hàng năm đã thu hút được nhiều du khách đến thăm quan du lịch.

Nhìn một cách tổng thể môi trường trên địa bàn phường cơ bản chưa bị ô nhiễm. Trong những năm gần đây tốc độ xây dựng tương đối mạnh, là phường có tốc độ phát triển đô thị hóa nhanh nên tình trạng rác thải xây dựng vẫn còn đồ bừa bãi. Mặt khác các cơ sở sản xuất lại có vị trí rác thải đan xen nhau trong các khu vực dân cư gây ảnh hưởng tới môi trường sinh thái và cảnh quan. Tuy nhiên môi trường sinh thái của phường cơ bản vẫn giữ được các bản sắc tự nhiên, cho đến nay vệ sinh môi trường có nhiều tiến bộ rõ rệt, nhân dân được tuyên truyền nên có ý thức cao trong gìn giữ vệ sinh gia đình, đường phố cụm dân cư. Duy trì công tác vệ sinh môi trường được thực hiện tích cực có chất lượng, tình hình nước thải ra đường được khắc phục. Cảnh quan môi trường có nhiều thay đổi đáng kể.

Nền kinh tế của phường chủ yếu tập trung vào phát triển các ngành thương mại dịch vụ, công nghiệp, tăng dần tỷ trọng công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng và thương mại dịch vụ.

4.1.2.2. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập

Công tác dân số kế hoạch hóa gia đình được duy trì thực hiện và đi vào nề nếp tỷ lệ sinh tự nhiên từ 1,4% giảm xuống 1,07% số người thực hiện các biện pháp kế hoạch hóa gia đình ngày càng tăng.

Với tổng dân số của phường là: 13.274 người, trong độ tuổi lao động 6.347 người, chiếm 47,81% dân số; trong đó lao động tập trung chủ yếu trong lĩnh vực dịch vụ, thương mại với lực lượng lao động khá trẻ, trình độ học vấn của người lao động khá đồng đều nhưng phần lớn là tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên. Thu nhập bình quân đầu người tính đến năm 2013 đạt 18.110.000 đồng tương đương 862 USD.

Năng lực sản xuất mới được bổ sung, lĩnh vực văn hóa - xã hội có những bước chuyển biến, tiến bộ, đào tạo nghề, xóa đói giảm nghèo được khai thác tích cực, đạt kết quả khích lệ, quốc phòng an ninh được quan tâm và tổ chức triển khai có hiệu quả, góp phần củng cố vững chắc thế trận quốc phòng toàn dân.

Công tác dân số kế hoạch hóa gia đình được duy trì thực hiện và đi vào nề nếp tỷ lệ sinh tự nhiên từ 1,4% giảm xuống 1,07% số người thực hiện các biện pháp kế hoạch hóa gia đình ngày càng tăng.

**Bảng 4.2. Hiện trạng phân bố dân cư và mật độ dân số của Phường
Hoàng Văn Thụ năm 2013**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Toàn phường
1	Tổng nhân khẩu	Người	13.274
	Tổng số nam	Người	7.162
	Tổng số nữ	Người	6.112
2	Số hộ	Hộ	3.702

(Nguồn: Niên giám thống kê 2013)

* Dân số:

Theo số liệu thống kê năm 2013 dân số của phường là 13.274 người, trong đó, số nam là 7.162 người, số nữ là 6.112 người, số hộ là 3.702, mật độ dân số là 9.400,18 người/km².

** Giáo dục và đào tạo:*

Về quy mô mạng lưới trường lớp: Phát triển ổn định bền vững, phường có 3 cấp học từ Mầm non, Tiểu học, THCS. Về lượng học sinh giữa các cấp học phát triển tương đối đồng đều. Toàn phường có 4 trường trong đó: Mầm non có 02 trường, Tiểu học 1 trường và THCS 1 trường.

Về đội ngũ cán bộ quản lý, giáo viên đáp ứng được nhiệm vụ dạy và học, đa số đạt trình độ đào tạo chuẩn ở các cấp học.

Về cơ sở vật chất trang thiết bị trường học được xây dựng kiên cố hóa trường lớp. Và có các hoạt động dạy nghề, học nghề như các nghề thủ, tin học, điện.

** Y tế:*

Công tác Y tế trên địa bàn phường được sự quan tâm chỉ đạo của Sở Y tế và UBND phường, sự phối kết hợp của các ban ngành đoàn thể trong nhiều năm qua đã gặt hái nhiều kết quả đáng phấn khởi. Chất lượng khám bệnh chữa bệnh ngày càng được nâng cao, công tác Y tế dự phòng luôn được chủ động tích cực, nhiều năm qua trên địa bàn phường không có dịch bệnh lớn xảy ra, các chương trình Y tế Quốc gia được duy trì thường xuyên và hoạt động có hiệu quả.

** Văn hóa - Thể thao:*

Công tác văn hóa thể thao thường xuyên được quan tâm thực hiện có hiệu quả thiết thực. Thực hiện công cuộc vận động “Toàn dân đoàn kết, xây dựng đời sống văn hóa ở khu dân cư”, phong trào thi đua xây dựng “Gia đình văn hóa” các cấp, các ngành đã đẩy mạnh công tác tổ chức tuyên truyền, vận động đông đảo các tầng lớp nhân dân tham gia và hưởng ứng.

Các hoạt động phong trào văn nghệ được quan tâm chú trọng và phát triển, đảm bảo việc phát huy và giữ gìn bản sắc dân tộc, cụ thể như các hoạt động: Hát giao duyên, hát then, các hội xuống đồng, múa rồng... Ngoài ra về

phong trào thể dục thể thao cũng được diễn ra thường xuyên như: Bóng chuyền, cầu lông, bóng đá, bóng bàn, tennis... Tuy nhiên về cơ sở vật chất để phục vụ các hoạt động này hạn chế, chưa được đầu tư xây dựng.

4.1.3. Đánh giá chung

- Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên

+ Phường Hoàng Văn Thụ có vị trí thuận lợi, có hệ thống giao thông đối nội và đối ngoại; có thể coi đây là lợi thế lớn nhất trong việc giao lưu, phát triển kinh tế - xã hội.

+ Thời tiết khí hậu thuận lợi, đất đai tương đối bằng phẳng, địa chất ổn định tạo điều kiện thuận lợi cho việc bố trí xây dựng các công trình xây dựng cơ sở hạ tầng vừa và nhỏ.

+ Diện tích đất tự nhiên tương đối lớn so với 5 phường nội thành, dân số ở mức trung bình, quỹ đất cho xây dựng các công trình xây dựng cơ sở hạ tầng còn đủ để đáp ứng nhu cầu.

+ Tốc độ phát triển dân số đã giảm nhưng số hộ tăng thêm hàng năm còn lớn. Do đó trong những năm tới cần quỹ đất tăng thêm cho việc phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà ở cho nhân dân tương đối lớn gây áp lực ngày càng tăng đối với đất đai.

+ Lao động dồi dào nhưng phần lớn chưa qua đào tạo chuyên môn nghiệp vụ, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

+ Trong điều kiện quỹ đất có hạn để phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới cần khai thác sử dụng đất khoa học, hợp lý tiết kiệm và có hiệu quả gắn với việc bảo vệ môi trường sinh thái. Việc bố trí sử dụng đất phải đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trước mắt cũng như lâu dài.

- Đánh giá chung về điều kiện kinh tế - xã hội.

Trong những năm qua hòa nhập với công cuộc đổi mới chung của cả nước, Đảng bộ và nhân dân phường đã nỗ lực phấn đấu vươn lên giành những

thành tựu quan trọng, kinh tế tiếp tục tăng trưởng khá, cơ cấu kinh tế đang chuyển dịch đúng hướng, cơ sở vật chất kỹ thuật được tăng cường, các hoạt động văn hóa – xã hội chuyển biến tích cực, đời sống nhân dân được cải thiện tạo điều kiện thúc đẩy nền kinh tế phát triển, góp phần thực hiện quá trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa.

Phường Hoàng Văn Thụ là Phường thuộc trung tâm các cơ quan đầu não của tỉnh với vị trí thuận lợi giao thông thông suốt nối liền với các cửa khẩu quốc tế quan trọng của Trung Quốc, thuận lợi cho việc giao lưu buôn bán. Nền kinh tế chuyển dịch dần từ nông nghiệp sang dịch vụ, thương mại buôn bán.

Trong quá trình sử dụng đất cần phải thích ứng với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Do vậy, trong tương lai để thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của phường cần phải xem xét kỹ việc khai thác sử dụng quỹ đất một cách khoa học, hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả và chú trọng đến việc bảo vệ môi trường sinh thái.

4.1.4. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn

** Công tác khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất*

- Công tác đo đạc bản đồ địa chính

Từ 1997 đến hết năm 2009, được sự quan tâm của UBND tỉnh Lạng Sơn thành phố Lạng Sơn đã tổ chức đo đạc bản đồ địa chính trên địa giới hành chính của phường, tài liệu đo vẽ được đưa vào sử dụng kịp thời phục vụ cho công việc quản lý sử dụng đất và phát triển kinh tế xã hội của thành phố.

Tuy nhiên việc sử dụng bản đồ hành chính chưa đạt hiệu quả cao do bản đồ không được chỉnh lý thường xuyên, diện tích đo vẽ chỉ thực hiện trong khu dân cư còn diện tích đất canh tác chưa được đo vẽ, chưa đáp ứng được

yêu cầu phát triển mạnh mẽ trong giai đoạn hiện nay, vì vậy cần có một phương án bổ sung, biện pháp sử dụng nguồn tài liệu quý giá này.

- Công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất

+ Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

Đã hoàn thành hiện trạng sử dụng đất năm 2010 của 20 phường và của thành phố theo chỉ thị 618/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2010 đạt kết quả tốt theo nội dung hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường và của Sở Tài nguyên và Môi trường. Công tác thống kê được thực hiện đều đặn, đầy đủ hàng năm theo luật định.

+ Lập quy hoạch sử dụng đất

Nhìn chung việc lập và điều chỉnh quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất theo quy định của luật đất đai năm 2003 là phù hợp để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

- Công tác quản lý quy hoạch , kế hoạch sử dụng đất

Công tác quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 – 2015 đã được lập và phê duyệt năm 2009. Công tác lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm và 5 năm được triển khai thực hiện đúng trình tự đầy đủ đúng thời gian theo quy định và đã được UBND Tỉnh phê duyệt.

Việc thực hiện điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, là cơ sở để triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết thuộc nhiều ngành, nhiều lĩnh vực, thu hút nhiều dự án đầu tư trong và ngoài nước vào thành phố.

Quy hoạch sử dụng đất đai thời kì 2010-2015 thành phố Lạng Sơn được tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 23/04/2009.

Trên cơ sở quy hoạch chung, thành phố đã hoàn thành: điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2015, định hướng đến năm

2020 quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2010, quy hoạch phát triển các ngành kinh tế giai đoạn 2006-2015 như; du lịch, công nghiệp, TTCN, điện lực, lâm nghiệp; điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2015, định hướng đến năm 2020 theo hướng mở rộng không gian đô thị thành phố.

Việc quản lý, thực hiện quy hoạch sử dụng đất sau khi được xét duyệt còn yếu, chưa có chế tài đủ mạnh để xử lý, tình trạng dân lấn chiếm, tự chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, khó khăn tồn kém trong công tác bồi thường và giải quyết các vấn đề tệ nạn xã hội. Nhiều khu vực quy hoạch đã công bố thu hồi đất và đã quá thời hạn 3 năm kể từ ngày công bố nhưng không tiến hành điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch.

Từ việc xây dựng quy hoạch, kế hoạch chi tiết các khu đô thị, các dự án tới từng khu vực cụ thể, tới từng thửa đất sẽ giúp cho việc quản lý và sử dụng các điểm quy hoạch chặt chẽ hơn, đúng mục đích theo quy định đã được phê duyệt, từ đó nâng cao hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo các yếu tố về môi trường và mỹ quan đô thị.

**Tình hình giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất*

Từ khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã có những chuyển biến tích cực. Việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích cơ bản đúng trình tự, đúng đối tượng, đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Kết quả từ năm 2003 đến nay toàn thành phố đã thực hiện giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất cho trên 32 dự án của 25 cơ quan, tổ chức với khoảng 52,39 ha, chủ yếu phục vụ xây dựng các dự án kinh tế, xã hội, các khu dân cư đô thị.

Việc thu hồi đất của các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trái pháp luật và giải tỏa thực hiện công trình được tiến hành thường xuyên. Song vấn đề thu hồi đất của hộ gia đình để xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị thuộc các dự

án trọng điểm vẫn còn chậm do nhiều nguyên nhân về định giá đất còn thấp, công tác đền bù còn chưa hợp lý và thống nhất, thời gian đền bù, giải tỏa kéo dài làm chậm tiến độ đầu tư và trong cùng một thời gian có nhiều dự án triển khai trên địa bàn với quy mô đáng kể.

Thực hiện nghị định 64/CP, nghị định 88/CP, nghị định 60/CP về giao đất, nghị định 85/CP và chỉ thị 254/TTg về cho thuê đất.

Công tác giao đất theo quy định của Luật đất đai UBND Thành phố chỉ giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư sử dụng đất.

Công tác chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01/07/2004 Thành Phố đã ra quyết định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất của phường được 9 trường hợp với diện tích: 780 m².

Trong đó:

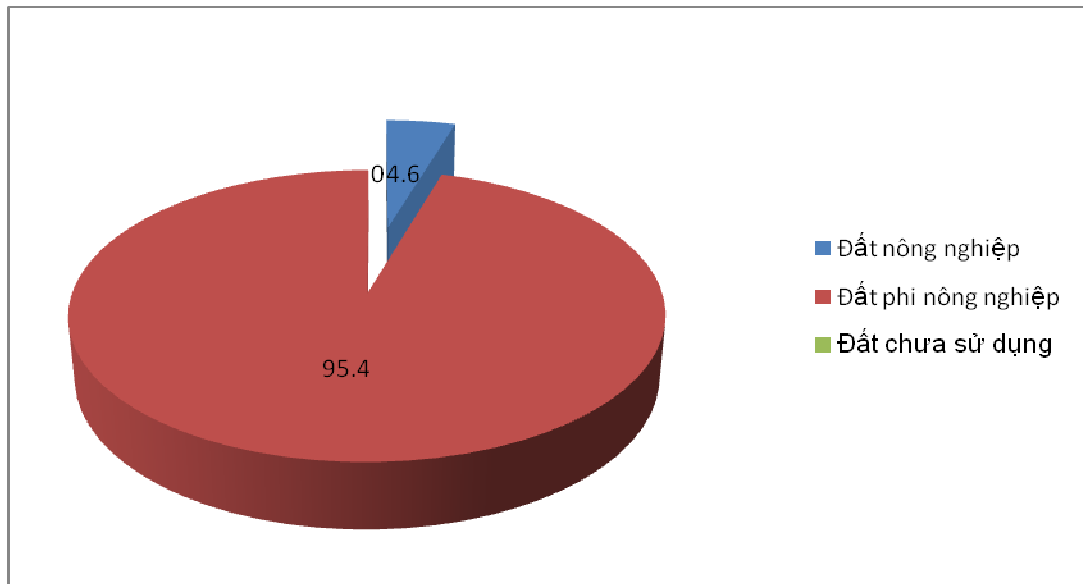
- Chuyển từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp là 12 trường hợp với diện tích 780 m².

** Công tác tài chính về đất đai*

Đây là một trong những nội dung mới trong 13 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai, được thực hiện tốt theo đúng luật định. Nước ta quản lý tài chính từ đất đai thông qua các nguồn thu từ đất đai. Công tác này được giao cho UBND thành phố quản lý.

** Hiện trạng sử dụng đất năm 2013*

Số liệu bảng 4.3 và 4.4 cho thấy: Tổng diện tích đất tự nhiên của Phường Hoàng Văn Thụ là 141,20 ha, trong đó: Đất nông nghiệp là 6,49 ha chiếm 4,6% tổng diện tích đất tự nhiên; Đất phi nông nghiệp là 134,71ha chiếm 95,4% tổng diện tích đất tự nhiên, phường không có đất chưa sử dụng.



**Hình 3.1. Hiện trạng sử dụng đất phường Hoàng Văn Thụ,
TP Lạng Sơn năm 2013**

Bảng 4.3. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2013

Loại đất	Mã đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
Đất nông nghiệp	NNP	6,49	100,00
1. Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	5,46	84,13
1.1 Đất trồng cây hàng năm	CHN	2,55	39,29
1.1.1 Đất trồng lúa	LUA	0,23	3,54
1.1.2 Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	1,67	25,73
1.2 Đất trồng cây lâu năm	CLN	2,68	41,29
2. Đất lâm nghiệp	LNP	0,65	10,01
2.1 Đất rừng sản xuất	RSX	0.65	10,01
2.2 Đất rừng phòng hộ	RPH	0	0
2.3 Đất rừng đặc dụng	RDD	0	0
3. Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	0,12	1,85
4. Đất làm muối	LMU		
5. Đất nông nghiệp khác	NKH	0,26	4.01

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Lạng Sơn)

Số liệu bảng 4.3 cho thấy: Diện tích đất nông nghiệp của phường Hoàng Văn Thụ là 6,49 ha chiếm 4,6% diện tích đất tự nhiên của phường trong đó đất nông nghiệp là 5,46 ha chiếm 84,13% , đất sản xuất lâm nghiệp là 0,65 ha chiếm 10,01%, đất nuôi trồng thủy sản là 0,12 ha chiếm 1,85%, đất nông nghiệp khác là 0,26 ha chiếm 4,01% tổng diện tích đất nông nghiệp của phường.

Bảng 4.4. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2013

STT	Mục đích sử dụng	Mã đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Đất phi nông nghiệp	PNN	134,71	100,00
1	Đất ở	OTC	52,97	39,32
1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	0	0,0
1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	52,97	39,32
2	Đất chuyên dùng	CDG	66,38	49,28
2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS	11,47	8,51
2.2	Đất quốc phòng	QPH	11,92	8,85
2.3	Đất an ninh	ANI	1,24	0,92
2.4	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	7,23	5,37
2.5	Đất có mục đích công cộng	CCC	34,52	25,62
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN	1,26	0,93
4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	5,06	3,76
5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN	9,02	6,7
6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,02	0,01

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Lạng Sơn)

Số liệu ở bảng 4.4 cho thấy: Diện tích đất phi nông nghiệp của phường Hoàng Văn Thụ là 134,71 ha chiếm 95,4% diện tích đất tự nhiên của thành phố, trong đó: Đất ở tại đô thị là 52,97 ha chiếm 39,32%, Đất chuyên dùng là 66,38 ha chiếm 49,28%, đất sông suối và mặt nước chuyên dùng là 9,02 ha chiếm 6,7%, đất nghĩa trang, nghĩa địa là 5,06 ha chiếm 3,76%, đất tôn giáo tín ngưỡng là 1,26 ha chiếm 0,93%, đất phi nông nghiệp khác là 0,02 ha chiếm 0,01% tổng diện tích đất phi nông nghiệp của phường.

Hiện tại phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn không có đất chưa sử dụng.

4.2. Thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn

4.2.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn

Bảng 4.5. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn năm 2013

STT	Nhóm tổ chức	Tổng số tổ chức	Tổng số khu đất sử dụng	Tổng số diện tích sử dụng (ha)	Hình thức giao sử dụng đất		Tình hình cấp GCNQSDĐ		
					Giao đất (ha)	Thuê đất (ha)	Số tổ chức được cấp giấy	Số lượng giấy chứng nhận	Diện tích cấp GCNQSDĐ
	Tổng	25	76	54,39	45,3	9,09	17	24	34,65
I	Cơ quan nhà nước	3	6	1,2	1,2	0	2	2	1,02
	Tổ chức xã hội	1	2	0,16	0,16	0	1	1	0,16
	Tổ chức sự nghiệp công	3	5	2,1	2,1	0	3	3	2,1
	Tổ chức kinh tế	14	36	37,25	28,16	9,09	7	9	21,33
	UBND phường	1	4	0,52	0,52	0	1	1	0,25
	Đất quốc phòng	2	16	11,92	11,92	0	2	5	9.06
	Đất an ninh	1	7	1,24	1,24	0	1	3	0,73

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Lạng Sơn)

Tính từ năm 2011 đến năm 2013 trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn có 25 tổ chức đang quản lý, sử dụng đất với 76 khu đất với diện tích đất sử dụng là 54,39 ha. Chi tiết số lượng tổ chức và diện tích của từng loại hình tổ chức sử dụng đất được thể hiện cụ thể ở bảng 4.5.

Qua bảng 4.5 cho thấy: Trong tổng số 25 tổ chức đang sử dụng đất trên địa bàn Phường thì loại hình tổ chức kinh tế chiếm phần lớn, với 14 tổ chức, chiếm 56% với tổng diện tích sử dụng đất là 37,25 ha. Điều này chứng tỏ các tổ chức kinh tế tập trung chủ yếu trên địa bàn Phường do điều kiện tự nhiên thuận lợi, cộng thêm vào đó là điều kiện về công nghiệp dịch vụ thu hút được nhiều nhà đầu tư, phường là vị trí trung tâm của thành phố.

Về phía các tổ chức danh nghiệp: tiến độ hoàn thành của các dự án còn chậm so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, chủ yếu do vướng mắc giải phóng mặt bằng. Ngoài ra còn nhiều nguyên nhân khác như thiếu vốn không triển khai thực hiện dự án hoặc đầu tư cầm chừng.... gây dư luận không tốt cho nhân dân, 1 số trường hợp thực hiện dự án chậm do khả năng tài chính, hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước như Công ty TNHH thương mại và dịch vụ được nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm với diện tích 570,6 m² tại vị trí 1 thuộc phường Hoàng Văn Thụ để xây dựng đất chợ được nhà nước giao từ 4/11/2012 đến nay vẫn chưa triển khai được dự án do không có khả năng tài chính.

4.2.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức theo mục đích sử dụng đất trên địa bàn phường Hoàng Văn thụ, TP Lạng Sơn

Bảng 4.6. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức theo mục đích sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tổng Số khu Đất	Tình hình cấp GCNQSDĐ			
				Số thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ	Tỷ lệ so với tổng số thửa đất (%)	Diện tích đã được cấp GCNQSDĐ (ha)	Tỷ lệ so với tổng diện tích sử dụng (%)
	Tổng số	54,39	76	20	26,31	13,53	24,87
1	Đất sản xuất NN	0,23	1	0	0	0	0
2	Đất nuôi trồng thủy sản	0,02	1	0	0	0	0
3	Đất ở	3,52	6	2	33,33	0,84	23,86
4	Đất sản xuất kinh doanh phi NN	6,02	21	8	38,09	2,48	41,2
5	Đất có mục đích công cộng	2,02	5	1	20	0,42	20,8
6	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	0	0	0	0	0	0
7	Đất phi nông nghiệp khác	0,02	1	0	0	0	0
8	Đất quốc phòng	11,92	16	7	43,75	9,06	76
9	Đất an ninh	1,24	7	2	28,57	0,73	51,61
10	Đất lâm trường QĐ	0	0	0	0	0	0

(Nguồn: VPĐK đất đai tỉnh Lạng Sơn)

Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai cấp được 20 giấy với 10,41 ha, trong đó 2 giấy đất ở = 0,84 ha; 8 giấy đất sản xuất kinh doanh phi NN = 2,48 ha; 1 giấy đất có mục đích công cộng = 0,42 ha; 7 giấy đất quốc phòng = 9,06 ha; 2 giấy đất an ninh = 0,73 ha.

Tỷ lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn Phường đạt tỷ lệ tương đối thấp:

Tổng số thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 20/25 Chiếm 80%; Diện tích đã cấp giấy 34,65 ha/54,39 ha = 63,7% Diện tích đất cần cấp; Đất các tổ chức kinh tế cấp 21,33 ha/37,25 ha = 57,26%; Đất Quốc phòng cấp 9,06 ha/11,92 ha = 76%; Đất an ninh cấp 0,73 ha/1,24 ha = 58,87%.

- Cần có những giải pháp cấp bách để đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bảng 4.7. Tiến độ đăng ký, cấp GCN cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn giai đoạn 2011-2013

Năm	Tổng số hồ sơ kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận (Hồ sơ)	Tổng số hồ sơ đã cấp giấy chứng nhận		Tỷ lệ (%)
		Tổng số hồ sơ đã cấp được (Hồ sơ)	Tổng số giấy chứng nhận đã cấp (Giấy chứng nhận)	
2011	9	8	11	88,88
2012	4	3	4	75
2013	7	5	9	71,42
Tổng	20	17	24	

(Nguồn: VPĐK đất đai tỉnh Lạng Sơn)

Qua bảng 4.7 cho thấy tỷ lệ giữa hồ sơ đã cấp được với hồ sơ kê khai là khá cao. Thấp nhất là năm 2013 với 71,42% do chủ đầu tư chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Cao nhất là năm 2011 với 88,88%, và năm 2012 có tỷ lệ 75%.

Bảng 4.8. Kết quả thực hiện đăng ký thế chấp cho các tổ chức trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn giai đoạn 2011-2013

Năm	Hồ sơ tiếp nhận					Hồ sơ đã giải quyết	
	Tổng số hồ sơ	Đăng ký thế chấp	Đăng ký thay đổi	Xóa đăng ký	Văn bản xử lý	Số lượng	Tỷ lệ (%)
2011	5	3	1	1	0	5	100%
2012	4	2	1	1	0	4	100%
2013	9	1	2	6	0	9	100%
Tổng	18	6	4	8	0	18	

(Nguồn: VPĐK đất đai tỉnh Lạng Sơn)

Qua bảng 4.8 cho thấy các tổ chức giao dịch hồ sơ về đất đai đều được tạo điều kiện thuận lợi, toàn bộ hồ sơ đã tiếp nhận đều được giải quyết nhanh chóng, đúng quy định của pháp luật, không để hồ sơ tồn đọng. Hồ sơ tiếp nhận được giải quyết 100%, rất thuận lợi cho các tổ chức khi có nhu cầu vay vốn phát triển sản xuất kinh doanh.

4.2.3. Thực trạng công tác lập, quản lý và lưu trữ các sổ hồ sơ địa chính

4.2.3.1. Công tác lập hồ sơ địa chính

Cùng với việc lập, quản lý và lưu trữ hệ thống bản đồ địa chính, kết hợp với kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hàng năm, trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn đã lập và hiện đang quản lý hai hệ thống các loại sổ sách địa chính phục vụ công tác quản lý đó là: sổ sách địa chính được lập theo kết quả đo vẽ bản đồ 299 và sổ sách địa chính được lập theo kết quả đo vẽ bản đồ địa chính năm 2000.

**Bảng 4.9. Tình hình quản lý, lưu trữ sổ sách hồ sơ địa chính của phường
Hoàng Văn Thụ, TP Lạng Sơn**

(Đơn vị: quyển)

Sổ mục kê		Sổ địa chính		Sổ theo dõi biến động	
Phường, xã	VPĐKĐĐ tỉnh	Phường, Xã	VPĐKĐĐ tỉnh	Phường, xã	VPĐKĐĐ tỉnh
2	1	2	1	1	1

(Nguồn: VPĐK đất đai tỉnh Lạng Sơn)

Các loại sổ sách địa chính được lập theo bản đồ 299, hiện nay đã thất thoát khá nhiều, ở phường nay còn tồn tại sổ mục kê, sổ địa chính và sổ đăng ký biến động, hầu hết các tài liệu này đều đã cũ, không còn nhiều giá trị sử dụng để lưu trữ bảo đảm lâu dài nhằm khắc phục quá trình quản lý đất đai về sau năm 2013 được sự quan tâm kinh phí của tỉnh, VPĐK tỉnh đã tiến hành quản lý, lưu trữ các loại sổ sách địa chính 299 được thể hiện rõ ở bảng 4.9.

- Sổ sách địa chính được lập theo bản đồ địa chính năm 2000

Việc lập hệ thống hồ sơ, sổ sách địa chính trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ TP Lạng Sơn theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2000 chưa được quan tâm chú trọng, hiện nay còn thiếu rất nhiều và chưa hoàn chỉnh.

4.2.4. Công tác cung cấp thông tin địa chính

**Bảng 4.10. Kết quả thực hiện cung cấp thông tin địa chính cho Cục thuế
tỉnh để thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 2011-2013**

Năm	Tổng số hồ sơ đã tiếp nhận(hồ sơ)	Tổng số hồ sơ đã giải quyết(hồ sơ)	Tỷ lệ (%)
2011	03	03	100
2012	05	05	100
2013	09	09	100
Tổng	17	17	100

(Nguồn: VPĐK đất đai tỉnh Lạng Sơn)

VPĐK đất đai tỉnh Lạng Sơn đã thực hiện luân chuyển hồ sơ của các tổ chức chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang Cục thuế tỉnh.

Các tổ chức đến giao dịch đều được tạo điều kiện thuận lợi nhất, thái độ phục vụ luôn hòa nhã, văn minh lịch sự tôn trọng, các tổ chức cá nhân đều hài lòng về thái độ phục vụ của cán bộ thụ lý hồ sơ.

4.2.5. Tiến độ giải quyết hồ sơ

Bảng 4.11. Đánh giá về địa điểm nhận hồ sơ của VPĐK tỉnh

Đơn vị	Tổng số tổ chức điều tra	Tổng hợp ý kiến trả lời					
		Rất thuận tiện		Bình thường		Chưa thuận tiện	
		Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
P.Hoàng Văn Thụ	10	7	70	2	20	1	10

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh đang xây dựng phòng tiếp công dân riêng. Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hiện tại vẫn đang tác nghiệp chung tại phòng Hành chính Tổng hợp nên không gian chật hẹp, khó khăn về chỗ để hồ sơ, tài liệu, việc nhận tài liệu tại không gian chật gây nhiều vướng mắc khó khăn về lưu trữ hồ sơ tài liệu.

Bảng 4.12. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ phường Hoàng Văn Thụ, của VPĐK Tỉnh

Đơn vị	Tổng số tổ chức điều tra	Tổng hợp ý kiến trả lời					
		Nhanh		Bình thường		Chậm	
		Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
P. Hoàng Văn Thụ	10	4	40	4	40	2	20

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Bảng 4.12 cho ta thấy đa số các ý kiến cho rằng mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính đầy đủ là 97%, còn 01 trường hợp (3%), là hướng dẫn chưa đầy đủ đôi lúc vẫn còn tình trạng yêu cầu chủ sử dụng đất bổ sung hồ sơ nhiều lần và trả kết quả không đúng hẹn.

Bảng 4.13. Mức độ thỏa mãn yêu cầu khi thực hiện các thủ tục hành chính tại trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ của VPĐKĐĐ tỉnh

Đơn vị	Tổng số tổ chức điều tra	Điều kiện sơ sở vật chất					
		Trong đó					
		Đáp ứng yêu cầu		Bình thường		Chưa đáp ứng yêu cầu	
		Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
P. Hoàng Văn Thụ	10	8	80	2	20	0	0

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Bảng 4.13 cho ta thấy đa số các ý kiến cho rằng mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính đầy đủ là 97%, còn 01 trường hợp (3%) là hướng dẫn chưa đầy đủ.

Bảng 4.14. Mức độ hướng dẫn của cán bộ khi thực hiện các thủ tục tại địa bàn phường Hoàng Văn Thụ của VPĐKĐĐ tỉnh

Đơn vị	Tổng số tổ chức điều tra	Điều kiện sơ sở vật chất					
		Đầy đủ		Không đầy đủ		Ý kiến khác	
		Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
P. Hoàng Văn Thụ	10	9	90	1	10	0	0

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Bảng 4.14 cho ta thấy đa số các ý kiến cho rằng mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính đầy đủ là 97%, còn 01 trường hợp (3%), là hướng dẫn chưa đầy đủ.

Bảng 4.15: Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ tại VPĐKĐĐ tỉnh

Đơn vị	Tổng số tổ chức điều tra	Điều kiện sơ sở vật chất					
		Tận tình, chu đáo		Bình thường		Không tận tình chu đáo	
		Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
P.Hoàng Văn Thụ	10	7	70	3	30	0	0

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Chứng nhận quyết định như trước đây, sự thay đổi này khắc phục được sự chông chéo nhiệm vụ giữa các cơ quan của Nhà nước, góp phần rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận; người được cấp giấy chứng nhận trả nợ tiền sử dụng đất ở thời điểm nào thì tính giá đất theo thời điểm đó.

- Nghị định 84/2007/NĐ-CP đã có các quy định chi tiết, cụ thể để xử lý các tồn tại, vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận do lịch sử để lại; bao gồm: tiêu chí để xác định nghĩa vụ tài chính và việc ghi nợ tiền sử dụng đất; xử lý đối với các trường hợp lấn, chiếm, vi phạm quy hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất trái thẩm quyền; chênh lệch diện tích trên giấy tờ với thực tế đang sử dụng.

• *Khó khăn:*

- Chưa thực hiện đồng bộ việc cấp giấy chứng nhận đối với việc lập hồ sơ địa chính.

- Việc lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận thường bị kéo dài không thực hiện được theo đúng tiến độ, kế hoạch do Chính phủ đề ra.

- Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn có rất nhiều quy định mới so với các quy định trước đó, khối lượng các công việc phải tiến hành rất lớn, đặc biệt công tác lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận.

- Đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai thì chưa đáp ứng được tốt nhất yêu cầu, nhiệm vụ, bên cạnh đó, trình độ chuyên môn của cán bộ còn hạn chế, thiết bị kỹ thuật chưa được trang bị đầy đủ, kinh phí cho hoạt động hàng năm chỉ được cấp từ ngân sách theo quỹ lương mà chưa được đầu tư đúng mức.

- Hệ thống pháp luật còn một số điểm bất cập, việc xác định người sử dụng đất trong thực tế rất khó khăn, phức tạp, trong khi đó việc hướng dẫn ở một số trường hợp chưa thật cụ thể và kịp thời.

- Cấp giấy chứng nhận là một công việc khó khăn, phức tạp do một thời gian dài buông lỏng quản lý đất đai; tình trạng vi phạm pháp luật đất đai trong sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân là khá phổ biến với số lượng lớn; nhiều vụ việc vi phạm kéo dài chưa được xử lý dứt điểm.

- Một bộ phận người sử dụng đất chưa nhận thức đầy đủ về tầm quan trọng của giấy chứng nhận hoặc chưa có nhu cầu thực hiện các quyền của người sử dụng đất nên chưa thực hiện kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận.

• *Nguyên nhân:*

- Các tổ chức sử dụng đất không chủ động lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉ khi muốn thực hiện các quyền như chuyển nhượng, thế chấp...mới đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận).

- Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn rườm rà (nhất là các tổ chức đã được giao đất, cho thuê đất trước ngày 1/7/2004 trong quá

trình sử dụng đất có biến động tăng, giảm diện tích đất được giao, được thuê muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải lập lại bản đồ hiện trạng thửa đất, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quyết định điều chỉnh ranh giới thửa đất trước khi được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các tổ chức phải bỏ kinh phí để lập bản đồ hiện trạng thửa đất do vậy các tổ chức thường không muốn cấp giấy chứng nhận).

- Hồ sơ giao đất, thuê đất của các tổ chức trước đây được lưu trữ không tốt (Cả ở cơ quan quản lý đất đai và ở các tổ chức được giao đất, cho thuê đất) dẫn đến thất lạc hồ sơ, thiếu nhiều giấy tờ liên quan do đó việc cấp giấy chứng nhận gặp nhiều khó khăn, mất nhiều thời gian.

- Cơ quan quản lý Nhà nước cũng chưa có những biện pháp kiên quyết để bắt buộc các tổ chức sử dụng đất phải đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận (đến hết năm 2013 chưa xử phạt hành chính một tổ chức kinh tế nào do không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), bên cạnh đó công tác tuyên truyền pháp luật đất đai đến các tổ chức kinh tế sử dụng đất còn nhiều hạn chế.

4.3. Giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Lạng Sơn

4.3.1. Giải pháp về công tác lãnh đạo, chỉ đạo

Đề nghị UBND Tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Thành lập đoàn công tác trực tiếp xuống làm việc với từng địa phương về tiến độ công tác cấp giấy chứng nhận, giải quyết ngay những vướng mắc phát sinh, trường hợp có vướng mắc lớn hoặc vượt thẩm quyền báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo giải quyết. Hàng tháng UBND tỉnh đều tổ chức họp kiểm điểm tiến độ với từng xã, phường, thị trấn để chấn chỉnh và chỉ đạo kịp thời.

- Ban hành các văn bản chỉ đạo tháo gỡ khó khăn vướng mắc. Các ngành của tỉnh tích cực, chủ động hướng dẫn các nội dung liên quan đến chuyên ngành. Với những nội dung vướng mắc lớn, vượt thẩm quyền đã báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Bộ, đến nay cũng đã được Bộ hướng dẫn chỉ đạo nhiều tháo gỡ nhiều vụ việc, còn một số vụ việc đang chờ ý kiến của Bộ.

- Đơn giản hóa thủ tục hành chính trong cấp giấy, rút ngắn thời gian cấp giấy (hiện nay cấp giấy đối với tổ chức là 15 ngày, rút ngắn gần 15 ngày so với quy định tại Thông tư 16/2011/BTNMT của Bộ, đối với trường hợp luân chuyển hồ sơ thì chưa đến 10 ngày làm việc); tháo gỡ được vấn đề quy hoạch đối với đất đã sử dụng của ngành than, việc giao đất rừng đối với các nông lâm trường... đã tạo điều kiện đẩy nhanh được tiến độ cấp giấy chứng nhận.

- Bố trí đảm bảo kinh phí cho công tác đo đạc, cấp GCN, hiện nay tỉnh đã triển khai làm điểm xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đối với thành phố.

- Đẩy mạnh công tác thanh kiểm tra để yêu cầu các tổ chức kê khai thực hiện việc cấp GCN.

4.3.2. Giải pháp về công tác quy hoạch

UBND Tỉnh đã có Văn bản số 5280/UBND-NLN2 ngày 24/10/2012 về việc lập đề cương dự toán rà soát điều chỉnh quy hoạch lại loại rừng sản xuất trên địa bàn tỉnh. Trong đó UBND Tỉnh yêu cầu Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn khẩn trương lập các thủ tục đầu tư trình thẩm định và phê duyệt trong tháng 10/2012 đảm bảo đúng quy định hiện hành, đề xuất việc điều chỉnh lần này tập trung vào một số địa bàn trọng điểm có nhu cầu về phát triển về du lịch và phòng hộ, hệ thống các hồ chứa nước.

UBND Tỉnh giao Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn các địa phương lập đề án chuyển đổi rừng theo quy định tại Thông tư số 24/2009/TT-BNN ngày 5/5/2009 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn chuyển đổi sang từ rừng sản xuất được quy hoạch thành rừng

phòng hộ, đặc dụng sau rà soát quy hoạch 3 loại rừng theo Chỉ thị số 38/2005/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

4.3.3. Giải pháp về tài chính

- Chỉ đạo các địa phương trong năm 2013 phải ưu tiên kinh phí thực hiện cấp giấy chứng nhận lần đầu để cơ bản hoàn thành vào quý III năm 2013; bố trí kinh phí trích do địa chính đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận.

- Chỉ đạo các công ty bố trí kinh phí (ngoài phần kinh phí tính hỗ trợ) để lập hồ sơ thuê đất, điều chỉnh diện tích giao đất và trả đất.

Đối với nội dung vướng mắc liên quan đến xác định giá thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, đề nghị UBND tỉnh giao Sở Tài chính chủ trì cùng Cục thuế tỉnh tháo gỡ.

PHẦN V

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1. Kết luận

Trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ VPĐKĐĐ Tỉnh Lạng Sơn thực hiện đã cấp được 20/25 tổ chức; Tổng diện tích đã cấp là 34,65 ha; Tổng số Giấy chứng nhận là 20; Còn 5 tổ chức chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các trường hợp không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất chủ yếu là những trường hợp lấn, chiếm đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

- Trong quá trình cấp GCNQSD đất còn gặp nhiều vấn đề thủ tục như sau:

+ Đánh giá về địa điểm nhận hồ sơ của VPĐK Tỉnh có 70% ý kiến đánh giá là rất thuận tiện, 20% ý kiến đánh giá là bình thường, và 10% ý kiến đánh giá là chưa thuận tiện; Đánh giá về tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐK Tỉnh có 40% ý kiến đánh giá là nhanh, 40% ý kiến đánh giá là bình thường và 20% ý kiến đánh giá là chậm; Đánh giá về mức độ thỏa mãn khi thực hiện các yêu cầu, 80% ý kiến đánh giá là đáp ứng yêu cầu, 20% ý kiến đánh giá bình thường; Đánh giá về mức độ hướng dẫn của cán bộ VPĐK thì có 90% ý kiến đánh giá là đầy đủ, 10% ý kiến đánh giá không đầy đủ; Thái độ của cán bộ VPĐK Tỉnh có 70% ý kiến đánh giá là tận tình chu đáo, 30% ý kiến đánh giá là bình thường.

5.2. Kiến nghị

- Rà soát lại các tổ chức đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh, khẩn trương cấp GCN QSDĐ cho các tổ chức chưa được cấp GCN đảm bảo yêu cầu giải quyết hồ sơ.

- Rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ.

- Tăng cường đầu tư kinh phí mua sắm thêm trang thiết bị máy móc tuyển dụng thêm cán bộ chuyên môn, bố trí mở rộng diện tích phòng làm việc và kho lưu trữ cho VPĐK tỉnh.

- Tăng cường công tác chỉnh lý hồ sơ và thực hiện chế độ báo cáo kiểm tra định kỳ ở các cấp.

- Tăng cường công tác đào tạo, tập huấn cho cán bộ địa phương về công tác cấp GCN QSDĐ, tuyên truyền sâu rộng pháp luật đất đai đến các tổ chức, cá nhân tiến hành kê khai đăng ký.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu tiếng việt

1. Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.*
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2009), *Thông tư số 17/2009/TT/-BTNMT hướng dẫn về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.*
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2011), *Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.*
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2011), *Thông tư số 16/2011/TT-BTNMT quy định sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai.*
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường (8/2013), *báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội về quản lý nhà nước trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường.*
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ (2004), *Thông tư liên tịch số 38/2004/TTLT-BTNMT-BNV hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.*
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính (2010), *Thông tư liên tịch số 05/2010/TTLT-BTNMT-BNV hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.*
8. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2011), *Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.*
9. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2011), *Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.*

10. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2011), *Thông tư liên tịch số 16/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai.*
11. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Hà Nội.*
12. Chính phủ (2009), *Nghị định số 69/NĐ-CP quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.*
13. Chính phủ (2009), *Nghị định số 88/NĐ-CP về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*
14. Hiến pháp nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1980, năm 1992.
15. Hiến định ngăn ngừa sa mạc hóa – LHQ (1994).
16. Luật dân sự năm 2015.
17. Luật đất đai năm 2003, *Nhà xuất bản chính trị Quốc gia, Hà Nội.*
18. Tổng cục Quản lý đất đai (2009), *“Báo cáo đánh giá tình hình hoạt động của hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp trng cả nước”, Hà Nội.*
19. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn (2014), *Báo cáo công tác thống kê đất đai năm 2013 trên địa bàn Tỉnh.*
20. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn (2013), *Kế hoạch giao chỉ tiêu cấp GCN QSDĐ lần đầu năm 2013.*
21. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn (2011), *Quyết định số 1178/2011/QĐ-UBND, “Ban hành quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn”.*
22. Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn, *Quyết định 281/TNMT về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Lạng Sơn.*

23. Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn, *Quy hoạch sử dụng đất đai của tỉnh Lạng Sơn đến năm 2020 kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2011-2015*.
24. Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn, *Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai năm 2010 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn*.
25. Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn, *Tình hình cấp giấy chứng nhận theo Nghị quyết số 30/2012/QH-13 của Quốc hội và Chỉ thị số 05/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ*.
26. Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn(4/2013) *Báo cáo tổng kết năm 2013, phương hướng nhiệm vụ năm 2014*.
27. Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn(2009) *Báo cáo tình hình kiện toàn tổ chức và hoạt động của hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh*.
28. Tổng cục Quản lý đất đai (2009), “ *Báo cáo đánh giá tình hình hoạt động của hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp trong cả nước*”, Hà Nội.
29. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Lạng Sơn, *Báo cáo kết quả công tác năm 2011, năm 2012, năm 2013*.

Tài liệu Tiếng Anh

30. Consitution of the People’s Republic of China (1982), Adopted on December 4, 1982.
31. The land code of the Russian Federation (2001), Adopted by the State Duma on September 28,2001.
32. The law of land administration administration of the people’s republic of china, Adopted on June 25, 1986, Amended on December 29, 1988 and August 29, 1998.