

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN TRUNG QUYẾT

**Tên đề tài:**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BẮC MÊ - TỈNH HÀ GIANG  
GIAI ĐOẠN 2012-2014**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC**

<b>Hệ đào tạo</b>	<b>: Chính quy</b>
<b>Chuyên ngành</b>	<b>: Địa chính môi trường</b>
<b>Khoa</b>	<b>: Quản lý tài nguyên</b>
<b>Khóa học</b>	<b>: 2011 – 2015</b>

**Thái Nguyên, 2015**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**NGUYỄN TRUNG QUYẾT**

**Tên đề tài:**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BẮC MÊ - TỈNH HÀ GIANG  
GIAI ĐOẠN 2012-2014**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC**

<b>Hệ đào tạo</b>	<b>: Chính quy</b>
<b>Chuyên ngành</b>	<b>: Địa chính môi trường</b>
<b>Lớp</b>	<b>: K43 – ĐCMT N02</b>
<b>Khoa</b>	<b>: Quản lý tài nguyên</b>
<b>Khóa học</b>	<b>: 2011 – 2015</b>
<b>Giảng viên HD</b>	<b>: Th.S Dương Thanh Hà</b>

**Thái Nguyên, 2015**

## LỜI CẢM ƠN

Thực tập tốt nghiệp là quá trình để cho mỗi sinh viên vận dụng những kiến thức lý luận đã được học trên nhà trường vào thực tiễn, tạo cho sinh viên làm quen với những những phương pháp làm việc, kỹ năng công tác. Đây là giai đoạn không thể thiếu để hoàn thành quá trình học tập. Được sự nhất trí của Ban Giám Hiệu nhà trường, Ban Chủ Nhiệm Khoa Quản Lý Tài Nguyên em nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bắc Mê, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2012-2014”***.

Qua thời gian thực tập tuy không dài nhưng em cũng đã tiếp thu được những kinh nghiệm quý báu, những kiến thức thực tế bổ ích đến nay em đã hoàn thành khóa luận của mình.

Em xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới Ban Giám Hiệu, Ban Chủ nhiệm khoa Quản Lý Tài Nguyên cùng các thầy, cô giáo đã giảng dạy cho em trong suốt quá trình học tập. Đặc biệt là cô giáo ***Th.S Dương Thanh Hà*** đã trực tiếp hướng dẫn cho em hoàn thành khóa luận này.

Em cũng xin gửi lời cảm ơn chân thành tới bác Bùi Minh Tân trưởng phòng Tài Nguyên và Môi Trường, anh Nguyễn Văn Hình phó trưởng phòng cùng các anh chị chuyên viên trong Phòng Tài Nguyên Môi Trường huyện Bắc Mê đã nhiệt tình chỉ bảo, tạo mọi điều kiện để em tiếp cận công việc thực tế và hoàn thành được khóa luận này.

Em xin cảm ơn gia đình và các bạn đã giúp đỡ em trong suốt quá trình học tập và thực tập để em hoàn thành khóa học này.

Do điều kiện thời gian và kinh nghiệm còn hạn chế, bài khóa luận của em không tránh khỏi những thiếu sót. Em rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của các thầy, cô và các bạn để bài khóa luận của em được hoàn chỉnh hơn.

***Em xin chân thành cảm ơn!***

*Thái Nguyên, ngày 20 tháng 5 năm 2015*

**Sinh viên**

**Nguyễn Trung Quyết**

## **DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 4.1: Cơ cấu kinh tế của huyện giai đoạn 2012 – 2014 .....	41
Bảng 4.2. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Bắc Mê năm 2014.....	46
Bảng 4.3: Biến động đất huyện Bắc Mê năm 2014 .....	49
Bảng 4.4: Kết quả cấp giấy CNQSD đất cho các tổ chức của huyện Bắc Mê giai đoạn 2012-2014.....	51
Bảng 4.5: Kết quả đã cấp giấy CNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bắc Mê.....	54
Bảng 4.6: Kết quả cấp giấy CNQSD đất năm 2012.....	56
Bảng 4.7: Kết quả cấp giấy CNQSD đất năm 2013.....	58
Bảng 4.8: Kết quả cấp giấy CNQSD đất năm 2014.....	61
Bảng 4.9: Các trường hợp sai phạm trong quá trình cấp giấy CNQSD đất....	64

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Từ tắt	Giải nghĩa
CP	Chính phủ
CT-TTg	Chỉ thị - Thủ tướng chính phủ
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
ĐK-TK	Đăng ký - thống kê
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
HĐND	Hội đồng nhân dân
HSĐC	Hồ sơ địa chính
MĐSD	Mục đích sử dụng đất
NĐ-CP	Nghị định - Chính phủ
QĐ-UBND	Quyết định - Ủy ban nhân dân
TTg	Thủ tướng chính phủ
TTLT	Thông tư liên tịch
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK	Văn phòng đăng ký

## MỤC LỤC

PHẦN 1: MỞ ĐẦU.....	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài. ....	1
1.2. Mục đích nghiên cứu.....	3
1.3. Yêu cầu của đề tài. ....	3
1.4. Ý nghĩa của đề tài.....	3
PHẦN 2: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	4
2.1 Cơ sở lý luận của đề tài.....	4
2.1.1 Khái niệm về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	4
2.1.2 Vai trò của công tác đăng ký cấp GCNQSD đất.....	4
2.1.3. Sơ lược về hồ sơ địa chính và công tác cấp GCNQSD đất.....	5
2.1.4. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai. ....	6
2.2 Cơ sở pháp lý của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	8
2.2.1 Những căn cứ pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	9
2.2.2 Những căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	12
2.2.3 Thẩm quyền xét duyệt và cấp GCNQSD đất .....	19
2.2.4 Nguyên tắc cấp GCNQSD đất .....	21
2.2.5 Trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất tại Huyện Bắc Mê .....	22
2.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cả nước và ở một số tỉnh trong cả nước .....	25
2.3.1 Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cả nước đến tháng 12 năm 2014.....	25
2.3.2 Tình hình cấp giấy CNQSD đất trên địa bàn Tỉnh Hà Giang đến năm 2014	27
PHẦN 3: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	29
3.1 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	29

3.1.1 Đối tượng nghiên cứu.....	29
3.1.2 Phạm vi nghiên cứu.....	29
3.2. Địa điểm và thời gian tiến hành nghiên cứu đề tài .....	29
3.2.1. Địa điểm nghiên cứu.. .....	29
3.2.2. Thời gian nghiên cứu. ....	29
3.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Bắc Mê.....	29
3.3.2 Vài nét tình hình quản lý và sử dụng đất đai huyện Bắc Mê năm 2014 .....	29
3.3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Bắc Mê - Tỉnh Hà Giang giai đoạn 2012-2014.....	30
3.3.4 Những thuận lợi, khó khăn của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	30
3.4 Phương pháp nghiên cứu.....	30
3.4.1 Phương pháp thu thập tài liệu và số liệu .....	30
3.4.2 Phương pháp phân tích tổng hợp số liệu.....	30
3.4.3 Phương pháp so sánh, đối chiếu.....	30
3.4.4 phương pháp khảo sát thực địa .....	30
<b>PHẦN 4: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>31</b>
4.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế và xã hội của huyện Bắc Mê-tỉnh Hà Giang. ....	31
4.1.1 Điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên. ....	31
4.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội của huyện Bắc Mê năm 2014 .....	37
4.2 Đánh giá tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất tại huyện Bắc Mê. ....	42
4.2.1 Vài nét về tình hình quản lý đất. ....	42
4.2.2 Tình hình sử dụng đất tại Huyện Bắc Mê .....	46
4.2.2 Tình hình sử dụng đất tại huyện Bắc Mê.....	49
4.3. Đánh giá tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Bắc Mê giai đoạn 2012 – 2014. ....	49
4.3.1 Đánh giá kết quả cấp giấy CNQSD đất theo đối tượng sử dụng đất. ....	49

4.3.2 Đánh giá kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng giai đoạn 2012-2014.....	55
4.3.4. Các trường hợp sai phạm trong công tác cấp giấy CNQSD đất trên địa bàn Huyện Bắc Mê giai đoạn 2012-2013 .....	64
4.3.5. Đánh giá những thuận lợi và khó khăn và đề xuất một số giải pháp đẩy mạnh công tác GCNQSD đất.....	65
PHẦN 5: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....	69
5.1. Kết luận .....	69
5.2. Kiến nghị.....	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	71



## PHẦN 1

### MỞ ĐẦU

#### 1.1. Tính cấp thiết của đề tài.

Từ khi xã hội loài người hình thành cho đến nay đất đai luôn là một tư liệu sản xuất và là môi trường sống của nhân loại. Trong xã hội công xã nguyên thủy khi con người chưa biết sản xuất thì đất là nơi cho cây cối sinh trưởng và phát triển, là nơi cho động vật sinh sống dựa vào đó con người biết săn bắt và hái lượm để duy trì cuộc sống. Ngày nay, Đất là nơi ở, là địa bàn phân bố khu dân cư, là nơi xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng... phục vụ đời sống con người, không những thế đất còn là mặt bằng để xây dựng và sản xuất nông lâm nghiệp. Các Mác từng viết: “*Đất là một phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp các tư liệu lao động, vật chất, vị trí để định cư, là nền tảng của tập thể*”. Đất đai là loại tài nguyên không tái tạo và nằm trong nhóm tài nguyên hạn chế của Việt Nam, là nguồn tài nguyên giới hạn về số lượng, có vị trí cố định trong không gian, không thể di chuyển được theo ý muốn chủ quan của con người. Đất đai - tư liệu sản xuất đặc biệt, đất vừa là đối tượng vừa là công cụ lao động.

Luật đất đai năm 2003 đã khẳng định: “*Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá - xã hội, an ninh quốc phòng*”.

Đối với Nông nghiệp đất đai là điều kiện vật chất, đồng thời là đối tượng lao động và công cụ lao động, là nơi con người dùng để trồng trọt và chăn nuôi, cung cấp lương thực, thực phẩm để phục vụ cho cuộc sống của chính con người, không những thế đất đai còn là nơi chứa những loại tài nguyên khoáng sản khác.

Quản lý đất đai là một nhiệm vụ quan trọng mang tính chiến lược của Đảng và nhà nước ta, là mục tiêu của mỗi Quốc Gia nhằm bảo vệ quyền sở hữu đất đai của chế độ mình, đảm bảo sở hữu đất đai có hiệu quả và công bằng xã hội.

Hiện nay do sự gia tăng nhanh về dân số toàn cầu nói chung và Việt Nam đã và đang gây áp lực đến đất đai ngày càng nhiều số lượng các vụ khiếu nại tố cáo về Đất đai ngày càng tăng, chính vì vậy công tác cấp GCNQSD đất là vô cùng quan trọng quan trọng, vì nó là chứng thư pháp lý cao nhất, xác nhận mối quan hệ hợp pháp giữa nhà nước với người sử dụng đất, để chủ sử dụng đất yên tâm sản xuất, chủ động đầu tư vào khai thác tiềm năng đất một cách có hiệu quả và chấp hành tốt luật đất đai. Đồng thời, nhà nước quản lý chặt chẽ nguồn tài nguyên đất đai đến từng chủ sử dụng đất từ đó lập phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hợp lý và có hiệu quả.

Huyện Bắc Mê nằm ở phía đông tỉnh Hà Giang. Phía đông giáp huyện Bảo Lâm (tỉnh Cao Bằng), phía nam giáp huyện Na Hang (tỉnh Tuyên Quang). Phía tây giáp huyện Vị Xuyên và thành phố Hà Giang, phía bắc giáp huyện Yên Minh cùng tỉnh. vì vậy tình hình phát triển kinh tế trên địa bàn huyện có nhiều sự thay đổi rõ rệt, trong thời gian gần đây việc thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng, tuy nhiên vẫn còn những mặt yếu kém và hạn chế. Vì vậy để đánh giá những mặt tích cực và hạn chế trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để từ đó tìm ra nguyên nhân và tìm cách khắc phục để giúp cho công tác cấp giấy chứng nhận nói riêng và công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung đạt được hiệu quả cao hơn

Xuất phát từ yêu cầu thực tế và được sự đồng ý của Ban Chủ Nhiệm khoa Quản Lý Tài Nguyên, Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên, dưới sự hướng dẫn của *Dương Thanh Hà* em tiến hành nghiên

cứu đề tài “***Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Huyện Bắc Mê - tỉnh Hà Giang giai đoạn 2012-2014***”.

## **1.2. Mục đích nghiên cứu.**

- Đánh giá được tình hình cấp GCNQSD đất trên địa bàn Huyện Bắc Mê - tỉnh Hà Giang giai đoạn 2012-2014.

- Đánh giá được những thuận lợi và khó khăn trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tìm ra nguyên nhân và đề xuất giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSD đất trên địa bàn Huyện trong thời điểm hiện tại và trong thời gian tới.

## **1.3. Yêu cầu của đề tài.**

- Thu thập tài liệu, các văn bản hành chính quy định công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện

- Tiếp cận thực tế để nắm được quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phân tích trung thực, khách quan về tiến độ, hiệu quả tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Nêu lên được những kết quả đã đạt được và những hạn chế còn gặp phải từ đó tìm hiểu nguyên nhân và đề xuất những giải pháp phù hợp.

## **1.4. Ý nghĩa của đề tài.**

- Ý nghĩa học tập và nghiên cứu khoa học: Nhằm hoàn thiện và củng cố kiến thức lý thuyết đã học trong nhà trường đồng thời tiếp cận và nhìn nhận được những thuận lợi và hạn chế trong công tác cấp GCNQSD đất.

Ý nghĩa thực tiễn: Kiến nghị và đề xuất các giải pháp phù hợp để công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Huyện cũng như trên địa bàn Tỉnh được tốt hơn.

## PHẦN 2

### TỔNG QUAN TÀI LIỆU

#### 2.1 Cơ sở lý luận của đề tài.

##### 2.1.1 Khái niệm về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo nghị định 181/2004/NĐ-CP [4], ngày 19 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn thi hành luật Đất đai 2003 có ghi: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý quan trọng xác định mối quan hệ giữa nhà nước (chủ thể đại diện sở hữu toàn dân về đất đai) và người sử dụng đất (hộ gia đình, cá nhân) được nhà nước giao quyền sử dụng đất thông qua giao đất và cho thuê đất.

##### 2.1.2 Vai trò của công tác đăng ký cấp GCNQSD đất.

*2.1.2.1 Vai trò của công tác cấp GCNQSD đất đối với công tác quản lý Nhà nước về đất đai*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ quan trọng để người sử dụng đất bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình, mặt khác là căn cứ để nhà nước quản lý tài nguyên quý giá này. Ngoài lai đối tượng luieen quan đến quản lý, sử dụng trực tiếp thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn là cơ sở cho các đối tượng khác như các ngân hàng, các công ty .... Đưa ra các quyết định có liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng đất.

Như vậy

- Cấp GCNQSDĐ là căn cứ pháp lý đầy đủ để giải quyết mối quan hệ về đất đai, cũng là cơ sở pháp lý để nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất của họ.

- Giấy CNQSDĐ có vai trò quan trọng, là căn cứ để xây dựng các quyết định cụ thể, như các quyết định về đăng kí, theo dõi biến động kiểm soát các giao dịch dân sự về đất đai.

- Giấy CNQSDĐ không những buộc người sử dụng đất phải nộp nghĩa vụ tài chính mà còn giúp cho họ được đền bù thiệt hại về đất khi bị thu hồi

- GCNQSDĐ còn giúp xử lý vi phạm về đất đai.

- Thông qua việc cấp GCNQSDĐ, nhà nước có thể quản lý đất đai trên toàn lãnh thổ, kiểm soát được việc mua bán, giao dịch trên thị trường và thu được nguồn tài chính lớn hơn nữa.

- GCNQSDĐ là căn cứ xác lập quan hệ về đất đai, là tiền đề để phát triển kinh tế xã hội. giúp cho các cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất, yên tâm đầu tư trên mảnh đất của mình.

#### ***2.1.2.2. Vai trò của công tác cấp GCNQSD đất đối với người sử dụng đất***

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

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

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

#### ***2.1.3. Sơ lược về hồ sơ địa chính và công tác cấp GCNQSD đất.***

*Các loại tài liệu hồ sơ địa chính:*

Hồ sơ địa chính bao gồm nhiều tài liệu khác nhau, căn cứ vào giá trị sử dụng, hệ thống các tài liệu hồ sơ địa chính được phân loại như sau:

- *Bản đồ địa chính*: là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, Thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

- *Sổ địa chính*: là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, Thị trấn để ghi người sử dụng đất và các thông tin về sử dụng đất của người đó.

- *Sổ mục kê*: là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, Thị trấn để ghi các thửa đất và các thông tin về thửa đất đó.

- *Sổ theo dõi biến động đất đai*: là sổ được lập để theo dõi các trường hợp có thay đổi trong sử dụng đất gồm thay đổi kích thước và hình dạng thửa đất, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

#### **2.1.4. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai.**

Tại điều 6 Luật Đất đai 2003[11] đã đề ra 13 nội dung quản lý về đất đai ở đơn vị hành chính của cấp mình. 13 nội dung 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 giới hạn 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.
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 hành vi vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

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

Với 13 nội dung về quản lý và sử dụng đất trên chủ yếu thể hiện 3 phạm vi cơ bản của việc bảo vệ và thực hiện quyền sở hữu nhà nước về đất đai:

- Nhà nước phải nắm chắc tình hình đất đai cả về số lượng và chất lượng.
- Nhà nước phải thực hiện việc phân phối loại đất đai theo quy hoạch và kế hoạch chung nhất.
- Nhà nước phải thường xuyên thanh tra, kiểm tra chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quản lý thị trường bất động sản.

Giữa các nội dung quản lý nhà nước về đất đai có mối quan hệ chặt chẽ bổ sung cho nhau. Qua đó, nhà nước nói chung và ngành quản lý đất đai nói riêng mới có đủ các thông tin khoa học chính xác và căn cứ pháp lý để đạt được mục tiêu: “Nắm chắc, quản lý chặt chẽ đất đai, giải quyết các mối quan hệ phát sinh trong quản lý và sử dụng đất đai xây dựng các chính sách đất đai phù hợp với thực tế, thực tại, đồng thời khuyến khích được các chủ sử dụng đất khai thác và sử dụng đất một cách có hiệu quả, để tạo ra nhiều của cải vật chất cho xã hội”.

Theo điều 22 luật Đất đai 2013 về[12]Nội dung quản lý nhà nước về đất đai thì:

1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện 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, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá 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. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.
7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
8. Thống kê, kiểm kê đất đai.
9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.
10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.
11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.
13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.
14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.
15. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.

## **2.2 Cơ sở pháp lý của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Sau khi Việt Nam hoàn toàn giải phóng và giành được độc lập Đảng và Nhà nước ta đã ban hành nhiều chính sách đất đai cho phù hợp với điều kiện mới của đất nước. Ngày 20/6/1977 Chính phủ ban hành quyết định 169/CP với nội dung thống kê đất đai trong cả nước.

Theo qui định tại hiến pháp năm 1959 ở nước ta có 3 hình thức sở hữu về đất đai thì sau khi hiến pháp năm 1980 ra đời đã quy định hình thức sở hữu đối với đất đai ở nước ta chỉ còn một hình thức duy nhất là hình thức sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất và quản lý. Điều này được thể hiện tại điều 19 hiến pháp 1980 “Đất đai, núi rừng, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên thiên



nhiên trong lòng đất ở vùng biển và thềm lục địa cùng các tài sản khác mà pháp luật quy định là của Nhà nước đều thuộc sở hữu toàn dân”. Điều 20 Hiến pháp 1980 cũng quy định: “Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy định chung”.

Để thực hiện tốt Hiến pháp năm 1980 và công tác quản lý đất đai, Chính phủ đã ban hành các văn bản liên quan đến hiến pháp này như: Ngày 01/7/1980 Chính phủ ra Quyết định số 201/CP về việc thống nhất tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Trong đó quy định vấn đề cấp GCNQSD đất là một nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Quyết định này được coi là văn bản pháp quy đầu tiên quy định khá chi tiết, toàn diện về công tác quản lý ruộng đất trong toàn Quốc.

Tiếp theo Quyết định 201/CP là chỉ thị số 299/TTg Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước với mục đích nắm chắc toàn bộ quỹ đất đáp ứng yêu cầu quản lý và sử dụng đất trong giai đoạn mới.

Ngày 05/11/1981 Quyết định 56/ĐK-TK ra đời nhằm tăng cường công tác chức năng nhiệm vụ quản lý, quy định thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất và lập biểu mẫu hồ sơ địa chính. Sau khi ra đời nó đã được áp dụng và triển khai nhanh chóng trong cả nước. Đây là hệ thống hồ sơ đầu tiên được ban hành với nhiều biểu loại mẫu giấy tờ sổ sách để quản lý thông tin đất đai khoa học và chặt chẽ hơn. Nó có ý nghĩa rất lớn trong công tác quản lý đất đai trong giai đoạn này.

### ***2.2.1 Những căn cứ pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất***

- Luật đất đai 1993 ra đời do còn nhiều thiếu sót chưa phù hợp, luật đã được sửa đổi bổ sung năm 1998, 2001, Luật đất đai 2003, Luật sửa đổi mới nhất năm 2013.

- Nghị định số 181/NĐ - CP ngày 20/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp GCNQSD 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.

- Nghị định số 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 gắn liền với đất.

- Luật thuê sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010.

- Nghị định 64/CP của Chính phủ ngày 27/09/1993 quy định về việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

- Nghị định 02/CP của chính phủ ngày 15/01/1994 về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất lâm nghiệp.

- Nghị định 60/CP của chính phủ ngày 05/07/1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đai ở đô thị.

- Nghị định số 85/1999/NĐ-CP về sửa đổi bổ xung một số điều của bản quy định về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ xung việc giao đất làm muối cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Chỉ thị 1474/CT-TTg ngày 24 tháng 08 năm 2011 của Thủ tướng chính phủ về thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Nghị định 163/1999/NĐ-CP của chính phủ về giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình cá nhân sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Nghị định 04/2000/NĐ - CP của Chính phủ về thi hành, sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai.

- Chỉ thị 05/2004/CT - TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 9/2/2004 về triển khai thi hành Luật Đất đai 2003.

- Nghị định số 38/2011/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 181/2004/NĐ-CP quy định về thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 quy định về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

- Nghị định số 182/NĐ-CP ngày 20/10/2004 về việc xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Nghị định số 188/NĐ - CP ngày 16/11/2004 quy định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

- Nghị định số 198/2004/ND - CP ngày 03/12/2004 quy định về thu tiền sử dụng đất.

*Trên đây là các văn bản thuộc thẩm quyền của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành có quy định đăng ký, cấp GCNQSD đất và lập HSĐC và các vấn đề liên quan. Để khái quát và thực hiện có hiệu quả hơn các văn bản trên các bộ, ngành ở trung ương có các văn bản hướng dẫn và quy định cụ thể sau:*

- Thông tư số 03/2003/TTLT/BTC-BTNMT ngày 04/07/2003 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính 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 số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/08/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý HSĐC.

- 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.

- Quyết định số 449/QĐ-ĐC ngày 27/01/1995 của Tổng Cục Địa chính quy định mẫu sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp GCNQSD đất, sổ theo dõi biến động đất đai.

- Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng Cục Địa chính hướng dẫn về thủ tục ĐKĐĐ và cấp GCNQSD đất.

- Công văn số 1274/CV-ĐC ngày 31/01/1995 của Tổng Cục Địa chính về hướng dẫn, xử lý một số vấn đề về đất đai để cấp GCNQSD đất.

- Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng Cục Địa chính hướng dẫn về thủ tục ĐKĐĐ và cấp GCNQSD đất.

- Chỉ thị 18/1999/CT-TTg ngày 29/3/1999 của Thủ tướng Chính phủ về một số biện pháp đẩy mạnh việc hoàn thiện cấp GCNQSD đất nông nghiệp, lâm nghiệp ở nông thôn vào năm 2000.

- Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập quản lý hồ sơ địa chính.

- Công văn số 776/CV-NN ngày 28/7/1999 của Chính phủ về việc cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở tại đô thị.

## ***2.2.2 Những căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất***

### ***2.2.2.1 Mục đích, yêu cầu, điều kiện đối tượng được cấp và không được cấp GCNQSD đất***

#### ***\* Mục đích***

Việc cấp GCNQSD đất là xác nhận mối quan hệ giữa người sử dụng đất với quyền sở hữu Nhà nước về đất đai. Công tác này rất quan trọng, vì nó làm tăng cường vai trò sở hữu Nhà nước về đất đai đồng thời đề cao trách nhiệm

của người sử dụng đất và việc xét duyệt, cấp GCNQSD đất góp phần ổn định xã hội.

Cấp GCNQSD đất cho người sử dụng đất còn với mục đích để nhà nước thực hiện chức năng của mình tốt hơn và thông qua việc cấp giấy cũng để:

- Nhà nước nắm rõ tình hình sử dụng đất đai.
- Kiểm soát được tình hình biến động đất đai.
- Khắc phục được tình trạng tranh chấp, lấn chiếm đất đai.
- Là cơ sở giải quyết các vụ tranh chấp đất đai.
- Đưa ra các biện pháp nhằm quản lý và sử dụng đất đai phù hợp.

**\* *Yêu cầu***

- Chấp hành đầy đủ chính sách đất đai của Nhà nước, theo quy định quy phạm hiện hành của Bộ Tài nguyên và môi trường.

- Thực hiện mọi thủ tục pháp lý cần thiết trong quá trình đăng ký cấp GCNQSD đất và đảm bảo đầy đủ chính xác theo hiện trạng được giao.

**\* *Điều kiện đối tượng được cấp và không được cấp giấy CNQSD đất***

**\* *Đối tượng chịu trách nhiệm kê khai đăng ký đất.***

Đối tượng kê khai đăng ký đất là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có quan hệ trực tiếp với nhà nước trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Những người chịu trách nhiệm kê khai đăng ký đất đai bao gồm:

- Người đứng đầu tổ chức, tổ chức nước ngoài là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

- Chủ tịch UBND xã, phường, Thị trấn chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích, đất phi nông nghiệp đã giao cho UBND xã, phường Thị trấn, để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở UBND và các công trình công cộng phục vụ hoạt văn

hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, vui chơi giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình khác của địa phương.

- Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cơ sở tôn giáo.

- Chủ hộ gia đình chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.

- Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân người nước ngoài chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của mình.

- Người đại diện cho những người sử dụng đất mà có quyền sử dụng chung thửa đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đó.

***\* Đối tượng được đăng ký GCNQSD đất.***

Theo điều 46 Luật Đất đai 2003[11] quy định như sau:

1. Người đang sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

3. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất.

4. Người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất hoặc có thay đổi đường ranh giới thửa đất.

5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

Theo luật Đất đai 2013[11]đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

a) Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật này;

b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

d) Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

đ) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

g) Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

h) Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

i) Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

k) Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất

***\* Đối tượng được cấp GCNQSD đất.***

Được quy định tại điều 49 Luật Đất đai 2003[11] như sau:

1. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, Thị trấn.

2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

6. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

7. Người sử dụng đất quy định tại các điều 90, 91 và 92 của Luật này.

8. Người mua nhà ở gắn liền với đất ở.

9. Người được Nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở.

Theo điều 100 luật Đất đai 2013 thì.

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách



đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại,

tổ cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**\* *Đất tương không được cấp GCNQSD đất.***

Theo khoản 2 điều 41 nghị định 181/2004/NĐ-CP [3] quy định như sau:

1. Đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 3 của Nghị định này.
2. Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân xã, phường, Thị trấn quản lý sử dụng.
3. Người sử dụng đất do thuê, thuê lại của người khác mà không phải là đất thuê, thuê lại trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này.
4. Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật Đất đai.
5. Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường.

Theo Điều 19 Nghị định 43 năm 2014[7] các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

mục đích kinh doanh.

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai.

2. Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

3. Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

4. Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng.

5. Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm

### **2.2.3 Thẩm quyền xét duyệt và cấp GCNQSD đất**

Thẩm quyền cấp GCNQSD đất thực hiện theo qui định tại Điều 52 của Luật Đất đai [3] và Điều 56 của nghị định 181/2004/NĐ – CP như sau:

a) UBND cấp 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 uỷ 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 đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật, có kết quả hoà giải tranh chấp đất đai được uỷ 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 sát nhập tổ chức; có văn bản về việc chia tách hoặc sát nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; có thoả thuận về xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, bảo lãnh để thu hồi nợ theo qui định của pháp luật; có quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp đất đai, 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 thành.

- Cấp GCN cho người sử dụng đất thực hiện đăng kí biến động khi hợp thửa, tách thửa mà đất trước khi hợp thửa, tách thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Cấp đổi GCN đã cấp bị ô, nhòe, rách, hư hại, hoặc cấp lại GCN do bị mất.

- Cấp đổi GCN với các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã được cấp theo pháp luật về đất đai trước ngày 01/07/2004.

#### **2.2.4 Nguyên tắc cấp GCNQSD đất**

Nguyên tắc cấp GCNQSD đất được quy định tại điều 48 Luật Đất đai năm 2003

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước với mọi loại đất.

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

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bộ Tài nguyên môi trường phát hành.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất.

+ Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản riêng chung của vợ và chồng thì GCNQSD đất phải ghi rõ họ, tên vợ và họ, tên chồng.

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

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

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

+ Chính phủ quy định cụ thể việc cấp GCNQSD đất đối với nhà trung cư, nhà tập thể.

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

sử dụng đất thì người nhận quyền sử dụng đất được cấp GCNQSD đất theo qui định của Luật đất đai 2003.

### **2.2.5 Trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất tại Huyện Bắc Mê**

Theo điều 135 nghị định 181[3] quy định:

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Ủy ban nhân dân xã, Huyện, Thị trấn nơi có đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).
- c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: UBND cấp xã chuẩn bị đầy đủ theo quy định, nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện. Cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính pháp lý và nội dung hồ sơ: Trường hợp hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì viết giấy biên nhận hồ sơ trao cho người nộp; trường hợp hồ sơ thiếu, hoặc không hợp lệ thì hướng dẫn làm lại. Thời gian nhận hồ sơ trong giờ làm việc từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, trừ ngày nghỉ theo quy định.

b) Bước 2: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện, ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hoàn chỉnh hồ sơ đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình lãnh đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ký duyệt; Viết giấy chứng nhận đối với những trường hợp đủ điều kiện; chuyển

toàn bộ các trường hợp đủ và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến phòng Tài nguyên & Môi trường kèm theo hồ sơ.

c) Bước 3: Phòng Tài nguyên & Môi trường thẩm tra, trình lãnh đạo UBND cấp huyện ban hành quyết định giao đất; phê duyệt kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d) Bước 4: Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện chuyển phiếu cung cấp thông tin địa chính chuyển đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính mà chủ sử dụng đất phải thực hiện. Chi cục Thuế ban hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính.

đ) Bước 5: Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế gửi UBND xã, thị trấn để trả kết quả cho chủ sử dụng đất.

Thời gian trả kết quả trong giờ làm việc từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, trừ ngày nghỉ theo quy định.

3. Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện. Hộ gia đình, cá nhân nhận kết quả trực tiếp tại UBND cấp xã.

4. Thành phần, số lượng hồ sơ: 01bộ.

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (theo mẫu);

- Bản chính và 01 bản sao một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 điều 50 Luật Đất đai hoặc:

- + Giấy tờ chứng minh việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (bản chính);

+ Bản sao hợp lệ giấy tờ chứng minh thời điểm sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 điều 3 Nghị định số 84/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 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 (biên lai thuê sử dụng đất, giấy tờ về đăng ký hộ khẩu, đăng ký kê khai nhà đất, giấy khai sinh, quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất.v.v... có ghi địa chỉ của nhà ở liên quan đến thửa đất);

+ Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất kèm danh sách công khai tại địa phương sau 15 ngày.

- Bản sao hợp lệ sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của chủ sử dụng đất;

- Những giấy tờ có liên quan chứng minh thuộc diện không phải nộp hoặc được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có);

- Trường hợp chủ sử dụng đất không phải là người đứng tên trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 5, Điều 50, Luật Đất đai thì phải có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 có chữ ký của bên chuyển quyền và văn bản xác nhận đất không có tranh chấp của UBND cấp xã;

- Trường hợp một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì nộp thêm bản sao hợp lệ của các giấy chứng nhận đó;

- Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Tờ trình của UBND cấp xã về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;



- Bản chính và 01 bản sao các giấy tờ chứng minh về nguồn gốc và thời điểm tạo lập tài sản trường hợp có tài sản gắn liền với đất (nếu có).

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ

5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: UBND xã, thị trấn.

6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (Trung tâm Tích hợp thông tin địa lý và Đăng ký quyền sử dụng đất).

7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

8. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

9. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính: Không.

### **2.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cả nước và ở một số tỉnh trong cả nước**

#### ***2.3.1 Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cả nước đến tháng 12 năm 2014***

Theo báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường năm 2014[2], công tác quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường đã có chuyển biến rõ rệt. Các địa phương đã tập trung hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 41,6 triệu giấy chứng nhận với tổng diện tích 22,9 triệu ha trong cả nước, đạt 94,8%; Tăng cường công tác quản lý nhà nước về kinh tế địa chất - khoáng sản, đã thẩm định 452/612 hồ sơ tính tiền cấp quyền khai thác khoáng sản với tổng số tiền hơn 40.000 tỷ đồng, thu trong năm 2014 hơn 5.000 tỷ đồng; 100% các tỉnh, thành phố đều đã lồng ghép nội dung bảo vệ môi trường vào các kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2014 của địa phương. Hoàn thành việc xây dựng quy trình vận hành liên hồ chứa trên các lưu vực sông

giúp tăng cường khả năng phòng tránh lũ lụt, hạn hán. Tích cực triển khai các hoạt động quản lý tổng hợp tài nguyên biển và hải đảo; tăng cường hợp tác quốc tế trong lĩnh vực biển và hải đảo, góp phần bảo đảm an ninh, quốc phòng, bảo vệ toàn vẹn chủ quyền lãnh thổ, lãnh hải Biển Đông...

Tại Tuyên Quang, trong năm 2014, UBND tỉnh đã chủ động triển khai thực hiện Quy định của pháp luật về tài nguyên, môi trường. Sở Tài Nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan đã hoàn thành đo vẽ, lập bản đồ địa chính với diện tích trên 4.700 ha; thẩm định, lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân, hộ gia đình với hơn 169.500 hồ sơ; Trong năm, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thẩm định 4 Đề án thăm dò khoáng sản, phê duyệt 102 khu vực khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường không đấu giá quyền khai thác khoáng sản; hoàn thành việc xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đầu kỳ (2011-2015) của 11 phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh; hoàn thành việc lập và phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất vào quy hoạch xây dựng xã Nông thôn mới của 129/129 xã trên địa bàn tỉnh; hoàn thành xây dựng bảng giá các loại đất 5 năm (2015-2019)...

- Về đất ở đô thị: Cả nước đã cấp được 5.234.000 giấy chứng nhận với diện tích 126.000 ha, đạt 94,4%; trong đó có 41 tỉnh cơ bản hoàn thành đạt trên 85%; còn 22 tỉnh đạt dưới 85%, đặc biệt còn 6 tỉnh đạt thấp dưới 70% gồm: Tuyên Quang, Lai Châu, Hưng Yên, Bình Định, Bình Thuận, Kiên Giang.

- Về đất ở nông thôn: Cả nước đã cấp được 12.670.000 giấy chứng nhận với diện tích 507.000 ha, đạt 92,9%; trong đó có 46 tỉnh đạt trên 85%, còn 17 tỉnh đạt dưới 85%; đặc biệt vẫn còn 4 tỉnh đạt thấp dưới 70% gồm: Điện Biên, Hưng Yên, Ninh Thuận, Đắk Nông.

- Về đất chuyên dùng: Cả nước đã cấp được 242.000 giấy chứng nhận với diện tích 563.000 ha, đạt 78,2%; trong đó có 24 tỉnh đạt trên 85%; còn 39 tỉnh

đạt dưới 85%; đặc biệt có 20 tỉnh đạt thấp dưới 70%, gồm: Tuyên Quang, Cao Bằng, Lạng Sơn, Lai Châu, Hòa Bình, Bắc Giang, Hà Nội, Hải Dương, Hưng Yên, Quảng Ngãi, Bình Định, Bình Thuận, Kon Tum, Đắk Nông, TP. Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Tiền Giang, Trà Vinh, An Giang, Kiên Giang.

- Về đất sản xuất nông nghiệp: Cả nước đã cấp được 19.205.000 giấy chứng nhận với diện tích 8.692.000 ha, đạt 88,6%; trong đó có 48 tỉnh đạt trên 85%; còn 15 tỉnh đạt dưới 85%; đặc biệt có 2 tỉnh đạt dưới 70% gồm: Lai Châu, Ninh Thuận.

- Về đất lâm nghiệp: Cả nước đã cấp được 1.934.000 giấy chứng nhận với diện tích 11.871.000 ha, đạt 97,8%; trong đó có 40 tỉnh đạt trên 85%; còn 15 tỉnh đạt dưới 85% (trừ 8 tỉnh không có đất lâm nghiệp phải cấp giấy chứng nhận), đặc biệt vẫn còn 4 tỉnh đạt dưới 70% gồm: Hải Dương, Ninh Bình, Bình Dương, Tây Ninh.

### ***2.3.2 Tình hình cấp giấy CNQSD đất trên địa bàn Tỉnh Hà Giang đến năm 2014***

Trong những năm qua, được sự quan tâm chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh và chỉ đạo sát sao của Ban Giám đốc Sở, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang đã thực hiện một số giải pháp thiết thực để đẩy mạnh công tác Cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của Luật Đất đai, Trong quá trình thực hiện, Sở Tài nguyên và Môi trường thường xuyên kiểm tra, đôn đốc, phát hiện và xử lý kịp thời những khó khăn vướng mắc trong công tác cấp GCN phối hợp với cơ quan thông tin, báo chí địa phương thực hiện tuyên truyền phổ biến phản ánh đầy đủ tình hình cấp GCN của địa phương.

UBND các huyện, thành phố đã chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND các xã, phường và Thị trấn tập trung đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động; chủ động phối hợp với các cơ quan đơn vị trong địa bàn, phối hợp với các tổ trung tập, đơn vị thi công kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất để thực hiện chỉ tiêu cấp GCN theo Nghị quyết của Quốc hội và Chỉ Thị

của Thủ tướng Chính phủ; chuẩn bị về lực lượng, bố trí thời gian và các tài liệu cần thiết để phục vụ công việc; nghiêm túc thực hiện xác minh, xét duyệt hồ sơ theo đúng trình tự, thủ tục quy định

Trong năm 2014, toàn tỉnh đã cấp được 246 Giấy chứng nhận cho các tổ chức đạt 90,4% so với kế hoạch, với diện tích cấp 12.368,41 ha.

Thực hiện cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân theo Nghị quyết 30/2012/QH-13 của Quốc hội: Được triển khai thực hiện trên địa bàn 164/199 xã, phường, Thị trấn.

Kết quả đã cấp được 46.398 GCN với tổng diện tích 12.621,28 ha cho 35.628 hộ đạt 105,15 % so với kế hoạch. (Trong đó: Đất sản xuất nông nghiệp cấp được 39.217 GCN với diện tích 11.693,05 ha; Đất ở tại nông thôn cấp được 4.861 GCN với diện tích 735,06 ha; Đất ở đô thị cấp được 2.320 GCN với diện tích 247,17 ha)[2].

## **PHẦN 3**

### **ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

#### **3.1 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.**

##### **3.1.1 Đối tượng nghiên cứu.**

Đối tượng nghiên cứu là các tài liệu, văn bản hướng dẫn công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số liệu, kết quả cấp GCNQSD đất và các văn bản khác có liên quan đến công tác cấp GCNQSD đất các cá nhân tổ chức là chủ sử dụng đất trên địa bàn huyện Bắc Mê.

##### **3.1.2 Phạm vi nghiên cứu.**

Công tác cấp GCNQSD đất giai đoạn 2012-2014.

#### **3.2. Địa điểm và thời gian tiến hành nghiên cứu đề tài**

##### **3.2.1. Địa điểm nghiên cứu..**

Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Bắc Mê - Tỉnh Hà Giang.

##### **3.2.2. Thời gian nghiên cứu.**

Từ ngày 5/02/2015 đến ngày 30/04/2015

#### **3.3. Nội dung nghiên cứu.**

##### **3.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Bắc Mê.**

###### **3.3.1.1. Điều kiện tự nhiên**

###### **3.3.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội**

##### **3.3.2 Vài nét tình hình quản lý và sử dụng đất đai huyện Bắc Mê năm 2014**

Hiện nay công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn đang từng bước hoàn thiện, Bắc Mê cũng là nơi thí điểm trong việc cấp lại, chuyển đổi, chuyển nhượng cho toàn Huyện bắt đầu thực hiện từ năm 2012 cho đến nay nên việc quản lý và sử dụng đất của huyện vẫn còn khó khăn

### ***3.3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Bắc Mê - Tỉnh Hà Giang giai đoạn 2012-2014.***

#### ***3.3.3.1 Đánh giá công tác cấp giấy CNQSD đất theo đối tượng sử dụng***

#### ***3.3.3.2 Đánh giá công tác cấp giấy CNQSD đất theo mục đích sử dụng***

- Đất nông nghiệp
- Đất phi nông nghiệp
- Đất khác

#### ***3.3.3.3 Đánh giá công tác cấp giấy CNQSD đất theo thời gian***

### ***3.3.4 Những thuận lợi, khó khăn của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất***

## **3.4 Phương pháp nghiên cứu.**

### ***3.4.1 Phương pháp thu thập tài liệu và số liệu***

Thu thập các tài liệu có sẵn ở Phòng Tài Nguyên và Môi Trường, UBND huyện Bắc Mê và các nguồn thông tin khác.

### ***3.4.2 Phương pháp phân tích tổng hợp số liệu***

Trên cơ sở các số liệu thu thập được ta tiến hành phân tích chi tiết số liệu để cho ta có cái nhìn tổng quát về tình hình quản lý đất đai và công tác cấp giấy chứng nhận và lập hồ sơ địa chính trên địa bàn.

### ***3.4.3 Phương pháp so sánh, đối chiếu***

So sánh các số liệu thu thập được theo các tiêu chí nhất định để làm rõ đặc điểm trong quá trình thực hiện công tác tại địa phương.

### ***3.4.4 phương pháp khảo sát thực địa***

Đối soát lại các lô thửa với bản đồ hiện trạng có thiếu sót nữa không.

## PHẦN 4

### KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

#### **4.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế và xã hội của huyện Bắc Mê-tỉnh Hà Giang.**

##### ***4.1.1 Điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên.***

###### ***4.1.1.1 Vị trí địa lý***

Trung tâm huyện Bắc Mê cách thành phố Hà Giang 53 km về phía Đông, có tọa độ địa lý 22<sup>0</sup>34'00" đến 22<sup>0</sup>55'00" vĩ độ Bắc 105<sup>0</sup>00'00" đến 105<sup>0</sup>30'12" kinh độ Đông, vị trí của huyện giáp với:

- Phía Bắc giáp với huyện Yên Minh;
- Phía Nam giáp với tỉnh Tuyên Quang;
- Phía Tây giáp thành phố Hà Giang và huyện Vị Xuyên;
- Phía Đông giáp tỉnh Cao Bằng.

Diện tích tự nhiên của huyện là 85.259,00 ha, chiếm 10,77% diện tích của tỉnh gồm 13 đơn vị hành chính cấp xã, tiếp giáp với thành phố Hà Giang là trung tâm chính trị, kinh tế - văn hóa xã hội của tỉnh Hà Giang, Quốc lộ 34 chạy qua huyện với chiều dài 64 km, nối liền trung tâm huyện với thành phố Hà Giang, ngoài ra còn có 2 tuyến đường huyện lộ đi Na Hang và đi Yên Minh, là một trong những điều kiện thuận lợi trong việc phát triển kinh tế, văn hóa và tiêu thụ sản phẩm nông lâm nghiệp.

###### ***4.1.1.2 Địa hình, địa mạo***

Huyện thuộc vùng núi trung bình trong tỉnh, có tọa độ trung bình từ 200 – 700 m so với mặt nước biển, địa hình khá phức tạp, bị chia cắt mạnh tạo thành nhiều khe sâu và dốc lớn; cao từ 2 phía Bắc và Nam đổ dồn xuống Sông Gâm tạo thành thung lũng lòng máng chạy từ Đông sang Tây.

- Vùng núi cao: Gồm các xã Thượng Tân, Minh Sơn, Giáp Trung, Yên Phong, Yên Cường, Phiêng Luông, Đường Hồng, Đường Âm và Phú Nam

phần lớn diện tích đất ở địa hình này đều có độ dốc trên  $25^0$ , đá mẹ lộ thiên tạo thành nhiều cụm và chủ yếu là đá Granit.

- Vùng đồi núi thấp: gồm các xã Yên Định, Minh Ngọc, Yên Phú, Lạc Nông, các đá mẹ mẫu chất ở địa hình này có đá biến chất, đá vôi, đá cát.

Nhìn chung, địa hình ở huyện Bắc Mê phức tạp, có độ dốc lớn nên khả năng tập trung dòng chảy về mùa mưa rất nhanh vì vậy bảo vệ rừng đầu nguồn có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với sản xuất nông nghiệp và đời sống của nhân dân.

#### *4.1.1.3 Đặc điểm khí hậu*

Bắc Mê nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa, nóng ẩm, mưa nhiều chịu ảnh hưởng trực tiếp của gió mùa, nhưng do nằm sâu trong lục địa nên ảnh hưởng của mưa bão trong mùa hè, gió mùa Đông Bắc trong mùa đông chịu ảnh hưởng ít hơn các nơi khác thuộc vùng Đông Bắc Bộ. Thời tiết trong năm chia thành 2 mùa rõ rệt: Mùa khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10.

Tổng số giờ nắng trung bình năm là 1.437 giờ, trong đó tháng có nhiều nắng trong năm là tháng 8, tháng có giờ nắng ít nhất là tháng 2.

- Chế độ gió: Có 2 mùa gió chính, gió mùa Đông Bắc xuất hiện từ tháng 10 năm trước đến tháng 3 năm sau; Gió mùa Đông Nam từ tháng 4 đến tháng 9 hàng năm, các xã ở vùng cao có khí hậu lạnh hơn với các xã ở vùng thấp.

#### *4.1.1.4 Điều kiện thủy văn*

Sông Gâm là nguồn nước mặt chủ yếu của huyện Bắc Mê, chảy từ Cao Bằng qua xã Yên Phong, Phú Nam về trung tâm huyện và đổ về Na Hang ngoài ra còn có hệ thống các con suối lớn nhỏ phân bố rải rác trong huyện đổ dồn về Sông Gâm. Hệ thống sông suối của Bắc Mê do địa hình phức tạp và lượng mưa phân bố không đều. Mùa mưa lượng mưa lớn gây nên lũ lụt ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất nông nghiệp và sinh hoạt của nhân dân.



#### 4.1.1.5 Tài Nguyên thiên nhiên

##### a. Tài nguyên đất

Theo kết quả điều tra nghiên cứu của Viện Quy hoạch và Thiết kế Nông nghiệp xây dựng bản đồ đất huyện Bắc Mê tỷ lệ 1/50.000 năm 1999, tài nguyên đất của huyện được chia thành các nhóm chính sau:

- Nhóm đất phù sa có diện tích 1.537,0 ha, chiếm 1,82% tổng diện tích tự nhiên. Nhóm đất phù sa phân bố chủ yếu ở ven Sông Gâm và sông suối, chất lượng phù sa tốt, giàu chất dinh dưỡng. Nhìn chung đất thích hợp với sinh trưởng và phát triển của cây lúa cao và ổn định.

- Nhóm đất xám có diện tích lớn nhất 73.277,0 ha (86,73%). Phân bố ở các xã trong huyện, tầng đất thường mỏng, nhiều đá lẫn, kết von; phản ứng đất chua; nghèo chất hữu cơ, đạm và các chất dinh dưỡng khác. Trong loại đất này, diện tích đất có độ dốc  $< 5^0$ , có khả năng phát triển nông nghiệp và cây công nghiệp chiếm khoảng 26% trong thời gian tới sẽ khai thác đưa vào sản xuất nông nghiệp.

- Nhóm đất đỏ vàng chiếm 0,55% diện tích (468,0 ha). Đất có màu vàng đỏ chủ đạo, tầng đất dày thay đổi theo mức độ địa hình, chủ yếu là tầng đất dày độ dốc lớn ( $> 25^0$ ), địa hình đồi núi cao, chia cắt mạnh. Phân bố chủ yếu ở các xã Phiêng Luông, Yên Phong và Yên Phú.

- Nhóm đất tầng dày chỉ chiếm 0,28% (237,0 ha), phân bố chủ yếu ở hai xã Đường Âm và Yên Phong, nhóm đất này là sản phẩm của xói mòn đất, tầng đất mỏng  $< 30$  cm. Đây là nhóm đất xấu cần phục hồi đất bằng cách trồng rừng và tạo thảm thực vật che phủ.

Nhìn chung tài nguyên đất Bắc Mê khá đa dạng về nhóm, các loại đất phân bố trên nhiều dạng địa hình khác nhau tạo ra những vùng sinh thái nông - lâm nghiệp thích hợp với nhiều loại cây trồng, đặc biệt là cây trồng lâu năm vùng đồi núi. Tuy nhiên quá trình khai thác, sử dụng trong nhiều năm chưa

thật hợp lý do sức ép về dân số, tập quán canh tác, ý thức ...nên nhiều nơi tình trạng xói mòn, rửa trôi và suy thoái chất lượng đất vẫn còn xảy ra.

*b. Tài nguyên nước*

- Nguồn nước mặt: Theo kết quả phân tích Sông Gâm cho thấy một số chỉ tiêu đo được như pH = 7,13, độ đục 24, độ cứng 99 mm/l, chỉ tiêu này lớn hơn nhiều so với tiêu chuẩn cho phép, kẽm 0,21 mg/l, Crôm 0,001 mg/l, sắt 0,10 mg/l, Mangan 0,03 mg/l, chì không xác định, Asen không xác định, đây là nguồn nước mặt chủ yếu chảy của huyện. Nguồn nước này bắt nguồn từ tỉnh Cao Bằng chảy qua các xã Yên Phong, Phú Nam về trung tâm huyện và chảy qua huyện Na Hang tỉnh Tuyên Quang, ngoài ra còn một hệ thống suối lớn nhỏ phân bố rải rác trong huyện đổ dồn về Sông Gâm, trong đó có các suối lớn nhỏ như suối Minh Ngọc, suối Ngọc Chì, Ngòi Ma từ Tùng Bá đổ về, do địa hình phức tạp và lượng mưa phân bố không đều vì vậy mùa mưa thường gây ra lũ lụt gây ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp.

Trữ lượng nước ngầm theo các nghiên cứu cho thấy các xã ở vùng núi cao mực nước ngầm rất sâu, trữ lượng thấp, rất khó khăn trong cho việc khai thác nguồn nước này để phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và sinh hoạt.

*c. Tài nguyên rừng*

Là huyện miền núi nên Bắc Mê có tiềm năng rừng khá lớn; tổng diện tích đất rừng năm 2010 là 64.398,37 ha, chiếm khoảng 75,53% so với diện tích đất tự nhiên.

Trong đó diện tích rừng trồng sản xuất là 32.433,99 ha, chiếm 50,36% diện tích lâm nghiệp, đất rừng phòng hộ là 21.343,27 ha, chiếm tỷ lệ 33,14% so với diện tích đất lâm nghiệp; đất rừng đặc dụng là 10.621,11 ha, chiếm 16,49% so với diện tích đất lâm nghiệp.

Hệ thực vật: Tại đây còn có các loài cây quý hiếm như Đinh, Trai, Lát Hoa, Nghiến và đặc biệt còn sót lại một ít Pơ Mu ở Minh Sơn, ở các vùng

thấp gần dân do trải qua một quá trình tác động mạnh và liên tục của việc phát nương làm rẫy đã làm cho tài nguyên rừng trở nên nghèo nàn, ở đây chỉ còn sót lại các loại như Trám, De, Vạng, Sồi, Rẻ và các loài cây ưa ánh sáng, nhanh phục hồi sau khi bị tàn phá.

Hệ động vật: Có những loài động vật quý hiếm như Khi Vàng, Beo Lửa, Sóc Niệc Nâu, Yiêng, Vọc mũi hếch, Quạ, Tắc Kè, Rồng Đất, Rắn Cạp Nong, Rắn Hổ Mang...

#### *d. Tài nguyên khoáng sản*

Qua thăm dò, khảo sát chưa đầy đủ cho thấy một số mỏ khoáng sản đang được khai thác như: Mỏ quặng Chì - Kẽm ở Minh Sơn, diện tích 87,80 ha; Mỏ Quặng chì – kẽm ở xã Minh Sơn, diện tích 12,00 ha; Mỏ Quặng sắt Suối Thầu – thân Quặng I ở xã Minh Sơn, diện tích 47,37 ha; Mỏ quặng Đa Kim Sàng Thần - tại thôn Sàng Thần ở xã Minh Sơn, diện tích 12,00 ha; Mỏ quặng Sắt Sàng Thần - tại thôn Sàng Thần ở xã Minh Sơn, diện tích 26,21 ha; Mỏ Quặng sắt Thảm Thiu, thân Quặng VII, VIII ở Giáp Trung, diện tích 75,00 ha; Mỏ Quặng sắt Thầu Lũng ở Giáp Trung, diện tích 180,00 ha; Mỏ Quặng Mangan xã Giáp Trung phần mở rộng thôn Nà Viên, thôn Nà Nén thị trấn Yên Phú, diện tích 39,00 ha; Mỏ Quặng Angtymon - tại thôn Hạ Sơn II – Lạc Nông, diện tích 25,00 ha; Mỏ Quặng mangan – tại thôn Nà Pia – Yên Phú, diện tích 50,16 ha. Ngoài ra còn có đá vôi, cát, sỏi có thể khai thác trong tương lai.

#### *e. Tài nguyên Du lịch*

Bắc Mê không có cảnh quan nào nổi bật, tiềm năng du lịch còn hạn chế, trên địa bàn huyện có thể khai thác các tua du lịch như: Tua du lịch Lòng Hồ Thủy Điện Tuyên Quang tại các xã Yên Phú, Minh Ngọc, Lạc Nông và Thượng Tân, khai thác tua du lịch từ trung tâm huyện đi Na Hang – Tuyên Quang, phát triển thương mại du lịch ven lòng hồ thủy điện, khai thác di tích

cách mạng Cảng Bắc Mê, di tích hàng tiền sử... Đây là cơ sở rất quan trọng để phát triển ngành du lịch.

*f. Tài nguyên nhân văn*

Huyện Bắc Mê có 15 dân tộc anh em cùng chung sống, trong đó người kinh có 2.621 người, chiếm tỷ lệ thấp (5,47%) dân tộc Dao có 17.590 người, chiếm 36,72%, dân tộc Tày có 15.658 người, chiếm 32,69%, còn lại các dân tộc khác như: Mông, Hoa, Nùng, Pú Péo, Giáy, La Chí, Pô Y, Mường, Thái, Sán Diêu... Bắc Mê có một nền văn hoá lâu đời thuộc niên đại đồ đồng Đông Sơn, nên tạo ra đa dạng về phong tục tập quán, văn hoá truyền thống và lễ hội, mỗi dân tộc có những sắc thái riêng, trên địa bàn có di tích của người tiền sử cần được bảo tồn tôn tạo.

*4.1.1.6. Nhận xét chung*

Huyện Bắc Mê là một huyện vùng sâu, vùng xa của tỉnh có thể thấy rằng tiềm năng đất đai của huyện rất hạn hẹp, là một đơn vị hành chính có diện tích nhỏ nhất so với các huyện trong tỉnh. Đất bằng đã được khai thác và đưa vào sử dụng cho các mục đích phục vụ dân sinh, kinh tế, xã hội mà chủ yếu là xây dựng cơ sở hạ tầng và đất khu dân cư. Còn lại là những núi đá vôi chưa được khai thác sử dụng.

Tuy nhiên với một số thuận lợi về vị trí địa lý, Huyện Bắc Mê có nhiều tiềm năng để phát triển kinh tế, xã hội theo hướng nền kinh tế dịch vụ thương mại. Nhưng bên cạnh việc phát triển kinh tế cần chú ý hơn nữa công tác giữ gìn vệ sinh môi trường, tạo cảnh quan sinh sạch đẹp, xứng đáng là một vị trí quan trọng trong phát triển kinh tế-văn hóa tỉnh Hà Giang (UBND Huyện Bắc Mê, báo cáo xây dựng kịch bản kinh tế xã hội nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu) [14]

#### **4.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội của huyện Bắc Mê năm 2014**

##### **4.1.2.1. Tổng quát về thực trạng phát triển kinh tế**

Nền kinh tế của huyện Bắc Mê từ năm 2012 - 2014 liên tục tăng trưởng ổn định, thu nhập bình quân đầu người/ năm 16 triệu đồng, đạt 97,3% kế hoạch huyện giao, tăng 1,4 triệu đồng ( bằng 9,5%) so với năm 2013

Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng, giảm tỷ trọng nông nghiệp, tăng tỷ trọng công nghiệp, dịch vụ.

##### **4.1.2.2. Sự phát triển các ngành sản xuất**

- Nông nghiệp - lâm nghiệp - thủy sản: 31,5% (KH 31,5%), giảm 1,3% so với năm 2013

- Công nghiệp - xây dựng: 38,6% (KH 38,6%) tăng 1,2% so với năm 2013

- Thương mại - dịch vụ: 29,9% (KH 29,9%)% tăng 0,1% so với năm 2013

##### **➤ Nông nghiệp**

Khu vực kinh tế nông lâm ngư nghiệp vẫn giữ vai trò quan trọng trong nền kinh tế của huyện, giá trị sản xuất của ngành năm 2012 là 130,72 tỷ đồng, năm 2013 đạt 166,3 tỷ đồng, năm 2014 đạt 251 tỷ đồng vượt 45,7% so với chỉ tiêu Đại hội đề ra (NQĐH VII: 172 tỷ đồng). Đã đẩy nhanh quá trình chuyển dịch cơ cấu cây trồng, vật nuôi, đầu tư sản xuất đã gắn liền với chế biến tiêu thụ sản phẩm, tích cực phủ xanh đất trống đồi núi trọc, làm giàu vốn rừng, bảo vệ cảnh quan môi trường, định hình đầu tư phát triển cây công nghiệp ngắn ngày và dài ngày như: Chè, thảo quả, mía, cây ăn quả... phù hợp với điều kiện đất đai từng xã.

##### **a. Trồng trọt**

Trong sản xuất nông nghiệp, trồng trọt có vị trí chủ đạo chiếm 80 – 85% giá trị ngành nông nghiệp. Quá trình trồng trọt đã đầu tư thâm canh theo chiều sâu được kết hợp chặt chẽ giữa các yếu tố như: giải quyết nhanh về giống, tăng cường biện pháp phòng bệnh, tổ chức thời vụ hợp lý... Trong canh

tác đã khuyến khích áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật, đưa các giống mới có năng suất chất lượng cao vào sản xuất phù hợp với từng vùng nên năng suất cây trồng được nâng cao.

- Về sản xuất lương thực:

Cây lương thực trên địa bàn huyện chủ yếu là lúa, ngô, lạc, sắn và rau đậu các loại. Hàng năm diện tích gieo trồng và sản lượng đều tăng. Tổng sản lượng lương thực của huyện hàng năm đều tăng, năm 2014 đạt 30.490,9 tấn đạt 98,2% KH tỉnh giao, đạt 94,9% KH huyện giao tăng 6,7% so với năm 2013

*b. Chăn nuôi*

Năm 2014, đàn gia súc, gia cầm phát triển ổn định, không say ra dịch bệnh. Đến nay đàn trâu 17.809 con đạt 99% KH tỉnh giao.

*c. Lâm nghiệp*

Thực hiện trồng mới 518,7/530ha, đạt 100,9% KH tỉnh giao, Nghiệm thu chuyển giao rừng trồng sang chu kỳ bảo vệ được 590,2 ha; chi trả 2.416,2 triệu đồng tiền dịch vụ môi trường rừng năm 2013 cho 38.012,7 ha rừng ở 13/13 xã, thị trấn.

➤ *Công nghiệp – xây dựng*

Công nghiệp nghiệp: Tuy khó khăn về vốn, đầu ra cho sản phẩm, song sản xuất công nghiệp vẫn tăng trưởng khác so với cùng kỳ năm trước, Giá trị sản xuất ngành công nghiệp – xây dựng năm 2014 ước đạt 825 tỷ đồng, đạt 100% KH, tăng 13,8% so với năm trước, trong đó quặng sắt thực hiện đạt 270.000 tấn, tăng 97,2%.

➤ *Thương mại, dịch vụ*

Tình hình hàng hoá giá cả trên thị trường nhìn chung ổn định; riêng chỉ có giá mặt hàng xăng dầu là biến động do tác động của giá cả thị trường thế giới.

Công tác quản lý thị trường được tăng cường, trong năm đã thực hiện được 71 vụ kiểm tra hoạt động sản xuất, kinh doanh trên địa bàn, như: việc

sản xuất kinh doanh rượu, việc kinh doanh mũ bảo hiểm, việc hành nghề y được tư nhân

#### *4.1.2.3. Dân số, lao động và việc làm*

##### **- Khái quát về dân số**

Theo số liệu thống kê toàn huyện đến ngày 31/12/2011, Bắc Mê có số dân 50.486 người (trong đó nữ có 25.438 người), trong đó có 43.383 người, dân số nông thôn, chiếm 85,93%. Bao gồm 15 dân tộc sinh sống, trong đó dân tộc Dao có 18.458 người, chiếm 36,56%, dân tộc Tày có 16.145 người, chiếm 31,98%, dân tộc Mông có 12.112 người, chiếm 23,99%, dân tộc Kinh có 3.025 chiếm 5,99%. Mật độ dân số toàn huyện 59,21 người/km<sup>2</sup>.

##### **- Tình hình lao động và việc làm**

Bắc Mê có số lượng lao động dồi dào song trình độ lao động vẫn còn thấp so với các huyện trong tỉnh. Trình độ lao động ảnh hưởng đến năng suất lao động. Vì vậy Huyện Bắc Mê cần có chủ trương chính sách đào tạo nghề ngắn hạn, xuất khẩu lao động, tạo việc làm, thành lập các làng nghề... nhằm nâng cao trình độ của người lao động phấn đấu làm giàu trên quê hương mình

#### *4.1.2.4 Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng*

+ Hệ thống cấp nước: hiện nay trên địa bàn huyện chưa có nhà máy cấp nước nào, chủ yếu nước được lấy từ trên núi, từ các hang nước tự nhiên trên đồi, nước suối, từ các bể chứa lớn để phục vụ cho mục đích sinh hoạt và sản xuất của người dân nơi đây

+ Hệ thống thoát nước: Gồm 2 hệ thống thoát nước chính dọc theo trục đường chính của Huyện và các lạch nước nhỏ thông ra nhánh suối và đổ ra sông.

+ Hiện nay hệ thống mương thoát nước của Huyện còn chưa được xây dựng hoàn chỉnh, nhiều đoạn ùn tắc dẫn đến tốc độ thoát nước rất chậm, gây

nên hiện tượng chất thải tồn đọng không những gây ô nhiễm môi trường mà còn làm mất mỹ quan Thị trấn nhất là về mùa mưa.

**- Hệ thống điện:**

- Hệ thống nguồn điện và lưới điện được tập trung đầu tư phát triển mạnh, trên địa bàn huyện đường 35 KV chạy qua, đã đưa lưới điện quốc gia về đến các xã, hoàn thành chương trình điện khí hoá nông thôn. Đến nay có trên 95,3% số thôn được cấp điện và tỷ lệ hộ dùng điện toàn huyện đạt 97%. Ngành điện đã có những đóng góp đáng kể trong sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội.

- Ngoài nguồn năng lượng điện, trên địa bàn huyện còn có mạng lưới các trạm xăng dầu, cung cấp nhiên liệu cho các hoạt động phương tiện giao thông và máy phát điện cho các tổ chức kinh tế, cơ quan, doanh nghiệp và các hộ gia đình cá nhân.

**- Hệ thống cơ sở văn hóa, phúc lợi:**

Trên địa bàn Huyện có nhiều cơ sở văn hóa-phúc lợi công cộng chung của huyện

+ Các công trình văn hóa-phúc lợi của huyện bao gồm: Các trụ sở Huyện Ủy, HĐND, UBND huyện và các cơ quan chức năng, ban ngành như: Huyện đội, Công an, Bưu điện, Phát thanh, Truyền hình, Công ty thương nghiệp, chợ huyện, Trường THPT bệnh viện đa khoa...Hầu hết các công sở của huyện được xây dựng khang trang và tập trung tạo nên cảnh đẹp mỹ quan đô thị.

+ Về cơ sở giáo dục trên địa bàn Huyện gồm

- Mẫu giáo: có 11 trường.
- Tiểu học: có 13 trường.
- Trường PTCS (Cấp I + II): 1 trường.
- Trung học cơ sở: có 10 trường.
- Trường PTDTNT: 1 trường.
- Trung tâm giáo dục thường xuyên: 1 trường.



- THCS và THPT: 1 trường.
- THPT: 1 trường.
- Trường dạy nghề: 1 trường.

+ Về y tế công tác chăm sóc, bảo vệ sức khỏe nhân dân thường xuyên được quan tâm. Mạng lưới y tế được củng cố và phát triển, đến nay, 100% xã có cán bộ y tế, 6/13 xã có bác sỹ, đến năm 2010 có 13/13 xã đạt chuẩn Quốc gia về y tế, đạt 22,3 giường bệnh/vạn dân, đạt tỷ lệ 4,2 bác sỹ/vạn dân. Chất lượng khám chữa bệnh không ngừng được nâng cao, trong 5 năm không để xảy ra dịch bệnh ở người. Hệ thống khám chữa bệnh trong huyện từng bước được sắp xếp lại và có đầu tư nâng cấp.

#### 4.1.2.5 chuyển dịch cơ cấu kinh tế

UBND Huyện Bắc Mê số 401 /BC-UBND 2014 [15], tổng sản phẩm trong toàn huyện (theo giá hiện hành) 854,7 tỷ đồng, tăng 12,3% so với năm 2013 (KH 12,3%); trong đó: Nông lâm – Thủy sản tăng 7,8%, Công nghiệp – Xây dựng tăng 15,9%, Thương mại – Dịch vụ tăng 12,7%.

Cơ cấu kinh tế năm 2014: Nông lâm – Thủy sản 31,5% (KH 31,5%), giảm 1,3% so với năm 2013; Công nghiệp – Xây dựng 38,6% (KH 38,6%), tăng 1,2% so với năm 2013, Thương mại – Dịch vụ 29,9%, tăng 0,1% so với năm 2013

#### b. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế

**Bảng 4.1: Cơ cấu kinh tế của huyện giai đoạn 2012 – 2014**

Đơn vị tính: %

<b>Ngành</b>	<b>Năm</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
1. Nông lâm - Thủy sản		34,5	32,8	31,5
2. Công nghiệp - Xây dựng		36,2	37,4	38,6
3. Thương mại - Dịch vụ		29,3	29,8	29,9
<b>Cộng(%)</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Bắc Mê )

Qua bảng 4.1 ta thấy cơ cấu ngành kinh tế có sự chuyển dịch theo hướng sản xuất hàng hoá tích cực theo hướng tăng dần tỷ trọng trong ngành thương mại – dịch vụ và giảm dần tỷ trọng của ngành nông lâm – thuỷ sản; GDP của ngành nông, lâm thuỷ sản chiếm 34,5% năm 2102 giảm xuống còn 32,8% (giảm 1,7% ), đến năm 2014 giảm còn 31,5% (giảm 1,3%). GDP của ngành công nghiệp - xây dựng tăng từ 36,2% năm 2012 lên 37,4% năm 2013(tăng 1,2%) và đến 2014 tăng lên 38,6% (tăng 1,2%); GDP của ngành thương mại - dịch vụ tăng từ 29,3% năm 2012 tăng lên 29,8% (tăng 0,5%), năm 2014 tăng lên 29,9% (tăng 0,1%).

#### *4.1.2.7. Đánh giá chung về điều kiện phát triển kinh tế, xã hội*

- Nhìn chung kinh tế của Huyện phát triển khá toàn diện, các ngành sản xuất phát triển đồng đều, ngoài Công nghiệp xây dựng tăng khá thì các ngành sản xuất khác phát triển ở mức thấp.

- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế trong tương lai. Các công trình cấp thoát nước chưa đảm bảo, đường giao thông trung tâm Thị trấn cũng như đường vào các khu dân cư còn rất xấu và hẹp chưa đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

- Quỹ đất Huyện nhỏ, mật độ dân số cao sẽ gây áp lực không nhỏ đến vấn đề sử dụng đất mặc dù tỷ lệ tăng dân số tự nhiên Thị trấn hiện nay ở mức thấp nhưng vẫn phải chịu sự tác động của tăng dân số cơ học.

### **4.2 Đánh giá tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất tại huyện Bắc Mê.**

#### **4.2.1 Vài nét về tình hình quản lý đất.**

##### *4.2.1.1. Quản lý đất đai theo địa giới hành chính*

Hiện nay công tác quản lý đất đai ở Huyện Bắc Mê đang được hoàn thiện và đi vào nề nếp. Thực hiện chỉ thị 364/CT của Chính phủ, tuyến địa giới hành chính đã được hoạch định rõ ràng, đường ranh giới của Huyện được xác định bản đồ địa giới hành chính 364

Tuyến địa giới hành chính của Huyện đã được các xã tiếp giáp xác nhận có 2 mốc địa giới hành chính 3 mặt cấp xã và toàn bộ các thông tin về ranh giới hành chính được lập thành hồ sơ về địa giới hành chính của Huyện Bắc Mê đang được lưu tại UBND các cấp.

#### *4.2.1.2. Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính*

Từ năm 1998 công tác đo đạc lập bản đồ địa chính theo lưới tọa độ quốc gia cho toàn Huyện đã được hoàn thành bằng công nghệ hiện đại: Bản đồ số, với các tỷ lệ bản đồ 1/500 và 1/5000. Tài liệu bản đồ đảm bảo chính xác và mức độ tin cậy cao phục vụ cho công tác quản lý đất đai ở Huyện có nhiều thuận lợi. Đồng thời công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân Huyện cũng đã được tiến hành và hoàn thành.

#### *4.2.1.3. Đánh giá, phân hạng đất*

Công tác khảo sát, đánh giá, phân hạng đất của Huyện được triển khai khá tốt, cơ bản đáp ứng được mục tiêu của ngành. Việc đánh giá, phân hạng đất đã được thực hiện trên hầu hết diện tích đất nông, lâm nghiệp tạo cơ sở cho việc định giá, thu thuế, đền bù, bồi thường về đất đai. Việc tiến hành đánh giá, phân hạng đất để tính thuế nông nghiệp được triển khai ở 100% các xã và Thị trấn. Hàng năm UBND tỉnh Hà Giang đều đã ban hành bảng giá các loại đất để làm cơ sở tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bảo đảm các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trên địa bàn Huyện cũng như các địa phương khác.

#### *4.2.1.4 Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất*

Công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn Huyện cơ bản được triển khai theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, qua đó hạn chế và khắc phục các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất.

Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất chủ yếu phục vụ cho các dự án đầu tư xây dựng đường, dự án phát triển kinh tế và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được các cấp ủy Đảng, các cấp chính quyền hết sức quan tâm chỉ đạo, tổ chức thực hiện. Trước khi thu hồi đất, UBND Huyện đều thực hiện công khai, thông báo cho người dân bị thu hồi đất về lý do, kế hoạch thu hồi, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư theo quy định nên việc bồi thường, giải phóng mặt bằng diễn ra tương đối thuận lợi đáp ứng nhu cầu sử dụng đất. Vấn đề giải quyết việc làm, chuyển đổi nghề nghiệp cho nhân dân khi bị thu hồi đất được quan tâm và đạt kết quả tốt.

Công tác thu hồi đất của các cá nhân và tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích đã được tiến hành thường xuyên, liên tục.

#### *4.2.1.5 Công tác thống kê, kiểm kê, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất*

Được sự chỉ đạo, hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường và Phòng Tài nguyên và Môi trường Bắc Mê công tác thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn Huyện được triển khai tốt và đồng bộ. Chất lượng của công tác thống kê, kiểm kê đất đai đã từng bước được nâng cao, đất đai của Huyện đã được thống kê hàng năm theo quy định của ngành. Huyện đã thực hiện tốt công tác kiểm kê đất đai định kỳ 5 năm theo chỉ thị số 28/2004/CT-TTg ngày 15/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004.

#### *4.2.1.6 Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.*

Việc lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai trên địa bàn Huyện được chú trọng và được thực hiện theo sự chỉ đạo của Sở TNMT, UBND huyện Bắc Mê. UBND Huyện cũng tiến hành lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm và quy hoạch chi tiết tại một số khu vực đáp ứng nhu cầu xây dựng các công trình kinh tế- xã hội theo chủ trương của huyện và của tỉnh.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2020 của Huyện đã được Giám đốc sở TNMT phê duyệt và làm cơ sở quản lý, điều hành việc sử dụng.

#### *4.2.1.7 Công tác thanh tra, kiểm tra và giải quyết khiếu nại, tố cáo*

Tình hình thanh tra, kiểm tra và giải quyết tranh chấp đất đai ở Huyện Bắc Mê được tiến hành rất thường xuyên. Tuy nhiên tình hình tranh chấp đất đai ở Huyện trong những năm trở lại đây diễn biến khá phức tạp với các loại tranh chấp chủ yếu như: Tranh chấp ranh giới, tranh chấp quyền sử dụng, đòi lại đất tổ tiên và lấn chiếm đất công...Trung bình mỗi năm chính quyền Huyện phải đứng ra giải quyết 5-6 vụ và đến nay còn tồn tại gần 20 trường hợp có khiếu kiện về đất đai chưa được giải quyết dứt điểm.

Vướng mắc lớn nhất lớn nhất trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai ở Huyện Bắc Mê là do các thông tin tư liệu về đất đai trước đây đã bị thất lạc bởi chiến tranh biên giới. Cho nên căn cứ để quản lý đất đai chưa đầy đủ và có tính pháp lý chặt chẽ nên sự khiếu kiện, tranh chấp vẫn xảy ra.

#### 4.2.2 Tình hình sử dụng đất tại Huyện Bắc Mê

**Bảng 4.2. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Bắc Mê năm 2014**

STT	Chỉ tiêu	Mã Đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN</b>		<b>85.259,00</b>	<b>100</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>NNP</b>	<b>81.162,87</b>	<b>95,20</b>
1.1	Đất trồng lúa	LUA	3.892,36	4,57
	<i>Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước</i>	LUC	59,83	0,70
1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNK	6.932,96	8,13
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	904,3	1,03
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	22.499,10	26,39
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	13.966,80	16,42
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	32.856,43	38,54
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	83,41	0,10
1.8	Đất nông nghiệp khác	NKH	27,43	0,03
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>3.898,23</b>	<b>4,57</b>
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	TSC	9,61	0,01
2.2	Đất quốc phòng	CQP	15,00	0,02
2.3	Đất an ninh	CAN	1,21	0,00
2.4	Đất khu công nghiệp	SKK	155,00	0,18
2.5	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SKC	5,26	0,01
2.6	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS	979,22	1,15
2.7	Đất di tích danh thắng	DDT	3,60	0,03
2.8	Đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại	DRA	1,12	0,001
2.9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	19,65	0,02
2.10	Đất phát triển hạ tầng	DHT	1.837,32	2,15
2.11	Đất ở tại nông thôn	ONT	341,03	0,40
2.12	Đất ở tại đô thị	ODT	45,53	0,05
2.13	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	484,53	0,57
2.14	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,15	0,00
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>CSD</b>	<b>197,90</b>	<b>0.23</b>

(Nguồn: Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Bắc Mê )

Qua bảng 4.2 ta thấy rằng Huyện Bắc Mê có tổng diện tích đất tự nhiên là 85.259,00 ha (héc-ta) trong đó chia làm 3 nhóm chính với cơ cấu các loại đất như sau:

#### **A ) Nhóm đất nông nghiệp**

Diện tích đất nông nghiệp (NNP) là 81.162,87 ha chiếm 95,20% tổng diện tích tự nhiên bao gồm các loại đất:

- Đất trồn lúa (LUA) với diện tích 3.892,36 ha chiếm 4,57% tổng diện tích đất tự nhiên trong đó có:

- + Đất chuyên trồng lúa nước (LUC) với diện tích 59,83 ha chiếm 0.70% tổng diện tích đất tự nhiên.

- + Đất trồng cây hàng năm (HNK) với diện tích 6.932,96 ha chiếm 8,13% tổng diện tích đất tự nhiên.

- + Đất trồng cây lâu năm khác (CLN) với diện tích 904,3 ha chiếm 1,03% tổng diện tích đất tự nhiên.

- + Đất rừng phòng hộ (RPH) với diện tích 22.499,96 ha chiếm 26,39% tổng diện tích đất tự nhiên.

- + Đất rừng sản xuất (RSX) với diện tích 32.856,43ha chiếm 38,54% tổng diện tích đất tự nhiên.

- + Đất rừng đặc dụng (RDD) với diện tích 13.966,80ha chiếm 16,42% tổng diện tích đất tự nhiên.

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) với diện tích 83,41 ha chiếm 0,10% tổng diện tích đất tự nhiên.

Đất nông nghiệp khác (NHK) với diện tích 27,43 ha chiếm 0,03% tổng diện tích đất tự nhiên.

#### **B ) Nhóm đất phi nông**

Diện tích đất phi nông nghiệp (PNN) là 3.898,23ha chiếm 4,57% tổng diện tích tự nhiên trong đó:

+Đất quốc phòng (CQP) với diện tích 15,00 ha chiếm 0,02% tổng diện tích đất tự nhiên.

+ Đất an ninh (CAN) với diện tích 1,21 ha chiếm 0,001% tổng diện tích đất tự nhiên.

+ Đất khu công nghiệp (CKK) với diện tích 155,00ha chiếm 0,18% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) với diện tích 5,26 ha chiếm 0,01% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (SKS) với diện tích 979,22 ha chiếm 1,35% tổng diện tích đất tự nhiên của Huyện.

- Đất phát triển cơ sở hạ tầng quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã (DHT) với diện tích 1.837,32ha chiếm 2,15% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất di tích lịch sử văn hóa(DDT) với diện tích 3,60 ha chiếm 0,001% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất danh lam thắng cảnh (DDL) với diện tích 25,04 ha chiếm 0,03% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất bãi thải, xử lý chất thải (DRA) với diện tích 1,12 ha chiếm 0,001% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất ở nông thôn (ONT) với diện tích 340,74 ha chiếm 0,40% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất ở đô thị (ODT) với diện tích 49,28 ha chiếm 0,06% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất xây dựng trụ sở cơ quan (TSC) với diện tích 9,67 ha chiếm 0,01% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất nghĩa trang nghĩa địa (NTD) với diện tích 19.56 ha chiếm 0,02% tổng diện tích đất tự nhiên.



+Đất khu vui chơi giải trí công cộng (DKV) với diện tích 1,21 ha chiếm 0,001% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất sông, ngòi, kênh, rạch (SON) với diện tích 484,53 ha chiếm 0,57% tổng diện tích đất tự nhiên.

+Đất phi nông nghiệp khác (PNK) với diện tích 0,15 ha chiếm 0,001% tổng diện tích đất tự nhiên

### **C) Nhóm đất chưa sử dụng**

Đất chưa sử dụng(CSD) với diện tích 197,90ha chiếm 0,23% tổng diện tích đất tự nhiên bao gồm: đất bằng chưa sử dụng (BCS) đất đồi núi (DCS) và đất núi đã không có rừng cây.

#### **4.2.2 Tình hình sử dụng đất tại huyện Bắc Mê.**

Biến động đất của huyện Bắc Mê năm 2012-2014 được thể hiện qua bảng 4.2

**Bảng 4.3: Biến động đất huyện Bắc Mê năm 2014**

Loại đất	Mã đất	Diện tích 2012	Diện tích 2014	Tăng (+) Giảm (-)
<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>SXN</b>	81.193,53	81.162,87	-(30,66 ha)
<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	3.867,57	3.898,23	+(30,66 ha)
<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>CSD</b>	197,90	197,90	=(giữ nguyên)

(Nguồn: Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Bắc Mê )

### **4.3. Đánh giá tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Bắc Mê giai đoạn 2012 – 2014.**

#### **4.3.1 Đánh giá kết quả cấp giấy CNQSD đất theo đối tượng sử dụng đất.**

Tuy Huyện Bắc Mê là một huyện vùng sâu, vùng xa của tỉnh có thể thấy rằng tiềm năng đất đai của huyện rất hạn hẹp, là một đơn vị hành chính có diện tích nhỏ nhất so với các huyện trong tỉnh song huyện cũng là trung

tâm chính trị, kinh tế, văn hóa của tỉnh do đó tập trung nhiều các tổ chức cơ quan đóng trên địa bàn, trong số các tổ chức bao gồm: Các Cơ quan nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị - xã hội, văn hoá... sử dụng đất dưới 2 hình thức: Nhà nước giao đất không thu tiền và giao đất có thu tiền trong đó các tổ chức được nhà nước giao đất không thu tiền chiếm đa số. Một số tổ chức đã được hình thành và xây dựng từ lâu và đã có giấy CNQSD đất, Do là huyện thí điểm về cấp lại GCNQSD đất nên còn nhiều khó khăn trong việc cấp giấy cho các tổ chức. Kết quả cấp giấy CNQSD đất trong giai đoạn 2012-2014 được thể hiện trong bảng 4.4:

#### *4.3.1.1 Đánh giá kết quả cấp giấy CNQSD đất cho các tổ chức của huyện Bắc Mê giai đoạn 2012-2014.*

Trong giai đoạn 2012-2014, Huyện Bắc Mê đã được tỉnh Hà Giang và Sở Tài Nguyên Môi Trường cấp GCNQSD đất cho 51 tổ chức chiếm 68,0% số tổ chức cần cấp, còn lại 24 tổ chức chưa được cấp giấy chiếm 32,0% số tổ chức cần cấp giai đoạn 2012-2014. Trong số 51 tổ chức đã cấp có 37 tổ chức là các trụ sở và cơ quan nhà nước do UBND tỉnh cấp, còn lại 14 tổ chức là do UBND tỉnh ủy quyền cho Sở Tài Nguyên Môi Trường cấp. Như vậy trong giai đoạn 2012-2014 đã có 51 tổ chức được cấp giấy CNQSD đất với tổng diện tích là 52,518 ha đạt 68,0%

Cũng qua bảng 4.4 ta thấy rằng:

- Trong tổng số 13 xã trên địa bàn Huyện thì có 5 xã là Yên Định, Yên Phong, Đường Hồng, Phiêu Luông và Thượng Tân trong giai đoạn vừa rồi chưa có tổ chức nào đăng ký và được cấp giấy.

- Còn lại các xã Ming Ngọc, Yên Sơn, Yên Phú, Yên Cường, Đường Âm Phú Nam công tác cấp giấy đạt trên 65% và đang được triển khai gấp rút hoàn thành. Nhìn chung trong giai đoạn 2012-2014 kết quả công tác cấp giấy CNQSD đất cho Huyện đạt kết quả tương đối cao. Xét về số tổ chức thì tỷ lệ

cấp giấy đạt 68,0% số tổ chức cần cấp giấy, còn xét về diện tích thì đạt 69,202% so với diện tích cần cấp.

- Xã Giáp Trung đã với 2 tổ chức và xã Lạc Nông với 3 tổ chức đã được tỉnh cấp giấy 100%.

**Bảng 4.4: Kết quả cấp giấy CNQSD đất cho các tổ chức của huyện Bắc Mê giai đoạn 2012-2014**

TT	Đơn vị (xã, thị trấn)	Số tổ chức cần cấp	Số tổ chức cấp được	Tỷ lệ (%)	Diện tích cấp được (ha)		
					Diện tích cần cấp (ha)	Diện tích đã cấp (ha)	Diện tích chưa được cấp (ha)
1	Yên Định	0	0	0	0	0	0,00
2	Minh Ngọc	12	8	66,67	14,12	9,413	4,707
3	Minh Sơn	16	10	62,5	10,04	6,275	3,765
4	Giáp Trung	2	2	100	1,4	1,4	0,00
5	Lạc Nông	3	3	100	3,648	3,648	0,00
6	Yên Phú	5	3	60,0	5,466	3,879	1,587
7	Yên Phong	0	0	0	0	0	0,00
8	Yên Cường	20	15	75,0	22,68	17,01	5,67
9	Đường Âm	10	6	60,0	10,536	6,322	4,214
10	Đường Hồng	0	0	0	0	0	0,00
11	Phiêu Luông	0	0	0	0	0	0,00
12	Phú Nam	7	4	57,14	8,00	4,571	3,429
13	Thượng Tân	0	0	0	0	0	0,00
<b>Tổng</b>		<b>75</b>	<b>51</b>	<b>68,0</b>	<b>75,89</b>	<b>52,518</b>	<b>23,372</b>

(Nguồn: Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Bắc Mê )

**\* Đánh giá chung:**

- công tác cấp GCNQSD đất trên địa bàn Huyện Bắc Mê giai đoạn 2012-2014 chủ yếu là cấp đổi do giấy CNQSD đất đã có từ lâu nên bị nhòe,

rách và một sổ cấp mới vì một sổ tổ chức có mở rộng thêm quy mô đất đai để xây dựng các công trình nhằm phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội và cũng có một sổ tổ chức mới vừa được thành lập.

- Về cả sổ tổ chức và diện tích đất đã cấp đạt tỷ lệ gần ngang nhau (về sổ tổ chức đạt 68,0% và về diện tích đạt 69,202%) như vậy là công tác cấp giấy cho tổ chức trên địa bàn Huyện đạt tỷ lệ khá cao. Tuy nhiên xét về các xã thì lại không đồng đều như Xã Giáp Trung, Lạc Nông đạt tỷ lệ 100%, trong khi xã Yên Định, Yên Phong, Đường Hồng, Phiêu Luông và Thượng Tân đạt 0,0% và các xã Ming Ngọc, Yên Sơn, Yên Phú, Yên Cường, Đường Âm Phú Nam trên 65%

- Sở dĩ có sự không đều và chưa thực sự đạt hiệu quả cao cũng do một số tổ chức chưa phân định ranh giới rõ ràng với người dân xung quanh làm chậm tiến độ cấp giấy, còn một số tổ chức cấp đổi thì quản lý hồ sơ chưa chặt chẽ, một số thông tin kê khai trong đơn chưa trùng khớp với bản đồ địa chính và số liệu do cơ quan chức năng quản lý.

- Trong thời gian tới UBND Huyện cần duy trì phối hợp công tác với phòng Tài Nguyên Môi Trường huyện, hướng dẫn kê khai đơn đề nghị cấp giấy, đẩy mạnh công tác cấp mới và cấp đổi GCNQSD đất.

#### *4.3.1.2. Đánh giá kết quả cấp giấy CNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bắc Mê giai đoạn 2012-2014.*

Qua số liệu tại bảng 4.5 ta thấy rằng trong giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2014 trên địa bàn Huyện có tổng 178 hộ gia đình, cá nhân cần cấp GCNQSD đất. Trong đó có 160 hộ gia đình, cá nhân đã được UBND huyện cấp giấy chiếm 90,44% hộ gia đình, cá nhân cần cấp giấy thuộc 13 xã, thị trấn.

- Xã Yên Phú có tổng số hộ gia đình cá nhân cần cấp giấy lớn nhất gồm có 94 hộ và đã cấp được cho 89 hộ đạt tỷ lệ 94,68%. Tuy nhiên chưa đạt kết

quả cao vì một số hồ sơ người sử dụng đất kê khai chưa chính xác làm kiểm tra, xác minh.

- Tiếp theo là xã Yên Cường cũng có số hộ gia đình, cá nhân cần cấp giấy xếp thứ 2 sau Thị trấn Yên Phú với tổng số 89 hộ gia đình, cá nhân cần cấp giấy, UBND huyện cũng đã cấp được 25 GCN đạt tỷ lệ 86,20%.

- Trong các xã thì xã Minh Ngọc, Minh Sơn, Giáp Trung, Yên Phong, Đường Âm, Phiêu Luông, Phú Nam đạt tỷ lệ cấp GCNQSD đất cao nhất với số hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy đạt 100%. Vì đây là xã có khá ít hộ gia đình, cá nhân cấp giấy trong giai đoạn này nên công tác cấp giấy được và là các xã có bản đồ địa chính rõ ràng, và ít xảy ra tranh chấp đất.

- Xã Thượng Tân, Phiêu Luông, Yên Phong là 3 xã có số hộ gia đình, cá nhân cần cấp giấy ít hơn cả với tổng số mỗi đơn vị là 3 hồ sơ xin cấp giấy giai đoạn 2012 - 2014. Thượng Tân cấp được 1/3 hộ đạt 33,33%, Phiêu Luông cấp được 2/2 hộ đạt 100% tổng số hộ cần cấp giấy và Yên Phong cũng cấp được 2/2 hộ gia đình, cá nhân đạt 100%.

- Các xã còn lại có số hộ gia đình, cá nhân cần cấp giấy khoảng từ 5 đến 10 hộ, và đạt tỷ lệ trung bình trên khoảng 70% Yên Định, Lạc Nông, Yên Cường.

- Còn xã Đường Hồng đạt trên 60%.

Nhìn chung, xét về kết quả cấp giấy cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2012-2014 khá cao, đạt tỷ lệ trên 90%, tuy nhiên cũng còn có nhiều đơn vị của Huyện đạt tỷ lệ cấp GCNQSD đất dưới 50%. Nguyên nhân chính là do:

- Hiện trạng sử dụng đất có thay đổi so với mục đích sử dụng đất ghi trong bản đồ địa chính.

- Thừa đất có nhiều biến động, có sự sai khác về diện tích, số hiệu thửa đất, từ bản đồ giữa bản đồ địa chính cũ và bản đồ địa chính đo mới năm 2012.

- Người dân thực hiện kê khai các thông tin về thửa đất, diện tích đất, và mục đích sử dụng đất chưa chính xác mất nhiều thời gian để kiểm tra, đối chứng và rà soát và thẩm định hồ sơ.

Về công tác cấp đổi GCNQSD đất còn nhiều hạn chế, chưa đạt được đúng tiến độ yêu cầu. Nguyên nhân do:

- Đa số các thửa đất xin cấp đổi có biến động về thửa đất, hồ sơ xin cấp đổi không đủ các loại giấy tờ cần thiết.

- Các đơn vị tư vấn lập hồ sơ còn nhiều sai sót, chưa chính xác

- Lực lượng các bộ chưa đủ và hay phải thường xuyên đi tập huấn nên công tác cấp giấy chưa làm được thường xuyên.

- Các cấp ủy đảng chưa vào cuộc quyết liệt và giải quyết dứt điểm nên làm ảnh hưởng đến tiến độ.

**Bảng 4.5: Kết quả đã cấp giấy CNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bắc Mê.**

STT	Đơn vị (xã, thị trấn)	Tổng các hộ gia đình, cá nhân cần cấp	Tổng các hộ gia đình, cá nhân đã cấp giai đoạn 2012-2014				Tỷ lệ %
			Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Tổng	
1	Yên Định	12	3	4	2	9	75,0
2	Mình Ngọc	8	4	2	2	8	100
3	Mình Sơn	2	0	1	1	2	100
4	Giáp Trung	1	0	0	1	1	100
5	Lạc Nông	5	1	3	0	4	80,0
6	Yên Phú	94	36	38	15	89	94,68
7	Yên Phong	2	2	0	0	2	100
8	Yên Cường	29	12	11	2	25	86,20
9	Đường Âm	7	4	2	1	7	100
10	Đường Hồng	8	0	0	5	5	62,5
11	Phiêu Luông	2	0	2	0	2	100
12	Phú Nam	5	3	0	2	5	100
13	Thượng Tân	3	0	1	0	1	33,33
<b>Tổng</b>		<b>178</b>	<b>65</b>	<b>64</b>	<b>31</b>	<b>160</b>	<b>90,44</b>

(Nguồn: Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Bắc Mê )

**\* *Đánh giá chung về kết quả cấp GCNQSD đất trên toàn huyện đến nay***

Nhìn tổng thể, huyện Bắc Mê có 13 xã và 01 Thị trấn với tổng diện tích đất tự nhiên là 85.259,00 ha. Bắc Mê là đơn vị hành chính thí điểm của công tác cấp lại, chuyển đổi chuyển nhượng trên toàn địa bàn từ năm 2011 hiện nay công tác thu hồi giấy CNQSD đất đang được thu hồi và cấp lại đúng theo kế hoạch trên toàn huyện.

Trong năm 2014 toàn huyện đã cấp được cho 31 hộ với tổng cộng diện tích đất phi nông nghiệp là 2.020,2 m<sup>2</sup>. Đất nông nghiệp là 2.294,6 m<sup>2</sup> đạt 92,9%

Do một số nguyên nhân chủ quan và khách quan, công tác cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn Huyện cũng như trên còn chưa cao, chính vì vậy trong thời gian tới UBND Huyện cần có giải pháp phù hợp đẩy mạnh hoàn thành công tác cấp đổi GCNQSD đất, tránh tình trạng để kéo dài nhiều năm. Bên cạnh đó cũng cần thường xuyên duy trì công tác cấp mới, cấp biến động quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện.

***4.3.2 Đánh giá kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng giai đoạn 2012-2014.***

Qua những số liệu ở bảng 4.6 ta thấy trong năm 2012 có 21.823,88 m<sup>2</sup> cần cấp giấy chứng nhận, trong đó có 7.317,88 m<sup>2</sup> là đất phi nông nghiệp và còn lại là 14506 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp cần cấp giấy.

Về tổng số giấy chứng nhận đã cấp cho cả 2 loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp là 65 giấy, trong đó cấp cho loại đất phi nông nghiệp là 48 giấy, còn 17 giấy cấp cho loại đất sản xuất nông nghiệp.

***Nhận xét chung:***

- Tuy nhiên xét về tỷ lệ diện tích đã cấp được đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp lại đạt tỷ lệ ngang nhau, đất phi nông nghiệp đạt tỷ lệ 78,67% và đất nông nghiệp cũng đạt tỷ lệ là 76,13%

- Trong năm 2012 tỷ lệ cấp giấy cho cả 2 loại đất đạt tỷ lệ khoảng 77%, tuy vẫn chưa cao lắm do nhiều nguyên nhân như là sự thiếu hiểu biết của người dân về thửa đất xin cấp giấy dẫn đến kê khai đăng ký sai, chưa chính xác, nhiều thửa đất những thay đổi trong quá trình sử dụng mà cơ quan quản lý đất đai chưa nắm được.

- Để công tác cấp GCNQSD đất đạt hiệu quả cao hơn UBND Huyện cần tổ chức kiểm tra, rà soát lại bản đồ địa chính, đồng thời hướng dẫn, tuyên truyền cho người dân nắm được các thông tin có thay đổi liên quan đến công tác cấp GCNQSD đất.

#### 4.3.3.1 Đánh giá kết quả cấp GCNQSD đất theo loại đất năm 2012

**Bảng 4.6: Kết quả cấp giấy CNQSD đất năm 2012**

TT	Đơn vị (xã, thị trấn)	Đất phi nông nghiệp				Đất nông nghiệp			
		Diện tích cần cấp GCN (m <sup>2</sup> )	Số giấy đã cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích %	Diện tích cần cấp GCN (m <sup>2</sup> )	Số giấy đã cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích %
1	Yên Định	580	3	382	65,86	0	0	0,00	0,00
2	Minh Sơn	630,48	4	469,5	74,46	0	0	0,00	0,00
3	Minh Ngọc	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00
4	Giáp Trung	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00
5	Lạc Nông	100	1	100	100	0	0	0,00	0,00
6	Yên Phú	3.645	23	3.105	85,18	12.750	13	9.750	76,47
7	Yên Phong	200	2	200	100	0	0	0,00	0,00
8	Yên Cường	1.372,4	9	900,34	65,60	1256	3	794,5	63,25
9	Đường Âm	590	4	400	67,79	0	0	0,00	0,00
10	Đường Hồng	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00
11	Phiêu Luông	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00
12	Phú Nam	200	2	200	100	500	1	500	100
13	Thượng Tân	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00
<b>Tổng</b>		<b>7.317,88</b>	<b>48</b>	<b>5.756,84</b>	<b>78,67</b>	<b>14.506</b>	<b>17</b>	<b>11.044,5</b>	<b>76,13</b>

(Nguồn: Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Bắc Mê)



➤ ***Xét về đất phi nông nghiệp:***

- Với tổng diện tích cần cấp là 7.317,88 m<sup>2</sup> và cấp được 48 giấy chứng nhận thì xã Yên Phú là đơn vị có diện tích cần cấp giấy lớn nhất so với các xã còn lại, tổng diện tích cần cấp là 3.645 m<sup>2</sup> và đã cấp giấy cho 3.105 m<sup>2</sup> với tất cả 23 giấy chứng nhận đạt tỷ lệ 85,18%, vẫn còn hai thửa với diện tích 540 m<sup>2</sup> vẫn chưa được cấp giấy nguyên nhân do thửa đất chưa rõ nguồn gốc các chủ sử dụng đất liền kề chưa xác nhận vào sơ đồ ranh giới thửa đất.

- Xã thứ 2 sau xã Yên Phú là xã Yên Cường có diện tích cần cấp giấy đứng thứ 2 với tổng diện tích cần cấp giấy là 1.372,4 m<sup>2</sup> và đã cấp được cho 900,34 m<sup>2</sup> đạt tỷ lệ 65,60%. Xã Yên Cường cấp giấy đạt tỷ lệ thấp như vậy bởi lẽ cũng do người dân thiếu các giấy tờ cần thiết về hồ sơ xin cấp giấy và một số hộ thì thực hiện chậm nghĩa vụ tài chính.

- Các xã như: Lạc Nông, Yên Phong, Phú Nam đạt tỷ lệ cấp giấy cao nhất với 100%, đây cũng là các đơn vị có tổng số diện tích cần cấp giấy tương đối ít, tuy nhiên các thửa đất xin cấp giấy đều có hồ sơ và các giấy tờ liên quan đầy đủ, đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo pháp luật quy định.

- Minh Ngọc, Giáp Trung, Đường Hồng, Phiêu Luông, Thượng Tân là 5 xã không có đơn xin cấp GCNQSD đất trong năm 2012.

- xã Yên Định trong năm cũng có 3 hộ cấp giấy, tuy nhiên chỉ cấp được cho hai hộ gia đình với diện tích đã cấp là 382 m<sup>2</sup> vẫn còn 198 m<sup>2</sup> chưa được cấp đạt tỷ lệ 65,86%.

➤ ***Xét về đất nông nghiệp***

Cũng qua bảng trên ta thấy rằng:

- Các xã trong năm 2012 không có đơn xin cấp GCNQSD đất nông nghiệp gồm: Yên Định, Minh Sơn, Minh Ngọc, Giáp Trung, Lạc Nông, Yên Phong, Đường Âm, Đường Hồng, Phiêu Luông, Thượng Tân vì đa số các đơn

vị này đều nằm trong trung tâm Thị trấn do đó các hồ sơ xin cấp giấy đa số là xin cấp đất ở.

- Cũng trong năm 2012 Thị Trấn Yên Phú cũng là đơn vị có tổng diện tích đất nông nghiệp cần cấp giấy lớn nhất và đã cấp được 12.750/9750 m<sup>2</sup>, đạt tỷ lệ diện tích là 76,47%.

- Xã Phú Nam là xóm có tỷ lệ cấp giấy đạt 100%, với tổng diện tích 500 m<sup>2</sup> và đã cấp một giấy chứng nhận cho toàn bộ thửa đất đó.

- Xã Yên Cường là xóm đạt tỷ lệ về cấp giấy cho đất nông nghiệp thấp hơn với tổng diện tích 1.256 m<sup>2</sup> cần cấp nhưng chỉ cấp được cho 794,5 m<sup>2</sup> đạt tỷ lệ 63,25%, vẫn còn 461,5 m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy, nguyên nhân do sau khi điều chỉnh địa giới hành chính Huyện Bắc Mê thì có sự thay đổi về số thửa và số tờ bản đồ, người dân chưa nắm được và đăng ký kê khai chưa đúng làm chậm tiến độ cấp giấy.

#### 4.3.3.2. Đánh giá kết quả cấp GCNQSD đất theo loại đất năm 2013

**Bảng 4.7: Kết quả cấp giấy CNQSD đất năm 2013**

TT	Đơn vị (xã, thị trấn)	Đất phi nông nghiệp				Đất nông nghiệp			
		Diện tích cần cấp GCN (m <sup>2</sup> )	Số giấy đã cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích %	Diện tích cần cấp GCN (m <sup>2</sup> )	Số giấy đã cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích %
1	Yên Định	300	3	300	100	630,8	1	630,8	100
2	Mình Sơn	240,6	2	240,6	100	0	0	000	000
3	Mình Ngọc	100	1	100	100	0	0	000	000
4	Giáp Trung	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00
5	Lạc Nông	340	3	340	100	0	0	0,00	0,00
6	Yên Phú	4.232,5	21	2.912,8	68,81	10.254,4	17	6.069,85	59,13

7	Yên Phong	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00
8	Yên Cường	1.408,64	8	971,8	68,98	425	3	425	100
9	Đường Âm	200	2	200	100	0	0	0.00	0.00
10	Đường Hồng	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00
11	Phiêu Luông	269,5	2	269,5	100	0	0	0.00	0.00
12	Phú Nam	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00
13	Thượng Tân	100	1	100	100	0	0	0.00	0.00
<b>Tổng</b>		<b>7.191,24</b>	<b>43</b>	<b>5.434,71</b>	<b>75,57</b>	<b>11.310,2</b>	<b>21</b>	<b>7.125,65</b>	<b>63,00</b>

(Nguồn: Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Bắc Mê)

Trong năm 2013 toàn Huyện cấp được giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích 12.560,36 m<sup>2</sup> với tổng số giấy chứng nhận là 64 giấy, tăng thêm 11 giấy chứng nhận so với năm 2012. Tỷ lệ cấp giấy cho đất phi nông nghiệp là 75,57% giảm 3,1% và tỷ lệ cấp giấy cho đất nông nghiệp là 63,00% giảm 13,13% so với năm 2012.

➤ **Đối với đất phi nông nghiệp:**

- Đất phi nông nghiệp đã cấp được GCNQSD đất cho 5.434,71m<sup>2</sup>, giảm 322,13 m<sup>2</sup> so với năm 2012.

- Tất cả các xã trong Huyện hầu như đều có đơn xin cấp GCNQSD đất, trong đó xã Yên Phú vẫn là xã có diện tích xin cấp giấy lớn nhất là 4.232,5/2.912,8 m<sup>2</sup> và đạt tỷ lệ 68,81% về diện tích.

- Minh Sơn, Minh Ngọc, Đường Âm, Thượng Tân, Phiêu Luông, Yên Định, Lạc Nông là các đơn vị có tổng diện tích đất xin cấp trong năm nhỏ nhất, tuy nhiên lại đạt tỷ lệ cấp giấy cao nhất đều đạt tỉ lệ là 100%.

- Trong năm 2013 nhiều đơn vị đạt tỷ lệ cấp giấy cao về diện tích so với năm 2012 là do được sự quan tâm hơn của các bộ địa chính hướng dẫn người

sử dụng đất kê khai, đăng ký đúng với các số liệu đo đạc và phổ biến nhiều thông tin chính sách hơn.

- So sánh với các xã trong Huyện thì xã Yên phú tuy là xã có diện tích cần cấp và được cấp lớn nhất nhưng đạt tỷ lệ cấp giấy thấp hơn các xã còn lại,

- Các xã Giáp Trung, Yên Phong, Đường Hồng, Phú trong năm 2013 không có cá nhân hộ gia đình nào cần cấp đất phi nông nghiệp

➤ ***Đối với đất nông nghiệp:***

Đất nông nghiệp trong năm 2013 cấp được 7.125,65m<sup>2</sup>, giảm 3.918,83 m<sup>2</sup>, diện tích đất nông nghiệp giảm do một số đơn vị trong năm không có đơn xin cấp GCNQSD đất nông nghiệp cụ thể như sau:

- Minh Sơn, Minh Ngọc, Giáp Trung, Lạc Nông Yên Phong, Đường Âm, Đường Hồng, Phiêu Luông, Phú Nam, Thượng Tân là các xã không có đơn xin cấp giấy cho đất sản xuất nông nghiệp.

- Yên Định có một đơn xin cấp giấy và đã cấp 630,8 m<sup>2</sup> đạt 100% tiếp theo đó là Yên Cường với 3 đơn xin cấp giấy với tổng diện tích cần cấp là 425 m<sup>2</sup> đã cấp 425 m<sup>2</sup> đạt 100%, Yên Phú là xã có số giấy cấp nhiều nhất với 17 đơn yêu cầu với diện tích là 10.254,4/6.069,85 m<sup>2</sup> đạt 59,13%

4.3.3.3. Đánh giá kết quả cấp GCNQSD đất theo loại đất năm 2014

**Bảng 4.8: Kết quả cấp giấy CNQSD đất năm 2014**

TT	Đơn vị (xã, thị trấn)	Đất phi nông nghiệp				Đất nông nghiệp			
		Diện tích cần cấp GCN (m <sup>2</sup> )	Số giấy đã cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích %	Diện tích cần cấp GCN (m <sup>2</sup> )	Số giấy đã cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích %
1	Yên Định	200	2	200	100	0	0	0.00	0.00
2	Minh Sơn	0	0	0.00	0.00	783	2	783	100
3	Minh Ngọc	140	1	140	100	0	0	0.00	0.00
4	Giáp Trung	100	1	100	100	0	0	0.00	0.00
5	Lạc Nông	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00
6	Yên Phú	930,7	8	805,20	86,51	911,6	7	911,6	100
7	Yên Phong	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00
8	Yên Cường	291	2	291	100	0	0	0.00	0.00
9	Đường Âm	100	1	100	100	0	0	0.00	0.00
10	Đường Hồng	319,5	3	319,5	100	600	2	600	100
11	Phiêu Luông	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00
12	Phú Nam	200	2	200	100	0	0	0.00	0.00
13	Thượng Tân	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00
<b>Tổng</b>		<b>2.353,2</b>	<b>20</b>	<b>2.020,7</b>	<b>85,87</b>	<b>2.294,6</b>	<b>11</b>	<b>2.294,6</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Phòng tài nguyên và môi trường Huyện Bắc Mê )

.Qua bảng 4.8 Nhìn chung các xã cấp được diện tích đất nông nghiệp nhiều hơn diện tích đất phi nông nghiệp (chủ yếu là đất ở). Tổng diện tích đất phi nông nghiệp đã cấp là 2.20,7 m<sup>2</sup> và đạt tỷ lệ 85,87%, đất nông nghiệp đã cấp được 2.294,6m<sup>2</sup> và đạt tỷ lệ 100%.

-Trong năm 2014 các xã: Lạc Nông, Yên Phong, Phiêu Luông, Thượng Tân là các đơn vị không có đơn xin cấp giấy cho cả đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp.

- Yên Định, Minh Ngọc, Giáp Trung, Yên Cường, Đường Âm, Phú Nam là 6 xã không có đơn xin cấp giấy chứng nhận cho đất nông nghiệp năm 2014.

- Đến năm 2014 thì công tác cấp giấy đã được UBND huyện và phòng tài nguyên thực hiện triển khai tốt nên trong năm qua đã cấp gần như toàn bộ 100% số đơn yêu cầu được cấp trên địa bàn huyện.

- Đơn vị cấp được diện tích nhiều nhất với đất phi nông nghiệp là xã Yên Phú với diện tích là 805,20 m<sup>2</sup> và cũng là xã có số giấy yêu cầu cấp nhiều nhất.

- Trong năm 2014 tổng diện tích đất nông nghiệp đã được cấp giấy lớn gấp 0,88 lần diện tích đất phi nông nghiệp đã cấp, tỷ lệ cấp giấy cho đất phi nông nghiệp vẫn thấp hơn là tỷ lệ cấp giấy cho đất nông nghiệp, nguyên nhân là do đất nông nghiệp còn ít chủ yếu là đất rừng và đất nhà ở nên diện tích đất nông nghiệp cần cấp là không nhiều còn đất phi nông nghiệp diện tích nhiều phân bố rải rác các xã nên công tác cấp giấy còn gặp nhiều khó khăn.

Xét từ đầu giai đoạn đến cuối giai đoạn cả về diện tích và tỷ lệ cấp giấy đều giảm qua các năm nguyên nhân là do:

- Có được hệ thống bản đồ địa chính đầy đủ, đặc biệt sau năm 2012 công tác đo đạc bản đồ địa chính mới được hoàn thành có độ chính xác cao nên thuận lợi cho công tác cấp giấy.

- Có sự cố gắng lớn của cán bộ địa chính trong công tác tuyên truyền và hướng dẫn người dân về các thủ tục hành chính trong công tác cấp GCNQSD đất.

- Lãnh đạo phòng Tài Nguyên Môi Trường cũng thường xuyên đôn đốc, nhắc nhở cán bộ địa chính các xã hoàn thành nhiệm vụ

Bên cạnh đó cũng còn một số hạn chế như:

- Cán bộ địa chính thường xuyên đi tập huấn nên có thời điểm không thể giải quyết hết công việc trong thời gian ngắn.

- Các thửa đất xin cấp giấy còn nhiều biến động, chênh lệch về vị trí, diện tích số thửa và số tờ bản đồ gây khó khăn trong công tác quản lý.

- Một số hộ tự chuyển mục đích không khai báo dẫn đến sử dụng đất không đúng mục đích...

#### *4.3.3.4. Đánh giá chung về công tác cấp GCNQSD đất giai đoạn 2012-2014:*

Nhìn chung giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2014 công tác cấp GCNQSD đất trên địa bàn Huyện Bắc Mê có tỷ lệ cấp giấy khá đồng đều qua các năm, nhưng diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận giảm năm sau thấp hơn năm trước bao gồm cả đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, cụ thể như sau:

- Năm 2014 diện tích đã cấp giấy cho đất phi nông nghiệp là 2.020,7 m<sup>2</sup> giảm 3.404,01 m<sup>2</sup> so với năm 2013, về tỷ lệ tăng từ 75,57% năm 2013 lên 85,87% năm 2014.

- Đối với đất nông nghiệp năm 2014 cũng cấp được cho tổng số 2.294,6 m<sup>2</sup>, giảm 4.831,05 m<sup>2</sup>, tỷ lệ tăng từ 63,00% năm 2013 lên 100% năm 2014.

- So với năm 2012 thì năm 2014 tỷ lệ cấp giấy cho đất phi nông nghiệp giảm 0,5%, còn đối với đất nông nghiệp tăng 0,6%.

- Về diện tích năm 2014 cấp được cho đất nông nghiệp là 2.294,6 m<sup>2</sup> giảm 8.749,9 m<sup>2</sup>, giảm hơn 20,7 lần so với đầu giai đoạn.

Trong các năm tới UBND Huyện cũng như cán bộ địa chính phải tích cực tuyên truyền phổ biến chính sách, hướng dẫn người dân. Tiếp tục đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất đai.

#### 4.3.4. Các trường hợp sai phạm trong công tác cấp giấy CNQSD đất trên địa bàn Huyện Bắc Mê giai đoạn 2012-2013

**Bảng 4.9: Các trường hợp sai phạm trong quá trình cấp giấy CNQSD đất**

Loại đất	Các trường hợp sai phạm				Tổng
	Sai diện tích	Sai mục đích	Đất không rõ nguồn gốc	Các trường hợp khác	
<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>25</b>
<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>17</b>
<b>Tổng</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>42</b>

(Nguồn: Phòng Tài Nguyên Môi Trường huyện Bắc Mê)

Trong công tác cấp giấy giai đoạn 2012-2014 cũng có đến 42 trường hợp sai phạm xuất phát từ phía cơ quan quản lý cũng như từ người sử dụng đất cụ thể như:

- Các sai phạm đối với đất nông nghiệp chiếm 59,52%, còn sai phạm đối với đất phi nông nghiệp chiếm 40,47% tổng số các sai phạm trong giai đoạn 2012-2014

- Trong quá trình cấp giấy cán bộ kỹ thuật cấp sai thửa đất cho chủ sử dụng khác hoặc in sai sơ đồ thửa đất lên giấy chứng nhận buộc phải ra Quyết định hủy giấy chứng nhận.

- Do cấp sai về diện tích đất hay sai về mục đích sử dụng đất, người dân tự ý chuyển mục đích sử dụng đất không khai báo.

- Đối với một số thửa đất đã được sử dụng từ lâu tuy nhiên về nguồn gốc sử dụng cũng không được rõ ràng.

Số sai phạm trong giai đoạn 2012-2014 vẫn tương đối cao do công tác quản lý đất đai chưa thật sự chặt chẽ, vì vậy trong thời gian tới UBND Huyện cũng như Phòng Tài Nguyên Môi Trường cần nhiều biện pháp đẩy mạnh việc quản lý quỹ đất.



#### ***4.3.5. Đánh giá những thuận lợi và khó khăn và đề xuất một số giải pháp đẩy mạnh công tác GCNQSD đất.***

##### ***4.3.5.1. Thuận lợi***

Công tác cấp GCNQSD đất của Huyện Bắc Mê đã đạt được những kết quả nhất định, góp phần vào sự phát triển chung của huyện, có được những kết quả như vậy là do:

- Huyện Bắc Mê đã hoàn thành quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2020 làm căn cứ cho việc cấp GCNQSD đất.

- Có hệ thống bản đồ địa chính được đo đạc và được đo mới lại toàn bộ vào năm 2012 nên có độ chính xác cao và được quản lý bằng công nghệ bản đồ số từ đó tạo điều kiện cho công tác cấp giấy được nhanh chóng và chính xác.

- Công tác thông tin, tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng về các văn bản chính sách pháp luật đất đai được sự theo dõi ủng hộ của nhân dân.

- Các văn bản pháp luật quy định và hướng dẫn của các cấp, các ngành ở địa phương được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện của địa phương.

- Việc cấp GCNQSD đất ngày càng được quan tâm vì đó là tài sản có giá trị, là tư liệu sản xuất của người dân do vậy được nhân dân ủng hộ và mong muốn được cấp GCNQSD đất để sử dụng ổn định hơn nữa tạo điều kiện thuận lợi trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.

- Đội ngũ cán bộ quản lý đất đai có trình độ chuyên môn khá cao, và có năng lực nhiệt tình trong công việc.

- UBND Huyện cũng triển khai thực hiện tốt cơ chế một cửa tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân

##### ***4.3.5.2. Khó khăn***

Trong quá trình cấp GCNQSD đất cũng còn gặp nhiều khó khăn do một số nguyên nhân như:

- Trình độ hiểu biết và nắm bắt các thông tin chính sách pháp luật còn hạn chế, nhiều khi nhân dân có được thông tin song những thông đó lại sai lệch làm cho người dân có nhiều thắc mắc, đánh giá sai về chính sách pháp luật gây ra những suy nghĩ tiêu cực chần chừ trong kê khai hoạch kê khai sai lệch thông tin về thửa đất mình đang sử dụng gây khó khăn cho cơ quan cho cơ quan địa chính.

- Nguồn gốc sử dụng đất không rõ ràng, có trường hợp mua bán trao tay và không qua sự quản lý của nhà nước, người sử dụng đất không có các giấy tờ hợp lệ chứng minh nguồn gốc thửa đất hoặc thiếu giấy xác nhận quyền sử dụng đất.

- Việc cấp GCNQSD đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính tùy vào nguồn gốc sử dụng, do thiếu những thông tin quan trọng nên nhiều hộ không chấp nhận hoặc không muốn thực hiện, hoặc trong quá trình chuyển mục đích sử dụng nhiều hộ không đủ điều kiện thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Hệ thống bản đồ cũ và mới có nhiều thay đổi gây khó khăn trong việc quản lý.

- Chính sách pháp luật còn phức tạp, rườm rà khó hiểu đối với nhân dân, sự bất cập trong cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý đất đai, sự thiếu trách nhiệm của cán bộ địa chính trong công việc

- Hiện trạng sử dụng đất có nhiều thay đổi so với bản đồ địa chính, người dân tự chuyển mục đích, lấn chiếm, tranh chấp đất đai...làm cho quá trình cấp GCNQSD đất trên địa bàn Thị trấn chậm tiến độ.

#### 4.3.5.3. Đề xuất giải pháp

Xuất phát từ thực tế và nhu cầu công tác cấp GSNQSD đất hiện nay, đề giải quyết những tồn tại, vướng mắc nhằm đẩy mạnh và thực hiện tốt công tác cấp GCNQSD đất trên địa bàn Huyện cũng như trên địa bàn Tỉnh em xin đề xuất một số giải pháp sau:

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến các chính sách pháp luật tới người dân, hướng dẫn đăng ký kê khai và các trình tự thủ tục về công tác cấp GCNQSD đất.

- Hệ thống bản đồ phải thường xuyên chỉnh lý cho phù hợp với thực trạng sử dụng giúp cho công tác quản lý đất đai ở địa phương được ổn định.

- Rà soát toàn bộ tình hình cấp giấy chứng nhận tại địa phương, đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận trên cơ sở các loại tư liệu, đo đạc bản đồ đã có.

- Chỉ đạo phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan có trách nhiệm liên quan trong việc cấp giấy chứng nhận, nhất là cơ quan thuế để thu các khoản về nghĩa vụ tài chính của người xin cấp GCNQSD đất.

- Tăng cường tập huấn cho cán bộ địa chính về trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất, các công việc cụ thể của mỗi bước trong trình tự đó.

- Quy định các hình thức xử lý chặt chẽ đối với những hành vi vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính của cán bộ công chức làm công tác quản lý đất đai.

- Tổ chức thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo cơ chế một cửa, đảm bảo thuận tiện cho người sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đồng thời rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục.

- Quy định cụ thể về việc lấy xác nhận của các hộ sử dụng đất liền kề về tình trạng tranh chấp của thửa đất khắc phục tình trạng người dân không làm được sổ đỏ do hàng xóm không chịu xác nhận vào sơ đồ ranh giới thửa đất.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất, tăng cường sự lãnh đạo của Đảng Ủy và UBND đối với công tác cấp GCNQSD đất.

- Tăng cường Kiểm tra, rà soát lại những hộ chưa được cấp GCNQSD đất, tập trung giải quyết những hồ sơ xin cấp GCNQSD đất còn tồn đọng.

- Nghiên cứu học hỏi và trao đổi kinh nghiệm các địa phương trên địa bàn huyện, và các huyện lân cận có tiến độ cấp GCNQSD đạt kết quả cao.

Như vậy: Để đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSD đất đòi hỏi cơ quan quản lý và nhân dân cùng tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn, cơ quan quản lý phải làm hết mình, quyết liệt, ngược lại nhân dân cũng cần chấp hành nghiêm chỉnh các chính sách pháp luật và nghĩa vụ liên quan để công tác cấp GCNQSD đất diễn ra nhanh chóng, thuận tiện và đúng tiến độ.

## **PHẦN 5**

### **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

#### **5.1. Kết luận**

Huyện Bắc Mê là trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị và an ninh quốc phòng của tỉnh Hà Giang.

Nền kinh tế của Huyện đang trên đà phát triển, đặc biệt trong những năm gần đây phát triển mạnh về kinh tế dịch vụ.

Tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn Huyện cũng từng bước chặt chẽ hơn, giảm bớt những thủ tục và bất cập trong công tác quản lý, dần đi vào nền nếp, ổn định và hiệu quả hơn trước đây.

Trong giai đoạn 2012-2014 toàn Huyện đã cấp được 161 GCNQSD đất cho tổng diện tích là 33677 m<sup>2</sup> khoảng 3.36 ha bao gồm đất sản xuất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp.

Năm 2012 là năm cấp được tổng diện tích lớn nhất 16801,34 m<sup>2</sup> gần 1,5 ha với 53 giấy chứng nhận đạt tỷ lệ trung bình 77,4% so với tổng diện tích cần cấp giấy.

Năm 2014 tổng diện tích đất được cấp giấy nhỏ hơn các năm còn lại 4315,3 m<sup>2</sup> với tổng số 31 giấy chứng nhận đã cấp và chiếm tỷ lệ trung bình 92,93% diện tích cần cấp của năm.

Trong giai đoạn 2012-2014 cấp được 161 giấy chứng nhận, trong đó năm 2012 là 53 giấy, năm 2013 là 64 giấy, năm 2014 là 31 giấy.

#### **5.2. Kiến nghị**

Sau quá trình nghiên cứu về tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Huyện Bắc Mê, để đẩy mạnh tiến độ cấp GCNQSD đất trên địa bàn Huyện cũng như các xã trong huyện tôi xin đưa ra một số kiến nghị như sau:

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền phổ biến các chính sách, pháp luật trong toàn dân nhằm nâng cao hơn trình độ hiểu biết của người dân về vấn đề này.

- Tăng cường sự chỉ đạo, lãnh đạo của Đảng Ủy, HĐND về công tác cấp GCNQSD đất.

- Tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn, tập huấn cho đội ngũ cán bộ địa chính đặc biệt là địa chính cơ sở.

- Công khai các văn bản về pháp luật đất đai thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, thư viện, đưa lên các trang thông tin điện tử của ngành để nhân dân nắm được.

- Ứng dụng mạnh mẽ hơn công nghệ thông tin vào công tác quản lý nhà nước về đất đai và công tác cấp GCNQSD đất.

- Cần có sự phối hợp chặt chẽ và đồng bộ giữa các ngành, các cấp, tập trung chỉ đạo đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất theo đúng yêu cầu, đúng quy định

- Phòng TN&MT chỉ đạo bộ phận chuyên môn tập trung tổ chức hướng dẫn cho nhân dân kê khai hồ sơ, phân loại xử lý kịp thời, nắm rõ nguồn gốc đất đai, thời điểm sử dụng đất khi xét duyệt./.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài Nguyên Môi Trường (2014), *Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất*
2. Bộ Tài Nguyên Môi Trường (2009), *Thông tư 17/2009/TT-BTNMT, ngày 21/10/2009 Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;*
3. Bộ Tài Nguyên Môi Trường (2014), *Báo cáo tổng kết tình hình thực hiện nhiệm vụ công tác năm 2014 và kế hoạch công tác 2015 của Bộ Tài Nguyên Và Môi Trường*, <http://www.monre.gov.vn/>
4. Chính phủ (2004), *Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của chính phủ về việc hướng dẫn thi hành luật đất đai 2003;*
5. Chính phủ (2007), *Nghị Định 84/NĐ-CP ngày 25/05/2007 về việc bổ sung cấp giấy CNQSD 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;*
6. Chính phủ (2009), *Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;*
7. Chính phủ (2014), *Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai*
8. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), *Giáo trình quản lý nhà nước về đất đai*, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên;
9. Nguyễn Thị Lợi (2011), *Bài giảng đăng ký thống kê đất đai*, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên;
10. Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Luật đất đai 2003*, (NXB chính trị quốc gia);

11. Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Luật đất đai 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009,2010*, Nxb chính trị quốc gia 2011;
12. Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Luật đất đai 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2003* , Nxb chính trị quốc gia 2013;
13. UBND huyện Bắc Mê (2014), *kế hoạch xây dựng kịch bản kinh tế xã hội nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu áp dụng tại Huyện Bắc Mê năm 2014*;
14. UBND Huyện Bắc Mê số 401 /BC-UBND (2014), *báo cáo chỉ đạo điều hành của UBND huyện và kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2014*;
15. UBND tỉnh Hà Giang (2012), *Quyết định số: 287/2012/QĐ-UBND ngày 09 tháng 03 năm 2012 của UBND tỉnh Hà Giang về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 737/2010/QĐ-UBND ngày 19/05/2010 của UBND tỉnh ban hành quy định về lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang*;
16. UBND tỉnh Hà Giang (2014),*Quyết định số: 737/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 05 năm 2014 của UBND tỉnh Hà Giang quy định về lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang*;