Phần I, Đặt Vấn Đề

- Luật đất đai năm 2003 ra đời ngày 26/11/2003 và có hiệu lực từ ngày 1/7/2004 tạo ra một bước ngoặt lớn đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai. Luật đã điều chỉnh các quan hệ đất đai phù hợp với thời kỳ đổi mới, thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và mở rộng hợp tác với các nước trong khu vực và trên thế giới. Đồng thời đã tạo ra thế và lực thúc đẩy trình độ phát triển của công tác quản lý nhà nước về đất đai ở nước ta, giúp việc quản lý đất đai thống nhất, đồng bộ hơn và từng bước đi vào nề nếp, hạn chế được tình trạng phân tán, sử dụng đất không đúng mục đích hoặc bỏ hoang….

⚫Hòa Sơn là một xã nằm ở phía Đông bắc của huyện Lương Sơn, là một xã giáp ranh với Thủ đô Hà nội mở rộng, xã có 2 đường quốc lộ chính chạy qua là QL21A và QL6, rất thuận lợi cho sự phát triển kinh tế và trao đổi hàng hoá. Trong điều kiện cơ chế thị trường, tốc độ phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp, dịch vụ, du lịch và đô thị hoá tăng nhanh. Quản lý tài nguyên và môi trường đang là vấn đề bức xúc không những ở tầm vĩ mô cả nước mà còn ở hầu hết các địa phương, trong đó có xã Hoà Sơn. Áp lực với công tác quản lý nhà nước về đất đai, tranh chấp đất đai, giải phóng mặt bằng, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng, khai thác khoáng sản và ô nhiễm môi trường là không thể tránh khỏi những khiếm khuyết.

⚫Là sinh viên của ngành Quản lý đất đai, chúng em nhận thấy cần phải có kiến thức thực tế về những nội dung trong QLHCNN về đất đai

⚫Xuất phát từ thực tiễn và với mong muốn tìm hiểu về thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Hoà Sơn, từ đó đánh giá những thuận lợi và khó khăn trong công tác quản lý đất đai của xã. Chúng tôi xin trình bày bản báo cáo thực tập nghề nhiệp 2 :

⚫ *"Đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai tại xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình" theo 2 chủ đề:*

+ công tác thống kê, kiểm kê đất đai tại xã Hòa Sơn

+ trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Phần II,Mục Tiêu - Nội Dung – Phương Pháp Tiến Hành

1. Mục tiêu, yêu cầu:

1.1. Mục tiêu:

- Kiến thức:

+ Trang bị kiến thức thực tế về công tác quản lý hành chính nhà nước về đất đai ở địa phương.

+ Trang bị một số văn bản quy phạm pháp luật mới ban hành liên quan đến công tác quản lý đất đai các cấp.

- Kỹ năng :

+ Có khả năng vận dụng kiến thức đã học và các văn bản liên quan để phân tích , đánh giá các nội dung quản lý nhà nước về đất đai.

+ Biết phân tích đánh giá và đề xuất các hướng giải quyết đối với một số tình huống thực tế trong công tác quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương các cấp.

- Thái độ :

+ Chấp hành tốt quy định của đợt thực tập và quy định của cơ quan, địa phương nơi thực tập;

+ Phải chấp hành đúng các quy định của pháp luật trong công tac quản lý nhà nước về đất đai.

1.2. Yêu cầu

- Tham gia trực tiếp trong quá trình điều tra, thu thập số liệu về thực tế công tác quản lý đất đai ở địa phương nơi thực tập;

- Vận dụng kiến thức lý thuyết đã học và tham khảo các văn bản pháp luật liên quan để phân tích, đánh giá và nhận xét về kết quả công tác quản lý hành chính về đất đai ở địa phương dựa trên những hệ thống chỉ tiêu đánh giá.

2. Nội dung và phương pháp tiến hành

Nội dung: - tìm hiểu quy trình, trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Tìm hiểu công tác thống kê, kiểm kê của địa phương thực tập

Phương pháp:

- Thu thập tài liệu, số liệu liên quan đến nội dung thực tập: thu thập các văn bản quy định liên quan đến thủ tục hành chính trên và các mẫu hồ sơ, tài liệu (bản photo các hồ sơ có dấu đỏ và đã được duyệt) ở địa phương nơi thực tập
- Tổng hợp và phân tích tài liệu

Phần III, Kết Quả

1, Tổng quan về xã Hòa Sơn

1.1, điều kiện tự nhiên

❖ Vị trí địa lý: Hòa Sơn nằm phía đông huyện Lương Sơn, địa hình của xã chia thành 2 vùng đó là vùng đồng bằng và vùng đồi núi thấp

- Phía bắc và phía đông giáp thị trấn Xuân Mai, Chương Mỹ, Hà Nội
- Phía nam và phí tây giáp thị trấn Lương Sơn của huyện Lương Sơn

Xã cách trung tâm huyện Lương Sơn 3km và cách thành phố Hòa Bình 40km theo quốc lộ 6A, xã có các tuyến đường giao thông chính đi qua là

quốc lộ 6A và QL 21A, có các tuyến lien xã và liên thôn rất phong phú, do đó việc giao lưu và vận chuyển giữa xã với các vùng trong khu vực khá thuận lợi.

❖ Khí hậu, thủy văn:

- Hòa Sơn nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, nóng và ẩm
- Tính chất nhiệt thể hiện rõ ràng là lượng nhiệt bình quân cao: 24,7^{o}C. Tháng có nhiệt độ cao nhất là tháng 6 (từ 27^{o} - 29^{o}), tháng có nhiệt độ thấp nhất vào tháng 1 (từ 15,5^{o} - 16,5^{o})
- Số giờ nắng trong năm cao: 1400 – 1900 giờ
- Lượng mưa trung bình hàng năm khá cao: 1800 – 2200 mm, tập trung vào các tháng 6,7,8,9. Bình quân số ngày mưa cả năm giao động từ 110-120 ngày
- Độ ẩm không khí: 60 – 90%
- Hệ thống thủy văn tuy không dồi dào lắm nhưng chất lượng nước khá tốt

1.2, điều kiện kinh tế, xã hội

❖ Dân số, dân cư:

- Dân số: 6282 khẩu và 1513 hộ, tỷ lệ tăng dân số 1,2% năm chủ yếu là tăng tự nhiên
- Dân cư được phân bổ trên 11 thôn và 1 tiểu khu

❖ Thực trạng kinh tế: nền kinh tế xã tương đối phát triển đặc biệt là sản xuất nông lâm nghiệp và ngành chăn nuôi, trong đó thu nhập từ cây ăn quả và chăn nuôi chiếm tỷ trọng lớn. Ngoài ra còn phát triển một số ngành khác như tiểu thủ công nghiệp và thương nghiệp dịch vụ

❖ Hàng năm đạt 15 tỷ với tổng thu nhập bình quân mỗi người đạt trên 3 trđ/năm

- ❖ Diện tích trồng lúa đạt trên 300 ha canh tác với năng suất bình quân từ 40-42 tạ/ha/vụ
- ❖ Thu nhập từ cây ăn quả đạt trên 6 tỷ đồng/năm, trong đó có trên 30 hộ gia đình có nguồn thu từ cây ăn quả đạt 20 – 50 trđ/năm
- ❖ Tổng sản lượng bình quân quy thóc đạt 1600 tấn

1.3, hạ tầng kỹ thuật

- ❖ Hệ thống đường giao thông liên thôn thông thoáng, từng bước kiên cố hóa toàn bộ các trục chính đường giao thông trong xã
- ❖ Tu bổ và nâng cấp hệ thống thủy lợi đảm bảo phục vụ tưới tiêu
- ❖ Toàn xã có một trạm 110KVA và 6 trạm biến áp trên 250KVA phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt

2, Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.1, căn cứ pháp lý

- Luật đất đai 2003
- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về việc thi hành luật đất đai 2003
- Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/11/2006 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 181/2004/NĐ-CP
- Thông tư số 04/TT-BTP-BTNMT ngày 13/06/2006 của liên bộ Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất
- Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18/04/2005 của liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên Môi trường

- Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của bộ Tài nguyên Môi trường về việc hướng dẫn luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính
- Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP
- Thông tư 16/2011/TT-BTNMT : Quy định sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai
-

2.2, Cơ quan thụ lý

- Phòng Tài nguyên và Mộ trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lương Sơn, UBND xã Hòa Sơn
- Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan đầu mối tổ chức thực hiện quy trình

2.3, Thuật ngữ, ký hiệu

- GCNQSDĐ: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất
- VPĐKQSDĐ: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
- TNMT: Tài nguyên môi trường
- UBND: Ủy ban nhân dân
- CT/PCT: Chủ tịch, phó chủ tịch
- TP/PTP: trưởng phòng, phó trưởng phòng
- TNHSHC: tiếp nhận hồ sơ hành chính
- CV: chuyên viên

2.2, quy trình thực hiện

- ❖ Lưu đồ công việc

Bước 1: thực hiện trong vòng 10 ngày

Trách nhiệm	Trình tự công việc	Thời gian (ngày)	Danh mục hồ sơ
Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND xã Hòa Sơn	Hướng dẫn và tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ	0,5	1. Biên nhận hồ sơ (Mẫu 02/BN-VP) 2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (Mẫu số: 37/HĐCN và Mẫu số 41/HDTA(02 bản)) 3. Giấy CN QSD đất (bản chính) 4. Tờ khai lệ phí trước bạ (Mẫu số 03/TNMT - TKLPTB) 5. Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (Mẫu số 11/KK-TNCN) 6. Các giấy tờ khác liên quan (giấy khai sinh, CNND)
Phòng TN&MT	Kiểm tra tính hợp pháp của hồ sơ, kiểm tra thực địa, kiểm tra điều kiện chuyển nhượng **Nhánh 1.1** Trả hồ sơ để bổ sung 2. Trả hồ sơ không đủ điều kiện	5	1. Văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ của phòng Tài nguyên và Môi trường (Mẫu số 01/TNMT-CN) 2. Văn bản trả lại hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết của phòng TNMT (Mẫu số 02/TNMT-CN)
Phòng TN&MT	Kiểm tra điều kiện để viết phiếu chuyển thông tin địa chính **Nhánh 1.2** Trả hồ sơ để bổ sung hoặc trả HS không đủ điều kiện	0,5	1. Mẫu số 02-05/VPĐK Phiếu chuyển thông tin địa chính. 2. Một bộ hồ sơ kèm theo.
Chi cục thuế	Kiểm tra điều kiện để viết thông báo thông tin nghĩa vụ tài chính	3	1. Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (Mẫu số: 01-1/LPTB) 2. Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân (Mẫu số: 11-1/TB-TNCN)
Phòng TN&MT	Nhận thông báo nghĩa vụ tài chính hoặc nhận lại hồ sơ do cơ quan thuế trả lại	0,5	1. Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (Mẫu số: 01-1/LPTB) 2. Thông báo nộp thuế thu
Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	Trả thông báo nghĩa vụ tài chính cho công dân để thực hiện nghĩa vụ tài chính	0,5	1. Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (Mẫu số: 01-1/LPTB) 2. Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân (Mẫu số: 11-1/TB-TNCN)

Bước 2: thực hiện trong vòng 9 ngày

Trách nhiệm	Trình tự công việc	Thời gian (ngày)	Danh mục hồ sơ
Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND xã Hòa Sơn	Tiếp nhận giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước	0,5	1. Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước (Mẫu số: C1-02/NS) 2. Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (Mẫu số: 01-1/LPTB) 3. Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân (để đối soát) (Mẫu số: 11-1/TB-TNCN (đối với hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) 4. Thông báo nộp tiền sử dụng đất (để đối soát) (Mẫu số 02/TSDĐ đối với hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất)
Phòng TN&MT	Soạn thảo Quyết định, Viết giấy chứng nhận QSD đất	5	
Văn phòng HĐND&UBND	Trình UBND Huyện	1	
Lãnh đạo UBND Huyện	Quyết định	1	
Phòng Tài nguyên và Môi trường	Vào sổ địa chính, viết biên lai thu phí, lệ phí và lưu hồ sơ	1	
Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	Thu lệ phí, trả kết quả	0,5	

❖ Mô tả công việc của cán bộ địa chính tại xã Hòa Sơn

Cán bộ TNHSHC có trách nhiệm hướng dẫn công dân lập hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất. Hồ sơ gồm:

1) Hợp đồng về: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng được lập theo mẫu, có xác nhận của UBND xã.(mẫu số 37/HĐCN) (03 bản)

2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (01 bản chính và 01 bản sao).

3) Trường hợp người làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ủy quyền cho người khác thực hiện, ngoài các loại giấy tờ quy định, nộp kèm theo một bản giấy ủy quyền có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4) Tờ khai nộp thuế chuyển quyền (01 bản sao)

5, Tờ khai lệ phí trước bạ. (01 bản sao)

6) Các giấy tờ liên quan đến miễn, giảm thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ (nếu có)

7, Trích lục bản đồ địa chính thửa đất (01 bản chính và 01 bản sao)

8, chứng minh nhân dân (02 bản sao vợ chồng của 02 bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng

9, hộ khẩu thường trú (02 bản sao vợ chồng của 02 bên chuyện nhượng và nhận chuyển nhượng)

Cán bộ TNHSHC kiểm tra hồ sơ:

- Nếu đầy đủ và hợp lệ thì ghi Phiếu tiếp nhận hồ sơ (BM-TNMT-03-01) có hẹn ngày trả lời, vào Sổ tiếp nhận hồ sơ (BM-TNMT-03-02), chuyển hồ sơ cho Văn phòng ĐKQSDĐ.
- Nếu hồ sơ không đầy đủ hoặc không hợp lệ thì trả lại và hướng dẫn chủ sử dụng đất bổ sung hồ sơ

Sau khi chuyển hồ sơ chuyển nhượng lên phòng TNMT huyện Lương Sơn và đã được giải quyết thì Cán bộ TNHSHC thực hiện trả kết quả giải quyết thủ tục thực hiện quyền sử dụng đất cho công dân, thu phí và lệ phí theo quy định.

❖ *Hồ sơ lưu gồm:*

- Phiếu tiếp nhận hồ sơ: BM-TNMT-03-01,
- Sổ tiếp nhận hồ sơ: BM-TNMT-03-02,
- Hồ sơ của công dân (người có yêu cầu) xin giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất,
- Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính: Mẫu số 02-05/VPĐK,
- Bản sao biên lai thu thuế,
- Tờ trình về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ,
- Quyết định cấp GCN QSDĐ của UBND Thành phố,
- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Không quá 21 ngày làm việc, thủ tục hành chính yêu cầu thu lệ phí như sau:

	Tên phí	**Mức phí**
1.	Lệ phí địa chính:	15.000 đ/hồ sơ (đối với trường hợp chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

Tên phí	Mức phí	
2.	Lệ phí 2	25.000đ/ giấy (đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

❖ Kết quả của việc thực hiện TTHC:
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý

3. Trình tự, thủ tục cấp mới GCNQSDĐ cho cá nhân, hộ gia đình

3.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai số 13/2003/QH11ngày 26/11/2003 của Quốc hội
- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ 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 GCN 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
- Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất
- Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT, ngày 21/7/2006 của Bộ Tài nguyên và MT về ban hành Quy định về GCN quyền sử dụng đất
- Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ra ngày 02/7/2007của Bộ TNMT hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007
- Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT, ngày 02/8/2007của Bộ TNMT hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính
- Thông tư 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/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
- Quyết định số 04/2007/QĐ-UBND ngày 14/5/2007 của UBND tỉnh Hòa Bình về quy định mức thu đối với các khoản phí, lệ phí trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

3.2. Trình tự thực hiện (tại xã)

- Bước 1: người sử dụng đất đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ tại UBND xã

- Bước 2: UBND xã sẽ làm các công việc sau:
    - Viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ, trong thời gian không quá 03 ngày làm việc phải thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết nếu cần phải bổ sung hồ sơ
    - Xem xét biên bản của hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận
    - Đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch và quy định để kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận
    - Công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở UBND xã trong thời hạn 15 ngày làm việc, xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai
    - Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc công bố công khai kết quả kiểm tra, gửi hồ sơ tới Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lương Sơn
- Bước 3: sau khi cán bộ chuyên môn phòng TNMT và VPĐKQSDĐ kiểm tra, thẩm định, trích lục, hoàn thiện hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính; cùng với cơ quan thuế hoàn thiện công việc của mình. UBND huyện Lương Sơn ra quyết định cấp giấp
- Bước 4: công dân hoặc thông qua cán bộ địa chính xã đến nộp lệ phí và nhận kết quả tại VPĐKQSDĐ

3.3. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

3.3.1. Thành phần hồ sơ, bao gồm:

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của xã (mẫu 4/ĐK; 02 tờ)
- Bản sao hộ khẩu thường trú, chứng minh nhân dân (02 bản của cả vợ và chồng có công chứng)
- Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trường hợp có tài sản gắn liền với đất)
- Một trong các loại giấy tờ chứng minh về nguồn gốc sử dụng đất: Biên bản giao đất hoặc quyết định giao đất hoặc Quyết định của toà án nhân dân, Phiếu thu tiền, Phiếu lấy ý kiến khu dân cư xác định nguồn gốc...
- Chứng từ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).
- Biên bản công khai và kết thúc công khai kèm theo danh sách trong trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về QSDĐ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.
- Văn bản ủy quyền nộp hồ sơ (trường hợp người xin cấp giấy không trực tiếp làm việc mà ủy quyền cho người khác)

3.3.2 Số lượng hồ sơ: 01 (bộ)

3.4 Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: UBND huyện
- Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền (nếu có)

- Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lương Sơn
- Cơ quan phối hợp: UBND xã Hòa Sơn, cơ quan thuế huyện

3.5 Thời hạn giải quyết: 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ

3.6 Kết quả: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

3.7 Lệ phí:

- phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ : 50.000 đồng
- phí cấp mới giấy CNQSDĐ: 25.000 đồng
- phí trích lục bản đồ địa chính: 12.000 đồng

4. Thống kê, kiểm kê đất đai

4.1, Căn cứ pháp lý

- Luật đất đai 2003
- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai mới
- Chỉ thị số 618/CT-TTg ngày 15/5/2009 của Thủ tướng Chính phủ về kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2010.
- Thông tư số 08/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ tài nguyên và

Môi trường về hướng dẫn thực hiện công tác thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Kế hoạch số 2841/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 07/8/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và hướng dẫn số 1539/TCQLĐĐ-CDDKTK ngày 26/10/2009 của Tổng cục Quản lý đất đai về thực hiện kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- công văn số 09/PTNMT-ĐĐBĐ ngày 02/01/2010 của Phòng TNMT huyện Lương Sơn v/v thống kê đất đai năm 2009

  - Biểu kiểm kê đất đai: bao gồm 13 biểu kèm theo(từ biểu 01 đến biểu 13)

5, Hiện trạng sử dụng quỹ đất của xã đến 01/01/2010

5.1. Phân theo mục đích sử dụng

Bảng 1: Hiện trạng sử dụng đất theo mục đích sử dụng

TT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	MÃ	DIỆN TÍCH (ha)	CƠ CẤU (%)
	Tổng diện tích tự nhiên		**2387**	**100**
1	**Đất Nông Nghiệp**	**NNP**	**1125**	**47.13**
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	661	27.69
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	249	10.43
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	154	6.45
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	95	3.98

1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	412	17.26
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	461	19.31
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	461	19.31
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	4	0.17
2	**Đất Phi Nông Nghiệp**	**PNN**	**527**	**22.07**
2.1	Đất ở	OTC	61	2.56
2.1.1	Đất ở nông thôn	ONT	61	2.56
2.2	Đất chuyên dung	CDG	413	17.30
2.2.1	Đất quốc phòng	CQP	177	7.42
2.2.2	Đất an ninh	CAN	11	0.46
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	143	5.99
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC	81	3.39
2.3	Đất nghĩ trang, nghĩa địa	NTD	6	0.25
2.4	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN	47	1.97
3	**Đất Chưa Sử Dụng**	**CSD**	**735**	**30.79**
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	28	1.17
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	707	29.62

a, Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp

- Đất sản xuất nông nghiệp có 661 ha, chiếm 27.69% tổng diện tích tự nhiên:

  - Đất cây hàng năm có 248.67 ha,chiếm 37.62% đất sản xuất nông nghiệp: Đất trồng lúa 153.89 ha,bằng 23.28% đất sản xuất nông nghiệp. Đất cây hàng năm khác: 94.78 ha,bằng 14.34% đất sản xuất nông nghiệp.
  - Đất trồng cây lâu năm: 411.96 ha, chiếm 62.32% đất sản xuất nông nghiệp

- Đất nuôi trồng thủy sản: đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt có 3.57ha, chiếm 0.15% tổng diện tích tự nhiên.

- Đất lâm nghiệp: 460.90 ha, chiếm 19.31% tổng diện tích tự nhiên, và chủ yếu là đất rừng sản xuất

b, hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp

Tổng diện tích đất phi nông nghiệp: 527 ha, chiếm 22.07% đất tự nhiên. Trong đó:

- Đất ở nông thôn: 61 ha, chiếm 2.55% tổng diện tích đất tự nhiên
- Đất chuyên dùng: 413 ha, chiếm 17.30% diện tích đất tự nhiên. Trong đó đất quốc phòng (177 ha, chiếm 7.41% đất tự nhiên), đất an ninh (11 ha, chiếm 0.46% đất tự nhiên), đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (143 ha, chiếm 5.99% trong đó đất khu công nghiệp: 84 ha, đất có cơ sở sản xuất kinh doanh chiếm 42 ha, đất sản xuất vật liệu xây dựng 18 ha), đất có mục đích công cộng (81 ha, chiếm 3.39% trong đó: đất giao thông 60 ha, đất thủy lợi 15 ha, đất cơ sở giáo dục 2 ha, đất cơ sở thể dục - thể thao 3ha)
- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: không có
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: 6ha, chiếm 0.25% đất tự nhiên
- Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng: 47 ha, chiếm 1.97% tổng diện tích đất tự nhiên, và chủ yếu là đất sông ngòi, kênh, rạch

c, Hiện trạng đất chưa sử dụng

Tổng diện tích đất chưa sử dụng là 735 ha, chiếm 30.79% tổng diện tích đất tự nhiên. Trong đó: đất bằng chưa sử dụng là 28 ha, đất đòi núi chưa sử dụng là 707 ha.

Hiện nay UBND xã đã có rất nhiều chính sách để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng. Theo đó, UBND xã đã đưa 50 ha đất chưa sử dụng vào đất trồng cây lâu năm, và 0.5 ha đất chưa sử dụng vào đất ở

5.2. Phân theo đối tượng sử dụng, quản lý

Bảng 2: hiện trạng sử dụng đất theo đối tượng sử dụng, quản lý

TT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	MÃ	Diện tích theo đối tượng sử dụng	Diện tích theo đối tượng được giao để quản lý
	Tổng diện tích tự nhiên		1530	857
1	Đất nông nghiệp	NNP	1125	
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	661	
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	249	
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	154	
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	95	
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	412	
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	461	
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	4	
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	405	122
2.1	Đất ở	OTC	61	
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	338	75
2.2.1	Đất quốc phòng	CQP	177	
2.2.2	Đất an ninh	CAN	11	
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	143	
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC	6	75
2.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	6	
2.4	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN		47
3	Đất chưa sử dụng	CSD		735

3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS		28
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS		707

6, đánh giá một số nội dung trong công tác quản lý đất đai tại xã Hòa Sơn

6.1, Công tác ban hành các loại văn bản về quản lý, sử dụng đất đai và thực hiện các loại văn bản

- UBND xã Hòa Sơn đã triển khai thực hiện dưới nhiều hình thức như loa phát thanh, họp và tuyên truyền cho nhân dân. Từ đó nhân dân nắm được cơ bản các văn bản về đất đai và thực hiến theo đúng quy hoạch.
- Theo quy định của nhà nước thì cấp xã ko được ban hành các văn bản pháp luật như: nghị định, nghị quyết, thông tư…
- Tuy nhiên xã triển khai, thực hiện các văn bản do nhà nước ban hành.
- Căn cứ vào thẩm quyền UBND xã có ban hành một số văn bản như sau:

  + Thông báo

  + Hợp đồng thuê đất 5%

  + Quyết định sử lý các vi phạm đất đai

  + Quyết định cưỡng chế, tháo dỡ một số công trình xây dựng trái phép

  + Lập hồ sơ giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…

6.2, Công tác xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập quản lý bản đồ hành chính

⚫Xét tình hình thực tế tại địa phương là 1 xã nằm giáp ranh với địa bàn Tỉnh Hà Tây (cũ) , đường địa giới hành chính từ khi thực hiện chỉ thị 364/CT ngày 6 tháng 11 năm 1991 của Chính Phủ giữa xã Hòa Sơn với các xã,thị trấn của tỉnh Hà Tây (cũ) là chưa ký kết được, UBND xã đã có nhiều các văn bản, các ý kiến trên hội nghị đều đề cập với các cấp ngành và đại biểu quốc hội tiếp xúc tại xã, xem xét giải quyết dứt điểm đường địa giới để trả lại chủ quyền hợp pháp cho xã quản lý tránh gây bức xúc, an ninh trật tự tại khu vực giáp ranh.

- Công tác lập quản lý bản đồ hành chính tai xã là chưa được thực hiện

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

- Được sự giúp đỡ của Trung tâm TNMT và đăng ký quyền sử dụng đất- Sở TNMT đã ký kết hợp đồng kinh tế số 36/HĐKT ngày 05/10/2005 về việc đo đạc, lập HSĐC. Đến nay kết quả đo đạc đã xong, đang rà soát đi đến nghiệm thu. Kết quả đo bổ sung xã được trên 300 hộ, đang rà soát để hoàn tất các thủ tục và trình cấp có thẩm quyền xem xét quyết định
- Công tác lập bản đồ địa chính: hiện tại xã chưa có bản đồ địa chính giấy lẫn bản đồ địa chính số
- Hiện tại xã có 02 tờ bản đồ hiện trạng sử dụng đất, và một số tờ bản đồ giải thửa tỷ lệ 1/1000 và 1/2000

6.4 Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ)

 Mẫu hồ sơ địa chính, kỹ năng lập, quản lý và chỉnh lý hồ sơ địa chính:

- Hồ sơ địa chính tại xã Hòa Sơn được lập và quản lý theo Quyết định số 499/QĐ-ĐC ngày 27/07/1995 của Tổng cục địa chính, đây là quyết định lập hồ sơ địa chính cũ, nó không phù hợp với công tác

quản lý hồ sơ địa chính theo thông tư mới của Bộ Tài nguyên và Môi trường, điều này dẫn tới sự không đồng nhất trong sự quản lý đất đai của cả nước

- Hồ sơ địa chính của xã chỉ gồm 2 loại sổ là: sổ địa chính và sổ mục kê
- Việc cập nhật và chỉnh lý biến động trong hồ sơ địa chính là còn nhiều thiếu sót và chưa đúng quy định

 Cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất

- Tiến độ cấp GCNQSDĐ như sau: (tính đến ngày 31/12/2005)

- Tổng số giấy đã cấp: 2313 giấy = 1013,176 ha
- Đất Lâm Nghiệp = 226 hộ; diện tích cấp 385,56 ha
- Đất Ở và đất trồng cây lâu năm khác = 1067; diện tích cấp 395,24 ha
- Đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm) = 1000 hộ; diện tích cấp 167,11ha
- Việc cấp GCNQSDĐ bổ sung trong năm 2005 và 09 tháng đầu năm 2006 là: Tổng diện tích cấp: 65.266 m^2 = 20 hộ

Trong đó:

- Đất trồng cây hàng năm khác = 62.196 m^2
- Đất ở nông thôn = 1.200 m^2
- Đất nuôi trồng thuỷ sản = 1.870 m^2

- Năm 2009, Hội đồng xét duyệt của xã đã xét duyệt được 266 hộ (527322,8 m^2), xét duyệt về việc cấp GCNQSDĐ đối với đất ở, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm và chia làm 07 đợt, đã đủ hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xem xét, nhưng đến nay vẫn chưa được phê duyệt đầy đủ không rõ nguyên nhân lý do.
- Toàn bộ hồ sơ của 7 đợt dưới đây đã giao nộp về phòng TNMT vào năm 2010.

6.5 Việc chấp hành pháp luật đất đai về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn xã Hòa Sơn

- **Về việc chỉ đạo, thực hiện lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất**

- Mở hội nghị họp UBND xã mở rộng mời các thành phần
- Mời các đơn vị tư vấn về làm việc, lựa chọn đơn vị tư vấn, lập đề cương dự toán, trình phòng tài chính thẩm định đề cương, ra quyết định chỉ định đơn vị để xây dựng quy hoạch, kế hoạch
- **Kết quả tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**
- Lập tờ trình trình hội đồng nhân dân cùng cấp
- Mời các ngành chức năng của UBND huyện về thẩm định và điều chỉnh
- Lập tờ trình trình UBND huyện phê duyệt quy hoạch, kế hoạch của xã
- UBND xã Hòa Sơn đã lập Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2001-2005 và Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010, theo đúng quy trình, quy định.

Phần IV. KẾT LUẬN

- Để đưa nước ta trở thành một nước Công nghiệp trong thời gian tới thì ngoài việc phải tăng cường phát triển kinh tế thì công tác quản lý xã hội nói chung và công tác quản lý hành chính về đất đai nói riêng là rất quan trọng và cần thiết cho sự ổn định của đất nước.

- Quản lý hành chính Nhà nước về đất đai là một công việc đòi hỏi sự bao quát cũng như tầm nhìn chiến lược rộng lớn. Việc sử dụng tài nguyên quý hiếm này để đạt được mục tiêu phát triển bền vững luôn luôn là một bài toán khó
- Việc quản lý và sử dụng đất đai là hai mặt có quan hệ mật thiết với nhau. Quản lý tốt thì việc sử dụng đất đai có hiệu quả và ngược lại sử dụng đất có hiệu quả, đúng pháp luật sẽ tạo điều kiện cho việc quản lý đất đai chặt chẽ, nghiêm minh hơn. Công tác quản lý đất đai địa bàn xã nói riêng rất phức tạp, đòi hỏi các cấp, các ngành cùng phối hợp giải quyết. Vì vậy, để góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất tại xã Hòa Sơn, chúng tôi xin đề xuất một số giải pháp sau:
- Công tác pháp chế ban hành các quy định: Cần ban hành các văn bản, quy định thống nhất giữa Trung ương và Tỉnh, Huyện, xã; bám sát thực tế hơn nữa trong công tác quản lý đất đai - đặc biệt là trong công tác cấp GCNQSDĐ, quy định về đền bù, GPMB cần rõ ràng thống nhất; quy định rõ hơn trong lĩnh vực thực hiện nghĩa vụ tài chính của công dân…
- Công tác thanh tra và xử lý các vi phạm pháp luật đất đai: Các cấp lãnh đạo cần cương quyết xử lý triệt để bằng biện pháp kinh tế và hành chính (thu hồi đất) nếu người sử dụng đất vi phạm pháp luật, cố tình không thực hiện nghĩa vụ của mình.
- Công tác phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản: Trong thời gian tới xã cần nhanh chóng triển khai công tác này bằng các công tác như thành lập các tổ chuyên môn về đấu giá quyền sử dụng đất; phát triển hệ thống thống thông tin, các tổ chức môi giới, tư vấn mua bán bất động sản…
- Công tác tuyên truyền: Đẩy mạnh và tích cực hơn nữa trong công tác tuyên truyền giáo dục pháp luật đất đai, các chủ trương, chính sách của

Đảng và Nhà nước về đất đai để người dân nâng cao ý thức trách nhiệm chấp hành các quy định của pháp luật.

- Công tác đào tạo và bồi dưỡng: Thường xuyên nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ ngành địa chính, phổ biến và nắm bắt kịp thời các văn bản, chính sách mới đặc biệt là cán bộ địa chính cấp xã phường đáp ứng yêu cầu cho công tác quản lý đất đai trong thời đại mới. Cán bộ địa chính cần phải được học hỏi và tiếp cận với những chuyên môn ký thuật mới, phục vụ tốt cho công tác quản lý đất đai tại địa phương
- UBND Tỉnh Hòa Bình, Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Hòa Bình cần quan tâm hơn đến công tác chuyên môn của các cán bộ, cần tạo điều kiện về vốn, trang thiết bị chuyên môn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho các cán bộ địa chính ở cấp phường, xã.
- Công tác giải quyết thủ tục hành chính: Cần chú trọng hơn nữa trong công tác tiếp nhận hồ sơ về chuyển quyền sử dụng đất, thế chấp, xóa nợ, thực hiện nghĩa vụ tài chính… công bằng và khách quan tạo tâm lý yên tâm, tin tưởng cho người dân.
- Cần phân công trách nhiệm cụ thể cho UBND các cấp, các ngành đặc biệt là ngành địa chính để thực hiện tốt công tác quản lý và sử dụng đất.
- UBND xã Hòa Sơn cùng các ban ngành địa phương cần quan tâm, chú trọng hơn đến công tác đền bù GPMB, thu hồi đất đai của người dân. Cần bố trí giải quyết công tác đền bù một cách nhanh chóng, hợp lý và dứt khoát. Ngoài ra cần quan tâm hơn đến tình hình đời sống của người dân sau khi thu hồi đất. Tạo điều kiện cho họ có công ăn việc làm ổn định góp phần tăng trưởng kinh tế, hạn chế được những tiêu cực phát sinh trong xã hội. Chẳng hạn, việc mở các ngành nghề truyền thống, tạo điều kiện cho họ được vào làm trong các khu công nghiệp trong các dự án đầu tư tại xã. Ngoài ra có thể hỗ trợ về vốn để khuyến khích họ mạnh

dạn đầu tư vào sản xuất, kinh doanh dịch vụ,..., giới thiệu việc làm cho họ. Mở các trung tâm đào tạo ngành nghề giúp họ có được một ngành nghề bằng chính sức lao động của mình,…

Lời Cảm Ơn

Sinh viên thực tập:

- Phạm Thị Tuyết Mai (trưởng nhóm)
- Hà Văn Hoàn
- Nguyễn Đàm Quang Minh

Để hoàn thành bài báo cáo thực tập nghề nghiệp 2 này, chúng tôi xin cảm ơn các thầy cô trong bộ môn Quản lý đất đai của trường Đại học Lâm Nghiệp đã nhiệt tình giúp đỡ, cung cấp những kiến thức cần thiết, những kỹ năng bổ ích để chúng tôi có thể tiếp cận với thực tiễn công việc. . Chúng tôi xin cảm ơn tới thầy (Th.s) Nguyễn Bá Long, cùng cô (Th.s) Xuân Thị Thu Thảo đã trực tiếp hướng dẫn chúng tôi trong quá trình hoàn thành báo cáo thực tập

Cho phép chúng tôi được gửi lời cảm ơn đến các cô chú, anh chị trong UBND xã Hoà Sơn, đặc biệt là chú Bùi Ngọc Thân – cán bộ địa chính xã Hòa Sơn đã giúp đỡ, hướng dẫn nhiệt tình chúng tôi trong thời gian thực tập và đóng góp cho chúng tôi nhiều ý kiến để hoàn thành bài báo cáo này

Do thời gian thực tập có hạn, bản thân lại mới bắt đầu tiếp xúc với thực tiễn công việc, kinh nghiệm còn hạn chế nên chắc chắn không thể tránh khỏi những thiếu sót. Rất mong sự đóng góp ý kiến của quý thầy cô và các bạn để chúng tôi hoàn thiện bài báo cáo hơn

Xin chân thành cảm ơn !!!

Xuân Mai, ngày 07 tháng 01 năm 2013

Sinh viên thực tập

(ký, ghi rõ họ tên)

Thay mặt nhóm: (Trưởng nhóm) Phạm Thị Tuyết Mai