

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÊ NGỌC NGHĨA

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY
CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN THANH CHƯƠNG TỈNH NGHỆ AN
GIAI ĐOẠN 2016 - 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÊ NGỌC NGHĨA

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY
CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN THANH CHƯƠNG TỈNH NGHỆ AN
GIAI ĐOẠN 2016 - 2019**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Lê Văn Thơ

Thái Nguyên, năm 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích trong luận văn đều đã được ghi rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Lê Ngọc Nghĩa

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và nghiên cứu tại huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An tôi đã hoàn thành luận văn tốt nghiệp của mình. Để có được kết quả này, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi luôn nhận được sự giúp đỡ chu đáo, tận tình của nhà trường. Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới:

Ban giám hiệu Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, Phòng Đào tạo, khoa Quản lý tài nguyên cùng toàn thể các thầy giáo, cô giáo đã tận tụy dạy dỗ tôi trong suốt thời gian học tập cũng như thời gian thực tập tốt nghiệp.

Đặc biệt tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới thầy giáo **PGS.TS. Lê Văn Thơ** đã tận tình giúp đỡ, hướng dẫn tôi trong quá trình thực hiện và hoàn thành luận văn này.

Trong thời gian nghiên cứu, vì nhiều lý do chủ quan và khách quan cũng như hạn chế về mặt thời gian cho nên nội dung của luận văn không tránh khỏi sai sót. Tôi rất mong nhận được sự đóng góp của các thầy, cô giáo để đề tài này được hoàn thiện hơn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm

Tác giả luận văn

Lê Ngọc Nghĩa

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	4
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	4
3.1. Ý nghĩa trong nghiên cứu.....	4
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	4
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	5
1.1.1. Khái quát về đăng ký đất đai.....	5
1.1.2. Khái quát về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	11
1.1.3. Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	13
1.2. Cơ sở pháp lý	18
1.3. Tình hình công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một số nước trên thế giới và Việt Nam	19
1.3.1. Thụy Điển.....	19
1.3.2. Trung Quốc	20
1.3.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam	21
1.4.1. Kết quả cấp lần đầu GCN QSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân.....	30
1.4.2. Kết quả cấp đổi GCN QSD đất	32
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	34
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	34
2.3. Nội dung nghiên cứu	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp	35
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	35
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp	36

2.4.4. Phương pháp chuyên gia	36
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	37
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội huyện Thanh Chương	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	37
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	39
3.1.3. Điều kiện kinh tế - xã hội của huyện Thanh Chương	41
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất huyện Thanh Chương	45
3.2. Đánh giá Công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtgiai đoạn 2016-2019	49
3.2.1. Đánh giá công tác đăng ký đất đai.....	49
3.2.2. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	59
3.3. Đánh giá công tác đăng ký đất đai cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua kết quả điều tra, khảo sát ý kiến cán bộ và người dân trên địa bàn huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016 - 2019.....	65
3.3.1. Kết quả điều tra, khảo sát của người dân về thực trạng đăng ký đất đai, cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2019	65
3.3.2. Kết quả điều tra, khảo sát của người dân về công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.	68
3.3.2. Kết quả điều tra, khảo sát của cán bộ về công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.	68
3.4. Thuận lợi, khó khăn, nguyên nhân tồn tại và đề xuất một số giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtrên địa bàn huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.	73
3.4.1. Thuận lợi	73
3.4.2. Khó khăn	74
3.4.3. Nguyên nhân tồn tại.....	75
3.4.4. Đề xuất các giải pháp	77
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	79

1. Kết luận	79
2. Kiến nghị.....	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83
PHIẾU ĐIỀU TRA NGHIÊN CỨU	89

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất theo đơn vị hành chính năm 2019	45
Bảng 3.2. Biến động diện tích đất đai theo mục đích sử dụng đất năm 2019	48
Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả đăng ký đất đai lần đầu đối với thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký trên địa bàn huyện Thanh Chương đến năm 2019.....	49
Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo từng đơn vị hành chính giai đoạn 2016-2019.....	52
Bảng 3.5. Tổng hợp kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo từng đơn vị hành chính giai đoạn 2016-2019.....	55
Bảng 3.6. Tổng hợp kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo từng đơn vị hành chính giai đoạn 2016-2019.....	58
Bảng 3.7. Tổng hợp kết quả cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng đơn vị hành chính giai đoạn 2016-2019.....	60
Bảng 3.8. Tổng hợp kết quả cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng đơn vị hành chính giai đoạn 2016-2019.....	62
Bảng 3.9: Kết quả điều tra, khảo sát của người dân về thực trạng đăng ký đất đai, cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Chương.....	66
Bảng 3.10: Kết quả điều tra, khảo sát của người dân về công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	68
Bảng 3.11: Kết quả điều tra, khảo sát của cán bộ về công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	68

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai luôn là yếu tố không thể thiếu được đối với bất cứ quốc gia nào. Ngay từ khi loài người biết đến chăn nuôi, trồng trọt, thì vấn đề sử dụng đất đai không còn đơn giản nữa bởi nó phát triển song song với những tiến bộ của nền khoa học kỹ thuật, kinh tế, xã hội, chính trị... Khi xã hội càng phát triển thì giá đất ngày càng cao và luôn giữ được vị trí quan trọng như Mác đã khẳng định : “ Lao động là cha, đất là mẹ sản sinh ra của cải vật chất”. Do đó, việc quản lý đất đai luôn là mục tiêu của mọi Quốc gia, mọi thời đại nhằm nắm chắc và quản lý chặt quỹ đất, hướng đất đai phục vụ theo yêu cầu của giai cấp cầm quyền, đảm bảo việc sử dụng đất đai tiết kiệm và có hiệu quả.

Nước ta, với tổng diện tích tự nhiên là 32.924.061 ha (chỉ tính riêng phần đất liền) thuộc loại trung bình đứng hàng thứ 60 trong số 160 nước trên thế giới, đứng thứ tư trên tổng số 11 nước trong khu vực Đông Nam Á; dân số khoảng hơn 80 triệu người, đứng thứ 13 trên thế giới và thứ hai khu vực Đông Nam Á. Bình quân diện tích tự nhiên tính theo đầu người rất thấp chỉ khoảng 4500 m². Bình quân diện tích đất nông nghiệp theo đầu người thấp chỉ khoảng hơn 1000 m². Vì vậy, để việc quản lý và sử dụng đất đai ngày càng có hiệu quả, góp phần vào công cuộc cải tạo xã hội xã hội chủ nghĩa thì sau ngày đất nước hoàn toàn thống nhất (30/04/1975) Đảng và Nhà nước ta đã đặc biệt chú trọng đến vấn đề quản lý và sử dụng tài nguyên đất trên phạm vi lãnh thổ cả nước. Để tạo cơ sở cho việc quản lý và sử dụng đất, Đảng và Nhà nước ta đã ra Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 về đo đạc, lập bản đồ, đăng ký thống kê, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 08/01/1988, Hà Nội ban hành Luật đất đai đầu tiên của nước ta, quy định các chế độ, thể lệ quản lý và sử dụng đất. Sau 5 năm thi hành Luật đất đai 1988 đã bộc lộ nhược điểm và những vấn đề nảy sinh trong quá trình phát triển của nền kinh tế đất nước, do đó cần bổ sung hoàn thiện pháp luật đất đai trong thời kỳ đổi mới. Vì vậy,

ngày 14/07/1993, Luật đất đai sửa đổi được ban hành - Luật đất đai 1993 với 7 nội dung quản lý nhà nước về đất đai, tiếp đó là Luật đất đai sửa đổi một số điều của luật đất đai 1998, 2001. Năm 2003, Quốc Hội khoá XI kỳ họp thứ 4 đã thông qua luật đất đai mới Luật đất đai 2003 với 13 nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Luật đất đai sửa đổi năm 2013 được Quốc hội khoá XIII thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013, chính thức có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2014 gồm 14 chương với 212 điều với 15 nội dung quản lý nhà nước về đất đai, tăng 7 chương, 66 điều, 2 nội dung so với Luật đất đai năm 2003. Bên cạnh đó đã có hàng loạt các văn bản, Thông Tư, Nghị định, Chỉ thị ... do cơ quan Trung ương ban hành nhằm hướng dẫn và cụ thể hoá việc thi hành Luật đất đai.

Tỉnh Nghệ An nằm ở phía Đông Bắc dãy Trường Sơn có địa hình đa dạng, phức tạp và bị chia cắt bởi các hệ thống đồi núi, sông suối hướng nghiêng từ Tây - Bắc xuống Đông - Nam. Thời gian qua cùng với sự phát triển của nền kinh tế cả nước, cơ cấu đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An có sự thay đổi rõ rệt.

Thanh Chương là một huyện miền núi nằm ở phía Tây Nam tỉnh Nghệ An, có 40 đơn vị hành chính trực thuộc (01 thị trấn và 39 xã). Phía Tây Nam giáp tỉnh Bolikhamxai của Lào; phía Đông giáp huyện Đô Lương và Nam Đàn; phía Tây Bắc giáp huyện Anh Sơn; phía Đông Bắc giáp huyện Đô Lương; phía Nam giáp huyện Hương Sơn (tỉnh Hà Tĩnh). Trung tâm thị trấn của huyện Thanh Chương cách thành phố Vinh 50 km.

Vị trí địa lý trên đã tạo cho huyện Thanh Chương những điều kiện lý tưởng để thu hút đầu tư, thực hiện công nghiệp hóa - hiện đại hóa địa phương. Các nhà máy được xây dựng và đi vào sản xuất như Nhà máy chế biến tinh bột sắn (Thị Trấn), Nhà máy may (Thanh Tiên), Nhà máy Tinh dầu - Dược liệu Vạn An (Thanh Thủy),..., các khu dân cư mới và mạng lưới giao thông liên huyện, liên tỉnh nối với quốc lộ 46. Hiện nay, công tác cải cách thủ tục