

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



LÊ THỊ LOAN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN DIỄN CHÂU,
TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2020

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



LÊ THỊ LOAN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN DIỄN CHÂU,
TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2017 - 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 Sỹ Trung

THÁI NGUYÊN - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi đã đọc và hiểu về các hành vi vi phạm sự trung thực trong học thuật. Tôi cam kết bằng danh dự cá nhân rằng nghiên cứu này do tôi tự thực hiện và không vi phạm yêu cầu về sự trung thực trong học thuật.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Lê Thị Loan

LỜI CẢM ƠN

Sau khi hoàn thành luận văn này, tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn và kính trọng sâu sắc đến PGS.TS. Lê Sỹ Trung, người đã tận tình hướng dẫn và truyền đạt những kiến thức và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn này. Tôi cũng xin gửi lời cảm ơn đến Ban Giám hiệu, các cán bộ phòng Đào tạo, các thầy, cô giáo Khoa quản lý tài nguyên trường Đại học Nông Lâm, đã hướng dẫn và hỗ trợ tôi trong thời gian học tập và nghiên cứu tại trường.

Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến các đồng chí lãnh đạo và đồng nghiệp đang làm việc tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Diên Châu đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn này.

Cuối cùng, tôi xin cảm ơn gia đình, bạn bè, người thân luôn bên cạnh động viên, khích lệ tôi trong suốt quá trình học tập và hoàn thành luận văn.

Để luận văn được hoàn thiện hơn, tôi rất mong nhận được sự góp ý của các quý thầy cô giáo và quý bạn đọc.

Trân trọng cảm ơn./.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Lê Thị Loan

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH VÀ SƠ ĐỒ	ix
MỞ ĐẦU.....	1
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở lý luận	3
1.1.1. Đặc điểm và vai trò của đất đai trong đời sống kinh tế xã hội.....	3
1.1.2. Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	8
1.1.3. Hiệu quả của công tác về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các nhân tố ảnh hưởng	17
1.2. Các kết quả nghiên cứu có liên quan.....	21
1.3. Bài học kinh nghiệm	21
1.3.1. Kinh nghiệm quản lý của văn phòng ĐK QSDĐ huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An đối với cấp giấy chứng nhận quyền sử đất	21
1.3.2. Kinh nghiệm quản lý của văn phòng ĐK QSDĐ huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An đối với cấp giấy chứng nhận quyền sử đất	22
1.3.3. Bài học rút ra cho huyện Diễn Châu	23
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	25
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	25
2.2. Nội dung nghiên cứu	25
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.3.1. Thu thập tài liệu thứ cấp.....	25

2.3.2.	Thu thập tài liệu sơ cấp	26
2.3.3.	Phương pháp phân tích số liệu	27
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN		29
3.1.	Đánh giá điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội ảnh hưởng đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Diễn Châu	29
3.1.1.	Khái quát về huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.....	29
3.1.2.	Đánh giá điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội ảnh hưởng đến về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Diễn Châu.....	30
3.2.	Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Diễn Châu từ năm 2017 đến năm 2019.....	31
3.2.1.	Khái quát thực trạng sử dụng đất tại huyện Diễn Châu hiện nay	31
3.2.2.	Thực trạng quản lý nhà nước của chính quyền huyện Diễn Châu đối với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	34
3.2.3.	Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của văn phòng ĐK QSDĐ huyện Diễn Châu giai đoạn 2017-2019	45
3.2.4.	Thực trạng lập kế hoạch giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của văn phòng ĐK QSDĐ huyện Diễn Châu	48
3.2.5.	Thực trạng tổ chức thực hiện kế hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	54
3.2.6.	Thực trạng kiểm soát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	66
3.3.	Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Diễn Châu	70
3.3.1.	Chính sách, pháp luật đất đai	70
3.3.2.	Chính sách, pháp luật đất đai	72
3.3.3.	Nhân lực phục vụ cho công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	73
3.3.4.	Cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ.....	73
3.3.5.	Cơ sở dữ liệu về quản lý đất đai.....	74

3.3.6.	Hiểu biết của người sử dụng đất.....	75
3.4.	Phân tích thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Diên Châu trong những năm tới	76
3.4.1.	Những thuận lợi.....	76
3.4.2.	Những khó khăn, tồn tại	77
3.4.3.	Nguyên nhân của những khó khăn, tồn tại.....	78
3.4.4.	Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Diên Châu trong những năm tới.....	79
	KẾT LUẬN	82
	TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	84
	PHỤ LỤC	87

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
CH DCND	Cộng hòa dân chủ nhân dân
ĐVT	Đơn vị tính
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	Hội đồng nhân dân
HTX	Hợp tác xã
KT - XH	Kinh tế xã hội
NQ	Nghị quyết
QLNN	Quản lý Nhà nước
QSD	Quyền sử dụng
TB	Thông báo
TN & MT	Tài nguyên và môi trường
TT	Thông tư
TTGĐMC	Trung tâm giao dịch một cửa
TW	Trung ương
UBND	Ủy ban nhân dân
VP ĐK QSDĐ	Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1.	Mẫu điều tra trên địa bàn huyện Diên Châu.....	27
Bảng 3.1.	Hiện trạng đất đai trên địa bàn huyện Diên Châu năm 2019.....	32
Bảng 3.2.	Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Diên Châu năm 2019....	33
Bảng 3.3.	Trình độ đào tạo của chuyên viên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giai đoạn 2017-2019	38
Bảng 3.4.	Thông tin về mẫu điều tra về bộ máy quản lý của huyện Diên Châu đối với cấp GCNQSDĐ giai đoạn 2017-2019	39
Bảng 3.5.	Kết quả khảo sát về bộ máy quản lý của huyện Diên Châu đối với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2017-2019.....	39
Bảng 3.6.	Tổng hợp tỷ lệ về diện tích theo hiện trạng sử dụng đất đã cấp so với chỉ tiêu kế hoạch của UBND huyện Diên Châu giai đoạn 2017-2019	41
Bảng 3.7.	Chỉ tiêu của UBND huyện về số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Diên Châu giai đoạn năm 2017 – 2019.....	43
Bảng 3.8.	Kết quả khảo sát người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Diên Châu giai đoạn 2017-2019	44
Bảng 3.9.	Thống kê số diện tích theo hiện trạng trên địa bàn huyện Diên Châu đã được cấp GCNQSDĐ giai đoạn năm 2017 – 2019	45
Bảng 3.10.	Số GCN được huyện Diên Châu cấp giai đoạn 2017- 2019.....	46
Bảng 3.11.	Số hộ được huyện Diên Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2017- 2019.....	47
Bảng 3.12.	Chỉ tiêu của UBND tỉnh về số diện tích đất trên địa bàn huyện Diên Châu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn năm 2017 – 2019.....	48
Bảng 3.13.	Chỉ tiêu của UBND huyện về số diện tích theo hiện trạng được cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Diên Châu giai đoạn năm 2017 – 2019	51

Bảng 3.14. Chỉ tiêu của UBND huyện về số hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Diễn Châu giai đoạn năm 2017 – 2019	52
Bảng 3.15. Chỉ tiêu của UBND huyện về số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trên địa bàn huyện Diễn Châu giai đoạn năm 2017 - 2019	52
Bảng 3.16. Kết quả khảo sát về công tác lập kế hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Diễn Châu giai đoạn 2017-2019	53
Bảng 3.17. Tình hình nhân lực của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giai đoạn 2017-2019	54
Bảng 3.18. Số cán bộ được tập huấn cấp giấy chứng nhận QSDĐ.....	55
Bảng 3.19. Các hình thức tuyên truyền của văn phòng ĐK QSDĐ huyện Diễn Châu đối với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2017- 2019	56
Bảng 3.20. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	57
Bảng 3.21. Kết quả thời gian giải quyết hồ sơ tại TTGDMC của UBND huyện Diễn Châu giai đoạn 2017-2019	60
Bảng 3.22. Kết quả khảo sát về tổ chức thực hiện kế hoạch của VP ĐK QSDĐ huyện Diễn Châu đối với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2017-2019.....	65
Bảng 3.23. Nội dung giám sát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	67
Bảng 3.24. Số liệu về thanh tra, kiểm tra giai đoạn 2017-2019.....	69
Bảng 3.25. Kết quả đánh giá yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp GCNQSDĐ của cán bộ trực tiếp tham gia cấp GCN QSDĐ.....	71
Bảng 3.26. Hiểu biết của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận QSDĐ.....	75