

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHẠM BÁ BẢY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ
Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN ĐỊA
BÀN HUYỆN HOÀNG HÓA, TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

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



PHẠM BÁ BẢY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ
Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN ĐỊA
BÀN HUYỆN HOẢNG HÓA, TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

**Ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 8.85.01.03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của bản thân tôi, công trình được thực hiện đúng thời gian. Các số liệu và kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn hoàn toàn trung thực và chưa sử dụng cho bảo vệ một học vị nào.

Mọi sự giúp đỡ cho việc hoàn thành luận văn đã được cảm ơn. Các thông tin tài liệu trong luận văn đã được ghi rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, tháng 6 năm 2020

Tác giả

Phạm Bá Bấy

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được rất nhiều sự giúp đỡ của các cá nhân và tập thể. Do vậy tôi muốn bày tỏ lòng cảm ơn tới tất cả các cá nhân, đơn vị đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn.

Trước tiên tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **GS.TS Nguyễn Thế Đặng** đã tận tình giúp đỡ, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn này.

Ngoài ra, trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi còn nhận được sự giúp đỡ UBND các xã, thị trấn, phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Nhân dịp này, cho phép tôi được cảm ơn những sự giúp đỡ quý báu đó.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô đã truyền đạt kiến thức cho tôi trong suốt quá trình học tập. Xin cảm ơn Ban giám hiệu nhà trường, Phòng đào tạo - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn này.

Cuối cùng xin cảm ơn tới các đồng nghiệp, gia đình, bạn bè và những người thân đã hết lòng giúp đỡ, động viên tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn./.

Học viên

Phạm Bá Bấy

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.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận và căn cứ pháp lý của đề tài.....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý	7
1.2. Những quy định chung về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	10
1.2.1. Đăng ký quyền sử dụng đất.....	10
1.2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	13
1.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở một số nước trên thế giới và Việt Nam	17
1.3.1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Mỹ	17
1.3.2. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Pháp	17
1.3.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thái Lan.....	17
1.3.4. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	18
1.3.5. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tỉnh Thanh Hóa	20
1.4. Đánh giá chung về tổng quan.....	21
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	22
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	22

2.2. Nội dung nghiên cứu.....	22
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	22
2.2.2. Đánh giá tình hình thực hiện công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016 - 2018 ...	22
2.2.3. Đánh giá chung và tìm hiểu những yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề xuất một số giải pháp nhằm thực hiện tốt công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa trong giai đoạn tiếp theo	23
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.3.1. Thu thập số liệu.....	23
2.3.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	25
2.3.3. Phương pháp phân tích, so sánh.....	26
2.3.4. Phương pháp chuyên gia.....	26
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	27
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	27
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	29
3.1.3. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế.....	32
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường.....	34
3.1.5. Hiện trạng sử dụng huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	36
3.2. Đánh giá tình hình thực hiện công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016 - 2018	38
3.2.1. Đánh giá kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân huyện Hoàng Hóa giai đoạn 2016 – 2018	38
3.2.2. Đánh giá kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp huyện Hoàng Hóa giai đoạn 2016 – 2018.....	46
3.2.3. Đánh giá kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp huyện Hoàng Hóa giai đoạn 2016 – 2018.....	54

3.2.4. Nguyên nhân một số hồ sơ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2016 - 2018.....	55
3.2.5. Thời gian giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2016 - 2018	56
3.3. Đánh giá chung và tìm hiểu những yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề xuất một số giải pháp nhằm thực hiện tốt công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa trong giai đoạn tiếp theo.....	56
3.3.1. Tổng hợp ý kiến của người sử dụng đất về thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	56
3.3.2. Những yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	59
3.3.3. Đánh giá chung về hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa.....	60
3.3.4. Đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện các quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa.....	61
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	64
1. Kết luận	64
2. Kiến nghị.....	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO	69
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

ATTP	An toàn thực phẩm
BCH	Ban chấp hành
CNH - HĐH	Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa
CNTT	Công nghệ thông tin
ĐKQSDĐ	Đăng ký quyền sử dụng đất
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSDC	Hồ sơ địa chính
HTX	Hợp tác xã
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng diện tích, dân số huyện Hoàng Hóa năm 2018	29
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất huyện Hoàng Hóa năm 2018.....	36
Bảng 3.3. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Hoàng Hóa năm 2016	39
Bảng 3.4. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Hoàng Hóa năm 2017	41
Bảng 3.5. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Hoàng Hóa năm 2018	43
Bảng 3.6. Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Hoàng Hóa giai đoạn 2016 - 2018.....	45
Bảng 3.7. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Hoàng Hóa năm 2016	47
Bảng 3.8. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Hoàng Hóa năm 2017	49
Bảng 3.9. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Hoàng Hóa năm 2018	51
Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Hoàng Hóa giai đoạn 2016 - 2018	53
Bảng 3.11. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn huyện Hoàng Hóa giai đoạn 2016-2018	54
Bảng 3.12. Tổng hợp tiến độ thực hiện cam kết cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Hoàng Hóa giai đoạn 2016-2018	56
Bảng 3.13. Tổng hợp ý kiến người sử dụng đất về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa.....	57
Bảng 3.14. Yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký đất đai, cấp GCN quyền sử dụng đất qua ý kiến của người dân và cán bộ quản lý đất đai.....	59

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ hành chính huyện Hoàng Hóa	27
Hình 3.2. Biểu đồ cơ cấu các loại đất của huyện Hoàng Hóa.....	38
Hình 3.3. Biểu đồ kết quả cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân của huyện Hoàng Hóa giai đoạn 2016 - 2018.....	45
Hình 3.4. Biểu đồ kết quả cấp GCNQSDĐ nông nghiệp của huyện Hoàng Hóa giai đoạn 2016 - 2018	53