

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



**TRƯỜNG THỊ THANH HUỆ**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP  
ĐẨY NHANH CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐIỆN  
BIÊN PHỦ, TỈNH ĐIỆN BIÊN GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

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



**TRƯỜNG THỊ THANH HUỆ**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP  
ĐẨY NHANH CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐIỆN  
BIÊN PHỦ, TỈNH ĐIỆN BIÊN GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

**Ngành : Quản lý đất đai**

**Mã số ngành: 8 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

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

**Thái Nguyên - 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, có nguồn gốc rõ ràng và được trích dẫn đầy đủ theo quy định.

**Tác giả Luận văn**

**Trương Thị Thanh Huệ**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình hoàn thành Luận văn này, tôi luôn được sự quan tâm, giúp đỡ quý báu của tập thể các thầy cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo – Trường Đại học Nông lâm cùng với sự quan tâm, động viên, giúp đỡ của bạn bè, đồng nghiệp và đặc biệt là sự giúp đỡ, chỉ dẫn tận tình của PGS.TS. Lê Văn Thơ - người hướng dẫn khoa học, đã giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn này.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn bạn bè, đồng nghiệp và gia đình đã tạo điều kiện, đã động viên, khuyến khích và giúp đỡ tôi trong thời gian học tập và thực hiện đề tài.

*Tôi xin chân thành cảm ơn!*

**Tác giả Luận văn**

**Trương Thị Thanh Huệ**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết đề tài.....	1
2. Mục tiêu đề tài.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	2
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học.....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Khái quát về đăng ký đất, nhà ở, tài sản gắn liền với đất .....	4
1.1.2. Khái quát về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	10
1.1.3. Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	12
1.2. Cơ sở pháp lý .....	18
1.3. Tình hình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất một số nước trên thế giới .....	18
1.3.1. Thụy Điển.....	18
1.3.2. Trung Quốc .....	19
1.4. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ở Việt Nam.....	20
1.4.1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ở Đồng Nai .....	20
1.4.2. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ở Hà Nội .....	22

1.4.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ .....	23
1.5. Đánh giá chung về tổng quan.....	25
Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP .....	27
NGHIÊN CỨU .....	27
2.1. Thời gian, địa điểm và đối tượng nghiên cứu .....	27
2.1.1. Thời gian nghiên cứu .....	27
Thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên .....	27
2.1.3. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	27
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên, tỉnh Điện Biên .....	27
- Điều kiện tự nhiên .....	27
2.2.2. Đánh giá kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2017 – 2019 .....	27
2.2.3. Đánh giá của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2017 – 2019 .....	28
2.2.4. Thuận lợi, khó khăn, nguyên nhân tồn tại và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.....	28
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu thứ cấp.....	28
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập tài liệu sơ cấp .....	29
2.3.3. Phương pháp thống kê so sánh, phân tích và tổng hợp số liệu .....	30
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....	31
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và tình hình sử dụng đất của thành phố Điện Biên Phủ .....	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	31

3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	33
3.1.3. Sơ lược Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn TP Điện Biên Phủ.....	36
3.2. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Điện Biên, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2017 – 2019 .....	39
giai đoạn 2017 -2019.....	39
3.3. Đánh giá hiểu biết của người dân và ý kiến của cán bộ chuyên môn về việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	48
3.4. Những tồn tại, khó khăn và giải pháp hoàn thiện công tác quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên .....	53
3.4.1 Những thuận lợi .....	53
3.4.2 Tồn tại, khó khăn.....	54
3.4.3 Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên .....	56
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	59
1. Kết luận .....	59
2. Kiến nghị.....	60
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	61

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2019.....	35
Bảng 3.2: Tổng hợp diện tích đo đạc lập bản đồ địa chính .....	37
Bảng 3.3. Kết quả cấp GCN lần đầu trên địa bàn TP Điện Biên Phủ theo đối tượng sử dụng giai đoạn 2017 -2019 .....	39
Bảng 3.4. Kết quả cấp GCN lần đầu với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2017-2019.....	40
Bảng 3.5. Kết quả cấp GCN lần đầu với đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2017 – 2019 .....	41
Bảng 3.6. Kết quả các trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa đủ điều kiện cấp GCN lần đầu giai đoạn 2017 - 2019 .....	42
Bảng 3.7. Kết quả cấp GCN đất ở cho hộ gia đình, cá nhân năm 2017 .....	43
Bảng 3.8. Kết quả cấp GCN đất ở cho hộ gia đình, cá nhân năm 2018 .....	44
Bảng 3.9. Kết quả cấp GCN đất ở cho hộ gia đình, cá nhân năm 2019 .....	44
Bảng 3.10. Tổng số hộ chưa đủ điều kiện hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSD đất - Giai đoạn 2017- 2019.....	46
Bảng 3.11. Kết quả cấp CGN cho tổ chức tại TP Điện Biên Phủ Giai đoạn 2017 – 2019.....	47
Bảng 3.11. Tổng hợp phiếu điều tra sự hiểu biết của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	48
Bảng 3.12. Tổng hợp phiếu điều tra ý kiến cán bộ chuyên môn về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	52



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết đề tài

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế văn hóa xã hội, an ninh quốc phòng. Có thể nói đất đai có vai trò vô cùng quan trọng, có ảnh hưởng to lớn đến sự tồn tại và phát triển của con người. Những năm gần đây, do chính sách mở cửa của nền kinh tế. Việc đẩy nhanh công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước dẫn đến việc xây dựng cơ sở hạ tầng diễn ra ồ ạt, cùng với nó là nhu cầu sử dụng đất cho các hoạt động: Nhà ở, kinh doanh, dịch vụ ngày càng phát triển dẫn đến việc quỹ đất nông nghiệp ngày càng giảm mạnh. Trong khi đó nhu cầu về lương thực ngày càng tăng nhanh gây áp lực đối với nhà quản lý đất đai, đồng thời nó đã làm cho giá trị quyền sử dụng đất tăng lên nhanh chóng. Vấn đề cấp bách đặt ra cho công tác quản lý nhà nước về đất đai là phải có những biện pháp quản lý chặt chẽ và hiệu quả. Nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất cũng như tránh xảy ra tranh chấp đất đai gây mất trật tự xã hội.

Một trong các nội dung quan trọng trong 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai được đưa ra trong Luật Đất Đai 2013 là: “*Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất* (gọi tắt là giấy chứng nhận)”. Ý nghĩa nội dung này được thể hiện qua việc nó đã xác lập được mối quan hệ giữa Nhà nước và người sử dụng, là chứng thư pháp lý, là căn cứ quan trọng và là cơ sở để người sử dụng đất được đảm bảo khi khai thác, sử dụng và bảo vệ đất, cũng như việc đầu tư kinh doanh vào đất. Vì thế đăng ký quyền sử dụng đất, trở thành vấn đề cấp thiết đòi hỏi các cấp phải tiến hành nhanh chóng nhưng phải đúng luật định.

Thành phố Điện Biên Phủ được thành lập vào tháng 10 năm 2003, là một địa phương trẻ, song với sự nỗ lực, đoàn kết, thống nhất của Đảng bộ và nhân dân, thành phố đã không ngừng vươn lên, đạt được nhiều thành tích đáng khích lệ trong sự nghiệp phát triển kinh tế, xã hội và giữ vững an ninh, quốc phòng. Công tác cải cách thủ tục hành chính được triển khai mạnh mẽ trên tất cả mọi lĩnh vực tuy nhiên thay đổi mạnh mẽ nhất và rõ nét nhất phải kể đến lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường với tỷ lệ hồ sơ được tiếp nhận và giải quyết chiếm trên 80% tổng số các thủ tục hành chính. Trong đó công tác cấp giấy chứng nhận đã đạt được những kết quả nhất định. Tuy nhiên công tác cấp giấy chứng nhận ở Điện Biên nói riêng và trên cả nước vẫn còn tồn tại nhiều bất cập, khó khăn, vướng mắc nguyên nhân là do lấn chiếm đất đai, xây dựng các công trình trên đất trái phép, tranh chấp đất đai,... vẫn còn xảy ra ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung.

Từ thực tế cũng như nhận thức được vai trò, tầm quan trọng của vấn đề tôi tiến hành thực hiện đề tài: ***“Đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2017 - 2019”***

## **2. Mục tiêu đề tài**

- Đánh giá được kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2017 - 2019;

- Đánh giá của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2017 - 2019

- Đánh giá những thuận lợi, khó khăn, nguyên nhân tồn tại và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ.

## **3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài**