

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



**ĐẶNG ĐÌNH THỤ**

**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  
LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

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



**ĐẶNG ĐÌNH THỤ**

**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  
LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU 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 VĂN THƠ**

**Thái Nguyên - 2020**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan mọi số liệu và kết quả sử dụng để nghiên cứu viết luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ học vị nào.

Tôi xin cam đoan mọi trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc rõ ràng và mọi sự giúp đỡ trong quá trình làm luận văn đều đã được cảm ơn.

**Tác giả luận văn**

**Đặng Đình Thụ**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các cá nhân, tập thể, các cơ quan, đơn vị có liên quan tạo điều kiện thuận lợi để tôi có thể hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS. Lê Văn Thơ, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình làm luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện tốt luận văn.

Tôi xin gửi lời cảm ơn tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn !

**Tác giả luận văn**

**Đặng Đình Thụ**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LỜI CẢM ƠN .....</b>	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC .....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC BẢNG .....</b>	<b>vii</b>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết đề tài.....	1
2. Mục tiêu của 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.....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	4
<b>Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>5</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	5
1.1.1. Khái quát về đăng ký đất, nhà ở, tài sản gắn liền với đất .....	5
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 .....	11
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 .....	21

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 Lai Châu .....	23
1.5. Đánh giá chung về tổng quan.....	25
<b>Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>26</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	26
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	26
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu .....	26
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 Lai Châu, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2017 – 2019.....	26
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 Lai Châu, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2017 – 2019 .....	27
2.2.4. 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu .....	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu thứ cấp.....	27
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập tài liệu sơ cấp .....	28
2.3.3. Phương pháp thống kê so sánh, phân tích và tổng hợp số liệu .....	29
<b>Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>30</b>
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu .....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	33
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu .....	34

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 Lai Châu, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2017 – 2019 .....	36
3.2.1. 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 Lai Châu năm 2017 .....	36
3.2.2. 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 Lai Châu năm 2018 .....	40
3.2.3. 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 Lai Châu năm 2019 .....	42
3.2.4. Tổng hợp 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 Lai Châu giai đoạn 2017 – 2019 .....	44
3.2.5. Tình hình thu nộp ngân sách từ 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 Lai Châu giai đoạn 2017 - 2019 .....	47
3.3. Đánh giá của người dân về công tác cấp 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 Lai Châu giai đoạn 2017 - 2019 .....	53
3.3.1. Tổng hợp ý kiến của người dân về thực trạng cấp 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 Lai Châu giai đoạn 2017 – 2019 .....	53
3.3.2. 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 Lai Châu .....	55
3.4. Thuận lợi, khó khăn, nguyên nhân tồn tại và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp 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 Lai Châu .....	58
3.4.1. Thuận lợi .....	58
3.4.2. Khó khăn, hạn chế .....	59
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp .....	61

<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>64</b>
1. Kết luận .....	64
2. Kiến nghị .....	64
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>66</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	



## DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Lai Châu năm 2019 .....	35
Bảng 3.2: Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017.....	37
Bảng 3.3: Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018.....	40
Bảng 3.4: Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019 .....	43
Bảng 3.5: Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính giai đoạn 2017 – 2019 .....	45
Bảng 3.6: Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thời gian giai đoạn 2017 – 2019 .....	45
Bảng 3.7: Kết quả thu lệ phí cấp 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 Lai Châu giai đoạn 2017 - 2019.....	48
Bảng 3.8: Kết quả thu phí thẩm định hồ sơ 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 Lai Châu giai đoạn 2017 - 2019.....	50
Bảng 3.10: Kết quả thu lệ phí địa chính thông qua 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 Lai Châu giai đoạn 2017 - 2019 .....	51
Bảng 3.10: Kết quả thu tiền sử dụng đất thông qua 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 Lai Châu giai đoạn 2017 - 2019 .....	52
Bảng 3.11: Tổng hợp ý kiến người dân về thực trạng 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 Lai Châu giai đoạn 2017 - 2019 .....	54
Bảng 3.12: Tổng hợp ý kiến 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 Lai Châu giai đoạn 2017 - 2019.....	56

## 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 những vấn đề quan trọng trong 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai được đưa ra trong Luật Đất Đai 2013 (Quốc hội nước CHXHCNVN, 2014) 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 Lai Châu được thành lập năm 2013, 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