

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐẶNG VIỆT DŨNG

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA
BÀN THỊ XÃ PHỔ YÊN TỈNH THÁI NGUYÊN
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 VIỆT DŨNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA
BÀN THỊ XÃ PHỔ YÊN TỈNH THÁI NGUYÊN
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: TS. Phan Thị Thu Hằng

Thái Nguyên – 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu do chính tôi thực hiện. Các số liệu sơ cấp và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được ai công bố trong bất cứ công trình nào khác.

Tác giả

Đặng Việt Dũng

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **TS. Phan Thị Thu Hằng** người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn. Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo UBND thị xã Phổ Yên và cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, viên chức Văn phòng Đăng ký đất đai, cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 5 năm 2020

Tác giả

Đặng Việt Dũng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	II
LỜI CẢM ƠN	II
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	VI
DANH MỤC CÁC BẢNG	VII
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, BIỂU ĐỒ.....	IX
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
CHƯƠNG 1.....	4
TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của nghiên cứu	4
<i>1.1.1. Tổng quan về đất đai, quản lý đất đai.....</i>	<i>4</i>
<i>1.1.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....</i>	<i>7</i>
1.2. Căn cứ pháp lý của nghiên cứu ở nước ta.....	8
<i>1.2.1. Căn cứ pháp lý liên quan đến việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận</i>	<i>8</i>
<i>1.2.2. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất</i>	<i>11</i>
<i>1.2.3. Mối quan hệ giữa công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận với các nội dung quản lý nhà nước về đất đai.....</i>	<i>17</i>
<i>1.2.4. Cơ sở pháp lý về các vấn đề nghiên cứu.....</i>	<i>19</i>
<i>1.2.5. Thành phần hồ sơ và quy trình thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho tổ chức</i>	<i>21</i>
1.3. Tình hình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên thế giới và ở Việt Nam	23
<i>1.3.1. Tình hình đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một số nước trên thế giới.....</i>	<i>23</i>
<i>1.3.2. Tình hình đăng ký đất đai ở Việt Nam trước và sau khi luật đất đai 2013 ra đời... 25</i>	<i>25</i>

1.3.3. Công tác quản lý và sử dụng đất của các tổ chức tại Việt Nam.....	27
1.3.4. Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức tỉnh Thái Nguyên.....	31
CHƯƠNG 2.....	33
NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu.....	33
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	33
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý sử dụng đất của thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	33
2.3.2. Đánh giá thực trạng kết quả công tác cấp giấy chứng nhận cho tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên.....	33
2.3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019 qua ý kiến người dân.....	33
2.3.4. Một số giải pháp nâng/cao chất lượng cũng như đẩy nhanh công tác cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên.....	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	34
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	34
2.4.3. Phương pháp so sánh, tổng hợp, phân tích, xử lý số liệu.....	35
CHƯƠNG 3.....	36
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý sử dụng đất của thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội.....	40
3.1.3. Đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất của tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	43

3.2. Đánh giá thực trạng kết quả công tác cấp giấy chứng nhận cho tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên	44
3.2.1. Các tổ chức sử dụng đất trên địa bàn thị xã phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	44
3.2.2. Đánh giá thực trạng kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên.....	55
3.2.3. Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019	59
3.2.4. Tình hình cấp giấy chứng nhận cho từng loại hình tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ yên, tỉnh Thái Nguyên.....	67
3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019	71
3.3.1. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019 qua ý kiến của các tổ chức.....	71
3.3.2. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019 qua ý kiến của cán bộ liên quan.....	74
3.4. Một số giải pháp nâng cao chất lượng cũng như đẩy nhanh công tác cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên.....	77
3.4.1. Những thuận lợi và khó khăn trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	77
3.4.2. Những giải pháp tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất đai ...	79
3.4.3. Những giải pháp chủ yếu nhằm đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức.....	80
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	82
1. Kết luận	82
2. Đề nghị.....	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	84
PHỤ LỤC	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
BDS	Bất động sản
CP	Chính phủ
HĐND	Hội đồng nhân dân
NĐ	Nghị định
QĐ	Quyết định
QH	Quy hoạch
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
SĐĐ	Sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK	Văn phòng đăng ký

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3. 1: Kênh mương nội đồng được kiên cố hóa phân theo xã, phường (Km)...	42
Bảng 3. 2: Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 - 2019 của thị xã Phổ Yên.....	43
Bảng 3. 3: Các tổ chức được giao, cho thuê sử dụng đất trên địa bàn thị xã phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên năm 2017.....	45
Bảng 3. 4: Các tổ chức được giao, cho thuê sử dụng trên địa bàn thị xã phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên năm 2018.....	46
Bảng 3. 5: Các tổ chức được giao, cho thuê sử dụng đất trên địa bàn thị xã phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên năm 2019.....	48
Bảng 3. 6: Tổng hợp kết quả các tổ chức được giao, cho thuê sử dụng đất trên địa bàn thị xã phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017- 2019.....	49
Bảng 3. 7: Tổng hợp diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế theo lĩnh vực đầu tư kinh doanh.....	51
Bảng 3. 8: Tổng hợp số tổ chức kinh tế theo loại hình kinh doanh và diện tích được cấp GCN giai đoạn 2017 - 2019.....	54
Bảng 3. 9: Kết quả cấp GCNQSD đất cho các tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên năm 2017.....	55
Bảng 3. 10: Kết quả cấp GCNQSD đất cho các tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên năm 2018.....	57
Bảng 3. 11: Kết quả cấp GCNQSD đất cho các tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên năm 2019.....	58
Bảng 3. 12: Tổng hợp số lượng các tổ chức được cấp giấy chứng nhận QSD đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019 theo từng đơn vị hành chính.....	60
Bảng 3. 13: Kết quả tổng hợp tình hình cấp GCNQSD đất cho các tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019 theo từng đơn vị hành chính.....	61
Bảng 3. 14: Tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức của thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017– 2019 theo số hồ sơ đăng ký.....	63
Bảng 3. 15: Tổng hợp kết quả cấp GCNQSD đất cho các tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019.....	65

Bảng 3. 16: Kết quả cấp giấy chứng nhận cho tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên năm 2017 theo từng loại hình tổ chức	67
Bảng 3. 17: Kết quả cấp giấy chứng nhận cho tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên năm 2018 theo từng loại hình tổ chức	68
Bảng 3. 18: Kết quả cấp giấy chứng nhận cho từng loại hình tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên năm 2019.....	69
Bảng 3. 19: Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận cho từng loại hình tổ chức trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 – 2019	70
Bảng 3. 20: Bảng tổng hợp tình hình đưa đất vào sử dụng của các tổ chức được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, giai đoạn	71
Bảng 3. 21: Tổng hợp ý kiến đánh giá của tổ chức về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên.....	72
Bảng 3. 22: Tổng hợp ý kiến đánh giá của cán bộ về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên.....	75