

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



**HOÀNG NGỌC QUÝ**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN  
TÂN KỲ TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2015 – 2019**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, năm 2020**

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



**HOÀNG NGỌC QUÝ**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN  
TÂN KỲ TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2015 – 2019**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 8 850103**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thị Lợi**

**Thái Nguyên, năm 2020**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc./.

*Thái Nguyên, tháng      năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Hoàng Ngọc Quý**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến **TS. Nguyễn Thị Lợi**, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các Thầy giáo, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Kỳ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Kỳ, Phòng Quản lý đào tạo sau đại học - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn!

*Thái Nguyên, tháng      năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Hoàng Ngọc Quý**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>	<b>2</b>
<b>LỜI CẢM ƠN .....</b>	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC .....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG .....</b>	<b>vi</b>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	2
3.1. Ý nghĩa trong nghiên cứu.....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn .....	3
<b>Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Khái quát về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	4
1.1.2. Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	4
1.2. Cơ sở pháp lý .....	4
1.3. Tình hình công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một số nước trên thế giới và Việt Nam .....	19
1.3.1. Thụy Điển.....	19
1.3.2. Trung Quốc .....	20
1.3.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	21
1.4. Đánh giá chung về tổng quan.....	25
<b>Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>26</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	26
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	27

2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp .....	27
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	27
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp .....	28
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>29</b>
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và tình hình sử dụng đất của huyện Tân Kỳ.....	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	29
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	32
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội .....	33
3.1.4. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai.....	35
3.2. Đánh giá kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Tân Kỳ giai đoạn 2015-2019.....	41
3.2.1. Kết quả đánh giá tổng quát về tình hình cấp GCNQSD đất trên địa bàn huyện Tân Kỳ.....	41
3.2.2. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Tân Kỳ giai đoạn 2015-2018 .....	43
3.3. Đánh giá ý kiến của người dân về công tác cấp GCNQSD đất trên địa bàn huyện Tân Kỳ.....	52
3.3.1. Tổng hợp kết quả đánh giá nhận thức chung của người dân về hoạt động cấp GCNQSD đất ở huyện Tân Kỳ.....	52
3.3.2. Kết quả đánh giá ý kiến về công tác tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất .....	55
3.3.3. Tổng hợp kết quả đánh giá nhận thức chung của người dân về hoạt động cấp GCNQSD đất ở huyện Tân Kỳ.....	56
3.3.4. Ý kiến đánh giá của cán bộ chuyên môn về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	57
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 huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An .....	59
3.4.1 Những thuận lợi .....	59

3.4.2 Tồn tại, khó khăn.....	60
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 Huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An .....	62
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>65</b>
1. Kết luận .....	65
2. Kiến nghị.....	66
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>66</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Tân Kỳ năm 2019.....	35
Bảng 3.2. Kết quả cấp GCN lần đầu trên địa bàn huyện Tân Kỳ theo đối tượng sử dụng giai đoạn 2015 – 2019 .....	42
Bảng 3.3. Kết quả cấp GCN lần đầu với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2017-2019.....	44
Bảng 3.4. Kết quả cấp GCN lần đầu với đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2015 – 2019 .....	45
Bảng 3.5: Kết quả các trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa đủ điều kiện cấp GCN lần đầu giai đoạn 2015 - 2019.....	47
Bảng 3.6. Kết quả cấp GCN đất ở cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2017 -2019 .	49
Bảng 3.7. Tổng số hộ chưa đủ điều kiện hoàn thiện thủ tục cấp .....	51
GCNQSD đất - Giai đoạn 2015- 2019 .....	51
Bảng 3.8. Tổng hợp phiếu điều tra sự hiểu biết của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	52
Bảng 3.9. Kết quả đánh giá ý kiến của người dân về công tác tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất huyện Tân Kỳ .....	56
Bảng 3.10. Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung về cấp GCNQSD đất của người dân huyện Tân Kỳ .....	57
Bảng 3.11. Tổng hợp phiếu điều tra ý kiến cán bộ chuyên môn về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	58



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của 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.

Huyện Tân Kỳ tỉnh Nghệ An nằm ở phía Đông Bắc dãy Trường Sơn có địa hình đa dạng, phức tạp và bị chia cắt bởi các hệ thống đồi núi, sông suối

hướng nghiêng từ Tây - Bắc xuống Đông - Nam. Thời gian qua cùng với sự phát triển của nền kinh tế cả nước, cơ cấu đất đai trên địa bàn huyện có sự thay đổi rõ rệt.

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 Tân Kỳ 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 kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2015-2019”***.

## **2. Mục tiêu nghiên cứu**

- Đánh giá được công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2015 – 2019.

- Đánh giá được những thuận lợi, khó khăn, nguyên nhân và đề xuất các giải pháp nhằm thực hiện tốt hơn công tác này trong thời gian tới.

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

### ***3.1. Ý nghĩa trong nghiên cứu***

- Giúp học viên củng cố được những kiến thức đã học trong nhà trường.

- Giúp cho học viên nắm thực trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương. Qua đó liên hệ với phần lý luận ở nhà trường nhằm đưa ra giải pháp trong công tác quản lý, sử dụng đất của đơn vị, củng cố thêm nhận thức và nâng cao tay nghề chuyên môn.