

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

---



**LÊ ANH SAN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI,  
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TẠI HUYỆN CÔ TÔ, TỈNH QUẢNG NINH  
GIAI ĐOẠN TRƯỚC VÀ SAU ĐO ĐẠC  
BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH CHÍNH QUY NĂM 2017**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

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



**LÊ ANH SAN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI,  
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TẠI HUYỆN CÔ TÔ, TỈNH QUẢNG NINH  
GIAI ĐOẠN TRƯỚC VÀ SAU ĐO ĐẠC  
BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH CHÍNH QUY NĂM 2017**

**Chuyên 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. Nguyễn Khắc Thái Sơn**

**Thái Nguyên - 2020**

## LỜI CAM ĐOAN

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

Tôi cũng xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

**Học viên**

**Lê Anh San**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn đề tài “**Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn trước và sau đo đạc bản đồ địa chính chính quy năm 2017**” này, ngoài sự nỗ lực của mình, tôi còn nhận được sự giúp đỡ quý báu của các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, cùng gia đình, bạn bè và đồng nghiệp; của huyện, của các xã, của thị trấn, của các cá nhân tại huyện Cô Tô.

Có được kết quả này, trước hết tôi xin bày tỏ lòng kính trọng và cảm ơn chân thành đối với Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý tài nguyên; các thầy giáo, cô giáo; đặc biệt là **Thầy giáo PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn**, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành bản luận văn này.

Tôi xin cảm ơn UBND huyện Cô Tô, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện, Phòng Tài nguyên - Môi trường và Nông nghiệp huyện, UBND thị trấn Cô Tô, UBND xã Đồng Tiến, UBND xã Thanh Lân đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn; cảm ơn các cơ quan, ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn; các cá nhân đã trả lời bộ câu hỏi điều tra.

Tuy nhiên, do thời gian và kinh nghiệm còn hạn chế nên bản luận văn này không tránh khỏi những thiếu sót. Tôi rất mong được sự góp ý chân thành của giáo viên hướng dẫn và các thầy, cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên để luận văn của tôi hoàn thiện hơn.

Trân trọng cảm ơn!

*Thái Nguyên, ngày tháng 9 năm 2020*

**Học viên**

**Lê Anh San**

## MỤC LỤC

	Trang
<b>MỞ ĐẦU</b>	<b>1</b>
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài	3
<b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Cơ sở khoa học của đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</b>	<b>4</b>
1.1.1. Cơ sở lý luận của đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	8
<b>1.2. Khái quát về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</b>	<b>11</b>
1.2.1. Các trường hợp đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	11
1.2.2. Đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	12
1.2.3. Trường hợp được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất	13
1.2.4. Nguyên tắc cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất	15
1.2.5. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	16
1.2.6. Trình tự thủ tục đăng ký cấp GCN lần đầu và cấp đổi GCN trên địa bàn huyện Cô Tô	18
<b>1.3. Các nghiên cứu về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất</b>	<b>21</b>
1.3.1. 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	21
1.3.2. 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	30
1.3.3. 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 tỉnh Quảng Ninh	32
1.3. Nhận xét rút ra từ tổng quan tài liệu nghiên cứu	34
<b>CHƯƠNG 2</b>	
<b>ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b>	<b>35</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	35

2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	35
2.3. Nội dung nghiên cứu	35
2.4. Phương pháp nghiên cứu	36
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN</b>	<b>39</b>
<b>3.1. Khái quát về tình hình cơ bản của huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh</b>	<b>39</b>
3.1.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên huyện Cô Tô	39
3.1.2. Khái quát về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội huyện Cô Tô	43
3.1.3. Sơ lược công tác quản lý đất đai trên địa bàn Huyện Cô Tô	44
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất đai tại huyện Cô Tô	49
<b>3.2. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh</b>	<b>51</b>
3.2.1. Kết quả đo đạc bản đồ địa chính tại huyện Cô Tô	51
3.2.2. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Cô Tô theo không gian	53
1. 3.2.3. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Cô Tô theo loại đất	54
3.2.4. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Cô Tô tính theo đối tượng sử dụng đất	55
<b>3.3. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh theo ý kiến của người dân và cán bộ quản lý</b>	<b>57</b>
3.3.1. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cô Tô theo ý kiến của người sử dụng đất	57
3.3.2. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cô Tô theo ý kiến của cán bộ quản lý	62
<b>3.4. Những khó khăn, tồn tại và giải pháp đẩy nhanh công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh</b>	<b>62</b>
3.4.1. Những khó khăn, tồn tại trong công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cô Tô	63
3.4.2. Các giải pháp đẩy nhanh công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cô Tô	65
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ</b>	<b>67</b>
1. Kết luận	67
2. Kiến nghị	68
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	<b>69</b>

**DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>TT</b>	<b>Viết đầy đủ</b>	<b>Viết tắt</b>
1	Bất động sản	BDS
2	Giấy chứng nhận	GCN
3	Giấy chứng nhận quyền sử dụng	GCNQSD
4	Người sử dụng đất	NSDD
5	Quyền sở hữu	QSH
6	Quyền sử dụng	QSD
7	Tài nguyên và Môi trường	TN&MT
8	Trung tâm hành chính	TTHC
9	Ủy ban nhân dân	UBND

## DANH MỤC BẢNG, HÌNH

	Trang
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Cô Tô năm 2019	50
Bảng 3.2. Số liệu đo đạc bản đồ năm 2017 của huyện Cô Tô	52
Bảng 3.3. Kết quả đăng ký, cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân tính theo hồ sơ	53
Bảng 3.4. Kết quả đăng ký, cấp GCN tại huyện Cô Tô theo không gian tính theo hồ sơ tính đến 31/12/2019	53
Bảng 3.5. Kết quả đăng ký, cấp GCN trước đo đạc cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Cô Tô theo loại đất tính theo diện tích	54
Bảng 3.6. Kết quả đăng ký, cấp GCN sau đo đạc cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Cô Tô theo loại đất tính theo hồ sơ	55
Bảng 3.7. Kết quả đăng ký, cấp GCN tại huyện Cô Tô theo đối tượng tính theo hồ sơ trước 31/12/2017	56
Bảng 3.8. Kết quả tồn đọng, vướng mắc trong cấp GCN tại huyện Cô Tô tính theo hồ sơ	56
Bảng 3.9. Tổng hợp ý kiến của người dân theo tiêu chí cơ quan nhà nước tạo điều kiện	57
Bảng 3.10. Tổng hợp ý kiến của người dân theo tiêu chí thái độ của cán bộ	58
Bảng 3.11. Tổng hợp ý kiến của người dân theo tiêu chí thủ tục hành chính	59
Bảng 3.12. Tổng hợp ý kiến của người dân về số lần số lần đến cơ quan giải quyết thủ tục	59
Bảng 3.13. Tổng hợp ý kiến của người dân về thời gian giải quyết thủ tục	60
Bảng 3.14. Tổng hợp ý kiến của người dân về trình độ chuyên môn của cán bộ	60
Bảng 3.15. Tổng hợp ý kiến của người dân về số liệu sau đo đạc địa chính	61
Bảng 3.16. Tổng hợp ý kiến của cán bộ quản lý về công tác đăng ký đất đai, cấp GCN	62



## MỞ ĐẦU

### 1. Đặt vấn đề

Đăng ký quyền sử dụng đất là một thủ tục hành chính mang tính đặc thù của quản lý nhà nước về đất đai, quy định bắt buộc đối với mọi người sử dụng đất nhằm thiết lập mối quan hệ pháp lý giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, “đăng ký quyền sử dụng đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính”. Như vậy, có thể hiểu đăng ký quyền sử dụng đất là một thủ tục hành chính, một trong những hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, trong đó nội dung của đăng ký quyền sử dụng đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý những thông tin về thửa đất: nguồn gốc, hiện trạng, thời điểm, thời hạn, giấy tờ và việc cấp GCN của thửa đất phải đăng ký theo một thủ tục và trình tự luật định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ hợp pháp của chủ sử dụng đất. Đăng ký quyền sử dụng đất đã được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và triển khai thực hiện ngay từ khi Cách mạng tháng Tám thành công bằng việc ban hành các sắc lệnh về quản lý đất đai. Năm 1980, công tác đăng ký đất đai bắt đầu được pháp luật điều chỉnh và triển khai thực hiện trên phạm vi cả nước và thu được các kết quả đáng kể. Qua 4 lần ban hành và sửa đổi Luật Đất đai (Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013) quy định về đăng ký quyền sử dụng đất càng ngày càng hoàn thiện, đã khẳng định được vị trí, vai trò của đăng ký quyền sử dụng đất trong việc thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai của Nhà nước, vai trò bảo vệ quyền và lợi ích của người sử dụng đất. Đăng ký quyền sử dụng đất hiện tại theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã trở thành một nhiệm vụ bắt buộc đối với các chủ thể sử dụng đất và các chủ thể có liên quan theo quy định của pháp luật, đạt được những thành quả nhất định.

Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường, tính đến 31/12/2018, cả nước đã đạt tỷ lệ cấp GCN (GCN) lần đầu đạt trên 97,2% tổng diện tích các loại đất cần cấp. Trong số đó, đất sản xuất nông nghiệp đạt 92,9%; đất lâm nghiệp đạt 98,2%, đất nuôi trồng thủy sản đạt 86,1%; đất ở nông thôn đạt 96,1%; đất ở đô thị đạt 98,3%; đất chuyên dùng đạt 86,9%; cơ sở tôn giáo đạt 83,6%.

Cô Tô là một huyện đảo của tỉnh Quảng Ninh, cách đất liền 60 hải lý với diện tích đất tự nhiên 4.179 ha gồm 30 hòn đảo lớn, nhỏ; trong đó 29 hòn đảo vây quanh thành đảo Cô Tô, với trung tâm là đảo Cô Tô lớn và đảo Thanh Lân; hòn đảo còn lại đảo Trần đứng riêng về phía Đông Bắc. Vùng biển (vùng ngư trường) thuộc huyện có diện tích rộng trên 300 km<sup>2</sup> là một trong những lợi thế của đảo nhằm phát triển kinh tế. Những năm gần đây, huyện đảo Cô Tô có nhiều đổi mới về mọi mặt, kinh tế xã hội đã có sự phát triển mạnh mẽ, đời sống nhân dân được cải thiện đáng kể. Cùng với sự phát triển của kinh tế - xã hội, sự gia tăng về dân số nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn huyện đang trở thành một vấn đề cấp thiết. Các vấn đề liên quan đến đất đai như: giá đất, tranh chấp, lấn chiếm đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... và trong số các vấn đề liên quan đến đất đai như trên thì vấn đề về giấy chứng nhận là một trong những cơ sở pháp lý quan trọng để giải quyết đúng, công minh, phù hợp với pháp luật...

Để hiểu rõ thêm về thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng như những tồn tại hạn chế trong công tác này **trước và sau khi đo đạc, lập bản đồ địa chính** tôi lựa chọn luận văn với đề tài ***“Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn trước và sau đo đạc bản đồ địa chính chính quy năm 2017”***

## **2. Mục tiêu nghiên cứu**

- Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn trước và sau khi được đo đạc bản đồ địa chính chính quy năm 2017.

- Chỉ ra được những khó khăn, tồn tại và đề xuất giải pháp đẩy nhanh công