

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

---



**LƯƠNG HỮU THƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI  
SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN MỘT SỐ  
XÃ THUỘC HUYỆN QUỲNH LƯU, TỈNH NGHỆ AN**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---



**LƯƠNG HỮU THƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI  
SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN MỘT SỐ  
XÃ THUỘC HUYỆN QUỲNH LƯU, TỈNH NGHỆ AN**

**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 riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì 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./.

**Tác giả luận văn**

**Lương Hữu Thương**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này ngoài sự nỗ lực của mình, tôi còn nhận được sự giúp đỡ quý báu của các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lí Tài nguyên, cùng gia đình, bạn bè và đồng nghiệp.

Có được kết quả như ngày hôm nay, trước hết tôi xin bày tỏ lòng kính trọng và cảm ơn chân thành đối với Ban chủ nhiệm Khoa Quản lí 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 tới Ban lãnh đạo, cùng toàn thể nhân viên Công ty Trắc địa Bản đồ Hồng Linh đã hỗ trợ và giúp đỡ tôi tận tình trong quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn tới lãnh đạo, cán bộ UBND huyện Quỳnh Lưu, UBND xã Quỳnh Bá, UBND xã An Hoà và UBND xã Quỳnh Hưng, cùng nhân dân địa phương 3 xã Quỳnh Bá, Quỳnh Hưng, An Hoà, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An và 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.

Tuy nhiên với kinh nghiệm và tầm nhìn còn hạn chế nên bài 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 lí Tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên để tôi khắc phục hạn chế, đúc kết thêm kinh nghiệm trong học tập, và công tác.

Em xin chân thành cảm ơn!

*Thái Nguyên, ngày tháng 11 năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Lương Hữu Thương**

## 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 CHỮ VIẾT TẮT .....</b>   | <b>vi</b>  |
| <b>DANH MỤC CÁC BẢNG .....</b>   | <b>vii</b> |
| <b>MỞ ĐẦU .....</b>  | <b>1</b>   |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài .....   | 1          |
| 2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....  | 2          |
| 3. Ý nghĩa của đề tài.....   | 2          |
| 3.1. Ý nghĩa khoa học .....  | 2          |
| 3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....  | 3          |
| <b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU .....</b>   | <b>4</b>   |
| 2.1. Cơ sở khoa học của cấp mới và cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất.....  | 4          |
| 2.1.1. Cơ sở lý luận của cấp mới và cấp đổi GCN QSD đất.....   | 4          |
| 2.1.2. Sơ lược về hồ sơ địa chính và cấp đổi GCNQSDĐ .....   | 7          |
| 2.1.3. Căn cứ pháp lý của cấp mới và cấp đổi GCN QSD đất.....  | 11         |
| 2.2. Khái quát các quy định về cấp mới và cấp đổi GCN QSD đất.....   | 12         |
| 2.2.1. Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất ..... | 12         |
| 2.2.2. Quy định về hạn mức đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An .....   | 14         |
| 2.3. Các kết quả nghiên cứu về cấp giấy chứng nhận QSD đất trên thế giới và ở Việt Nam.....                                | 21         |
| 2.3.1. Các kết quả nghiên cứu về cấp giấy chứng nhận QSD đất trên thế giới.....  | 21         |
| 2.3.2. Các kết quả nghiên cứu về cấp giấy chứng nhận QSD đất ở Việt Nam.....   | 25         |
| 2.4. Kết quả về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tỉnh Nghệ An....   | 31         |
| 2.4.1. Cấp giấy chứng nhận lần đầu.....  | 31         |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.4.2. Cấp đổi GCN QSD đất.....   | 31        |
| <b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP</b>   |           |
| <b>NGHIÊN CỨU.....</b>  | <b>33</b> |
| 3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....   | 33        |
| 3.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....  | 33        |
| 3.3. Nội dung nghiên cứu.....   | 33        |
| 3.4. Phương pháp nghiên cứu.....  | 34        |
| 3.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....  | 34        |
| 3.4.2. Phương pháp thống kê phân tích, xử lý số liệu.....   | 36        |
| 3.4.3. Phương pháp so sánh.....   | 36        |
| 3.4.4. Phương pháp chuyên gia.....  | 36        |
| 3.4.5. Phương pháp kế thừa bổ sung.....   | 36        |
| <b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>   | <b>37</b> |
| 4.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quản lí và sử dụng đất của huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.....  | 37        |
| 4.1.1. Điều kiện tự nhiên huyện Quỳnh Lưu.....  | 37        |
| 4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội huyện Quỳnh Lưu.....  | 39        |
| 4.1.3. Đánh giá thực trạng quản lí Nhà nước về đất đai của huyện Quỳnh Lưu.....   | 41        |
| 4.1.4. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Quỳnh Lưu.....  | 45        |
| 4.2. Đánh giá thực trạng công tác 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 trước khi đo bản đồ địa chính tại một số xã trên địa bàn huyện Quỳnh Lưu..... | 46        |
| 4.2.1. Số lượng hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu.....   | 46        |
| 4.2.2. Kết quả đăng ký, cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nghiên cứu trước khi đo bản đồ địa chính.....  | 47        |

|  |           |
|--|-----------|
| 4.3. Đánh giá thực trạng công tác cấp đổi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại một số xã trên địa bàn huyện Quỳnh Lưu..... | 47        |
| 4.3.1. Thực trạng tài liệu phục vụ công tác cấp đổi GCNQSDĐ tại khu vực nghiên cứu .....   | 47        |
| 4.3.2. Kết quả tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ giai đoạn 2017–2019 tại khu vực nghiên cứu.....   | 51        |
| 4.3.3. Kết quả cấp đổi GCN cho hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nghiên cứu .....   | 53        |
| 4.3.4. Tình hình biến động đất đai sau khi cấp đổi GCN tại khu vực nghiên cứu .....  | 58        |
| 4.4. Đánh giá của người dân và cán bộ chuyên môn về công tác cấp đổi GCNQSD đất và tài sản gắn liền với đất tại khu vực nghiên cứu .....   | 63        |
| 4.4.1. Ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân được cấp đổi GCN .....  | 63        |
| 4.4.2. Ý kiến của các cán bộ thực hiện công tác cấp đổi GCN.....   | 65        |
| 4.5. Khó khăn, tồn tại trong công tác cấp đổi GCN và giải pháp khắc phục ..  | 67        |
| 4.5.1. Khó khăn và tồn tại trong công tác cấp đổi GCN tại khu vực nghiên cứu .....   | 67        |
| 4.5.2 Đề xuất các giải pháp khắc phục giúp công tác cấp đổi GCN được hiệu quả hơn .....  | 68        |
| <b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>   | <b>69</b> |
| 5.1. Kết luận .....  | 69        |
| 5.2. Về khó khăn, tồn tại trong công tác cấp đổi GCN và đề xuất giải pháp khắc phục.....   | 70        |
| 5.2. Kiến nghị.....  | 71        |
| <b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>  | <b>72</b> |

**DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT**

|         |                               |
|---------|-------------------------------|
| VPĐK:   | Chi nhánh văn phòng đăng ký   |
| ĐKQSD:  | Đăng ký quyền sử dụng         |
| ĐKĐĐ:   | Đăng ký đất đai               |
| GCN:    | Giấy chứng nhận               |
| GCNQSD: | Giấy chứng nhận quyền sử dụng |
| KT-XH : | Kinh tế xã hội                |
| QSD:    | Quyền sử dụng                 |
| TN&MT : | Tài nguyên và Môi trường      |
| TTCN:   | Trung tâm công nghiệp         |
| TVĐĐ:   | Tư vấn đất đai                |
| UBND:   | Ủy ban nhân dân               |



## **DANH MỤC CÁC BẢNG**

|   |    |
|---|----|
| Bảng 2.1: Hạn mức công nhận đất ở của tỉnh Nghệ An .....  | 15 |
| Bảng 4.1. Hiện trạng sử dụng và biến động đất đai của Huyện Quỳnh Lưu giai đoạn 2017 – 2019 .....                                     | 45 |
| Bảng 4.2. Tổng số hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn 3 xã tính đến hết năm 2019 .....                                 | 46 |
| Bảng 4.3. Tình hình nộp hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận.....   | 47 |
| cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn 3 xã nghiên cứu năm 2019 .....  | 47 |
| Bảng 4.4. Tài liệu cụ thể phục vụ công tác cấp đổi GCNQSDĐ của huyện Quỳnh Lưu .....  | 50 |
| Bảng 4.5. Kết quả tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ giai đoạn 2017– 2019.....   | 52 |
| Bảng 4.6. Kết quả cấp đổi GCNQSDĐ năm 2017 tại xã Quỳnh Bá, Quỳnh Hưng và xã An Hoà.....  | 53 |
| Bảng 4.7. Kết quả cấp đổi GCNQSDĐ năm 2018 tại xã Quỳnh Bá, Quỳnh Hưng và xã An Hoà.....  | 54 |
| Bảng 4.8. Kết quả cấp đổi GCNQSDĐ năm 2019 tại xã Quỳnh Bá, Quỳnh Hưng và xã An Hoà.....  | 55 |
| Bảng 4.9. Kết quả cấp đổi GCNQSDĐ giai đoạn 2017 – 2019 tại xã Quỳnh Bá, Quỳnh Hưng và xã An Hoà.....                                 | 56 |
| Bảng 4.10. Tổng hợp những trường hợp còn vướng mắc trong quá trình cấp đổi GCNQSDĐ giai đoạn 2017 – 2019 .....                        | 57 |
| Bảng 4.11. Tình hình biến động đất đai sau khi điều chỉnh cấp đổi GCNQSDĐ.....  | 58 |
| Bảng 4.12. Tổng hợp biến động đất đai sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2016 – 2019 của xã Quỳnh Bá.....    | 59 |
| Bảng 4.13. Tổng hợp biến động đất đai sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2016 – 2019 của xã Quỳnh Hưng ..... | 61 |

|   |    |
|---|----|
| Bảng 4.14. Tổng hợp biến động đất đai sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2016 – 2019 của xã An Hoà .....                       | 62 |
| Bảng 4.15: Kết quả đánh giá của người dân về công tác cấp đổi GCNQSD đất trên địa bàn 3 xã Quỳnh Bá, Quỳnh Hưng, An Hoà.....                            | 63 |
| Bảng 4.16: Kết quả đánh giá của các cán bộ tư vấn và cán bộ thôn, xã về công tác cấp đổi GCNQSD đất trên địa bàn 3 xã Quỳnh Bá, Quỳnh Hưng, An Hoà..... | 65 |