

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



**LƯU THỊ LÂM**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ  
DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN  
VỚI ĐẤT TẠI HUYỆN VÂN ĐỒN, TỈNH QUẢNG NINH GIAI  
ĐOẠN 2017- 2019**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, năm 2020**

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



**LƯU THỊ LÂM**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ  
DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN  
VỚI ĐẤT TẠI HUYỆN VÂN ĐỒN, TỈNH QUẢNG NINH GIAI  
ĐOẠN 2017- 2019**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 885 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Phan Đình Bình**

**Thái Nguyên, năm 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****Lưu Thị Lâm**

## 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 PGS.TS Phan Đình Bình 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 huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, và cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, 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 chân trọng cảm ơn và cảm tạ !

*Vân Đồn, tháng 10 năm 2020*

**Tác giả**

**Lưu Thị Lâm**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	1
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC VIẾT TẮT .....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
DANH MỤC HÌNH ẢNH BIỂU ĐỒ .....	ix
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài.....	3
3.1. Ý nghĩa lý luận .....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Khái quát về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất .....	4
1.1.2. Khái quát về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	9
1.2. Cơ sở pháp lý: .....	11
1.2.1. Các văn bản pháp lý. ....	11
1.2.2. Tổng quan về giấy chứng nhận .....	14
1.3. Cơ sở thực tiễn: .....	19
1.3.1. Tình hình đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một số nước trên thế giới.....	19
1.3.2. Tình hình đăng ký đất đai ở Việt Nam trước và sau khi luật đất đai 2013 ra đời.....	26
1.4. Các công trình nghiên cứu có liên quan.....	28
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>35</b>

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	35
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu:Phạm vi nghiên cứu: .....	35
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.1.3. Thời gian và địa điểm nghiên cứu: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2. Nội dung nghiên cứu:.....	35
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. ....	35
2.2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. ....	35
2.2.3. Thực trạng công tác cấp giấy nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	36
2.2.4. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của người dân trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2017-2019.....	36
2.2.5. 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 .....	36
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	36
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập và thừa kế số liệu, tài liệu (Số liệu thứ cấp):.....	36
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu từ người dân thông qua phiếu điều tra (Số liệu sơ cấp): .....	37
2.3.3. Phương pháp phân tích, so sánh và tổng hợp số liệu.....	37
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>38</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh .....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	38
3.1.2. Điều kiện kinh tế và xã hội .....	45

3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh .....	50
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai huyện Vân Đồn.....	50
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	54
3.3. Thực trạng công tác cấp giấy nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	59
3.3.1. 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 huyện Vân Đồn giai đoạn 2017 - 2019 theo số lượng hồ sơ .....	59
3.3.2. 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 huyện Vân Đồn giai đoạn 2017 - 2019 theo loại đất.....	68
3.4. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của người dân trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2017-2019.....	82
3.4.1. 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 của người dân trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2017-2019 .....	82
3.4.2. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của người dân trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2017-2019.....	85
3.5. 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 huyện Vân Đồn .....	88
3.5.1 Giải pháp cơ chế, chính sách đăng ký, cấp giấy chứng nhận .....	88
3.5.2. Giải pháp về tài chính và cơ sở vật chất .....	90
3.5.3. Một số giải pháp cụ thể.....	90

<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>92</b>
1. Kết luận .....	92
2. Kiến nghị.....	93
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>95</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	



**DANH MỤC VIẾT TẮT**

<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Chữ viết đầy đủ</b>
BDS	Bất động sản
ĐVT	Đơn vị tính
GCN	Giấy chứng nhận
QLĐĐ	Quản lý đất đai
QSD	Quyền sử dụng
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
QSH	Quyền sở hữu
TB	Trung bình
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK	Văn phòng đăng ký

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3. 1: Hiện trạng sử dụng đất huyện Vân Đồn năm 2020 .....	54
Bảng 3. 2: Tổng hợp số lượng cấp GCN QSD đất của huyện Vân Đồn năm 2017 .....	59
Bảng 3. 3: Tổng hợp số lượng cấp GCN QSD đất của huyện Vân Đồn năm 2018 .....	61
Bảng 3. 4: Tổng hợp số lượng cấp GCN QSD đất của huyện Vân Đồn năm 2019 .....	63
Bảng 3. 5: Tổng hợp số lượng cấp GCN QSD đất của huyện Vân Đồn giai đoạn 2017 – 2019 .....	65
Bảng 3. 6: Tổng hợp số lượng cấp GCN QSD đất của huyện Vân Đồn giai đoạn 2017 – 2019 .....	67
Bảng 3. 7: Tổng hợp diện tích các loại đất được cấp GCN QSD đất của huyện Vân Đồn năm 2017 .....	68
Bảng 3. 8: Tổng hợp diện tích các loại đất được cấp GCN QSD đất của huyện Vân Đồn năm 2018 .....	71
Bảng 3. 9: Tổng hợp diện tích các loại đất được cấp GCN QSD đất của huyện Vân Đồn năm 2019 .....	73
Bảng 3. 10: Tổng hợp diện tích các loại đất được cấp GCN QSD đất của huyện Vân Đồn giai đoạn 2017 – 2019.....	77
Bảng 3. 11: Tổng hợp số lượng cấp GCN QSD đất của huyện Vân Đồn giai đoạn 2017 – 2019 .....	80
Bảng 3. 12: 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 của người dân trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2017-2019 .....	82
Bảng 3. 13: 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 huyện Vân Đồn.....	86