

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



HÀN VIỆT ANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN TRIỆU SƠN - TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



HÀN VIỆT ANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN TRIỆU SƠN - TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

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. Đàm Xuân Vận

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, đầy đủ, rõ nguồn gốc và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn.

Tôi xin chịu trách nhiệm trước Hội đồng bảo vệ luận văn, trước Khoa và Nhà trường về các thông tin, số liệu trong đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 5 năm 2019

Tác giả luận văn

Hàn Việt Anh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới thầy giáo PGS.TS. Đàm Xuân Vận đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban Giám hiệu, Phòng đào tạo, Khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn, tập thể lãnh đạo phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện, UBND các xã... đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian tiến hành đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã quan tâm động viên tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng 5 năm 2019

Tác giả luận văn

Hàn Việt Anh

MỤC LỤC

| | |
|---|----------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC CÁC BẢNG..... | vii |
| DANH MỤC CÁC HÌNH..... | viii |
| DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT | ix |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Đặt vấn đề | 1 |
| 2. Mục tiêu nghiên cứu..... | 2 |
| 3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn..... | 2 |
| 3.1. Ý nghĩa khoa học | 2 |
| 3.2. Ý nghĩa thực tiễn | 2 |
| Chương 1 TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU | 3 |
| 1.1. Các văn bản pháp quy của Nhà nước có liên quan đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | 3 |
| 1.1.1. Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai do nhà nước ban hành: | 3 |
| 1.1.2. Các văn bản pháp quy của địa phương có liên quan đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | 4 |
| 1.2. Cơ sở lý luận | 5 |
| 1.2.1. Quản lý nhà nước về đất đai..... | 5 |
| 1.2.2. Đăng ký đất đai | 7 |
| 1.2.3. Hồ sơ địa chính | 8 |
| 1.2.4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..... | 10 |
| 1.3. Cơ sở thực tiễn | 19 |
| 1.3.1. Sơ lược tình hình quản lý đất đai trên thế giới..... | 19 |
| 1.3.2. Tình hình đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một số nước..... | 20 |

| | |
|---|-----------|
| 1.3.3. Tình hình đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam..... | 23 |
| 1.3.4. Thực trạng công tác đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tỉnh Thanh Hóa | 26 |
| 1.3.5. Một số công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài | 28 |
| Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU..... | 31 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 31 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 31 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 31 |
| 2.2. Nội dung nghiên cứu | 31 |
| 2.3. Phương pháp nghiên cứu..... | 32 |
| 2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu, tài liệu..... | 32 |
| 2.3.2. Phương pháp so sánh..... | 33 |
| 2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp phân tích tài liệu, số liệu, xử lý thông tin | 33 |
| Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN | 34 |
| 3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Triệu Sơn | 34 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên và các nguồn tài nguyên thiên nhiên | 34 |
| 3.1.2. Khái quát về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội | 36 |
| 3.1.3. Thực trạng phát triển hạ tầng | 37 |
| 3.2. Hiện trạng sử dụng đất huyện Triệu Sơn năm 2018 | 38 |
| 3.3. Tình hình chung về công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Triệu Sơn..... | 40 |
| 3.3.1. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản..... | 40 |
| 3.3.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính..... | 40 |
| 3.3.3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất | 40 |
| 3.3.4. Công tác quản lý quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất | 42 |
| 3.3.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất | 42 |
| 3.3.6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất..... | 46 |

| | |
|---|----|
| 3.3.7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | 46 |
| 3.3.8. Thống kê, kiểm kê đất đai | 46 |
| 3.3.9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai | 47 |
| 3.3.10. Quản lý tài chính về đất đai..... | 47 |
| 3.3.11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất | 47 |
| 3.3.12. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai..... | 48 |
| 3.3.13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai..... | 48 |
| 3.3.14. Giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết về khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai..... | 48 |
| 3.3.15. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai | 49 |
| 3.4. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn giai đoạn từ 2016 -2018..... | 49 |
| 3.4.1. Bộ máy quản lý và hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn | 49 |
| 3.4.2. Bộ máy tổ chức và chức năng nhiệm vụ hiện tại | 50 |
| 3.4.3. Tình hình đăng ký đất đai trên địa bàn huyện Triệu Sơn giai đoạn từ 2016-2018 | 50 |
| 3.4.4. Tình hình về công tác lập hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016-2018 | 52 |
| 3.4.5. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016-2018..... | 55 |
| 3.4.6. Đánh giá tiến độ trong quá trình đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn..... | 60 |
| 3.5. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..... | 61 |
| 3.6. Đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn | 67 |

| | |
|------------------------------------|----|
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 71 |
| 1. Kết luận | 71 |
| 2. Kiến nghị | 72 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 73 |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | | |
|-----------|--|----|
| Bảng 1.1. | Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa..... | 27 |
| Bảng 3.1. | Hiện trạng sử dụng đất của huyện Triệu Sơn năm 2018 | 39 |
| Bảng 3.2. | Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của huyện Triệu Sơn đến năm 2018 | 44 |
| Bảng 3.3. | Tình hình đăng ký biến động đất đai của huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016-2018 | 51 |
| Bảng 3.4. | Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016-2018..... | 57 |
| Bảng 3.5. | Các trường hợp tồn đọng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Triệu Sơn | 59 |
| Bảng 3.6. | Kết quả điều tra số phiếu hộ gia đình, cá nhân về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn..... | 61 |
| Bảng 3.7. | Kết quả điều tra một số yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện | 62 |
| Bảng 3.8. | Kết quả điều tra, phỏng vấn cán bộ quản lý về các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện..... | 63 |
| Bảng 3.9. | Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn | 64 |

DANH MỤC CÁC HÌNH

| | | |
|-----------|---|----|
| Hình 3.1. | Sơ đồ vị trí huyện Triệu Sơn..... | 34 |
| Hình 3.2. | Quy trình các bước thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn | 56 |
| Hình 3.3. | Kết quả điều tra, phỏng vấn công chức địa chính về các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn..... | 62 |
| Hình 3.4. | Kết quả điều tra, phỏng vấn cán bộ quản lý về các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện..... | 64 |
| Hình 3.5. | Kết quả đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi điều tra các hộ dân tại huyện Triệu Sơn..... | 65 |