

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



**LÊ MAI PHƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ 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 TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ  
YÊN BÁI TỈNH YÊN BÁI**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN – 2019**

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



**LÊ MAI PHƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ 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 TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ  
YÊN BÁI TỈNH YÊN BÁI**

**Ngành: Quản lý đất đai**  
**Mã số ngành: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Lê Văn Thơ**

**THÁI NGUYÊN – 2019**

## **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**

**Lê Mai Phương**

## 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. Lê Văn Thơ** giảng viên Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên người 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 trong phòng đào tạo, Khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái, 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.

Tôi xin chân trọng cảm ơn!

*Thái Nguyên, tháng năm 2019*

**Tác giả**

**Lê Mai Phương**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	4
1.1. Cơ sở lý luận .....	4
1.1.1. Khái niệm đăng ký đất đai .....	4
1.1.2. Đặc điểm của công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất .....	4
1.1.3. Vai trò của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.....	6
1.1.4. Các hình thức đăng ký đất đai.....	6
1.1.5. Mục đích, yêu cầu của 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.....	7
1.1.6. Các mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	9
1.2. Cơ sở pháp lý .....	10
1.2.1. Văn bản pháp lý .....	10
1.2.2. Một số quy định chung về cấp giấy chứng nhận .....	13
1.3. Cơ sở thực tiễn .....	15

1.3.1. Công tác quản lý đất đai và cấp giấy chứng nhận QSD đất tại một số nước trên thế giới.....	15
1.3.2. Tình hình công tác đăng ký đất đai, cấp GCN của cả nước.....	18
1.3.3 Tình hình công tác đăng ký đất đai, cấp GCN trên địa bàn Tỉnh Yên Bái.....	19
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ....</b>	<b>21</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	21
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	21
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	21
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	21
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý đất đai ...	21
2.2.2. Đánh giá 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 .....	21
2.2.3. Những tồn tại, khó khăn và các yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố .....	22
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả 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 trên địa bàn Thành phố Yên Bái - Tỉnh Yên Bái.....	22
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	22
2.3.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp.....	22
2.3.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp .....	22
2.3.3. Phương pháp thống kê tổng hợp số liệu.....	23
2.3.4. Phương pháp phân tích, đánh giá .....	23
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>24</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Thành phố Yên Bái .....	24
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	24
3.1.2. Tài nguyên thiên nhiên.....	26

3.1.3. Tình hình kinh tế - xã hội.....	28
3.1.4. Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất.....	30
3.1.5. Tình hình quản lý và sử dụng đất .....	31
3.2. Đánh giá 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 trên địa bàn thành phố Yên Bái từ năm 2014-2018. ....	38
3.2.1. Kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Yên Bái từ năm 2014-2018.....	38
3.2.2. Kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức giai đoạn 2014-2018.....	51
3.2.3. Đánh giá về kết quả công tác cấp GCN trên địa bàn thành phố Yên Bái qua kết quả điều tra .....	56
3.3. Những thuận lợi, khó khăn công tác cấp GCN trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	60
3.4.1. Thuận lợi .....	60
3.4.2. Khó khăn .....	61
3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả cấp GCN trên địa bàn .....	62
3.5.1. Giải pháp chung .....	62
3.5.2. Giải pháp cụ thể .....	63
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	65
1. Kết luận .....	66
2. Kiến nghị.....	67
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	68

**DANH MỤC VIẾT TẮT**

<b>TT</b>	<b>Từ viết tắt</b>	<b>Giải thích nghĩa</b>
1	CP	Chính Phủ
2	DT	Diện tích
3	GCN	Giấy chứng nhận
4	GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	HĐND	Hội đồng nhân dân
5	HTX	Hợp tác xã
7	QCVN	Quy chuẩn Việt Nam
9	TP	Thành Phố
8	TW	Trung ương
10	UBND	Ủy ban nhân dân
12	VPĐK	Văn phòng đăng ký
11	XHCN	Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1:	Hiện trạng sử dụng đất năm 2018.....	36
Bảng 3.2:	Kết quả cấp GCN đất ở cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2014 – 2018 .....	39
Bảng 3.3:	Kết quả cấp GCN đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2014 – 2018.....	41
Bảng 3.4:	Kết quả đăng ký cấp GCN theo loại đất giai đoạn 2014-2018.....	42
Bảng 3.5:	Kết quả đăng ký cấp GCN theo đơn vị hành chính từ năm 2014-2018 .....	43
Bảng 3.6:	Kết quả cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình và cá nhân năm 2014 ...	45
Bảng 3.7:	Kết quả cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình và cá nhân năm 2015 ...	47
Bảng 3.8:	Kết quả cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình và cá nhân năm 2016 ...	48
Bảng 3.9:	Kết quả cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình và cá nhân năm 2017 ...	49
Bảng 3.10:	Kết quả cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình và cá nhân năm 2018 ...	50
Bảng 3.11.	Kết quả cấp CGN cho tổ chức theo từng loại đất tại thành phố Yên Bái giai đoạn 2014 - 2018.....	52
Bảng 3.12.	Kết quả cấp CGN cho tổ chức theo đơn vị hành chính tại thành phố Yên Bái giai đoạn 2014 - 2018.....	54
Bảng 3.13.	Kết quả cấp CGN cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng tại thành phố Yên Bái tính từ 1/1/2014 đến 31/12/2018 .....	56
Bảng 3.14.	Kết quả điều tra các hộ gia đình, cá nhân tham gia vào công tác đăng ký đất đai trên địa bàn thành phố Yên Bái .....	56
Bảng 3.15.	Bảng tổng hợp, phân loại phiếu điều tra cán bộ chuyên môn.....	59

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn gốc của mọi quá trình sống và cũng là nguồn gốc của mọi sản phẩm hàng hoá xã hội. Từ rất lâu rồi con người đã coi đất đai là thành phần không thể thiếu trong cuộc sống của mình, không chỉ là nơi để con người cư trú, là nơi để con người tiến hành mọi hoạt động sản xuất mà đất đai còn mang lại những sản phẩm thiết yếu cho sự tồn tại của mình. Ngày nay, khi nền kinh tế thị trường rất phát triển thì nó càng thể hiện rõ giá trị mà đất đai mang lại cho con người. Đối với Việt Nam chúng ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà nhà nước là người đại diện chủ sở hữu đó. Vì vậy việc quản lý đất đai nhằm bảo đảm sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả là một công việc mà các cơ quan quản lý Nhà nước phải chú trọng, và đưa ra những biện pháp phù hợp và vận dụng một cách linh hoạt vào điều kiện cụ thể trong từng giai đoạn khác nhau nhằm quản lý một cách tốt nhất. Một trong những nội dung quản lý Nhà nước về đất đai hết sức quan trọng là đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận (GCN).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất nhằm xác nhận quyền hợp pháp của người sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Trong giai đoạn hiện nay tình hình sử dụng đất đai rất phức tạp và có nhiều bất cập, với nhiều biến động đất đai đến chóng mặt, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vẫn còn rất nhiều trì trệ, công tác quản lý đất đai còn nhiều chông chéo, thủ tục hành chính rườm rà, sự