

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÊ TRUNG DŨNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY
CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN
SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN
VỚI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NHƯ THANH,
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



LÊ TRUNG DŨNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY
CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN
SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN
VỚI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NHƯ THANH,
TỈNH THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2016-2018**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: D850103**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Hoàng Văn Hùng

Thái Nguyên - năm 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 Trung Dũng**

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. Hoàng Văn Hùng**, Giám đốc Phân hiệu Đại học Thái Nguyên tại tỉnh Lào Cai 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 đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo UBND huyện Như Thanh, 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 trân trọng cảm ơn!

Thanh Hoá, tháng 04 năm 2019

Tác giả

Lê Trung Dũng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT.....	v
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, BIỂU ĐỒ	viii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1 Cơ sở khoa học của nghiên cứu	4
1.1.1 Quyền sử dụng đất	4
1.1.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	7
1.2 Căn cứ pháp lý của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở nước ta.	7
1.2.1. Một số khái niệm liên quan đến việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận.	7
1.2.2. Mối quan hệ giữa công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận với các nội dung quản lý nhà nước về đất đai.....	8
1.2.3. Cơ sở pháp lý về các vấn đề nghiên cứu.....	11
1.3 Nội dung đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo pháp luật hiện hành.....	11
1.3.1. Nội dung của việc đăng ký đất đai.....	11
1.3.2. Nội dung của việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở.....	14
1.3.3. Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	18
1.3.4. Nội dung của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	19
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	25

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	25
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	25
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	25
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội và thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất	25
2.3.2. Thực trạng công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện Như Thanh. ...	25
2.4.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	26
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	26
2.4.3. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp	26
2.4.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp	27
2.4.5. Phương pháp phân tích, so sánh.....	27
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	28
3.1. Điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội và thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất huyện Như Thanh	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội huyện Như Thanh.....	28
3.1.1.2. Tình hình phát triển kinh tế xã hội huyện Như Thanh.....	30
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất huyện Như Thanh.....	37
3.2. Thực trạng công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện Như Thanh ..	39
3.2.1. Nguồn nhân lực và cơ sở vật chất phục vụ công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận	39
3.2.2. Thực trạng việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận giai đoạn 2016- tháng 12/2018.....	40
3.3.1. Một số yếu tố tác động đến hiệu quả của công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận tại huyện Như Thanh	50
3.3.2. Đánh giá ảnh hưởng một số yếu tố tới hiệu quả của công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận tại huyện Như Thanh.....	52
3.4. Phân tích và đánh giá những ưu điểm, vấn đề tồn tại trong công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận tại huyện Như Thanh.....	55

3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa	58
3.5.1 Về cơ chế, chính sách đăng ký, cấp giấy chứng nhận.....	58
3.5.2. Về nâng cao trình độ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận.	61
3.5.4. Về cơ sở vật chất, khoa học công nghệ.....	62
KẾT LUẬN	64
1. Kết luận	64
2. Kiến nghị	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	67

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
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 1.1:	Kết quả cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân đến ngày 31/12/2018 - tỉnh Thanh Hóa.....	24
Bảng 3.1:	Diện tích và cơ cấu các loại đất trên địa bàn huyện Như Thanh.....	37
Bảng 3.2:	Nguồn nhân lực VPĐKQSD đất huyện Như Thanh.....	39
Bảng 3.3:	Kết quả cấp GCNQSD đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đến ngày 31/12/2018 - huyện Như Thanh	41
Bảng 3.4:	Cấp GCN lần đầu trên địa bàn huyện Như Thanh.....	42
Bảng 3.5:	Tiến độ cấp GCN trên địa bàn huyện Như Thanh.....	43
Bảng 3.6:	Kết quả đăng ký biến động đất đai trên địa bàn huyện Như Thanh (giai đoạn 2016-tháng 12/2018)	46
Bảng 3.7:	Bảng tổng hợp kết quả phiếu điều tra	52

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, BIỂU ĐỒ

Hình 1.1.	Quy trình đăng ký đất đai lần đầu.....	13
Hình 1.2:	Mẫu Giấy chứng nhận (trang 1 và trang 4)	21
Hình 3. 1:	Bản đồ huyện Như Thanh.....	28
Hình 3. 2:	Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất huyện Như Thanh năm 2018	38
Hình 3.3:	Biểu đồ kết quả cấp GCN lần đầu giai đoạn 2016 - 2018 huyện Như Thanh	43
Hình 3.4:	Biểu đồ kết quả cấp GCN giai đoạn 2016 – 2018 huyện Như Thanh....	44
Hình 3. 5:	Biểu đồ các dạng đăng ký biến động đất đai huyện Như Thanh (2016-2018)...	46