

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



**VŨ ĐƯỜNG THÀNH**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH,  
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ 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**



**VŨ ĐƯỜNG THÀNH**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH,  
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THANH HÓA  
GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

**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 Nguyễn Khắc Thái Sơn**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

Tôi cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

*Thanh Hóa, ngày      tháng      năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**Vũ Đường Thành**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn, tôi được sự giúp đỡ của nhiều tập thể, cá nhân. Qua đây tôi xin được bày tỏ lời cảm ơn chân thành tới sự giúp đỡ, đóng góp của các cơ quan, thầy cô, bạn bè, gia đình, người thân.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc tới PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các thầy giáo, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thanh Hóa, Phòng Thống kê thành phố Thanh Hóa, Văn phòng HĐND-UBND thành phố Thanh Hóa đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Trân trọng cảm ơn đối tới tất cả tập thể, người thân trong gia đình, bạn bè, đồng nghiệp đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn!

*Thanh Hóa, ngày      tháng      năm 2019*

**Tác giả**

**Vũ Đường Thành**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu của nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	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.....	7
1.1.6. Các mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	8
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.....	27
1.3.1. Tình hình công tác đăng ký đất đai, cấp GCN của cả nước.....	27
1.3.2. Tình hình công tác đăng ký đất đai, cấp GCN trên địa bàn Tỉnh Thanh Hóa.....	28
CHƯƠNG II ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	30
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	30
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	30
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	30
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	31
2.2.1. Thời gian nghiên cứu: từ năm 2016 – hết năm 2018.....	31

2.2.2. Địa điểm nghiên cứu: Trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.....	31
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	32
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	32
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp .....	33
2.3.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích, biểu đạt số liệu.....	33
CHƯƠNG III KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	34
3.1. Công tác quản lý đất đai của Thành phố Thanh Hóa – Tỉnh Thanh Hóa.....	34
3.1.1. Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	34
3.2. Đánh giá công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa .....	38
3.2.1. Công tác quản lý hồ sơ địa chính về đất đai trên địa bàn thành phố Thanh Hóa tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố.....	39
3.2.2. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.....	44
3.3. Đánh giá hiểu biết của người dân và ý kiến của cán bộ chuyên môn về việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	59
3.4. Những tồn tại, khó khăn và giải pháp hoàn thiện công tác quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	64
3.4.1 Những thuận lợi.....	64
3.4.2 Tồn tại, Khó khăn.....	65
3.4.3 Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	67
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	70
1. Kết luận .....	70
2. Kiến nghị .....	71
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	72

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Kết quả cấp GCN của cả nước tính đến tháng 6 năm 2017 .....	27
Bảng 3.1: Tổng hợp diện tích đo đạc lập bản đồ địa chính .....	35
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất của Thành phố Thanh Hóa năm 2018.....	38
Bảng 3.3: Tổng hợp bản đồ địa chính qua các thời kỳ .....	39
Bảng 3.4: Tổng hợp hồ sơ địa chính qua các thời kỳ.....	41
Bảng 3.5. Kết quả cấp GCN lần đầu trên địa bàn TP Thanh Hóa theo đối tượng sử dụng (tính đến 31/12/2018) .....	44
Bảng 3.6: Kết quả cấp GCN lần đầu với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tính (đến 31/12/2018).....	45
Bảng 3.7: Kết quả cấp GCN lần đầu với đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân tính đến 31/12/2018.....	47
Bảng 3.8: Kết quả các trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa đủ điều kiện cấp GCN lần đầu tính đến ngày 31/12/2018.....	49
Bảng 3.9: Kết quả cấp GCN đất ở cho hộ gia đình, cá nhân năm 2016 .....	50
Bảng 3.10: Kết quả cấp GCN đất ở cho hộ gia đình, cá nhân năm 2017 .....	52
Bảng 3.11: Kết quả cấp GCN đất ở cho hộ gia đình, cá nhân năm 2018 .....	53
Bảng 3.12. Tổng số hộ chưa đủ điều kiện hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSD đất - Giai đoạn 2016- 2018.....	57
Bảng 3.13. Kết quả cấp CGN cho tổ chức tại TP Thanh Hóa tính đến 31/12/2018.....	58
Bảng 3.14: Tổng hợp phiếu điều tra sự hiểu biết của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	59
Bảng 3.15: Tổng hợp phiếu điều tra ý kiến cán bộ chuyên môn về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	63

**DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT****Chữ viết tắt****Nội dung chữ viết tắt**

CNH-HĐH	Công nghiệp hóa, hiện đại hóa
ĐK-GCN	Đăng ký cấp giấy chứng nhận
ĐKQSDĐ	Đăng ký quyền sử dụng đất
GCN	Giấy chứng nhận
KK-TNCN	Kê khai thuế thu nhập cá nhân
LPTB	Lệ phí trước bạ
NĐ-CP	Nghị định của chính phủ
NQ-HĐND	Nghị quyết của Hội đồng nhân dân
NVTC	Nghĩa vụ tài chính
QĐ-TTg	Quyết định của Thủ tướng
QĐ-UBND	Quyết định của Ủy ban nhân dân
STNMT	Sở Tài nguyên và Môi trường
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
TSĐĐ	Tiền sử dụng đất
TT-BTC	Thông tư của bộ Tài chính
TTLT/BTC- BTNMT	Thông tư liên tịch của bộ Tài chính, bộ Tài nguyên và Môi trường
TTLT/BTNMT- BNV	Thông tư liên tịch của bộ Tài nguyên và Môi trường, bộ Nội vụ
TTLT/BTP- BTNMT	Thông tư liên tịch bộ Tư pháp, bộ Tài nguyên và Môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK	Văn phòng đăng ký
VPĐKQSDĐ	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất



## MỞ ĐẦU

### 1. Đặt vấn đề

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 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 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 vẫn còn rất nhiều trì trệ, công tác quản lý đất đai còn nhiều chông chéo, thủ tục hành chính rườm rà, sự thống nhất quản lý

chưa cao. Việc nâng cao hiệu quả công tác quản lý là hết sức cần thiết, quản lý chặt chẽ đất đai, hạn chế những mặt tiêu cực, đẩy nhanh tiến trình cấp GCN, phát huy những mặt tích cực của nền kinh tế thị trường, đẩy mạnh tốc độ CNH-HĐH đất nước.

Thành phố Thanh Hóa cùng với quá trình CNH-HĐH đất nước thì nền kinh tế - xã hội của Thành phố đang từng ngày phát triển. Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trở nên rất quan trọng, là căn cứ pháp lý duy nhất để người dân sử dụng mảnh đất của mình. Xong hiện nay, công tác cấp GCN trên địa bàn Thành phố trong thời gian qua gặp rất nhiều khó khăn trong việc đẩy nhanh tiến độ cấp GCN, lập và quản lý hồ sơ địa chính. Xuất phát từ những vấn đề thực tiễn trên, tôi tiến hành nghiên cứu đề tài ***“Đánh giá công tác quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016 - 2018”***.

## **2. Mục tiêu của nghiên cứu**

- Đánh giá được tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016 – 2018.

- Đánh giá được công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận lần đầu trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.

- Đánh giá thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cập nhập và chỉnh lý hồ sơ địa chính, những thuận lợi và khó khăn trên địa bàn thành phố thành phố Thanh Hóa.

- Đề xuất một số giải pháp giúp địa phương thực hiện tốt công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố thành phố Thanh Hóa.

## **3. Ý nghĩa của đề tài**

### ***\* Ý nghĩa khoa học***

Nắm được hệ thống văn bản pháp luật và các văn bản có liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiểu rõ hơn quy trình, trình tự cấp GCN.