

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN TRUNG KIÊN

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN PHÙ NINH, TỈNH PHÚ THỌ

LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN TRUNG KIÊN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN PHÙ NINH, TỈNH PHÚ THỌ**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Vũ Thị Thanh Thủy

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

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

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ trong quá trình thực hiện luận văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn đã chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày ... tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Trần Trung Kiên

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thiện luận văn tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể.

Trước hết, tôi xin trân trọng cảm ơn **TS. Vũ Thị Thanh Thủy** đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Quản lý tài nguyên, Phòng đào tạo - Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện và hoàn thành đề tài. Tôi xin trân trọng cảm ơn UBND huyện Phù Ninh, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài trên địa bàn. Tôi xin cảm ơn đến gia đình, người thân, các cán bộ đồng nghiệp và bạn bè đã động viên, giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Do hạn chế về mặt thời gian và điều kiện nghiên cứu, nên luận văn này của tôi chắc chắn sẽ không tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của các nhà khoa học, các thầy, cô giáo và các bạn đồng nghiệp để luận văn được hoàn thiện hơn.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày ... tháng ... năm 2020

Tác giả luận văn

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 Phú Thọ đến ngày 31/12/2018.....	20
Bảng 3.1. Giá trị sản xuất và gia tăng trên địa bàn huyện Phù Ninh giai đoạn 2016-2018.....	32
Bảng 3.2. Dân số và lao động huyện Phù Ninh năm 2018	34
Bảng 3.3. Tình hình lao động, việc làm của huyện Phù Ninh	35
giai đoạn 2016 – 2018.....	35
Bảng 3.4. Diện tích đất đai của huyện Phù Ninh theo đơn vị hành chính năm 2018.....	39
Bảng 3.5. Biến động sử dụng đất của huyện Phù Ninh	40
từ ngày 01-01-2016 đến ngày 31-12-2018.....	40
Bảng 3.6. Kết quả đăng ký đất đai ban đầu của huyện Phù Ninh.....	50
giai đoạn từ 01/01/2016 đến 31/12/2018.....	50
Bảng 3.7. Kết quả đăng ký biến động đất đai của huyện huyện Phù Ninh.....	53
giai đoạn từ 01/01/2016 đến 31/12/2018	53
Bảng 3.8. Kết quả lập hồ sơ địa chính của huyện Phù Ninh.....	56
Bảng 3.9. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Phù Ninh giai đoạn từ 01/01/2016 đến 31/12/2018	64
Bảng 3.10. Các trường hợp tồn đọng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Phù Ninh	66
Bảng 3.11. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Phù Ninh qua ý kiến người dân	67
Bảng 3.12. Kết quả điều tra, phỏng vấn cán bộ, công chức về một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phù Ninh.....	68

Bảng 3.13. Kết quả điều tra số phiếu hộ gia đình, cá nhân về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Phù Ninh	68
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.....	69

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
BDS	Bất động sản
CP	Chính phủ
DT	Diện tích
ĐVT	Đơn vị tính
GCN QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QLĐĐ	Quản lý đất đai
QSD	Quyền sử dụng
KKĐK	Kê khai đăng ký
QSH	Quyền sở hữu
TB	Trung bình
SH	Số hộ
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK	Văn phòng đăng ký

MỤC LỤC

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 NGHIÊN CỨU	3
1.1- Cơ sở lý luận	3
1.1.1- Quản lý nhà nước về đất đai	3
1.1.2- Đăng ký đất đai	4
1.1.3- Hồ sơ địa chính	5
1.1.4- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	6
1.2- Cơ sở thực tiễn	13
1.2.1- Tình hình đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một số nước trên thế giới.	13
1.2.2. Tình hình đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	15
1.2.3- Thực trạng công tác đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tỉnh Phú Thọ.	18
1.2.4. Một số căn cứ pháp lý liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nước ta (từ khi có Luật Đất đai năm 1993).....	20
1.3. Một số công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài.	22
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.2- Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	25

2.2.1- Đối tượng nghiên cứu	25
2.2.2- Phạm vi nghiên cứu.	25
2.3. Nội dung nghiên cứu	25
2.4- Phương pháp nghiên cứu	26
2.4.1- Phương pháp điều tra thu thập số liệu, tài liệu	26
2.4.2- Phương pháp so sánh	27
2.4.3- Phương pháp tổng hợp phân tích tài liệu, số liệu	27
2.4.4- Phương pháp thống kê số liệu.....	27
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	28
3.1- Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất tại huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.....	28
3.1.1- Điều kiện tự nhiên.....	28
3.1.2- Điều kiện kinh tế - xã hội.	32
3.1.3- Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.	36
3.2. Hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất.....	39
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất	39
3.2.2. Biến động sử dụng đất.....	40
3.2.3- Tình hình chung về công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Phù Ninh.	42
3.3. Đánh giá tình hình công tác đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phù Ninh giai đoạn từ 01/01/2016 đến 31/12/2018.....	47
3.3.1- Bộ máy quản lý và hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Phù Ninh	47
3.3.2- Các văn bản pháp lý liên quan đến công tác đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	47