

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THẾ ANH

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP
TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN THANH XUÂN THÀNH PHỐ
HÀ NỘI, GIAI ĐOẠN 2014-2017

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THẾ ANH

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP
TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN THANH XUÂN THÀNH PHỐ
HÀ NỘI, GIAI ĐOẠN 2014-2017

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. LƯƠNG VĂN HINH

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là đề tài nghiên cứu do tôi thực hiện. Các số liệu và kết luận nghiên cứu trình bày trong luận văn chưa từng được công bố ở các nghiên cứu khác.

Tôi xin chịu trách nhiệm về nghiên cứu của mình.

Thái Nguyên, tháng 11 năm 2018

Tác giả

Nguyễn Thế Anh

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình hoàn thành luận văn, ngoài sự nỗ lực của bản thân tôi đã nhận được sự hướng dẫn, giúp đỡ nhiệt tình của các Thầy giáo, Cô giáo, các tổ chức, cá nhân.

Tôi xin gửi lời biết ơn sâu sắc tới thầy giáo PGS.TS. LƯƠNG VĂN HINH đã bồi dưỡng, khuyến khích và hướng dẫn tôi đi sâu nghiên cứu về lĩnh vực hết sức thú vị và có ý nghĩa qua luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các Thầy giáo, cô giáo trong phòng Quản lý đào tạo sau đại học, khoa Quản lý đất đai đã luôn động viên, giúp đỡ tôi nhiệt tình và chỉ dẫn nhiều ý kiến chuyên môn quan trọng.

Mặc dù bản thân có nhiều cố gắng nhưng trong quá trình thực hiện đề tài không thể tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được sự đóng góp ý kiến quý báu để bản luận văn được hoàn thiện hơn.

Cuối cùng, tôi xin cam đoan các kết quả, số liệu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan.

Thái Nguyên, tháng 11 năm 2018

Tác giả

Nguyễn Thế Anh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Khái quát về đất phi nông nghiệp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.....	4
1.1.1. Khái quát về đất phi nông nghiệp	4
1.1.2. Phân loại đất nông nghiệp.....	4
1.1.3. Khái niệm về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.....	5
1.2. Cơ sở khoa học và các nhân tố ảnh hưởng đến công tác cấp GCNQSD đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	6
1.2.1. Sự cần thiết và vai trò của cấp GCNQSD đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	6
1.2.2. Cơ sở pháp lý để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất	11
1.2.3. Quy trình cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	14
1.2.4. Căn cứ cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	15

1.2.5.	Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất [8].....	22
1.2.6.	Lập và quản lý hồ sơ địa chính.....	23
1.2.7.	Các nhân tố ảnh hưởng đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	24
1.3.	Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong nước	27
1.4.	Một số công trình nghiên cứu có liên quan	32
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....		34
2.1.	Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	34
2.2.	Địa điểm và thời gian nghiên cứu.....	34
2.3.	Nội dung nghiên cứu.....	34
2.3.1.	Điều kiện tự nhiên - kinh tế, xã hội của quận Thanh Xuân	34
2.3.2.	Thực trạng sử dụng đất trên địa bàn quận.....	34
2.3.3.	Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn quận Thanh Xuân giai đoạn 2014 -2017.....	34
2.3.4.	Thuận lợi, khó khăn và giải pháp công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn quận Thanh Xuân.....	35
2.4.	Phương pháp nghiên cứu	35
2.4.1.	Phương pháp thu thập tài liệu thứ cấp	35
2.4.2.	Phương pháp thu thập tài liệu sơ cấp.....	35
2.4.3.	Phương pháp xử lý thông tin số liệu và phân tích	36
2.4.4.	Phương pháp kế thừa	36
2.4.5.	Phương pháp so sánh	36
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN		37
3.1.	Điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội của quận Thanh Xuân	37

3.1.1.	Điều kiện tự nhiên và môi trường.....	37
3.1.2.	Thực trạng phát triển kinh tế, xã hội.....	39
3.1.3.	Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội.....	43
3.2.	Thực trạng quản lý và sử dụng đất đai.....	44
3.2.1.	Thực trạng quản lý đất đai.....	44
3.2.2.	Thực trạng sử dụng đất đai.....	45
3.2.3.	Đánh giá chung về tình hình quản lý và sử dụng đất đai quận Thanh Xuân.....	47
3.3.	Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn quận Thanh Xuân.....	48
3.3.1.	Kết quả công tác cấp GCNQSD đất cho các hộ gia đình cá nhân tại quận Thanh Xuân - thành phố Hà Nội.....	50
3.3.2.	Kết quả công tác cấp GCNQSD đất phi nông nghiệp cho các tổ chức tại quận Thanh Xuân.....	62
3.3.3.	Kết quả cấp GCNQSD đất đối với đất tôn giáo, tín ngưỡng.....	63
3.3.4.	Đánh giá sự hiểu biết của người dân về cấp GCNQSD đất phi nông nghiệp.....	66
3.4.	Những thuận lợi, khó khăn và giải pháp trong công tác cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phi nông nghiệp giai đoạn 2014 - 2017 của quận Thanh Xuân - thành phố Hà Nội.....	71
3.4.1.	Thuận lợi.....	71
3.4.2.	Khó khăn.....	72
3.4.3.	Giải pháp.....	73
	KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	75
1.	Kết luận.....	75
2.	Đề nghị.....	75
	TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	77

PHỤ LỤC

DANH MỤC VIẾT TẮT

BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
CP	Chính phủ
CV	Công văn
CT-TW	Chỉ thị trung ương
CT	Chỉ thị
CN-TTCN	Công nghiệp-tiểu thủ công nghiệp
CT-TTg	Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ
DT	Diện tích
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
ĐVT	Đơn vị tính
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
HĐND	Hội đồng nhân dân
KH	Kế hoạch
NĐ-CP	Nghị định Chính phủ
QĐ-CP	Quyết định Chính Phủ
QSD	Quyền sử dụng
SDĐ	Sử dụng đất
STT	Số thứ tự
TNMT	Tài nguyên và Môi trường
TT	Thông tư
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Tình hình biến động dân số quận Thanh Xuân giai đoạn 2014-2017.....	42
Bảng 3.2.	Bảng hiện trạng sử dụng đất của quận Thanh Xuân năm 2014.....	46
Bảng 3.3.	Kết quả cấp giấy chứng nhận đất phi nông nghiệp quận Thanh Xuân giai đoạn 2014 - 2017.....	50
Bảng 3.4.	Kết quả cấp GCN đất ở đô thị cho hộ gia đình cá nhân trên địa bàn quận Thanh Xuân năm 2014.....	51
Bảng 3.5.	Kết quả cấp GCN đất ở đô thị cho hộ gia đình cá nhân trên địa bàn quận Thanh Xuân năm 2015.....	52
Bảng 3.6.	Kết quả cấp GCN đất ở đô thị cho hộ gia đình cá nhân trên địa bàn quận Thanh Xuân năm 2016.....	53
Bảng 3.7.	Kết quả cấp GCN đất ở đô thị cho hộ gia đình cá nhân trên địa bàn quận Thanh Xuân năm 2017.....	54
Bảng 3.8.	Tổng diện tích đất ở của hộ gia đình cá nhân thuộc quận Thanh Xuân đã được cấp giai đoạn 2014 - 2017.....	55
Bảng 3.9.	Hồ sơ cấp GCNQSD đất phi nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân còn tồn đọng trên địa bàn quận Thanh Xuân giai đoạn 2014 - 2017.....	57
Bảng 3.10.	Kết quả công tác cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phi nông nghiệp cho tổ chức tại quận Thanh Xuân - thành phố Hà Nội, giai đoạn 2014 - 2017.....	63
Bảng 3.11.	Kết quả cấp GCNQSD đất đối với đất tôn giáo, tín ngưỡng	65
Bảng 3.12.	Kết quả đánh giá sự hiểu biết của người dân về GCN và việc chuyển nhượng QSD đất tại khu vực nghiên cứu.....	66
Bảng 3.13.	Kết quả đánh giá sự hiểu biết của người dân về việc tặng cho QSD đất tại khu vực nghiên cứu.....	70