

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



NGUYỄN THẾ HÙNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH
HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN TĨNH GIA - TỈNH THANH HÓA
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 HÙNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH
HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN TĨNH GIA - TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2014 - 2017**

NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
MÃ SỐ: 8850103

LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

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

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, đầy đủ, rõ nguồn gốc và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn.

Tôi xin chịu trách nhiệm trước Hội đồng bảo vệ luận văn, trước Khoa và Nhà trường về các thông tin, số liệu trong đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 9 năm 2018

Tác giả luận văn

Nguyễn Thế Hùng

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới Cô giáo - TS. Vũ Thị Thanh Thủy đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban giám hiệu, Phòng đào tạo, Khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ủy ban nhân dân huyện Tĩnh Gia, tập thể lãnh đạo phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện, UBND các xã... đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian tiến hành đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã quan tâm động viên tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 9 năm 2018

Tác giả luận văn

Nguyễn Thế Hùng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH	ix
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. Các văn bản pháp quy của Nhà nước có liên quan đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	3
1.1.1. Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai do nhà nước ban hành áp dụng cho toàn quốc như:	3
1.1.2. Các văn bản pháp quy của địa phương có liên quan đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	4
1.2. Cơ sở lý luận	5
1.2.1. Quản lý nhà nước về đất đai	5
1.2.2. Đăng ký đất đai	8
1.2.3. Hồ sơ địa chính	8
1.2.4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	11
1.3. Cơ sở thực tiễn	20
1.3.1. Sơ lược tình hình quản lý đất đai trên thế giới	20
1.3.2. Tình hình đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thụy Điển	20

1.3.3. Tình hình đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam	22
1.2.3.1. Giai đoạn từ sau Cách mạng tháng 8 năm 1945 đến năm 1979	22
1.3.3.2. Giai đoạn từ năm 1980 đến năm 1988	22
1.3.3.3. Giai đoạn từ khi có Luật Đất đai năm 1988 đến nay	22
1.3.4. Thực trạng công tác đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tỉnh Thanh Hóa	24
1.3.5. 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 đến nay	27
1.4. Một số công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài	28
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	31
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	31
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	31
2.2. Nội dung nghiên cứu	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu	32
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu, tài liệu	32
2.3.1.1. Thu thập số liệu thứ cấp	32
2.3.1.2. Thu thập số liệu sơ cấp	32
2.3.2. Phương pháp so sánh	33
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp phân tích tài liệu, số liệu	33
2.3.4. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu	33
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất tại huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	37
3.1.3. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế	37
3.1.4. Khu vực kinh tế công nghiệp	38
3.1.5. Khu vực kinh tế dịch vụ	38

3.1.6. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn	40
3.1.7. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng	41
3.2. Hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất	45
3.2.1. Nhóm đất nông nghiệp	48
3.2.2. Nhóm đất phi nông nghiệp	51
3.2.3. Nhóm đất chưa sử dụng	53
3.3. Tình hình chung về công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Tĩnh Gia	55
3.3.1. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản	55
3.3.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính	55
3.3.3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất	55
3.3.4. Công tác quản lý quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất	57
3.3.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất	57
3.3.6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất	62
3.3.7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	62
3.3.8. Thống kê, kiểm kê đất đai	62
3.3.9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai	63
3.3.10. Quản lý tài chính về đất đai	63
3.3.11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất	64
3.3.12. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai	64
3.3.13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai	64
3.3.14. Giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết về khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai	64
3.3.15. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai	65
3.4. 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 Tĩnh Gia giai đoạn từ 2014 -2017	65

3.4.1. Bộ máy quản lý và hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Tĩnh Gia	65
3.4.2. Bộ máy tổ chức và chức năng nhiệm vụ hiện tại	66
3.4.3. Tình hình đăng ký đất đai trên địa bàn huyện Tĩnh Gia giai đoạn từ 2014-2017	66
3.4.4. Tình hình về công tác lập hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Tĩnh Gia giai đoạn 2014-2017	69
3.4.5. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Tĩnh Gia giai đoạn 2014-2017	75
3.4.6. Đánh giá tiến độ trong quá trình đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Tĩnh Gia	85
3.5. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	85
3.6. Đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Tĩnh Gia	92
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	96
TÀI LIỆU THAM KHẢO	99

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
ĐKTK	: Đăng ký thống kê
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
QSD	: Quyền sử dụng
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân
XDCB	: Xây dựng cơ bản

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 Thanh Hóa.....	25
Bảng 3.2.	Dân số, lao động và cơ cấu sử dụng lao động qua các năm của huyện Tĩnh Gia	39
Bảng 3.3.	Dân số huyện Tĩnh Gia năm 2017	44
Bảng 3.4.	Diện tích đất đai của huyện Tĩnh Gia theo đơn vị hành chính năm 2017.....	47
Bảng 3.5.	Hiện trạng đất nông nghiệp của huyện Tĩnh Gia năm 2017	49
Bảng 3.6.	Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp huyện Tĩnh Gia năm 2017	52
Bảng 3.7.	Biến động sử dụng đất của huyện Tĩnh Gia từ 2014 đến năm 2017	53
Bảng 3.8.	Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của huyện Tĩnh Gia đến năm 2017.....	59
Bảng 3.9.	Tình hình đăng ký biến động đất đai của huyện Tĩnh Gia giai đoạn 2014-2017	69
Bảng 3.10.	Kết quả lập hồ sơ địa chính của huyện Tĩnh Gia.....	73
Bảng 3.11.	Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Tĩnh Gia giai đoạn 2014-2017	81
Bảng 3.12.	Các trường hợp tồn đọng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Tĩnh Gia.....	84
Bảng 3.13.	Kết quả điều tra số phiếu hộ gia đình, cá nhân về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Tĩnh Gia	86
Bảng 3.14.	Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện	86
Bảng 3.15.	Kết quả điều tra, phỏng vấn cán bộ quản lý về các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện.....	88
Bảng 3.16.	Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Tĩnh Gia	89