

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



TRẦN MẠNH HIỂN

**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 BẢO THẮNG,
TỈNH LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2013 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN MẠNH HIỂN

**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 BẢO THẮNG,
TỈNH LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2013 - 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: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

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

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

Tác giả luận văn

Trần Mạnh Hiến

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể, cá nhân trong và ngoài Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc GS.TS. Nguyễn Thế Đặng là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai, UBND tỉnh Lào Cai và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Trần Mạnh Hiển

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở khoa học	5
1.1.1. Quyền sử dụng đất.....	5
1.1.2. Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	7
1.1.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	9
1.1.4. Căn cứ pháp lý của đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở nước ta	10
1.1.5. 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	11
1.2. Cơ sở pháp lý.....	13
1.2.1. Các văn bản pháp quy của Nhà nước	13
1.2.2. Các văn bản pháp quy của địa phương.....	14
1.3. Nội dung đăng ký đất đai, 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	17
1.3.1. Nội dung của việc đăng ký đất đai.....	17
1.3.2. Nội dung của công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	24

1.4. Tình hình nghiên cứu về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất đai trên Thế giới và Việt Nam.....	27
1.4.1. Tình hình nghiên cứu về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất đai trên Thế giới.....	27
1.4.2. Tình hình nghiên cứu về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất đai ở Việt Nam.....	29
1.4.3. Tình hình quản lý đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Lào Cai.....	30
1.5. Đánh giá chung về tổng quan.....	32
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	34
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	34
2.3. Nội dung nghiên cứu	34
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Bảo Thắng.....	34
2.3.2. Đánh giá thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của huyện Bảo Thắng	34
2.3.3. Yếu tố ảnh hưởng đến kết quả công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của huyện Bảo Thắng.....	35
2.3.4. Đề xuất các giải pháp thiết thực nhằm đẩy nhanh tiến độ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng	35
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	35
2.4.2. Phương pháp chuyên gia	36
2.4.3. Phương pháp thống kê phân tích, xử lý số liệu	36
2.4.4. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan	36

Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	37
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Bảo Thắng tác động đến cấp GCNQSD đất.....	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	37
3.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội	42
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất	46
3.2. Đánh giá thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng	47
3.2.1. Tình hình sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.....	47
3.2.2. Tình hình đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	48
3.2.3. Tình hình đăng ký các loại hình biến động đất đai cho hộ gia đình, cá nhân sau khi được cấp GCNQSD đất.....	58
3.2.4. Đánh giá của người dân về công tác cấp GCNQSD đất và tài sản gắn liền với đất.....	62
3.2.5. Đánh giá chung về công tác cấp GCNQSD đất	64
3.3. Yếu tố ảnh hưởng đến kết quả công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của huyện Bảo Thắng.....	68
3.3.1. Nhóm yếu tố chính sách.....	68
3.3.2. Nhóm yếu tố kỹ thuật	69
3.3.3. Nhóm yếu tố tài chính	71
3.4. Đề xuất các giải pháp thiết thực nhằm đẩy nhanh tiến độ đăng ký, cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng	72
3.4.1. Nhóm giải pháp chính sách.....	72
3.4.2. Nhóm giải pháp kỹ thuật	73
3.4.3. Nhóm giải pháp kinh tế.....	73
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO	76
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

CNVPĐK	:	Chi nhánh văn phòng đăng ký
ĐKĐĐ	:	Đăng ký đất đai
ĐKQSD	:	Đăng ký quyền sử dụng
GCN	:	Giấy chứng nhận
GCNQSD	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
KT-XH	:	Kinh tế xã hội
QSD	:	Quyền sử dụng
TN&MT	:	Tài nguyên và Môi trường
TTCN	:	Trung tâm công nghiệp
TVĐĐ	:	Tư vấn đất đai
UBND	:	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Cơ cấu sử dụng đất và tình hình biến động đất đai của huyện Bảo Thắng, giai đoạn 2013 - 2017.....	46
Bảng 3.2.	Tổng số hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định trên địa bàn huyện Bảo Thắng tính đến hết tháng 12/2017.....	47
Bảng 3.3.	Tổng số hộ gia đình, cá nhân được cấp GCNQSD đất lần đầu trên địa bàn huyện Bảo Thắng (đến ngày 31/12/2017) phân theo địa phương.....	49
Bảng 3.4.	Kết quả cấp GCNQSD đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng (đến ngày 31/12/2017) phân theo địa phương và loại hình sử dụng đất.....	50
Bảng 3.5.	Kết quả cấp GCNQSD đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng, giai đoạn 2013 - 2017, phân theo địa phương và loại hình sử dụng đất.....	51
Bảng 3.6.	Kết quả cấp GCNQSD đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng theo năm từ 2013 đến 2017 và loại hình sử dụng đất.....	52
Bảng 3.7.	Kết quả đăng ký đất đai, giao đất, cấp GCNQSD đất (bao gồm cả cấp lần đầu và cấp do đăng ký biến động đất đai) cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng (đến ngày 31/12/2017) phân theo địa phương.....	54
Bảng 3.8.	Kết quả cấp GCNQSD đất thông qua đăng ký biến động đất đai cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng, giai đoạn 2013 - 2017, phân theo địa phương.....	55
Bảng 3.9.	Kết quả cấp GCNQSD đất thông qua đăng ký biến động đất đai cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng, giai đoạn 2013 - 2017, phân theo địa phương.....	56

Bảng 3.10.	Kết quả giải quyết thủ tục hồ sơ về đăng ký đất đai, đăng ký biến động đất đai, cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng (đến tháng 12/2017)	57
Bảng 3.11.	Kết quả giải quyết các loại hình biến động đất đai cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng (tính đến hết năm 2017)	59
Bảng 3.12.	Kết quả giải quyết các loại hình biến động đất đai cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng (tính từ tháng 01/2013 đến tháng 12/2017).....	60
Bảng 3.13.	Kết quả giải quyết các loại hình biến động đất đai cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Bảo Thắng theo từng năm 2013 đến 2017	61
Bảng 3.14.	Kết quả đánh giá của người dân về công tác cấp GCNQSD đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng	63