

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

---



**PHAN THỊ TUYẾT MAI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG  
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI  
NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2004-6/2016**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN – 2016**

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

---



**PHAN THỊ TUYẾT MAI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG  
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI  
NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2004-6/2016**

**Ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI  
Mã số: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Hà Xuân Linh**

**THÁI NGUYÊN – 2016**

**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.*

*Thái Nguyên, tháng 11 năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Phan Thị Tuyết Mai**

**LỜI CẢM ƠN**

*Để hoàn thành luận văn này, tôi đã nhận được sự giúp đỡ của các thầy giáo, cô giáo, các phòng ban và các đơn vị trong và ngoài trường. Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến:*

*Thầy giáo **TS. Hà Xuân Linh** - Giảng viên Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo, truyền thụ những kinh nghiệm quý báu, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và viết luận văn này.*

*Tôi xin chân thành cảm ơn các Thầy giáo, Cô giáo trong Khoa Quản lý tài nguyên, Phòng Quản lý đào tạo Sau đại học, các phòng ban và trung tâm của Trường Đại học Nông lâm, Đại học Thái Nguyên đã hướng dẫn, tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian tiến hành đề tài.*

*Tôi xin chân thành cảm ơn Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên 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 11 năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Phan Thị Tuyết Mai**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
MỞ ĐẦU .....	1
1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI .....	1
2. MỤC TIÊU VÀ YÊU CẦU .....	2
2.1. Mục tiêu.....	2
2.1.1 Mục tiêu chung.....	2
2.2.2 Mục tiêu cụ thể.....	3
Chương I. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU .....	4
1.1. Cơ sở lý luận về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	4
Một số khái niệm có liên quan .....	4
1.1.1. Vai trò của cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	7
1.1.2. Ý nghĩa, mục đích và nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: .....	8
1.1.3. Yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	10
1.1.4. Cơ quan, trình tự và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	12
1.1.5. Trình tự và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	12
1.1.6. Một số nghiên cứu có liên quan .....	16
1.2. Cơ sở thực tiễn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	17
1.2.1. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	17
1.2.2. Kinh nghiệm của Việt Nam về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	22
1.2.3 Bài học kinh nghiệm rút ra từ kinh nghiệm thực tiễn .....	27

1.3. Các văn bản pháp lý có liên quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	27
1.4. Kết quả của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong những năm qua .....	33
1.4.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả nước .....	33
1.4.2. Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tỉnh Thái Nguyên .....	36
CHƯƠNG II. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG .....	37
VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	37
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	37
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	37
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	37
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành .....	37
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	37
2.4 PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	37
2.4.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	37
2.4.2 Phương pháp thu thập, điều tra thu thập số liệu, tài liệu .....	38
2.4. 3. Phương pháp xử lý và tổng hợp dữ liệu.....	39
2.5. Phương pháp phân tích thông tin .....	39
CHƯƠNG III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....	40
3.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN .....	40
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	40
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	41
3.1.3. Điều kiện kinh tế - xã hội và cơ sở hạ tầng.....	42
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên kinh tế - xã hội.....	43
3.1.5.THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI CỦA THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN .....	44

3.1.Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2004-6/2016.....	48
3.2.1. Đánh giá tình hình cấp GCNQSDĐ trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2004-6/2014.....	48
3.2.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 7/2014-6/2016 .....	56
3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên qua ý kiến của người sử dụng đất và cán bộ quản lý	64
3.3.1. Mức độ công khai thủ tục hành chính.....	64
3.3.2. Thời gian thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	65
3.3.3. Thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ .....	66
3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và những vấn đề còn tồn tại trong công tác cấp giấy của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2004-6/2016.....	67
3.4.1. Thuận lợi .....	67
3.4.2. Khó khăn.....	68
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện và thúc đẩy công tác cấp GCNQSD đất trên địa bàn thành phố Thái nguyên. ....	69
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	72
1.Kết luận .....	72
2.Kiến nghị.....	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	74

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

BTNMT	: Bộ tài nguyên Môi trường
CV	: Công văn
CP	: Chính phủ
CT	: Chỉ thị
ĐKQSĐĐ	: Đăng ký quyền sử dụng đất
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quyết định
QH	: Quốc hội
QHSDĐ	: Quy hoạch sử dụng đất
TN & MT	: Tài nguyên và Môi trường
TT	: Thông tư
TTg	: Thủ tướng
UBND	: Ủy ban nhân dân



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận cho thửa đất không có tài sản gắn liền hoặc có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu	13
Bảng 1.2: Trình tự, thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận cho chủ thể đăng ký ở xã, phường thị trấn là người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.....	14
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Thái Nguyên năm 2015.....	45
Bảng 3.2. Tình hình biến động đất đai thành phố Thái Nguyên ..... giai đoạn 2013 - 2015 .....	47 47
Bảng 3.3. Kết quả cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình cá, nhân ..... tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2004-6/2014.....	49 49
Bảng 3.4. Kết quả cấp GCNQSDĐ của các tổ chức tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2004-6/2014 .....	51
Bảng 3.4. Kết quả cấp GCNQSD đất nông nghiệp tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2004-6/2014 .....	53
Bảng 3.5. Kết quả cấp GCNQSD đất ở tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2004- 6/2014 .....	55
Bảng 3.6. Kết quả cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình cá, nhân tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 7/2014-6/2016.....	57
Bảng 3.7. Kết quả cấp GCNQSDĐ của các tổ chức tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 7/2014-6/2016.....	59
Bảng 3.8. Kết quả cấp GCNQSD đất nông nghiệp tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 7/2014-6/2016.....	61
Bảng 3.9. Kết quả cấp GCNQSD đất ở tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 7/2014-6/2016.....	63
Bảng 3.10. Mức độ công khai thủ tục hành chính .....	64

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên .....	40
Hình 3.2. Biểu đồ cơ cấu kinh tế thành phố Thái Nguyên năm 2015.....	42
Hình 3.3: Biểu đồ đánh giá thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn LDD 2003 và LDD 2013.....	66
Hình 3.4: Biểu đồ ý kiến đánh giá Thái độ cán bộ làm công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	67