

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

PHẠM MINH TUẤN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI
NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2011 - 2014**

LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

PHẠM MINH TUẤN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI
NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2011 - 2014**

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. Dư Ngọc Thành

Thái Nguyên, năm 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của bản thân tôi, công trình được thực hiện đúng thời gian. Các số liệu và kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là hoàn toàn trung thực và chưa hề sử dụng cho bảo vệ một học vị nào.

Mọi sự giúp đỡ cho việc hoàn thành luận văn đã được cảm ơn. Các thông tin tài liệu trong luận văn đã được ghi rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả luận văn

Phạm Minh Tuấn

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được rất nhiều sự giúp đỡ của các cá nhân và tập thể. Do vậy tôi muốn bày tỏ lòng cảm ơn tới tất cả các cá nhân, đơn vị đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn.

Trước tiên tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **TS. Dư Ngọc Thành** đã tận tình giúp đỡ, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn này.

Ngoài ra trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi còn nhận được sự giúp đỡ UBND thành phố Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường. Nhân dịp này, cho phép tôi được cảm ơn những sự giúp đỡ quý báu đó.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô đã truyền đạt kiến thức cho tôi trong suốt quá trình học tập. Xin cảm ơn Ban giám hiệu nhà trường, Phòng đào tạo - Trường Đại học nông lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn này.

Cuối cùng xin cảm ơn tới các đồng nghiệp, gia đình, bạn bè và những người thân đã hết lòng giúp đỡ, động viên tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn này!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả luận văn

Phạm Minh Tuấn

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1.1. Đặt vấn đề	1
1.2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
1.2.1. Mục tiêu chung.....	3
1.2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận và thực tiễn về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	4
1.1.1. Cơ sở lý luận về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	4
1.1.2. Vai trò của cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	7
1.1.3. Ý nghĩa, mục đích và nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:	8
1.1.4. Yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	11
1.1.5. Cơ quan, trình tự và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	12
1.1.6. Trình tự và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	13
1.1.7. Yếu tố ảnh hưởng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	18
1.2. Cơ sở thực tiễn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	19
1.2.1. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	19
1.2.2. Kinh nghiệm của Việt Nam về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	24
1.2.3. Bài học kinh nghiệm rút ra từ kinh nghiệm thực tiễn	29
1.2.4. Một số nghiên cứu có liên quan	30
1.2.5. Các văn bản pháp lý có liên quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	30
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG NỘI DUNG 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. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	37
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	37

2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	37
2.3. Nội dung nghiên cứu	38
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	38
2.3. 1. Hướng tiếp cận	38
2.3. 2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	39
2.3. 3 Phương pháp thu thập dữ liệu	39
2.3. 4. Phương pháp xử lý và tổng hợp dữ liệu	40
2.3.5 Phương pháp phân tích thông tin	40
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	42
3.1. Kết quả đánh giá sơ lược về điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	42
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	42
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	44
3.1.2.Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội của Thành phố Thái Nguyên.....	46
3.2. Thực trạng triển khai công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên.....	47
3.2.1. Quy trình thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	47
3.2.2. Kịch bản toàn bộ máy tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	56
3.3. Đánh giá công tác cấp GCNQSDĐ của thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên.....	58
3.3.1. Đánh giá sơ lược Tình hình quản lý và sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên – Thái Nguyên	58
3.3.2. Đánh giá công tác cấp GCNQSDĐ của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2011 - 2014.....	61
3.3.3 Đất chuyên dùng cho các tổ chức đóng trên địa bàn thành phố	74
3.3.4 Các trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	74

3.3.5. Đánh giá của người dân về việc thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên	76
3.4. Yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên	81
3.4.1 Các vấn đề vướng mắc trong đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên	81
3.4.2 Yếu tố ảnh hưởng đến các vướng mắc trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	83
3.5. Giải pháp nhằm nâng cao kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên	89
3.5.1 Quan điểm và định hướng	89
3.5.2 Các giải pháp nâng cao kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	90
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	93
1. Kết luận	93
2. Kiến nghị	93

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	14
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.....	15
Bảng 3.1. Cơ cấu giá trị sản xuất theo giá thực tế.....	45
thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2012-2014.....	45
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất của địa bàn năm 2014	60
Bảng 3.3: Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	62
Bảng 3.4: Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp phân theo đơn vị hành chính.....	63
Bảng 3.5: Diện tích đất nông nghiệp đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành phố Thái Nguyên	66
Bảng 3.6: Tình hình đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp của các hộ dân trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	68
Bảng 3.7: Tình hình cấp giấy chứng nhận đất ở cho các hộ dân trên địa bàn thành phố Thái nguyên qua các năm.....	69
Bảng 3.8: Số thửa đất được cấp giấy chứng nhận đất ở trên địa bàn.....	71
tính đến hết 31/12/2014.....	71
Bảng 3.9: Kết quả giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở qua các năm.....	73
Bảng 3.10: Các trường hợp chưa được cấp giấy CNQSDĐ phi nông nghiệp	75
Bảng 3.11. Mức độ công khai thủ tục hành chính	76
Bảng 3.12: Hiểu biết của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	89

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên	42
Hình 3.2: Biểu đồ đánh giá thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	78
Hình 3.3: Biểu đồ ý kiến đánh giá Thái độ cán bộ làm công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	79
Hình 3.4: Biểu đồ ý kiến đánh giá khoản lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	80
Hình 3.5: Biểu đồ đánh giá của cán bộ CGCNQSĐĐ về chính sách liên quan	84
Hình 3.6: Biểu đồ ý kiến đánh giá của cán bộ làm công tác cấp GCNQSĐĐ về nhân lực phục vụ công tác cấp GCNQSĐĐ	85
Hình 3.7: Biểu đồ đánh giá của cán bộ thực hiện cấp giấy CNQSĐĐ về cơ sở vật chất phục vụ cho công tác cấp giấy CNQSĐĐ	87
Hình 3.8: Biểu đồ đánh giá của cán bộ về cơ sở dữ liệu đất đai	87

MỞ ĐẦU

1.1. Đặt vấn đề

Hiện nay quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa cùng với tiến trình đổi mới phát triển nền kinh tế theo cơ chế thị trường ngày một mạnh mẽ, nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng. Đòi hỏi công tác quản lý nhà nước về đất đai phải có sự đồng bộ. Cũng như công tác thực hiện các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai phải được cải cách phù hợp với nhu cầu và đảm bảo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cá nhân, tổ chức trong quá trình sử dụng đất cũng như công tác quản lý nhà nước về đất đai thực hiện một cách có hiệu quả.

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai. Việc đăng ký Nhà nước về đất đai có ý nghĩa: các quyền về đất đai được bảo đảm bởi nhà nước, liên quan đến tính tin cậy, sự nhất quán và tập trung, thống nhất của dữ liệu địa chính. Cấp giấy CN QSD đất là một công cụ của nhà nước để bảo vệ lợi ích nhà nước, lợi ích cộng đồng cũng như lợi ích của người sử dụng đất. Mặt khác, đăng ký quyền sử dụng đất còn ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất, xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Hệ thống cấp giấy CN QSD đất hiện tại của Việt Nam đang chịu một sức ép ngày càng lớn, từ yêu cầu hỗ trợ sự phát triển của thị trường bất động sản và cung cấp khuôn khổ pháp lý để tăng thu hút đầu tư.

Từ khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực, với hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được thiết lập ở cấp tỉnh và cấp huyện, cùng với việc thực hiện cải cách hành chính chính theo cơ chế “một cửa”, các cấp, các ngành đã có nhiều nỗ lực trong việc đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận đối với các đối tượng sử dụng đất: tổ chức, hộ gia đình cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất ở Việt Nam với tinh thần công khai, minh bạch, giảm thời gian và chi phí cho tổ chức, công dân có nhu cầu giao dịch. Tuy nhiên, việc cung ứng các dịch vụ về