

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN QUÝ THỦY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA THÀNH PHỐ
CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN QUÝ THỦY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA THÀNH PHỐ
CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. NGUYỄN THẾ HÙNG

Thái Nguyên, năm 2016

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

Nguyễn Quý Thủy

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 và cá nhân trong và ngoài Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc PGS. TS Nguyễn Thế Hùng 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 phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả 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

Nguyễn Quý Thủy

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết đề tài	1
2. Mục tiêu đề tài	2
2.1. Mục tiêu tổng quát.....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học	4
1.1.1. Khái quát về đăng ký đất, nhà ở, tài sản gắn liền với đất.....	4
1.1.2. Khái quát về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	11
1.1.3. Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	12
1.2. Cơ sở pháp lý	18
1.3. Cơ sở thực tiễn.....	19
1.3.1. Tình hình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất một số nước trên thế giới ..	19
1.3.2. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ở Việt Nam.....	21
1.3.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh	23

1.4. Đánh giá chung về tổng quan	25
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU....	26
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	26
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	26
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Cẩm Phả.....	26
2.2.2. Sơ lược công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	26
2.2.3. Đánh giá kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 – 2015	26
2.2.4. Đánh giá của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 – 2015.....	26
2.2.5. Thuận lợi, khó khăn, nguyên nhân tồn tại và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.....	26
2.3. Phương pháp nghiên cứu	26
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu thứ cấp.....	26
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập tài liệu sơ cấp	27
2.3.3. Phương pháp thống kê so sánh, phân tích và tổng hợp số liệu.....	29
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	30
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	34
3.2. Tình hình công tác quản lý và hiện trạng sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	39
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai.....	39
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất đai năm 2015.....	44
3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 – 2015	43

3.3.1. Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 – 2015	43
3.3.2. Tình hình thu nộp ngân sách từ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 – 2015	53
3.4. Đánh giá người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 – 2015	59
3.4.1. Tổng hợp ý kiến của người dân về thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011 – 2015	59
3.4.2. Đánh giá của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.....	62
3.5. Thuận lợi, khó khăn, nguyên nhân tồn tại và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	66
3.5.1. Thuận lợi.....	66
3.5.2. Khó khăn và tồn tại.....	69
3.5.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	74
1. Kết luận.....	74
2. Kiến nghị.....	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO	77
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Từ, cụm từ viết tắt	Nguyên nghĩa
BĐDC	Bản đồ địa chính
GCN QSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	Hồ sơ địa chính
QLNN	Quản lý Nhà nước
TN&MT	Tài nguyên và môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
SDD	Sử dụng đất
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Giá trị sản xuất cố định tính theo ngành.....	35
Bảng 3.2: Dân số của thành phố Cẩm Phả trong mối tương quan với dân số của Hạ Long, Đông Triều và Uông Bí.....	38
Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả năm 2015	44
Bảng 3.4: Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 – 2015..	43
Bảng 3.5: Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho tổ chức trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 – 2015	48
Bảng 3.6: Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 – 2015	52
Bảng 3.7: Kết quả thu lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011-2015.....	54
Bảng 3.8: Kết quả thu lệ phí trước bạ thông qua cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011-2015.....	56
Bảng 3.9: Tổng hợp kết quả thu nộp ngân sách từ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011-2015.....	58
Bảng 3.10: Tổng hợp ý kiến người dân về thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	59
Bảng 3.11: Tổng hợp ý kiến đánh giá của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	64

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	12
Hình 3.1: Vị trí của thành phố Cẩm Phả trên bản đồ đất nước	31
Hình 3.2: Sản lượng than sạch từ 2010-2013.....	33
Hình 3.3: Giá trị sản xuất cố định	35
Hình 3.4: Lượt khách du lịch đến các điểm du lịch chính	37
Hình 3.5: Cơ cấu kết quả công tác xét duyệt, cấp GCN QSD đất ở cho các	47
Hình 3.6: Cơ cấu kết quả công tác xét duyệt, cấp GCN QSD đất ở cho các	51