

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ
KHOA KIẾN TRÚC - XÂY DỰNG - MÔI TRƯỜNG



VÕ THỊ NGỌC LINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở
VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CỦA
HUYỆN PHONG ĐIỀN GIAI ĐOẠN**

2012 - 2016

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Ngành Quản lý Đất đai

Mã số ngành: 52850103

Tháng 8 - 2018

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ
KHOA KIẾN TRÚC - XÂY DỰNG - MÔI TRƯỜNG



VÕ THỊ NGỌC LINH

MSSV: 1411246114

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở
VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CỦA
HUYỆN PHONG ĐIỀN GIAI ĐOẠN**

2012 - 2016

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Ngành Quản lý Đất đai

Mã số ngành: 52850103

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN

THS. PHẠM NHẬT TRƯỜNG

Tháng 8 - 2018

MỤC LỤC

XÁC NHẬN CỦA CÁN BỘ HƯỚNG DẪN	i
CHẤP NHẬN CỦA HỘI ĐỒNG	ii
LỜI CAM ĐOAN	iii
LÝ LỊCH CÁ NHÂN	iv
LỜI CẢM ƠN	v
DANH SÁCH CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH SÁCH HÌNH	vii
DANH SÁCH BẢNG	viii
CHƯƠNG 1 GIỚI THIỆU	1
1.1 ĐẶT VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	1
1.2 MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU	2
1.2.1 Mục tiêu chung	2
1.2.2 Mục tiêu cụ thể	2
1.3 PHẠM VI NGHIÊN CỨU	2
1.3.1 Không gian	2
1.3.2 Thời gian	2
1.3.3 Phương tiện	2
1.3.4 Đối tượng nghiên cứu	2
1.4 THỰC TRẠNG NGUỒN NHÂN LỰC ĐẢM NHIỆM CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN	2
1.4.1 Cơ sở pháp lý	2
1.4.2 Chức năng, nhiệm vụ	3
1.4.3 Nguồn nhân lực	4
1.4.4 Tình hình bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thủ tục hành chính về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận (bộ phận một cửa) tại Chi nhánh huyện Phong Điền.	5
CHƯƠNG 2 CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	6
2.1 CƠ SỞ LÝ LUẬN	6
2.1.1 Cơ sở khoa học	6
2.1.1.1 Quyền sử dụng đất	6
2.1.1.2 Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	6

2.1.1.3 Một số khái niệm liên quan đến việc đăng ký đất đai, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.	10
2.1.1.4 Khái niệm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	11
2.1.2 Căn cứ pháp lý của đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở nước ta.	11
2.1.2.1 Mối quan hệ giữa công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận với nội dung quản lý nhà nước về đất đai	11
2.1.2.2 Hệ thống các văn bản pháp luật có liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	13
2.2 CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI	14
2.3 NỘI DUNG ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	15
2.3.1 Nội dung đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	15
2.3.2 Nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	17
2.3.3 Nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	18
2.3.4 Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	20
2.4 TẦM QUAN TRỌNG CỦA VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN	21
2.5 PHƯƠNG PHÁP	23
2.5.1 Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp	23
2.5.2 Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp	23
2.5.3 Phương pháp thống kê	24
2.5.4 Phương pháp xử lý thông tin	24
2.5.5 Phương pháp so sánh	24
2.6 NỘI DUNG THỰC HIỆN	24
CHƯƠNG 3 GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	26
3.1 TỔNG QUAN ĐẶC ĐIỂM VÙNG NGHIÊN CỨU	26
3.1.1 Vị trí địa lý của huyện Phong Điền	26
3.1.2 Điều kiện tự nhiên	27
3.1.2.1 Khí hậu	27
3.1.2.2 Thủy văn	27

3.1.3 Hiện trạng kinh tế - xã hội	28
3.1.3.1 Điều kiện kinh tế	28
3.1.3.2 Dân số, lao động, việc làm và thu nhập	28
3.1.3.3 Điều kiện cơ sở hạ tầng	29
CHƯƠNG 4 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	30
4.1 HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI HUYỆN PHONG ĐIỀN	30
4.1.1 Cơ cấu loại đất	30
4.1.2 Đánh giá tình hình biến động đất đai năm 2017 so với năm 2016	31
4.1.2.1 Biến động theo mục đích sử dụng	31
4.2 HIỆN TRẠNG 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 PHONG ĐIỀN	34
4.2.1 Thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận giai đoạn 2012 - 2016	34
4.2.1.1 Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân huyện Phong Điền	34
4.2.1.2 Trình tự, thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất	37
4.2.1.3 Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	39
4.2.2 Thực trạng HSĐC	45
4.2.2.1 Về công tác lập HSĐC	45
4.2.2.2 Về công tác chỉnh lý HSĐC	46
4.2.2.3 Công tác quản lý HSĐC	47
4.2.3 Thực trạng cơ sở vật chất, trang thiết bị máy móc phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai	48
4.3 NHỮNG THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN TRONG GIAI ĐOẠN CHUYỂN GIAO GIỮA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003 VÀ LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013	48
4.3.1 Điểm khác nhau giữa Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013	48
4.3.2 Giai đoạn trước khi áp dụng Luật đất đai năm 2013	51
4.3.2.1 Thuận lợi	51
4.3.2.2 Khó khăn	51
4.3.3 Giai đoạn vừa mới chuyển giao từ Luật đất đai năm 2003 sang Luật đất đai năm 2013	56
4.3.3.1 Thuận lợi:	56

4.3.3.2 Khó khăn	59
4.3.4 Giai đoạn áp dụng Luật đất đai năm 2013	61
4.3.4.1 Thuận lợi:	61
4.3.4.2 Một số khó khăn, vướng mắc	62
4.4 PHÂN TÍCH VÀ ĐÁNH GIÁ NHỮNG THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN TRONG CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN GIAI ĐOẠN 2012 - 2016	71
4.4.1 Thuận lợi	71
4.4.2 Khó khăn	73
4.4.3 Thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận tại huyện Phong Điền theo cơ chế Văn phòng đăng ký đất đai “một cấp”.	74
4.4.3.1 Về cơ cấu tổ chức cơ quan thực hiện thủ tục đăng ký đất đai	74
4.4.3.2 Những ưu điểm trong công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận sau khi thành lập văn phòng đăng ký một cấp	76
4.4.3.3 Những hạn chế trong công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận sau khi thành lập văn phòng đăng ký một cấp	77
4.4.4 Đánh giá tổng hợp thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Phong Điền, TP Cần Thơ	78
4.4.4.1 Kết quả đạt được	78
4.4.4.2 Những tồn tại và nguyên nhân	79
4.5 MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH CÔNG TÁC CẤP GCN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN PHONG ĐIỀN	81
4.5.1 Hoàn thiện hệ thống HSĐC	81
4.5.2 Nâng cao trình độ các cán bộ, công chức, viên chức thực hiện công tác cấp GCN	83
4.5.3 Cơ sở vật chất	84
4.5.4 Tài chính	84
CHƯƠNG 5 KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	86
5.1 KẾT LUẬN	86
5.2 KIẾN NGHỊ	87
TÀI LIỆU THAM KHẢO	88
PHỤ LỤC 01	90