

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐINH THỊ KHOA

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG
ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CHI NHÁNH TAM DƯƠNG,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2016 – 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐINH THỊ KHOA

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG
ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CHI NHÁNH TAM DƯƠNG,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2016 – 2019**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Đức Nhuận

Thái Nguyên, năm 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong Luận văn này là trung thực và chưa hề 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 và các thông tin trích dẫn trong Luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc./.

Thái Nguyên, ngày 16 tháng 8 năm 2020

Tác giả

Đinh Thị Khoa

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình hoàn thành Luận văn này, tôi luôn được sự quan tâm, giúp đỡ quý báu của tập thể các thầy cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo (bộ phận Sau Đại học) – Trường Đại học Nông lâm - Thái Nguyên cùng với sự quan tâm, động viên, giúp đỡ của bạn bè, đồng nghiệp và đặc biệt là sự giúp đỡ, chỉ dẫn tận tình của TS. Nguyễn Đức Nhuận - người hướng dẫn khoa học, đã giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ của UBND huyện Tam Dương, chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Lãnh đạo, chuyên viên các phòng đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong quá trình thu thập, điều tra và tổng hợp số liệu và đã có những ý kiến đóng góp quý báu cho tôi hoàn thành đề tài này.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn bạn bè, đồng nghiệp và gia đình đã tạo điều kiện, đã động viên, khuyến khích và giúp đỡ tôi trong thời gian học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 16 tháng 8 năm 2020

Tác giả

Đinh Thị Khoa

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	2
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC BẢNG	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học của đề tài	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở khoa học	3
1.1.1. Đăng ký đất đai	3
1.1.2. Văn phòng đăng ký đất đai	6
1.2. Cơ sở pháp lý về các vấn đề nghiên cứu.....	11
1.2. Cơ sở thực tiễn.....	13
1.2.1. Đăng ký đất đai và tài sản gắn liền trên đất ở một số nước trên thế giới và ở Việt Nam	13
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Đối tượng, thời gian và phạm vi nghiên cứu.....	31
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	31
2.1.2. Thời gian nghiên cứu.....	31
2.1.3. Phạm vi nghiên cứu	31
2.2. Nội dung nghiên cứu	31
2.2.1. Đánh giá tình hình quản lý nhà nước và hiện trạng sử dụng đất của huyện Tam Dương.....	31
2.2.2. Đánh giá kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương qua giai đoạn 2016 – 2019.....	31
2.2.3. Đánh giá của cán bộ VPĐKĐĐ và người sử dụng đất về hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương.	31

2.2.4. Đánh giá ưu điểm, hạn chế trong hoạt động của VPĐKĐĐ từ đó đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương.....	32
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	32
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu.....	32
2.3.2. Phương pháp thống kê, so sánh.....	33
2.3.3. Phương pháp đánh giá.....	33
2.3.4. Phương pháp thống kê phân tích, xử lý số liệu.....	34
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	35
3.1. Đánh giá tình hình quản lý nhà nước và hiện trạng sử dụng đất của huyện Tam Dương.....	35
3.1.1. Khái quát tình hình quản lý Nhà nước về đất đai huyện Tam Dương.....	35
3.1.2. Tình hình sử dụng đất huyện Tam Dương.....	40
3.1.3. Đánh giá nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính về giao dịch đất đai của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương.....	44
3.2. Đánh giá kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương giai đoạn 2016 - 2019.....	44
3.2.1. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy.....	44
3.2.2. Điều kiện vật chất cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	46
3.2.3. Kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương.....	47
3.2.4. Đánh giá ưu điểm, hạn chế trong hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2019.....	51
3.3. Đánh giá của cán bộ chuyên môn và người sử dụng đất về hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương.....	54
3.3.1. Mức độ công khai về thủ tục hành chính.....	54
3.3.2. Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính.....	56
3.3.3. Điều kiện cơ sở vật chất.....	57
3.3.4. Mức độ và thái độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn.....	59
3.3.5 Các khoản lệ phí người sử dụng đất phải đóng góp.....	61
3.3.6. Ý kiến đánh giá tổng thể của cán bộ, người sử dụng đất về hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương.....	62

3.3.7. Nhận xét chung về hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương	63
3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương	63
3.4.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật.....	64
3.4.2. Giải pháp về tuyên truyền	64
3.4.3. Giải pháp tổ chức bộ máy	64
3.4.4. Giải pháp về con người, cơ sở vật chất, trang thiết bị	64
3.4.5. Giải pháp về tài chính	65
3.4.6. Giải pháp ứng dụng công nghệ kỹ thuật trong chuyên môn, nghiệp vụ.....	66
KẾT LUẬN KIẾN NGHỊ.....	67
1. Kết luận	67
2. Kiến nghị.....	67
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	69

DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Các chữ viết tắt
BDS	Bất động sản
BTNMT	Bộ Tài nguyên Môi trường
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSDC	Hồ sơ địa chính
NĐ - CP	Nghị định – Chính phủ
SDĐ	Sử dụng đất
QĐ	Quyết định
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Tình hình sử dụng đất huyện Tam Dương năm 2019	40
Bảng 3.2. Tổng hợp biến động đất đai giai đoạn 2016 - 2019	42
Bảng 3.3. Kết quả cấp GCN lần đầu của huyện Tam Dương giai đoạn 2016 - 2019	47
Bảng 3.4. Kết quả đăng ký biến động đất đai giai đoạn 2016 - 2019	48
Bảng 3.5. Các loại hình biến động đất đai giai đoạn 2016 - 2019	49
Bảng 3.6. Hồ sơ địa chính lưu trữ tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương	50
Bảng 3.7. Mức độ công khai thủ tục hành chính tại VPĐKĐĐ	55
Chi nhánh Tam Dương	55
Bảng 3.8. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của Chi nhánh Tam Dương	56
Bảng 3.9. Đánh giá về điều kiện vật chất tại Chi nhánh Tam Dương	58
Bảng 3.10. Mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương	60
Bảng 3.11. Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương	61
Bảng 3.12. Nhận xét về hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương	62

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu thống nhất quản lý; là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật.

Pháp luật về đất đai quy định cơ quan quản lý nhà nước về đất đai gồm: ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường; Cơ quan tài nguyên và môi trường ở địa phương bao gồm Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) được giao thực hiện một số nhiệm vụ trong quản lý nhà nước về đất đai.

Một trong những nhiệm vụ trọng tâm nhằm phát triển kinh tế, xã hội đất nước cải cách hành chính trong tất cả các lĩnh vực nói chung, trong quản lý đất đai nói riêng là yêu cầu bức thiết. Việc hợp nhất VPĐKQSDĐ ở hai cấp trước đây thành một tổ chức thống nhất là một tất yếu do đó VPĐKĐĐ “một cấp” được thành lập. Hoạt động của VPĐKQSDĐ các cấp trước đây và nay là VPĐKĐĐ gắn liền với việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai ở địa phương.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc được thành lập theo Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc bao gồm 4 phòng chuyên môn và 9 Chi nhánh tại các huyện, thành phố trong đó VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương đang thực hiện nhiệm vụ tại huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

Từ thực trạng phát triển kinh tế, xã hội trên địa bàn huyện Tam Dương cho thấy sự chuyển dịch mạnh mẽ từ sản xuất nông nghiệp sang sản xuất công nghiệp, du lịch, dịch vụ; tốc độ đô thị hóa nhanh, tình hình giao dịch về đất đai, bất động sản ngày một tăng lên. Đất đai trở thành nguồn nội lực phát triển của địa phương, nhu cầu đất đai cho xây dựng cơ sở hạ tầng công nghiệp, dịch vụ ngày càng tăng, công tác giao dịch, huy động nguồn vốn từ quyền sử dụng đất đang có ý nghĩa quan trọng trong phát triển kinh tế của người sử dụng đất.

VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương đã hoạt động hơn 3 năm nhưng đến nay vẫn chưa có bất kỳ sự đánh giá nào về hiệu quả hoạt động? Có những tồn tại gì cần khắc phục để nâng cao chất lượng phục vụ người dân, giải quyết tình trạng tồn đọng