

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM  
-----o0o-----



**BÙI QUÝ BÌNH**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA  
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
THỊ XÃ PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN,  
GIAI ĐOẠN 2016 - 2019**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

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

-----o0o-----



**BÙI QUÝ BÌNH**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA  
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
THỊ XÃ PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN,  
GIAI ĐOẠN 2016 – 2019**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số ngành: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. NGUYỄN QUANG THI**

**Thái Nguyên - 2020**

**LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan mọi số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa được sử dụng để bảo vệ trong bất kỳ một luận văn nào khác.

Tôi xin cam đoan mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện và hoàn thiện luận văn đều đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được ghi rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

*Bùi Quý Bình*

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp những ý kiến quý báu và tạo điều kiện thuận lợi của các cá nhân, cơ quan, tổ chức để tôi hoàn thành luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo TS. Nguyễn Quang Thi, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi thực hiện nghiên cứu đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý nhiệt tình của các Thầy, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo của Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã giúp cho tôi hoàn thiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính – kế hoạch, Phòng Thống kê, các cán bộ xã, phường, các hộ gia đình, cá nhân đã tham gia phỏng vấn và tạo điều kiện thuận lợi giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã luôn ủng hộ, động viên, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

*Tôi xin trân trọng cảm ơn!*

**Tác giả luận văn**

***Bùi Quý Bình***

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

TTHC	Thủ tục hành chính
GCN	Giấy chứng nhận
VPĐK	Văn phòng đăng ký
TN&MT	Tài nguyên và môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
CSDL	Cơ sở dữ liệu
VPĐKĐĐ	Văn phòng Đăng ký đất đai
ĐT 266	Đường tỉnh 266
BTN	Bê tông nhựa
GTVT	Giao thông vận tải
GTNT	Giao thông nông thôn
ĐKTC	Đăng ký thế chấp
Xóa TC	Xóa thế chấp
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>Chương 1. TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU</b> .....	4
1.1. Cơ sở lý luận và pháp lý của hoạt động đăng ký đất đai .....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của hoạt động đăng ký đất đai .....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của hoạt động đăng ký đất đai .....	10
1.2. Các quy định về nội dung hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai .....	12
1.3. Khái quát hoạt động Văn phòng đăng ký đất đai của Việt Nam và tỉnh Thái Nguyên.....	17
1.3.1. Khái quát hoạt động Văn phòng đăng ký đất đai của Việt Nam .....	17
1.3.2. Khái quát hoạt động đăng ký đất đai của tỉnh Thái Nguyên.....	20
1.4. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai ở một số nước trên thế giới .....	22
1.4.1. Tại Cộng hòa Pháp .....	22
1.4.2. Tại Thụy Điển .....	23
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	25
2.1. Đối tượng , phạm vi nghiên cứu .....	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	25
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	25
2.2. Thời gian, địa điểm nghiên cứu .....	25
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	25

2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý sử dụng đất đai thị xã Phổ Yên .....	25
2.3.2. Đánh giá tình hình hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016-2019 .....	25
2.3.3. Đánh giá những mặt hạn chế tồn tại và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thị xã Phổ Yên .....	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	26
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.....	26
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu sơ cấp .....	26
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp, xử lý số liệu .....	28
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>29</b>
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý sử dụng đất đai thị xã Phổ Yên .....	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	29
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội .....	30
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn Thị xã Phổ Yên .....	31
3.2. Đánh giá tình hình hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016-2019 .....	37
3.2.1. Tổ chức bộ máy của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên .....	37
3.2.2. Điều kiện cơ sở vật chất, kỹ thuật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên .....	39
3.2.3. Chức năng, nhiệm vụ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên .....	40
3.2.4. Cơ chế hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên .....	41

3.2.5. Đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên .....	43
3.3. Đánh giá những mặt hạn chế tồn tại và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thị xã Phổ Yên .....	61
3.3.1. Những điểm hạn chế tồn tại .....	61
3.3.2. Nguyên nhân .....	63
3.3.3. Đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên .....	65
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	69
1. Kết luận .....	69
2. Kiến nghị .....	69
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	71



**DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, BIỂU ĐỒ**

Hình 3.1: Sơ đồ hành chính thị xã Phổ Yên.....29

Hình 3.2: Biểu đồ biểu thị tỷ lệ các nhóm đất.....36

Hình 3.3: Mô hình tổ chức Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã Phổ Yên.....38

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất thị xã Phổ Yên năm 2019.....	35
Bảng 3.2: Trình độ của cán bộ, công chức.....	38
Bảng 3.3: Điều kiện cơ sở vật chất, kỹ thuật .....	39
Bảng 3.4.1: Trình tự đăng ký đất đai, cấp GCN quyền sử dụng đất lần đầu .....	43
Bảng 3.4.2: Trình tự đăng ký đất đai, cấp GCN quyền sử dụng đất lần đầu .....	45
Bảng 3.5: Kết quả cấp GCN quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	47
Bảng 3.6: Trình tự cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân .....	48
Bảng 3.7: Kết quả cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân .....	49
Bảng 3.8: Kết quả đăng ký biến động do chuyển quyền sử dụng đất.....	50
Bảng 3.9: Kết quả đăng ký thế chấp và xóa thế chấp quyền sử dụng đất.....	51
Bảng 3.10: Tình hình lập và quản lý hồ sơ địa chính trên địa bàn Thị xã Phổ Yên .	52
Bảng 3.11: Thống kê diện tích đất đai theo đơn vị hành chính của.....	53
Thị xã Phổ Yên năm 2019.....	53
Bảng 3.12: Tình hình trích lục, trích đo của Thị xã Phổ Yên .....	54
Bảng 3.13: Kết quả thu phí lệ phí tại chi nhánh Thị xã Phổ Yên .....	55
Bảng 3.14: Tình hình ứng dụng Công nghệ thông tin tại Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã Phổ Yên.....	56
Bảng 3.15: Kết quả điều tra ý kiến của cán bộ quản lý về những tiêu chí đánh giá.	57
Bảng 3.16: Kết quả điều tra ý kiến của người dân.....	59