

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



**PHÙNG THỊ KIỀU OANH**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP  
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA  
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên – 2020**

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



**PHÙNG THỊ KIỀU OANH**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP  
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA  
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

**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: PGS. TS Nguyễn Ngọc Nông**

**Thái Nguyên – 2020**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, đầy đủ và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan, mọi sự giúp đỡ cho việc nghiên cứu thực tế tại địa phương để thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

**Tác giả luận văn**

**Phùng Thị Kiều Oanh**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài. Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo tại khoa Quản lý Tài Nguyên, khoa Sau Đại học - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Vĩnh Yên đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới những người thân trong gia đình và đồng nghiệp đã động viên, khích lệ, tạo những điều kiện tốt nhất cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả luận văn**

**Phùng Thị Kiều Oanh**

## MỤC LỤC

|  |            |
|--|------------|
| <b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>  | <b>2</b>   |
| <b>LỜI CẢM ƠN .....</b>  | <b>ii</b>  |
| <b>MỤC LỤC .....</b>   | <b>iii</b> |
| <b>DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....</b>   | <b>v</b>   |
| <b>DANH MỤC BẢNG BIỂU .....</b>  | <b>vi</b>  |
| <b>MỞ ĐẦU .....</b>  | <b>1</b>   |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài .....   | 1          |
| 2. Mục tiêu nghiên cứu.....  | 2          |
| 3. Ý nghĩa của đề tài.....   | 2          |
| 3.1. Ý nghĩa khoa học .....  | 2          |
| 3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....  | 2          |
| <b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>  | <b>3</b>   |
| 1.1. Cơ sở khoa học về đăng ký đất đai và văn phòng đăng ký đất đai .....                      | 3          |
| 1.1.1. Cơ sở lý luận .....   | 3          |
| 1.1.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của văn phòng đăng ký.....                        | 13         |
| 1.2. Cơ sở thực tiễn về văn phòng đăng ký quyền sử dụng nước trên thế giới và ở Việt Nam ..... | 16         |
| 1.2.1. Trên thế giới.....  | 16         |
| 1.2.2. Thực tiễn hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam .....                      | 22         |
| 1.3. Một số nghiên cứu liên quan đến đề tài .....  | 28         |
| <b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP</b>  |            |
| <b>NGHIÊN CỨU.....</b>   | <b>32</b>  |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....  | 32         |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....   | 32         |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....   | 32         |
| 2.2. Nội dung nghiên cứu .....   | 32         |
| 2.3. Phương pháp nghiên cứu.....   | 33         |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....  | 33        |
| 2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....   | 33        |
| 2.3.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....   | 33        |
| 2.3.4. Phương pháp chuyên gia.....  | 34        |
| <b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>   | <b>35</b> |
| 3.1. Đánh giá tình hình quản lý đất đai của thành phố Vĩnh Yên.....   | 35        |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế - xã hội thành phố Vĩnh Yên.....  | 35        |
| 3.1.2. Công tác quản lý đất đai.....  | 38        |
| 3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất năm 2019.....   | 42        |
| 3.2. Đánh giá thực trạng tình hình hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn từ 2015 - 2019. ... | 44        |
| 3.2.1. Cơ cấu tổ chức của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Vĩnh Yên. ....  | 44        |
| 3.2.2. Tình hình hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Yên. ....   | 47        |
| 3.2.3. Cơ chế hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Vĩnh Yên.....   | 64        |
| 3.3. Đánh giá chung về hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Vĩnh Yên qua cán bộ quản lý và người dân.....                                | 66        |
| 3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Yên.....                                | 71        |
| <b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>   | <b>73</b> |
| 1. Kết luận.....  | 73        |
| 2. Kiến nghị.....   | 74        |
| <b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>  | <b>75</b> |

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| BDS      | Bất động sản                        |
| ĐKĐĐ     | Đăng ký đất đai                     |
| GCN      | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất   |
| HSĐC     | Hồ sơ địa chính                     |
| PTTH     | Phổ thông trung học                 |
| SDĐ      | Sử dụng đất                         |
| THCS     | Trung học cơ sở                     |
| TN&MT    | Tài nguyên và Môi trường            |
| UBND     | Ủy ban nhân dân                     |
| VPĐKQSĐĐ | Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất |

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

|   |    |
|---|----|
| Bảng 1.1. Tình hình thành lập VPĐKĐĐ các cấp cả nước năm 2017.....  | 22 |
| Bảng 3.1. Tình hình sử dụng đất qua các năm (2015-2019).....  | 42 |
| Bảng 3.2. Kết quả chung về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....  | 48 |
| Bảng 3.3. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu<br>nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (2015-2019) .....                   | 49 |
| Bảng 3.4. Kết quả đăng ký biến động đất đai trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên.....  | 50 |
| Bảng 3.5. Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền về đất đai trong.....   | 51 |
| Bảng 3.6. Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký biến động khác trong 5 năm<br>từ 2015 - 2019 tại thành phố Vĩnh Yên.....                                 | 52 |
| Bảng 3.7. Kết quả hồ sơ địa chính trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên.....  | 54 |
| Bảng 3.8. Kết quả lập hồ sơ địa chính theo bản đồ giải thửa 129.....  | 55 |
| Bảng 3.9. Kết quả công tác giải quyết thủ tục hành chính năm 2015 và năm 2019 .   | 58 |
| Bảng 3.10. Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai<br>thuộc thẩm quyền của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Vĩnh Yên..... | 65 |
| Bảng 3.11. Danh mục thủ tục hành chính và thời gian giải quyết thuộc thẩm quyền<br>của chi nhánh VPĐK đất đai chi nhánh Vĩnh Yên .....              | 66 |
| Bảng 3.12. Mức độ công khai thủ tục hành chính .....  | 67 |
| Bảng 3.13. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐKĐĐ.....  | 68 |
| Bảng 3.14. Đánh giá thái độ hướng dẫn của cán bộ .....  | 69 |



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản quốc gia quý giá, di sản của nhân loại. Con người sinh ra từ đất, lớn lên nhờ đất và khi chết đi cũng trở về với đất, vì vậy đất đai gắn bó máu thịt với mỗi con người, mỗi gia đình và mỗi quốc gia. 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. Đăng ký đất đai là một công cụ của Nhà nước để bảo vệ lợi ích của Nhà nước, lợi ích của cộng đồng cũng như lợi ích của mỗi công dân.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCN) đã cơ bản hoàn thành nhưng nhu cầu giao dịch đất đai thì ngày càng cao. Một nguyên tắc cơ bản cho hệ thống đăng ký đất đai là đảm bảo tính pháp lý, liên quan đến tính tin cậy, sự nhất quán và tập trung, thống nhất của dữ liệu địa chính. Tuy nhiên hồ sơ về đất đai được quản lý ở nhiều cấp khác nhau, có nhiều khác biệt giữa thông tin trên sổ sách và trên GCN, vì vậy mặc dù có những chuyển biến quan trọng trong khuôn khổ pháp lý về đất đai, nhưng vẫn cần nỗ lực nhiều hơn khi triển khai hệ thống đăng ký đất đai ở cấp địa phương.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 việc đăng ký đất đai, cấp GCN được thực hiện tại Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ). Tuy nhiên, hệ thống VPĐKĐĐ các cấp hiện nay, đặc biệt là chi nhánh VPĐKĐĐ cấp huyện, thành phố còn một số hạn chế như chưa thực hiện đầy đủ và đúng các yêu cầu nhiệm vụ mà pháp luật đất đai đã phân cấp thực hiện, đặc biệt là việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính; tổ chức bộ máy của chi nhánh VPĐKĐĐ ở nhiều địa phương chưa hoàn chỉnh, không thống nhất; nhân lực còn rất thiếu, một số nơi Giám đốc chi nhánh VPĐKĐĐ cấp huyện, thành phố do một lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường kiêm nhiệm nên hoạt động thường bị chi phối bởi các nhiệm vụ cấp bách khác của địa phương, nhất là việc bồi thường khi thu hồi đất, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai...

Xuất phát từ những yêu cầu thực tiễn trên, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã được thành lập từ ngày 20 tháng 10 năm 2014 theo Quyết định số

46/2014/QĐ-UBND tỉnh Vĩnh Phúc. Kể từ ngày thành lập tới nay, chi nhánh đã giúp Sở giải quyết các nhiệm vụ liên quan tới việc ĐKĐĐ, cấp GCN của thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Tuy nhiên trong thời gian qua vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức nảy sinh nhiều vấn đề cần giải quyết. Để có cách giải quyết thích hợp với những khó khăn trên đòi hỏi chúng ta cần nhìn nhận lại công tác ĐKĐĐ, cấp GCN từ cấp xã phường. Từ đó tìm ra cách giải quyết đúng đắn và triệt để với tình hình địa phương, tôi tiến hành thực hiện đề tài “***Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc***”.

## **2. Mục tiêu nghiên cứu**

- Đánh giá thực trạng và hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Vĩnh Yên trong giai đoạn từ năm 2015-2019.

- Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Vĩnh Yên.

## **3. Ý nghĩa của đề tài**

### ***3.1. Ý nghĩa khoa học***

- Đề tài góp phần cung cấp cơ sở cho việc đề xuất hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai hợp lý hơn, hiệu quả hơn và hoàn thiện hơn.

- Góp phần bổ sung, nâng cao và hoàn thiện các chính sách liên quan đến tổ chức hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhằm nâng cao hiệu quả công tác của văn phòng.

### ***3.2. Ý nghĩa thực tiễn***

Đề xuất giải pháp nâng cao, hoàn thiện và đem lại hiệu quả cao nhất có thể cho văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Vĩnh Yên.