

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN QUANG HUY

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN THANH CHƯƠNG,
TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2015 – 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN QUANG HUY

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN THANH CHƯƠNG,
TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2015 – 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 Thế Huân

Thái Nguyên – 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 luận văn 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 đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Nguyễn Quang Huy

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới TS. Nguyễn Thế Huấn người đã hướng dẫn, giúp đỡ rất tận tình, tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn thạc sĩ.

Tôi xin chân thành cảm ơn đến các thầy, cô giáo trong khoa Quản lý tài nguyên, phòng Đào tạo, Ban giám hiệu Trường đại học Nông Lâm đã giảng dạy đóng góp ý kiến, tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn đến các cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Chương đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình thu thập tài liệu thực hiện đề tài.

Cuối cùng xin gửi lời cảm ơn tới gia đình và những người bạn, những người đã cùng tôi chia sẻ những khó khăn trong thời gian học tập, đặc biệt là trong thời gian thực hiện đề tài này.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Nguyễn Quang Huy

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở khoa học đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký QSD đất.....	3
1.1.1. Đăng ký đất đai	3
1.1.2. Văn phòng đăng ký đất đai	3
1.2. Mô hình đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước	9
1.2.1. Đăng ký đất đai và tài sản gắn liền trên đất ở một số nước	9
1.2.2. Một số kinh nghiệm áp dụng vào Việt Nam	11
1.3. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam	13
1.3.1. Tình hình thành lập Văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam.....	13
1.3.2. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai.....	13
1.3.3. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐKĐĐ	14
1.3.4 . Đánh giá chung về tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất.....	15
1.4. Cơ sở pháp lý về các vấn đề nghiên cứu.....	16
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	18
2.1. Đối tượng, thời gian và phạm vi nghiên cứu	18
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	18
2.1.2. Thời gian nghiên cứu	18
2.1.3. Phạm vi nghiên cứu.....	18

2.2. Nội dung nghiên cứu	18
2.2.1. Khái quát vị trí địa lý và tình hình quản lý nhà nước về đất đai.....	18
2.2.2. Khái quát hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất và Đánh giá kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương giai đoạn 2015 – 2019	18
2.2.3. Đánh giá của cán bộ Văn phòng đăng ký QSD đất và người sử dụng đất về hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương.	19
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương.	19
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	19
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	19
2.3.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan	21
2.3.4. Phương pháp thống kê, so sánh.....	21
2.3.5. Phương pháp đánh giá.....	21
2.3.6. Phương pháp chuyên gia	22
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	23
3.1. Khái quát về vị trí địa lý và thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương.....	23
3.1.1. Khái quát về vị trí địa lý huyện Thanh Chương	23
3.1.2. Tình hình quản lý Nhà nước về đất đai huyện Thanh Chương.....	26
3.1.2.1. Tình hình quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Thanh Chương.....	26
3.1.2.2. Tình hình sử dụng đất huyện Thanh Chương	28
3.2. Đánh giá kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương giai đoạn (2015 – 2019)	35
3.2.1. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy.....	35
3.2.2. Điều kiện vật chất cơ sở hạ tầng kỹ thuật	39

3.2.3. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Chương	40
3.3. Đánh giá của cán bộ chuyên môn và người sử dụng đất về hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương	53
3.3.1. Mức độ công khai về thủ tục hành chính	53
3.3.2. Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính	54
3.3.3. Điều kiện cơ sở vật chất	55
3.3.4. Mức độ và thái độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn	55
3.3.5 Các khoản lệ phí người sử dụng đất phải thực hiện.....	57
3.3.6. Ý kiến đánh giá tổng thể của cán bộ, người sử dụng đất về hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương	58
3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương.....	58
3.4.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật	58
3.4.2. Giải pháp về tuyên truyền	59
3.4.3. Giải pháp tổ chức bộ máy	60
3.4.4. Giải pháp về con người, cơ sở vật chất, trang thiết bị	60
3.4.5. Giải pháp về tài chính	61
3.4.6. Giải pháp ứng dụng công nghệ kỹ thuật trong chuyên môn, nghiệp vụ.....	61
KẾT LUẬN KIẾN NGHỊ	63
1. Kết luận	63
2. Kiến nghị	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO	66

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất theo đơn vị hành chính năm 2019	29
Bảng 3.2. Biến động diện tích đất đai theo mục đích sử dụng đất năm 2019.....	33
Bảng 3.3. Kết quả cấp GCN lần đầu của huyện Thanh Chương từ 2015 - 2019.	40
Bảng 3.4. Kết quả đăng ký biến động đất đai từ năm 2015 - 2019	42
Bảng 3.6. Hồ sơ tài liệu đo đạc bản đồ địa chính	45
Bảng 3.7. Hồ sơ địa chính	48
Bảng 3.7. Mức độ công khai TTHC tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương.....	53
Bảng 3.8. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ trên địa bàn huyện Thanh Chương.	54
Bảng 3.9. Đánh giá về điều kiện vật chất tại Huyện Thanh Chương	55
Bảng 3.10. Mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương.....	56
Bảng 3.11. Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương	57
Bảng 3.12. Nhận xét về hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương.....	58

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.

Luật đất đai năm 2003 quy định về việc thành lập hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (VPĐKQSĐĐ) trực thuộc cơ quan tài nguyên và môi trường (TNMT) ở 2 cấp gồm VPĐKQSĐĐ cấp tỉnh trực thuộc Sở TNMT, VPĐKQSĐĐ cấp huyện trực thuộc Phòng TNMT. VPĐKQSĐĐ các cấp có chức năng, nhiệm vụ chủ yếu là giúp cơ quan tài nguyên và môi trường làm đầu mối tổ chức thực hiện các thủ tục về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận (GCN); lập và chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính (HSĐC) và cơ sở dữ liệu địa chính; tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai hàng năm và theo định kỳ; cung cấp thông tin đất đai phục vụ yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai và cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

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. Hoạt động của VPĐKQSĐĐ 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.

Từ thực trạng phát triển kinh tế, xã hội trên địa bàn huyện Thanh Chương 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.

VPĐKQSDĐ Huyện Thanh Chương đã hoạt động hơn 11 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 hồ sơ đăng ký đất đai? Đã thực hiện triệt để công tác cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai, sự hài lòng của người dân? ... là những vấn đề được chính quyền địa phương và người dân hết sức quan tâm. Xuất phát từ lý do trên, tôi quyết định chọn đề tài nghiên cứu "***Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2015 – 2019***" với mục tiêu giúp hoạt động của VPĐKQSDĐ Huyện Thanh Chương được hiệu quả hơn, khắc phục được những tồn tại, hạn chế; đẩy nhanh công tác cải cách thủ tục hành chính, đồng thời tăng cường vai trò quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Thanh Chương.

2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

Thứ nhất, đánh giá hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương

Thứ hai, phân tích thuận lợi và khó khăn của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương

Thứ ba, đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Thanh Chương trong thời gian tới.

Chương 1