ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN VĂN THỨ

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CHI NHÁNH PHÚC YÊN TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2011 - 6/2019

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN – 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN VĂN THỨ

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CHI NHÁNH PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2011 – 6/2019

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Đặng Văn Minh

THÁI NGUYÊN – 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan những số liệu, 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 cũng 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 này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

NGUYỄN VĂN THỨ

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành Luận văn Thạc Sỹ này.

Lời đầu tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo GS.TS. Đặng Văn Minh là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ và chỉ bảo tận tình trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo khoa Quản lý Tài Nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của các Phòng ban chức năng của thành phố Phúc Yên đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Cảm ơn gia đình, các anh chị đồng nghiệp, bạn bè đã động viên và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Thứ

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

HSĐC	Hồ sơ địa chính
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	Hội đồng nhân dân
SDĐ	Sử dụng đất
TNMT	Tài nguyên & Môi trường
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai
VPĐKQSDĐ	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3. 1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Phúc Yên 34
Bảng 3.2. Cơ cấu tổ chức VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên giai đoạn 2011 – 2018 36
Bảng 3. 3. Tình hình cấp GCNQSDĐ trong 2 giai đoạn 2011 – 2014 và 2015 – 6/2019 40
Bảng 3. 5. Kết quả đăng ký biến động đất đai từ năm 2011 – 6/2019 43
Bảng 3. 6. Các loại hình biến động đất giai đoạn 2011 – 6/2019 45
Bảng 3. 7. Mức độ công khai TTHC tại VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên 50
Bảng 3. 8. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ tại chi nhánh VPĐKĐĐ Phúc Yên 52
Bảng 3. 9. Đánh giá về điều kiện vật chất tại chi nhánh VPĐKĐĐ Phúc Yên54
Bảng 3. 10. Mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên 56
Bảng 3. 11. Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên 57
Bảng 3. 12. Nhận xét về hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên 59

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN ..... **i**
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT ..... **iii**
DANH MỤC BẢNG ..... **iv**
MỤC LỤC ..... **v**
MỞ ĐẦU **1**
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU **4**
1.1. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai 4
1.1.1. Một số khái niệm liên quan 4
1.1.2. Các quy định về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất 5
1.1.3. Quy trình đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất 8
1.2. Khái quát lịch sử về hệ thống đăng ký đất đai ở nước ta 9
1.2.1. Trước khi thực hiện Luật đất đai 1987 9
1.2.2. Trước khi thực hiện Luật đất đai 1993 9
1.2.3. Trước khi thực hiện luật đất đai 2003 9
1.2.4. Thời kỳ thực hiện Luật đất đai 2003 10
1.2.5. Từ khi có luật đất đai năm 2013 đến nay 11
1.3. Cơ sở thực tiễn 13
1.3.1. Công tác đăng ký đất đai ở một số nước trên thế giới 13
1.3.2. Nghiên cứu kết quả và hoạt động đăng ký đất đai ở nước ta và Vĩnh Phúc 16
1.3.3. Một số đặc điểm của văn phòng đăng ký đất đai ở tỉnh Vĩnh Phúc 22
CHƯƠNG 2.ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU **25**
2.1. Đối tượng và 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 và địa điểm nghiên cứu 25
2.2.1. Thời gian nghiên cứu 25
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu 25
2.3. Nội dung nghiên cứu 25
2.4. Phương pháp nghiên cứu 26

2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu.....26
2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh.....27
2.4.3. Phương pháp đánh giá.....27
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....28
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....29
3.1. Khái quát tình hình quản lý nhà nước về đất đai thành phố Phúc Yên.....29
3.1.1. Vị trí địa lý thành phố Phúc Yên.....29
3.1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai.....30
3.1.3. Tình hình sử dụng đất thành phố Phúc Yên.....33
3.1.4. Đánh giá nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính về giao dịch đất đai của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên.....35
3.2. Đánh giá kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên qua 2 giai đoạn (2011-2014; 2015- 6/2019).....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.....38
3.2.3. Đánh giá chất lượng và hiệu quả hoạt đông của VPĐKĐĐ chi nhánh thành Phúc Yên.....39
3.3. Đánh giá chất lượng và hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Phúc Yên trong giai đoạn hiện nay.....49
3.3.1. Mức độ công khai về thủ tục hành chính.....49
3.2.2. Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính.....51
3.3.3. Điều kiện cơ sở vật chất.....53
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 đóng góp.....58
3.3.6. Ý kiến đánh giá chung về hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên.....58
3.4. Khó khăn, tồn tại, nguyên nhân hạn chế và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên.....59
3.4.1. Khó khăn và tồn tại.....59
3.4.2. Nguyên nhân hạn chế.....60
3.4.3. Đề xuất giải pháp.....63

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 66
1. Kết luận 66
2. Kiến nghị 66
TÀI LIỆU THAM KHẢO 68
PHỤ LỤC 71

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của con người và các sinh vật khác trên trái đất. Đó là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hang đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa xã hội, an ninh quốc phòng. Mỗi quốc gia, mỗi địa phương có một quỹ đất đai nhất định được giới hạn bởi biên tích, ranh giới, vị trí, … Việc sử dụng và quản lý quỹ đất này được thực hiện theo quy định của Nhà nước, tuân thủ Luật đất đai và những văn bản pháp lý có liên quan.

Hiến pháp năm 2013 đã khẳng định "Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý". Vì vậy việc quản lý đất đai nhằm đảm bảo sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả là một công việc mà các cơ quan quản lý nhà nước phải chú trọng, đưa ra những biện pháp phù hợp và vận dụng một cách linh hoạt và điều kiện cụ thể trong từng giai đoạn khác nhau nhằm quản lý một cách tốt nhất. Một trong những cơ quan thực hiện việc quản lý những vấn đề cơ bản về đất đai là văn phòng đăng ký đất đai.

Sau thời gian thay thế cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 2 cấp, văn phòng đăng ký đất đai một cấp đã cho thấy sự thống nhất cao về mặt chuyên môn và đúng quy định của pháp luật trong việc tiếp nhận giải quyết hồ sơ tại các chi nhánh cấp huyện, thành phố. Hồ sơ được kiểm tra chặt chẽ về tính pháp lý, cơ sở dữ liệu địa chính, giải quyết kịp thời nhiều vướng mắc về chuyên môn; quản lý tốt việc biến động đất nhất là việc tách thửa đất không để xảy ra tình trạng chia cắt manh mún không đúng quy định gây khó khăn cho công tác quy hoạch, hạn chế nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện. Việc cập nhật các biến động quản lý dữ liệu địa chính được đi vào nề nếp. Mặt khác, việc kiện toàn văn phòng đăng ký một cấp đã bảo đảm sự lãnh đạo chỉ đạo điều hành thống nhất từ Ủy ban nhân dân (UBND) cấp