

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN THỊ BÍCH THỦY

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN LẠC,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2013 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái nguyên - 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN THỊ BÍCH THỦY

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CÔNG TÁC CHUYÊN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN LẠC,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2013 - 2018**

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 THỊ LỢI

Thái nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng: Đây là công trình nghiên cứu của chúng tôi, các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác và chưa từng sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả

Trần Thị Bích Thủy

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thiện luận văn tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể.

Trước hết, tôi xin trân trọng cảm ơn **TS. Nguyễn Thị Lợi** - Giảng viên Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Quản lý tài nguyên, Phòng đào tạo - Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện và hoàn thành đề tài. Tôi xin trân trọng cảm ơn UBND huyện Yên Lạc, phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài trên địa bàn. Tôi xin cảm ơn đến gia đình, người thân, các cán bộ đồng nghiệp và bạn bè đã động viên, giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Do hạn chế về mặt thời gian và điều kiện nghiên cứu, nên luận văn này của tôi chắc chắn sẽ không tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của các nhà khoa học, các thầy, cô giáo và các bạn đồng nghiệp để luận văn được hoàn thiện hơn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả

Trần Thị Bích Thủy

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	1
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu và ý nghĩa nghiên cứu.	2
2.1. Mục tiêu:	2
2.2. Ý nghĩa của đề tài nghiên cứu:	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học và lý luận	3
1.1.1. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý về đăng ký đất đai	4
1.1.3. Quy định của pháp luật về Văn phòng đăng ký đất đai.	16
1.2. Tổng quan về công tác chuyển quyền sử dụng đất trong cả nước và huyện Yên Lạc	19
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu:.....	24
2.2. Nội dung nghiên cứu	24
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Yên Lạc	24
2.2.2. Thực trạng hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Yên Lạc	24
2.2.3 Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Lạc giai đoạn 2013 - 2018.....	24

2.2.4. Đánh giá của cán bộ và người sử dụng đất về công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Lạc	25
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	25
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.3.1 Thu thập số liệu thứ cấp	25
2.3.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp:.....	25
2.3.3. Phương pháp tổng hợp số liệu, thống kê, so sánh.	26
2.3.4. Phương pháp đánh giá.....	26
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN	27
3.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội - huyện Yên Lạc – tỉnh Vĩnh Phúc	27
3.1.1. Đặc điểm tự nhiên	27
3.1.2: Kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Yên Lạc	30
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội tác động hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	33
3.1.4. Đánh giá sơ lược về tình hình quản lý và sử dụng đất đai của huyện Yên Lạc	35
3.2.2. Tình hình sử dụng đất huyện Yên Lạc	38
3.2. Thực trạng hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Yên Lạc	41
3.2.1. Cơ cấu tổ chức.....	41
3.2.2 Cách thức thực hiện thẩm định hồ sơ đối với trình tự, thủ tục đăng ký biến động (chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất)	43
3.2.3. Tình hình hoạt động của chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Yên Lạc	46
3.3. Đánh giá thực trạng chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Lạc giai đoạn 2013 – 2018.....	53
3.4. Kết quả khảo sát về ý kiến của người sử dụng đất đối với công tác chuyển quyền SD đất tại huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc	59
3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp.....	67
3.5.1. Những thuận lợi	67
3.5.2. Những khó khăn.....	69

3.5.3. Đề xuất giải pháp	70
KẾT LUẬN KIẾN NGHỊ	74
1. Kết luận	74
2. Kiến nghị	75
TÀI LIỆU THAM KHẢO	76

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

HĐND :	Hội đồng nhân dân
VPĐKĐĐ :	Văn phòng Đăng ký đất đai
QSD:	Quyền sử dụng
QSDĐ :	Quyền sử dụng đất
SXNN :	Sản xuất nông nghiệp
SXPNN :	Sản xuất phi nông nghiệp
UBND :	Ủy ban nhân dân
GCN:	Giấy chứng nhận

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tổng hợp diện tích phân theo loại đất năm 2017	39
Bảng 3.2: Cơ cấu tổ chức của VPĐKĐĐ huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc trong giai đoạn nghiên cứu	41
Bảng 3.3: Kết quả tổng hợp, so sánh về VPĐKĐ Đ huyện Yên Lạc qua 2 giai đoạn	42
Bảng 3.4. So sánh về quy trình cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đăng ký biến động đất đai tại huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc	43
Bảng 3.5. Kết quả cấp GCN lần đầu của huyện Yên Lạc từ 2013 – 2018	47
Bảng 3.6. Kết quả đăng ký biến động đất đai từ năm 2013 - 2018	48
Bảng 3.7. Kết quả biến động đất đai giai đoạn 2013 đến năm 2018	49
Bảng 3.8. Hồ sơ địa chính lưu trữ tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	51
Bảng 3.9: Tổng hợp kết quả cấp GCNQSD đất trên địa bàn huyện Yên Lạc giai đoạn 2013 -2018	53
Bảng 3.10: Bảng tổng hợp hồ sơ chuyển nhượng quyền QSD đất từ 2013 - 2018	55
Bảng 3.11: Bảng tổng hợp hồ sơ tặng cho QSD đất từ 2013 - 2018	56
Bảng 3.12: Bảng tổng hợp hồ sơ thừa kế QSD đất từ 2013 - 2018	57
Bảng 3.13: Bảng tổng hợp hồ sơ thế chấp bằng QSD đất từ 2013 - 2018	58
Bảng 3.14: Kết quả đánh giá ý kiến của người dân về hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Lạc	59
Bảng 3.15: Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung của người dân	60
Bảng 3.16: Những hiểu biết cơ bản của người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng QSDĐ	61
Bảng 3.17. Những hiểu biết cơ bản của người dân về cho thuê, cho thuê lại QSDĐ	62
Bảng 3.18: Những hiểu biết cơ bản của người dân về hình thức thừa kế QSDĐ	63
Bảng 3.19. Những hiểu biết cơ bản của người dân về hình thức tặng cho QSDĐ	64
Bảng 3.20. Những hiểu biết cơ bản của người dân về hình thức thế chấp bằng QSDĐ	65

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ hành chính huyện Yên Lạc	27
Hình 3.2. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các trường hợp đăng ký biến động của VPĐKKĐĐ	45
Hình 3.3. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các trường hợp đăng ký biến động của VPĐKKQSDĐ	46
Hình 3.4: Đồ thị cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu	47
Hình 3.5: Đồ thị kết quả đăng ký biến động đất đai	48
Hình 3.6: Biểu đồ số lượng cấp giấy chứng nhận QSD đất từ năm 2013-2018	54
Hình 3.7: Biểu đồ số lượng hồ sơ giao dịch chuyển nhượng	55
Hình 3.8: Biểu đồ số lượng hồ sơ giao dịch tặng cho	56
Hình 3.9: Biểu đồ số lượng hồ sơ giao dịch thừa kế	58