

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



HÀ THẾ HÙNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA CHI
NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN
ĐẠI TỪ, TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2016 - 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2020

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



HÀ THẾ HÙNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA CHI
NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN
ĐẠI TỪ, 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 Thanh Hải

Thái Nguyên, năm 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 học vị 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 được chỉ rõ nguồn gốc./.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả

Hà Thế Hùng

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc tới TS. Nguyễn Thanh Hải người đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình hoàn thành luận văn.

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 Thái Nguyên đã truyền thụ cho tôi những kiến thức và phương pháp nghiên cứu quý báu trong thời gian tôi học tập và nghiên cứu tại trường; cảm ơn Lãnh đạo Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Đại Từ, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên, các phòng ban, cán bộ và nhân dân các xã, thị trấn của huyện Đại Từ đã tạo điều kiện, nhiệt tình giúp đỡ tôi trong quá trình điều tra và hoàn thành luận văn này.

Cuối cùng, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc nhất tới gia đình, bạn bè, đồng nghiệp,..., những người luôn quan tâm, chia sẻ và tạo mọi điều kiện giúp đỡ trong suốt thời gian tôi học tập, nghiên cứu và thực hiện đề tài này.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả

Hà Thế Hùng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	2
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 của đề tài	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học của đề tài	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	4
1.1.1. Đất đai và đăng ký đất đai.....	4
1.1.2. Hệ thống đăng ký đất đai ở Việt Nam	12
1.2. Cơ sở pháp lý của hệ thống đăng ký đất đai theo một cấp	16
1.2.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của văn phòng Đăng ký đất đai	16
1.2.2. Vị trí, chức năng, vai trò, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của văn phòng Đăng ký đất đai	16
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	24
1.3.1. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước	24
1.3.2. Tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam	27
1.3.3. Sự phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai với các cơ quan có liên quan. 31	
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Nội dung nghiên cứu	33
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đại Từ.....	33

2.2.2. Tình hình sử dụng và quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh huyện Đại Từ .	34
2.2.3. Tình hình hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đại Từ	34
2.2.5. Ý kiến đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đại Từ.....	34
2.2.6. Đề xuất các giải pháp nâng cao kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đại Từ trong thời gian tới.....	34
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu.....	35
2.3.2. Phương pháp thống kê tổng hợp	36
2.3.3. Phương pháp phân tích so sánh.....	37
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	37
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	38
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất của huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	38
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	41
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Đại Từ	45
3.2. Tình hình hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên	49
3.2.1. Chức năng, nhiệm vụ và tổ chức bộ máy của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai	49
3.2.2. Đội ngũ công chức, viên chức, người lao động	51
3.2.3. Trang thiết bị, trụ sở làm việc, kho lưu trữ	52
3.3. Đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016 - 2019.....	52
3.3.1. Kết quả Đăng ký, cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân	52
3.3.2. Đăng ký biến động đất đai	53
3.3.3. Cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất	54
3.3.4. Công tác trích lục trích đo địa chính	55
3.3.5. Lập và quản lý hồ sơ địa chính	56

3.3.6. Lưu trữ, cung cấp thông tin số liệu địa chính	59
3.3.7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất .	59
3.3.8. Đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp bằng QSD đất.....	59
3.4. Đánh giá tình hình hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đại Từ qua ý kiến của cán bộ quản lý và người dân.....	60
3.4.1. Đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đại Từ qua ý kiến cán bộ quản lý	60
3.4.2. Đánh giá mức độ hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đại Từ qua ý kiến người dân.....	61
3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.....	65
3.5.1. Những mặt đã đạt được và tồn tại, hạn chế trong giai đoạn 2016-2019.....	65
3.5.2. Nguyên nhân hạn chế đến kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đại Từ	67
3.5.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai và giải quyết thủ tục hành chính về đất đai tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới.....	68
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	70
1. Kết luận	70
2. Kiến nghị.....	75
TÀI LIỆU THAM KHẢO	76

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tổng hợp các loại đất chính của huyện Đại Từ.....	41
Bảng 3.2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế của huyện Đại Từ qua các năm	41
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Đại Từ năm 2019	Error!
Bookmark not defined.	
Bảng 3.4. Nguồn nhân lực của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai	51
Bảng 3.5. Kết quả đăng ký, cấp GCNQSDĐ so với kế hoạch trên địa bàn huyện Đại Từ giai đoạn 2016 - 2019	52
Bảng 3.6. Kết quả cấp GCNQSDĐ lần đầu giai đoạn từ năm 2016 - 2019....	53
Bảng 3.7. Kết quả thực hiện giải quyết đăng ký biến động đất đai (chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế).....	54
Bảng 3.8. Kết quả thực hiện cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất	54
Bảng 3.9. Kết quả thực hiện trích đo, trích lục, đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thực hiện các quyền của người sử dụng đất	55
Bảng 3.10. Tổng hợp Hồ sơ địa chính lưu trữ tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đại Từ	56
Bảng 3.11. Tổng hợp bản đồ địa chính lưu trữ tại Chi nhánh VPĐKĐĐ.....	57
huyện Đại Từ.....	57
Bảng 3.12. Tổng hợp số lượng hồ sơ thế chấp, xóa thế chấp	59
Bảng 3.13. Đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai qua ý kiến cán bộ quản lý.....	60
Bảng 3.14. Mức độ công khai thủ tục hành chính	62
Bảng 3.15. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ	63
Bảng 3.16. Đánh giá thái độ phục vụ và mức độ nhiệt tình.....	64

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Bộ TNMT:	Bộ Tài nguyên và Môi trường
CHX CNVN:	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
GCNQSD đất:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
Phòng TNMT:	Phòng Tài nguyên và Môi trường;
Sở TNMT:	Sở Tài nguyên và Môi trường;
VPĐKĐĐ:	Văn phòng Đăng ký đất đai;
SDD:	Sử dụng đất
VPĐKQSDD:	Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất
UBND:	Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai có vị trí đặc biệt quan trọng đối với mỗi quốc gia, là lãnh thổ của một đất nước, nơi cư trú của người dân đất nước đó vì vậy việc quản lý và sử dụng đất đai như thế nào cho hợp lý nhất là một nhiệm vụ quan trọng mà quốc gia nào cũng quan tâm.

Điều 53 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định: *“Đất đai, tài nguyên nước khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”*.

Trong giai đoạn hiện nay của nước ta, với sức ép về dân số và tốc độ công nghiệp hoá, đô thị hoá, sự chuyển dịch cơ cấu từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ kéo theo nhu cầu sử dụng đất ngày một tăng mà quỹ đất thì có hạn thì vấn đề sử dụng đất như thế nào cho hợp lý đang ngày càng trở nên cấp thiết hơn bao giờ hết. Chính vì vậy, trong quá trình sử dụng đất chúng ta cần phải khai thác và sử dụng một cách hợp lý, thông minh, sáng tạo, sử dụng đất tiết kiệm mang lại hiệu quả kinh tế cao đáp ứng kịp thời nhu cầu phát triển ngày càng nhanh của xã hội đồng thời vẫn bảo vệ được đất đai, bảo vệ được môi trường, ổn định chế độ chính trị và giữ vững được an ninh, quốc phòng.

Từ đó một trong những vấn đề được Nhà nước quan tâm hiện nay là việc thực hiện giải quyết các thủ tục hành chính được nhanh gọn, thông suốt đáp ứng các nhu cầu của người dân và các tổ chức doanh nghiệp. Đặc biệt trong đó nội dung thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai rất được quan tâm, bao gồm các thủ tục như: Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu; chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp, góp vốn; đăng ký biến động về đất đai; chuyển mục đích sử dụng đất...