

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



**HỒ THỊ NGÀ**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA  
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
HUYỆN QUỲNH LƯU, TỈNH NGHỆ AN**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

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



**HỒ THỊ NGÀ**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA  
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
HUYỆN QUỲNH LƯU, TỈNH NGHỆ AN**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Chí Hiểu**

**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 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.

## LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn các Thầy Cô và các cán bộ trong trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã cung cấp cho tôi những kiến thức chuyên môn quý giá, giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi trong suốt thời gian tôi học tập và thực hành ở Khoa và đồng ý cho tôi được thực hiện luận văn này.

Luận văn này được thực hiện dưới sự hướng dẫn, góp ý quý báu của các thầy và cô giáo ở khoa Quản Lý Tài Nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, đặc biệt là sự hướng dẫn trực tiếp của **TS. Nguyễn Chí Hiếu**.

Tôi cũng nhận được sự hỗ trợ rất có ý nghĩa của bạn bè, của đồng nghiệp về phương pháp nghiên cứu, tính toán, sử dụng số liệu về hoạt động của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Quỳnh Lưu. Tôi trân trọng biết ơn những sự hướng dẫn, góp ý, giúp đỡ và hỗ trợ quý báu đó.

**Người viết**

**Hồ Thị Nga**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN</b> .....	<b>1</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>VI</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG</b> .....	<b>VII</b>
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI .....	1
2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI .....	2
3. Ý NGHĨA KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN .....	3
<b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	<b>4</b>
1.1. ĐẤT ĐAI, BẤT ĐỘNG SẢN .....	4
1.1.1. Đất đai .....	4
1.1.2. Bất động sản .....	5
1.1.3. Thị trường bất động sản .....	5
1.2. ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, BẤT ĐỘNG SẢN .....	7
1.2.1. Khái quát về đăng ký đất đai .....	7
1.2.2. Cơ sở đăng ký đất đai, bất động sản .....	10
1.2.3. Đăng ký pháp lý đất đai, bất động sản .....	11
1.3. VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT .....	15
1.3.1. Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai Việt Nam .....	15
1.3.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK QSDD .....	18
1.3.3. Chức năng, nhiệm vụ của VPĐK QSDD .....	23
1.4. MÔ HÌNH TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, BẤT ĐỘNG SẢN Ở MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI .....	27
1.4.1. MÔ HÌNH CỦA AUSTRALIA .....	27
1.4.2. MÔ HÌNH CỦA THỤY ĐIỂN .....	28
1.5. THỰC TRẠNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM .....	30
1.5.1. Thực trạng hoạt động VPĐK QSDD .....	30

1.5.2. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐK.....	32
1.5.3. Tình hình thành lập văn phòng đất đai một cấp.....	35
1.5.4. Đánh giá về tình hình hoạt động của VPĐK QSDĐ.....	36
<b>CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>39</b>
2.1. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI NGHIÊN CỨU.....	39
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	39
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	39
2.2. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU .....	39
2.3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	39
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu .....	39
2.3.2. Phương pháp phân tích, so sánh, xử lý, tổng hợp số liệu .....	40
2.3.3. Phương pháp chuyên gia.....	40
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>41</b>
3.1. KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA HUYỆN QUỲNH LƯU .....	41
3.1.1. Đặc điểm tự nhiên .....	41
3.1.2. Điều kiện kinh tế- xã hội.....	43
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Quỳnh Lưu.....	45
3.2. THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA VPĐK QSDĐ HUYỆN QUỲNH LƯU .....	47
3.2.1. Khái quát về VPĐK QSDĐ huyện Quỳnh Lưu .....	47
3.2.2. Cơ cấu tổ chức của VPĐK QSDĐ huyện Quỳnh Lưu .....	49
3.2.3. Chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động .....	50
3.2.4. Kết quả hoạt động của VPĐK QSDĐ huyện Quỳnh Lưu.....	52
3.2.5. Đánh giá ưu điểm, hạn chế trong hoạt động của VPĐK QSDĐ Huyện Quỳnh Lưu .....	61
3.3. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA VPĐK QSDĐ HUYỆN QUỲNH LƯU.....	65
3.3.1. Về mức độ công khai thủ tục hành chính.....	65
3.3.2. Đánh giá của hộ gia đình, cá nhân về hiệu quả thực hiện các thủ tục .....	66

3.3.3. Đánh giá hộ gia đình, cá nhân về thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ VPĐK QSDĐ huyện Quỳnh Lưu .....	67
3.3.4. Đánh giá của hộ gia đình, cá nhân về các khoản lệ phí phải đóng .....	70
3.3.5. Đánh giá của hộ gia đình, cá nhân về kết quả giải quyết thủ tục hành chính	71
3.4. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA VPĐK QSDĐ HUYỆN QUỲNH LƯU.....	72
3.4.1. Giải pháp về chính sách pháp luật .....	72
3.4.2. Giải pháp về tổ chức và cơ chế .....	73
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>76</b>
1. KẾT LUẬN .....	76
2. KIẾN NGHỊ .....	76
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>78</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>TT</b>	<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Chữ viết đầy đủ</b>
1	BDS	Bất động sản
2	BTC	Bộ Tài chính
3	BNV	Bộ Nội vụ
4	BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
5	CHXHCNVN	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
6	ĐKBĐ	Đăng ký biến động
7	ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
8	GCN	GCN
9	GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	GDPL	Giáo dục pháp luật
11	HSĐC	Hồ sơ địa chính
12	QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
13	TNMT	Tài nguyên và Môi trường
14	TTHC	Thủ tục hành chính
15	TTBDS	Thị trường bất động sản
16	VPĐK QSĐĐ	Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất
17	VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai



**DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 3.1. Báo cáo kinh tế xã hội huyện Quỳnh Lưu năm 2019 .....	44
Bảng 3.2. Thống kê diện tích đất đai huyện Quỳnh Lưu (đến tháng 1/2019) .....	46
Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả ĐKBĐ và cấp GCNQSDĐ từ năm 2015- 2019 .....	52
Bảng 3.4. Kết quả cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất trên địa bàn sau đo đạc từ năm 2016 đến năm 2019 của VPĐK QSDĐ huyện Quỳnh Lưu. ....	54
Bảng 3.5: Tiến độ xử lý hồ sơ cấp đổi đồng loạt đến năm 2019 trên địa bàn huyện Quỳnh Lưu .....	55
Bảng 3.6. Đăng ký giao dịch bảo đảm từ năm 2016 đến năm 2019 của VPĐKQSDĐ huyện Quỳnh Lưu.....	58

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1. Sơ đồ vị trí địa lý huyện Quỳnh Lưu , tỉnh Nghệ An.....	42
Hình 3.2. Mức độ công khai thủ tục hành chính tại VPĐK QSĐĐ huyện Quỳnh Lưu	66
Hình 3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về hiệu quả giải quyết hồ sơ của VPĐK QSĐĐ huyện Quỳnh Lưu.....	67
Hình 3.4. Ý kiến của người dân về đánh giá thái độ tiếp nhận hồ sơ của cán bộ tại VPĐK QSĐĐ huyện Quỳnh Lưu .....	68
Hình 3.5. Ý kiến của người dân về đánh giá mức độ hướng dẫn của cán bộ tại VPĐK QSĐĐ huyện Quỳnh Lưu .....	69
Hình 3.6. Ý kiến của người dân về đánh giá thời gian hoàn thành thủ tục tại VPĐK QSĐĐ huyện Quỳnh Lưu.....	71