

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



LÊ CÔNG THUẤN

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CỦA
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
HUYỆN VÂN ĐỒN - TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2015 – 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÊ CÔNG THUẬN

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CỦA
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
HUYỆN VÂN ĐỒN - TỈNH QUẢNG NINH
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: PGS.TS Lê Sỹ Trung

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 và 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./.

Tác giả luận văn

Lê Công Thuận

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS Lê Sỹ Trung đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài. Tôi xin cảm ơn sự góp ý quý báu của các thầy, cô giáo tại khoa Quản lý Tài Nguyên, Phòng Đào tạo, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới những người thân trong gia đình và đồng nghiệp đã động viên, khích lệ, tạo những điều kiện tốt nhất cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Lê Công Thuận

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	2
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học về đăng ký đất đai và Văn phòng Đăng ký đất đai	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký	15
1.2. Cơ sở thực tiễn về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng nước trên thế giới và ở Việt Nam	16
1.2.1. Trên thế giới	16
1.2.2. Thực tiễn hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam.....	22
1.2.3. Thực tiễn hoạt động Văn phòng đăng ký QSDĐ ở Quảng Ninh	27
1.3. Một số nghiên cứu liên quan đến đề tài	28
1.4. Đánh giá chung	29
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .30	
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	30
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	30
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	30
2.2. Nội dung nghiên cứu	30
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và thực trạng công tác quản lý, sử dụng đất đai của huyện Vân Đồn	30
2.2.2. Đánh giá kết quả hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giai đoạn 2015 - 2019	30

2.2.3. Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký QSDĐ từ các bên liên quan	31
2.2.4. Phân tích thuận lợi, khó khăn, tồn tại, nguyên nhân của những tồn tại trong hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất.....	31
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.3.1. Phương pháp phân tích, kế thừa thu thập số liệu thứ cấp	31
2.3.2. Phương pháp điều tra đánh giá có sự tham gia(để thu thập số liệu thứ cấp) .	31
2.3.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....	32
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	33
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và thực trạng công tác quản lý, sử dụng đất đai của huyện Vân Đồn	33
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và cảnh quan môi trường	33
3.1.2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội.....	36
3.1.3. Thực trạng công tác quản lý, sử dụng đất đai của huyện Vân Đồn	39
3.1.4. Đánh giá chung	45
3.2. Hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn, giai đoạn từ 2015 - 2019.	46
3.2.1. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn.	46
3.2.2. Cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	52
3.2.3. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Vân Đồn.....	55
3.3. Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn từ các bên liên quan.....	70
3.3.1. Ý kiến đánh giá của người dân.....	70
3.3.2. Ý kiến của cán bộ, công chức	74
3.4. Những thuận lợi, khó khăn trong hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn.....	77
3.4.1. Những thuận lợi, khó khăn, tồn tại của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn.....	77
3.4.2. Nguyên nhân tồn tại của Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Vân Đồn	79

3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn	82
3.5.1. Giải pháp về chính sách pháp luật.....	82
3.5.3. Nâng cao hiệu quả công tác phối hợp giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các bộ phận liên quan	83
3.5.4. Đầu tư trang thiết bị, đổi mới công nghệ trong hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	84
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	85
1. Kết luận	85
2. Kiến nghị	86
TÀI LIỆU THAM KHẢO	87

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	Bất động sản
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	Hồ sơ địa chính
SĐĐ	Sử dụng đất
TTHC	Thủ tục hành chính
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai
VPĐKQSĐĐ	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1. 1. Tình hình thành lập VPĐKĐĐ các cấp cả nước năm 2017	23
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của huyện Vân Đồn.....	43
Bảng 3.2. Hiện trạng trình độ cán bộ Văn phòng đăng ký	51
quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn	51
Bảng 3.3. Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền của VPĐKQSDĐ huyện Vân Đồn	54
Bảng 3.5. Kết quả tiếp nhận và phân loại hồ sơ trong thủ tục	58
cấp GCNQSD đất địa bàn huyện năm 2015 - 2019.....	58
Bảng 3.6. Kết quả trả thủ tục cấp GCNQSD đất trên địa bàn huyện.....	59
giai đoạn 2015 - 2019.....	59
Bảng 3.7. Kết quả thực hiện đăng ký biến động từ 2015 đến năm 2019.....	60
Bảng 3.8. Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính huyện Vân Đồn	63
Bảng 3.9. Tình hình lập hồ sơ địa chính huyện Vân Đồn.....	64
Bảng 3.10. Kết quả thực hiện cung cấp thông tin địa chính cho Chi cục thuế huyện để thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 2015- 2019.....	65
Bảng 3.11. Tình hình kiểm kê đất đai giữa 2 kỳ từ 2014 - 2019 trên địa bàn huyện Vân Đồn.....	67
Bảng 3.12. Tổng hợp mức thu phí, lệ phí của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất từ năm 2015 - 2019	70
Bảng 3.13. Ý kiến đánh giá của người dân về hiệu quả của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	71
Bảng 3.14. Đánh giá nhận thức của cán bộ, viên chức về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	76

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Vị trí địa lý huyện Vân Đồn (Khu kinh tế Vân Đồn)	36
Hình 3.2. Sơ đồ tổ chức của VPĐKQSĐĐ huyện Vân Đồn	49