

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



LÊ THANH TÀI

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI
NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ
THUẬN AN - TỈNH BÌNH DƯƠNG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

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



LÊ THANH TÀI

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI
NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ
THUẬN AN - TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Ngọc Anh

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

Lê Thanh Tài

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 Sĩ này.

Lời đầu tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo TS. Nguyễn Ngọc Anh 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 thị xã Thuận An 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

Lê Thanh Tài

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Yêu cầu của đề tài	2
4. Ý nghĩa của đề tài	2
4.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học.....	2
4.2. Ý trong thực tiễn	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Một số vấn đề cơ bản liên quan đến đăng ký đất đai	3
1.1.1. Đăng ký đất đai	3
1.1.2. Cơ sở đăng ký đất đai.....	4
1.1.3. Đăng ký pháp lý đất đai	5
1.1.4. Đối tượng đăng ký đất đai.....	6
1.1.5. Các trường hợp phải đăng ký đất đai	6
1.2. Văn phòng Đăng ký đất đai	7
1.2.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐKĐĐ.....	7
1.2.2. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của VPĐKĐĐ.....	9
1.3. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước trên thế giới....	11
1.3.1. Australia (Hệ thống Torrens)	11
1.3.2. Anh.....	11
1.3.3. Cộng hòa Pháp	12
1.3.4. Thụy Điển.....	14
1.3.5. Hà Lan	14
1.4. Văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam	14
1.4.1. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐKĐĐ	14
1.4.2. Cơ cấu tổ chức của VPĐKĐĐ	14

1.4.3. Nguồn nhân lực của VPĐKĐĐ.....	14
1.4.4. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐKĐĐ.....	14
1.4.5. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của VPĐKĐĐ.....	14
1.4.6. Mối quan hệ giữa Văn phòng đăng ký đất đai với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai với và chính quyền địa phương.....	17
CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	20
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	20
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	20
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	20
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	20
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	20
2.3.1. Phương pháp thu thập, xử lý số liệu thứ cấp.....	20
2.3.2. Phương pháp điều tra ngoại nghiệp và khảo sát thực địa.....	21
2.3.3. Phương pháp chuyên gia, chuyên khảo.....	22
2.3.4. Phương pháp quan sát trực tiếp.....	22
2.3.5. Phương pháp thống kê, tổng hợp.....	22
2.3.6. Phương pháp xử lý số liệu bằng các phần mềm chuyên dụng.....	22
2.3.7. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	22
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	23
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.....	23
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	23
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	24
3.1.3. Kinh tế - xã hội.....	24
3.1.4. Đánh giá chung.....	26
3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai.....	27
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai.....	27
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất đai trên địa bàn thị xã Thuận An.....	28
3.2. Đánh giá thực trạng hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An.....	30

3.2.1. Tổ chức bộ máy.....	31
3.2.2. Chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động	35
3.2.3. Kết quả hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An	40
3.3. Đánh giá của người dân về hoạt động Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An.....	50
3.3.1. Mức độ công khai về các thủ tục hành chính	50
3.3.2. Đánh giá chung về thực trạng hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An.....	56
3.3.3. Nhận xét chung về hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An.....	58
3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An.....	63
3.4.1. Giải pháp về tổ chức, cơ chế hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ.....	63
3.4.2. Giải pháp về kỹ thuật, cơ sở vật chất	64
3.4.3. Giải pháp về phát triển nguồn nhân lực (đào tạo, bồi dưỡng cán bộ).....	64
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	66
1. Kết luận	66
2. Kiến nghị.....	67
TÀI LIỆU THAM KHẢO	68

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nội dung đầy đủ
BĐDC	Bản đồ địa chính
BDS	Bất động sản
CNXH	Chủ nghĩa xã hội
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCN	Giấy chứng nhận
HSDC	Hồ sơ địa chính
QSH	Quyền sở hữu
SHNN	Sở hữu Nhà nước
SHTD	Sở hữu toàn dân
KT-XH	Kinh tế- xã hội
TTHC	Thủ tục hành chính
TTBDS	Thị trường bất động sản
TS	Tài sản
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai
UNECE	Ủy ban Kinh tế về châu Âu của Liên Hiệp Quốc

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Phân hạng đất của thị xã Thuận An.....	24
Bảng 3.2. Kết chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thị xã.....	27
Thuận An Năm 2019	27
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất của thị xã Thuận An năm 2019	29
Bảng 3.4. Sự khác nhau giữa hai loại hình Văn phòng Đăng ký	30
Bảng 3.5. Hiện trạng nguồn nhân lực của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Thuận An.....	34
Bảng 3.6. Hiện trạng cơ sở vật chất, trang thiết bị của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thị xã Thuận An.....	34
Bảng 3.7. Sự khác nhau về quy trình cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đăng ký biến động.....	39
Bảng 3.7. Kết quả thực hiện công tác cấp GCN lần đầu của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An	41
Bảng 3.8: Tình hình thực hiện đăng ký biến động QSDĐ của các hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2016 - 2018 trên địa bàn thị xã Thuận An.....	44
Bảng 3.9. Tình hình đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thị xã Thuận An giai đoạn 2016 – 2019	47
Bảng 3.10. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An.....	52
Bảng 3.11. Mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An.....	53
Bảng 3.12. Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An.....	54
Bảng 3.13. Đánh giá mức độ hài lòng về hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An.....	56

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Cơ cấu sử dụng đất năm 2019.....	29
Hình 3.2. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận An	32
Hình 3.3. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các trường hợp đăng ký biến động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thuận..	38
Hình 3.4. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các trường hợp đăng ký biến động của VPĐKĐĐ	40
Hình 3.5. Quy trình đăng ký giao dịch bảo đảm.....	46
của VPĐKĐĐ Thuận An	46