

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



ĐINH THỊ LOAN

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ MỘT SỐ
HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI HUYỆN HOÀNH BỒ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2013 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



ĐINH THỊ LOAN

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ MỘT SỐ
HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI HUYỆN HOÀNH BỒ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2013 - 2018**

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 Thị Lợi

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn này là nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nêu trong luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Đinh Thị Loan

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến cô giáo TS. Nguyễn Thị Lợi - Giảng viên trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, người đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện Luận văn tốt nghiệp này

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô trong khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo - trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã đào tạo, giúp đỡ tôi trong thời gian học tập tại trường.

Tôi xin chân thành cảm ơn Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh nơi tôi công tác đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình nghiên cứu thực hiện đề tài tại đơn vị.

Tôi xin cảm ơn gia đình, bè bạn và đồng nghiệp đã đồng viên, tạo điều kiện giúp tôi hoàn thành Luận văn này.

Trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Đinh Thị Loan

MỤC LỤC

| | |
|--|-----|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| 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 nghiên cứu của đề tài..... | 4 |
| 3. Ý nghĩa của đề tài | 4 |
| Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU | 5 |
| 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài..... | 5 |
| 1.1.1. Cơ sở lý luận | 5 |
| 1.1.2. Những căn cứ pháp lý quy định cho công tác kê khai, đăng ký và cấp GCNQSD đất | 10 |
| 1.1.3. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và các tài sản khác trên đất | 11 |
| 1.1.4. Những quy định về chuyển quyền sử dụng đất..... | 14 |
| 1.1.5. Đăng ký đất đai, bất động sản | 17 |
| 1.1.5. Hệ thống Đăng ký đất đai và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam | 20 |
| 1.2. Cơ sở thực tiễn..... | 29 |
| 1.2.1. Tình hình quản lý đất đai của một số nước trên thế giới | 29 |
| 1.2.2. Tình hình quản lý đất đai tại Việt Nam..... | 32 |
| 1.2.2. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam.... | 35 |
| Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 40 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi | 40 |
| 2.2. Nội dung nghiên cứu | 40 |

| | |
|---|-----------|
| 2.3. Phương pháp nghiên cứu | 40 |
| 2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp | 40 |
| 2.3.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp..... | 41 |
| 2.3.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích số liệu và viết báo cáo..... | 41 |
| 2.3.4. Phương pháp minh họa bằng sơ đồ, biểu đồ | 42 |
| 2.3.5. Phương pháp chuyên gia | 42 |
| Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... | 43 |
| 3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Hoà Bình, tỉnh Quảng Ninh..... | 43 |
| 3.1.1 Điều kiện tự nhiên: | 43 |
| 3.1.2. Các nguồn tài nguyên..... | 45 |
| 3.1.3. Thực trạng môi trường. | 49 |
| 3.1.4. Khái quát thực trạng phát triển kinh tế xã hội..... | 50 |
| 3.1.5. Đánh giá sơ lược về tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Hoà Bình..... | 51 |
| 3.2. Đánh giá hiệu quả một số hoạt động chính của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoà Bình giai đoạn 2013 - 2018 | 59 |
| 3.2.1. Tổ chức bộ máy của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất | 59 |
| 3.2.2. Cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoà Bình..... | 64 |
| 3.2.3. Đánh giá hiệu quả một số hoạt động chính của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoà Bình, tỉnh Quảng Ninh | 66 |
| 3.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất của huyện Hoà Bình | 72 |
| 3.3.1. Ý kiến đánh giá về hiệu quả của hoạt động VPĐK đất đai huyện Hoà Bình..... | 72 |
| 3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về các hoạt động liên quan đến chức năng nhiệm vụ của VPĐK đất đai | 73 |

| | |
|--|----|
| 3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và giải pháp..... | 79 |
| 3.4.1. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn | 79 |
| 3.4.2. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất..... | 82 |
| KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ | 85 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 88 |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | |
|--|----|
| Bảng 3.1: Thực trạng sử dụng đất năm 2018 huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh | 51 |
| Bảng 3.2: Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền của VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò..... | 64 |
| Bảng 3.3: Danh mục thủ tục hành chính và thời gian giải quyết thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..... | 65 |
| Bảng 3.4: Tổng hợp hoạt động cấp GCNQSD đất của VPĐĐ đất đai huyện Hoàn Bò giai đoạn 2013 – 2018..... | 66 |
| Bảng 3.5: Tổng hợp kết quả cấp GCNQSD đất theo các đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Hoàn Bò giai đoạn 2013 -2018..... | 67 |
| Bảng 3.6: Kết quả cấp GCNQSD đất theo các mục đích trên địa bàn huyện Hoàn Bò giai đoạn 2013 -2018 | 68 |
| Bảng 3.7: Tổng hợp kết quả cấp GCNQSD đất sau biến động quyền sử dụng đất theo các nội dung trên địa bàn huyện Hoàn Bò giai đoạn 2013 -2018..... | 69 |
| Bảng 3.8. Tình hình quản lý hồ sơ địa chính cho huyện Hoàn Bò | 70 |
| Bảng 3.9: Kết quả thực hiện cung cấp thông tin địa chính cho Chi cục thuế huyện để thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 2013- 2018... | 71 |
| Bảng 3.10: Kết quả đánh giá ý kiến của người dân về hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoàn Bò..... | 72 |
| Bảng 3.11: Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung của người dân..... | 73 |
| Bảng 3.12: Những hiểu biết cơ bản của người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng QSDĐ | 74 |
| Bảng 3.13: Những hiểu biết cơ bản của người dân về cho thuê, cho thuê lại QSDĐ | 75 |

| | |
|--|----|
| Bảng 3.14: Những hiểu biết cơ bản của người dân về hình thức thừa kế QSDD | 76 |
| Bảng 3.15: Những hiểu biết cơ bản của người dân về hình thức tặng cho QSDD | 77 |
| Bảng 3.16: Những hiểu biết cơ bản của người dân về hình thức thế chấp bằng QSDD | 78 |

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là sản vật mà tự nhiên đã ưu ái tặng cho con người. Sự tồn tại và phát triển của loài người luôn gắn liền với đất đai. Theo tính toán của các chuyên gia kinh tế, một phần hai của cải của các nước phát triển là đất đai và bất động sản gắn liền với đất, và tại các nước đang phát triển con số này chiếm tới $\frac{3}{4}$. Ít nhất 20% tổng sản phẩm quốc nội (GDP) của hầu hết các quốc gia có được từ đất đai, bất động sản và các công trình trên đất. Điều đó cho thấy đất đai không chỉ là nguồn tài nguyên thiên nhiên, nếu biết quản lý và khai thác tốt, mỗi quốc gia sẽ khơi thông cho mình một nguồn nội lực dồi dào sẵn có phục vụ cho mục tiêu phát triển kinh tế và ổn định xã hội.

Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế được trong các ngành kinh tế quốc dân. Đất đai còn là môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, các cơ sở sản xuất, an ninh quốc phòng... Như vậy, đất đai gắn liền với quá trình tồn tại và phát triển của con người và là nguồn tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá.

Sự gia tăng dân số cùng với sự phát triển kinh tế xã hội đã tạo áp lực rất lớn lên đất đai, khiến đất ngày càng trở nên có giá trị. Đất đai cũng trở thành một hàng hóa đặc biệt được trao đổi chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp... trên thị trường bất động sản. Sử dụng và quản lý đất đai luôn là hai vấn đề song hành nhưng vô cùng phức tạp. Yêu cầu cấp thiết là phải có sự quản lý chặt chẽ, đồng bộ, thống nhất ở tất cả các ngành để sử dụng đất một cách hiệu quả và tiết kiệm. Nhiệm vụ này thực sự quan trọng trong công tác quản lý về đất đai.

Đăng ký đất đai là một công cụ của Nhà nước để bảo vệ lợi ích của Nhà nước, lợi ích cộng đồng cũng như lợi ích của công dân. Việc đăng ký đất đai