ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

MAI NGỌC NHÂN

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN BÌNH CHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

MAI NGỌC NHÂN

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN BÌNH CHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 9 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS. TS. Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên - 2019

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu và Công nghệ thông tin – ĐHTN http://lrc.tnu.edu.vn

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận án đã được cám ơn, các thông tin trích dẫn trong luận án này đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày… tháng… năm 2019

Tác giả luận án

Mai Ngọc Nhân

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu và Công nghệ thông tin – ĐHTN http://lrc.tnu.edu.vn

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới thầy giáo **PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông** đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban Giám hiệu, Ban Quản lý đào tạo, các Thầy Cô giáo, các nhà khoa học thuộc Khoa Quản lý Tài nguyên Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ viên chức Ủy ban nhân dân thành huyện Bắc Bình đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

Thái Nguyên, ngày... tháng... năm 20...

Học viên

Mai Ngọc Nhân

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu và Công nghệ thông tin – ĐHTN http://lrc.tnu.edu.vn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN i
LỜI CẢM ƠN ii
MỤC LỤC iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT vii
DANH MỤC CÁC BẢNG viii
DANH MỤC CÁC HÌNH ix
MỞ ĐẦU 1
1. Sự cần thiết của đề tài 1
2. Mục tiêu nghiên cứu 3
2.1. Mục tiêu tổng quát 3
2.1. Mục tiêu cụ thể 3
3. Ý nghĩa của đề tài 3
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học 3
3.2. Ý trong thực tiễn 4
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU 5
1.1. Một số vấn đề cơ bản liên quan đến đăng ký đất đai/bất động sản 5
1.1.1. Đất đai, bất động sản, thị trường bất động sản 5
1.1.2. Đăng ký đất đai/bất động sản 7
1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 9
1.2.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 9
1.2.2. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ... 13
1.2.3. Mối quan hệ giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các cơ quan chức năng trong quản lý đất đai 16
1.3. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước 18
1.3.1. Australia: Đăng ký quyền (hệ thống Torren) 18
1.3.2. Cộng hòa Pháp: Đăng ký văn tự giao dịch 19
1.3.3. Thụy Điển: Hệ thống đăng ký đất đai 20

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu và Công nghệ thông tin – ĐHTN http://lrc.tnu.edu.vn

1.4. Đăng ký đất đai/bất động sản và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam 22
1.4.1. Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai/bất động sản ở Việt Nam 22
1.4.2. Tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....24
1.5. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh 32
1.5.1. Tổ chức bộ máy của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh ...33
1.5.2. Cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố.....37
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....39
2.1. Đối tượng và 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
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, xã hội của huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh 39
2.2.2. Đánh giá thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh 40
2.2.3. Đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh VPĐK ĐĐ huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh 40
2.2.4. Khảo sát đánh giá hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐK ĐĐ huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh qua ý kiến người dân. 40
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐK ĐĐ huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh 40
2.3. Phương pháp nghiên cứu..... 40
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....40
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp.....41
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp.....42
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu bằng các phần mềm chuyên dụng 42
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU 43
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bình Chánh 43
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....43

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu và Công nghệ thông tin – ĐHTN http://lrc.tnu.edu.vn

3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội huyện Bình Chánh.....44
3.2. Tình hình quản lý về đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh.....49
3.2.1. Công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó.....49
3.2.2. Quản lý theo địa giới hành chính.....50
3.2.3. Tình hình đo đạc, lập bản đồ địa chính 50
3.2.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....50
3.2.5. Giao đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 51
3.2.6. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm về đất đai.....51
3.2.7. Công tác giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo về đất đai, môi trường 51
3.3. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh 52
3.3.1. Hiện trạng sử dụng đất.....52
3.3.2. Đánh giá chung về tình hình quản lý, sử dụng đất đai.....55
3.4. Đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh thành phố Hồ Chí Minh.....56
3.4.1. Giai đoạn từ năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015.....56
3.4.2. Giai đoạn từ ngày 01/7/2015 đến nay.....58
3.4.3. Đánh giá chung về hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai 62
3.5. Khảo sát đánh giá hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐK QSDĐ huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh qua ý kiến cán bộ quản lý và người dân tại địa phương.....74
3.5.1. Kết quả khảo sát ý kiến người dân địa phương.....74
3.5.2. Một số kiến nghị và kết luận 79
3.5.3. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 80
3.6. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh 81
3.6.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật.....81
3.6.2. Giải pháp về tổ chức 82

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu và Công nghệ thông tin – ĐHTN http://lrc.tnu.edu.vn

3.6.3. Giải pháp về quản lý 83
3.6.4. Giải pháp phát triển nguồn nhân lực 84
3.6.5. Giải pháp công nghệ, kỹ thuật 85
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 86
1. Kết luận 86
2. Kiến nghị 86
TÀI LIỆU THAM KHẢO 88
PHỤ LỤC

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu và Công nghệ thông tin – ĐHTN http://lrc.tnu.edu.vn

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
BĐS	: Bất động sản
BTGPMB	: Bồi thường giải phóng mặt bằng
CN-TTCN	: Công nghiệp-tiểu thủ công nghiệp
CNVPĐKĐĐ	: Chi nhánh văn phòng đăng ky đất đai
CNTT	: Công nghệ thông tin
CSDL	: Cơ sở dữ liệu
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
ĐKQSĐĐ	: Đăng ký quyền sử dụng đất đai
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
NĐ - CP	: Nghị định, chính phủ
QSD	: Quyền sử dụng
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
QSHN	: Quyền sở hữu nhà
TB	: Thông báo
TDTT	: Thể dục thể thao
TNMT	: Tài nguyên môi trường
TP	: Thành phố
TT	: Thông tư
TTHC	: Thủ tục hành chính
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng đăng ký
VPĐKĐĐ	: Văn phòng đăng ký đất đai

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu và Công nghệ thông tin – ĐHTN http://lrc.tnu.edu.vn

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Diện tích các loại đất huyện Bình Chánh 44
Bảng 3.2: Diện tích, cơ cấu sử dụng nhóm đất nông nghiệp năm 2017 52
Bảng 3.3: Diện tích, cơ cấu sử dụng nhóm đất phi nông nghiệp năm 2017 54
Bảng 3.4: Số lượng, cơ cấu nhân sự của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Bình Chánh 61
Bảng 3.5: Hiện trạng trình độ công nghệ thông tin cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh..... 62
Bảng 3.6: Kết quả so sánh tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2015 - 2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 63
Bảng 3.7: Kết quả số lượng hồ sơ được tiếp nhận trong thủ tục cấp GCNQSD đất giai đoạn 2015 - 2017 trên địa bàn huyện Bình Chánh 64
Bảng 3.8: Kết quả số lượng hồ sơ được giải quyết trong thủ tục cấp GCNQSD đất giai đoạn 2015 - 2017 trên địa bàn huyện Bình Chánh 65
Bảng 3.9: Kết quả số lượng hồ sơ được giải quyết trong thủ tục chỉnh lý biến động về đất đai giai đoạn 2015 - 2017 67
Bảng 3.10: Tài liệu bản đồ, sổ bộ theo tài liệu 299/Ttg 68
Bảng 3.11: Tài liệu bản đồ, sổ bộ theo tài liệu 02/CT-UB 69
Bảng 3.12: Tổng hợp các đơn vị hành chính cấp xã đã được đo đạc..... 71
Bảng 3.13: Kết quả khảo sát ý kiến người dân, cán bộ tại địa phương 74

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu và Công nghệ thông tin – ĐHTN http://lrc.tnu.edu.vn