

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



**NGUYỄN CHÍ CÔNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP  
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH  
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ HÀ  
GIANG, TỈNH HÀ GIANG GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2019**

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



**NGUYỄN CHÍ CÔNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP  
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH  
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ HÀ  
GIANG TỈNH HÀ GIANG, GIAI ĐOẠN 2016 - 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: PGS.TS. Phan Đình Bình**

**Thái Nguyên - 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và 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 xin 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./.

*Thái Nguyên, tháng 5 năm 2019*

**Tác giả Luận văn**

*Nguyễn Chí Công*

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành tốt luận văn tốt nghiệp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới PGS.TS. Phan Đình Bình đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ, tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn đến các thầy, cô giáo trong Ban Giám hiệu nhà trường, Phòng Đào tạo (Sau đại học), khoa Quản lý Tài nguyên và các phòng ban trong Trường Đại học Nông Lâm đã giảng dạy, đóng góp ý kiến, tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo, cán bộ các phòng chuyên môn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Giang, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Giang đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình thu thập tài liệu thực hiện đề tài.

Cuối cùng xin gửi lời cảm ơn tới gia đình và những người bạn, những người đã cùng tôi chia sẻ những khó khăn trong thời gian học tập, đặc biệt là trong thời gian thực hiện đề tài này.

*Thái nguyên, tháng 5 năm 2019*

**Tác giả luận văn**

*Nguyễn Chí Công*

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Ý nghĩa khoa học, thực tiễn .....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	<b>5</b>
1.1. Khái quát về đăng ký đất đai, VPĐKĐĐ.....	5
1.1.1. Đất đai, bất động sản.....	5
1.1.2. Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất .....	7
1.1.3. Văn phòng đăng ký đất đai .....	8
1.2. Quy định về văn phòng đăng ký đất đai .....	9
1.2.1. Cơ sở pháp lý về VPĐKĐĐ.....	9
1.2.2. Chức năng, nhiệm vụ của văn phòng đăng ký đất đai .....	12
1.2.3. Cơ chế phối hợp .....	15
1.2.4. Thực trạng VPĐKĐĐ đất đai ở Việt Nam.....	16
1.3. Mô hình đăng ký đất đai của một số nước trên thế giới và Việt Nam..	19
1.3.1. Australia: Đăng ký quyền (hệ thống Toren) .....	19
1.3.2. Thụy điển .....	21
1.3.3. Cộng hòa Pháp .....	23
1.3.4. Hệ thống đăng ký đất đai và VPĐKĐĐ ở Việt Nam.....	25
1.4. Thực trạng hoạt động của VPĐKĐĐ tỉnh Hà Giang .....	27

1.4.1. Cơ cấu tổ chức.....	27
1.4.2. Nhiệm vụ, quyền hạn của VPĐKĐĐ.....	28
1.4.3. Tình hình hoạt động của VPĐKĐĐ tỉnh Hà Giang.....	29
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU...</b>	<b>32</b>
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu .....	32
2.1.1. Đối tượng .....	32
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	32
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	32
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	32
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp .....	33
2.3.3. Phương pháp phân tích, thống kê và xử lý số liệu.....	34
2.3.4. Phương pháp so sánh, tổng hợp .....	34
2.3.5. Phương pháp tham vấn ý kiến chuyên gia và các cơ quan liên quan ...	34
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>35</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, thực trạng quản lý đất đai của thành phố Hà Giang .....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	35
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	37
3.2. Thực trạng, kết quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Hà Giang giai đoạn 2016 - 2018.....	47
3.2.1. Chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức.....	47
3.2.2. Cơ chế hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Hà Giang.....	49
3.2.3. Kết quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Hà Giang giai đoạn 2016 - 2018 .....	51
3.3. Đánh giá hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Hà Giang .....	58
3.3.1. Mức độ công khai các thủ tục hành chính .....	58

3.3.2. Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính .....	59
3.3.3. Thái độ phục vụ và mức độ hướng dẫn của cán bộ Chi nhánh VPĐKĐĐ... 61	61
3.3.4. Cơ sở vật chất.....	63
3.3.5. Các khoản lệ phí.....	64
3.3.6. Các ý kiến đánh giá khác .....	65
3.3.7. Nhận xét về hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Hà Giang.....	67
3.4. Đề xuất những giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Hà Giang .....	73
3.4.1. Giải pháp chính sách .....	74
3.4.2. Giải pháp tổ chức, cơ chế hoạt động, nhân lực.....	74
3.4.3. Giải pháp về cơ sở vật chất, trang thiết bị.....	75
3.4.4. Giải pháp về công nghệ, kỹ thuật.....	75
3.4.5. Giải pháp về tài chính .....	76
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ</b> .....	78
1. Kết luận .....	78
2. Đề nghị .....	79
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	81

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

<b>KÍ HIỆU</b>	<b>CHÚ GIẢI</b>
BĐDC	Bản đồ địa chính
BDS	Bất động sản
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
HĐND	Hội đồng nhân dân
HSDC	Hồ sơ địa chính
GCN	Giấy chứng nhận
GCN QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KTXH	Kinh tế xã hội
QL	Quốc lộ
QLĐĐ	Quản lý đất đai
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
QSH	Quyền sở hữu
SDĐ	Sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
TP	Thành phố
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai
XHCN	Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Diện tích, dân số, mật độ phân theo xã, phường .....	37
Bảng 3.2.	Hiện trạng, cơ cấu sử dụng đất của TP Hà Giang tính đến 31/12/2017 .....	43
Bảng 3.3.	Nhân sự của VPĐKĐĐ Chi nhánh thành phố Hà Giang.....	48
Bảng 3.4.	Kết quả công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giai đoạn 2016 - 2018 .....	53
Bảng 3.5.	Hệ thống hồ sơ địa chính thành phố Hà Giang.....	54
Bảng 3.6.	Kết quả giải quyết các thủ tục hành chính giai đoạn 2016 - 2018...	56
Bảng 3.7.	Mức độ công khai thủ tục hành chính .....	59
Bảng 3.8.	Thời gian thực hiện các TTHC .....	60
Bảng 3.9.	Thái độ, mức độ hướng dẫn của cán bộ tiếp nhận hồ sơ .....	62
Bảng 3.10.	Đánh giá điều kiện cơ sở vật chất.....	63
Bảng 3.11.	Đánh giá của người sử dụng đất về hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Hà Giang .....	65
Bảng 3.12.	Ý kiến đánh giá của viên chức, người lao động đang công tác Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Hà Giang.....	66

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 1.1. Vị trí hệ thống văn phòng đăng ký đất đai.....	13
Hình 1.2. Mô hình tổ chức Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang .....	28
Hình 3.1. Sơ đồ hành chính thành phố Hà Giang .....	35
Hình 3.2. Cơ cấu kinh tế thành phố Hà Giang .....	39
Hình 3.3. Cơ cấu sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang .....	44