

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



**TRẦN ANH CÔNG TRUNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT  
GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG  
CỦA CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
QUẬN 8 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**



**TRẦN ANH CÔNG TRUNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT  
GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG  
CỦA CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
QUẬN 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**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. Nguyễn Ngọc Nông**

**Thái Nguyên - 2019**

## 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 văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều được chỉ rõ nguồn gốc.

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**Trần Anh Công Trung**

## 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 đến **PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông** - Giảng viên Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên 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 các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

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 2019*

**Học viên**

**Trần Anh Công Trung**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vi
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Sự cần thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học .....	2
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>3</b>
1.1. Cơ khoa học của đề tài .....	3
1.1.1. Đất đai, bất động sản.....	3
1.1.2. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của văn phòng đăng ký đất đai.....	5
1.1.3. Hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai .....	5
1.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai .....	8
1.2.1. Bộ Luật Dân sự (2005).....	8
1.2.2. Bộ Luật Đất đai .....	8
1.2.3. Các văn bản pháp luật khác.....	9
1.2.4. Mối quan hệ giữa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với cơ quan đăng ký đất đai và chính quyền địa phương .....	12
1.3. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước .....	14
1.3.1. Úc: Đăng ký quyền (hệ thống Torren) .....	14
1.3.2. Cộng hòa Pháp: Đăng ký văn tự giao dịch .....	15
1.3.3. Thụy Điển: Hệ thống đăng ký đất đai.....	17

1.4. Đăng ký đất đai/bất động sản và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	18
1.4.1. Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai/bất động sản ở Việt Nam .....	18
1.4.2. Tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai .....	23
1.5. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh .....	30
1.5.1. Vị trí .....	31
1.5.2. Tổ chức bộ máy của Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh.....	32
1.5.3. Cơ chế hoạt động của Chi Nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	35
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>37</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	37
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	37
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	37
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	37
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, xã hội và đánh giá thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai quận 8, thành phố Hồ Chí Minh .....	37
2.2.2. Đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh VPĐK ĐĐ quận 8, thành phố Hồ Chí Minh .....	38
2.2.3. Khảo sát đánh giá hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐK ĐĐ quận 8, thành phố Hồ Chí Minh qua ý kiến người dân .....	38
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐK ĐĐ quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.....	38
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	38
2.3.1. Phương pháp thu thập, xử lý số liệu thứ cấp.....	38
2.3.2. Phương pháp điều tra ngoại nghiệp và khảo sát thực địa, thu thập, xử lý số liệu sơ cấp .....	39
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp .....	40
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu bằng các phần mềm chuyên dụng.....	41
2.3.5. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	41

<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>42</b>
3.1. Khái quát về địa bàn nghiên cứu và đánh giá thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai quận 8, thành phố Hồ Chí Minh .....	42
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội Quận 8 .....	42
3.1.2. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội quận 8 .....	45
3.1.3. Đánh giá thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai quận 8, thành phố Hồ Chí Minh .....	46
3.2. Đánh giá kết quả hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận 8 thành phố Hồ Chí Minh.....	51
3.2.1. Tình hình tổ chức .....	51
3.2.2. Kết quả về hoạt động của VPĐKĐĐ .....	56
3.3. Khảo sát đánh giá hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ quận 8, thành phố Hồ Chí Minh qua ý kiến người dân.....	67
3.3.1. Kết quả khảo sát ý kiến người dân địa phương.....	67
3.3.2. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai quận 8 .....	71
3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận 8 thành phố Hồ Chí Minh.....	75
3.4.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật .....	75
3.4.2. Giải pháp về cơ chế, tổ chức.....	75
3.4.3. Giải pháp về quản lý .....	76
3.4.4. Giải pháp phát triển nguồn nhân lực .....	76
3.4.5. Giải pháp về cơ sở vật chất, kỹ thuật.....	77
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>78</b>
1. Kết luận .....	78
2. Kiến nghị.....	80
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>81</b>

## **DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất quận 8.....	50
Bảng 3.2. Hiện trạng trình độ cán bộ CN Văn phòng đăng ký đất đai quận 8.....	58
Bảng 3.3. Hiện trạng trình độ công nghệ thông tin cán bộ chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận 8 .....	59
Bảng 3.4. Kết quả so sánh tình hình cấp giấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	60
Bảng 3.5. Kết quả số lượng hồ sơ được tiếp nhận trong thủ tục cấp GCNQSD đất địa bàn quận 8 năm 2017 .....	61
Bảng 3.6. Kết quả số lượng hồ sơ được giải quyết trong thủ tục cấp GCNQSD đất trên địa bàn quận 8 năm 2017 .....	63
Bảng 3.7. Kết quả số lượng hồ sơ được tiếp nhận trong thủ tục chỉnh lý biến động về đất đai năm 2017 .....	64
Bảng 3.8. Kết quả số lượng hồ sơ được giải quyết trong thủ tục chỉnh lý biến động về đất đai năm 2017 .....	64
Bảng 3.9. Tổng hợp mức thu phí, lệ phí của chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận 8 .....	65
Bảng 3.10. Kết quả lưu trữ, quản lý và chỉnh lý toàn bộ hồ sơ địa chính và CSDL địa chính đối với tất cả các thửa đất .....	66
Bảng 3.11. Kết quả khảo sát ý kiến người dân địa phương .....	67

## **DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 1.1. Mô hình hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai TP.Hồ Chí Minh .....	34
Hình 3.1. Sơ đồ tổ chức bộ máy Chi nhánh VPĐK ĐĐ quận 8 .....	57



## MỞ ĐẦU

### 1. Sự cần thiết của đề tài

Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia. Khi xã hội phát triển như hiện nay thì các công việc trong hành chính đất đai như thế chấp QSDĐ, chuyển quyền SDD, cho thuê, thừa kế... làm cho giao dịch trong đất đai luôn tăng cao và biến đổi về thông tin đất đai. Như vậy công tác cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là rất cần thiết.

Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những thành phố cùng với cả nước tích cực thực hiện công tác cải cách hành chính; coi cải cách hành chính là khâu đột phá quan trọng nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh của tỉnh. Thành phố đã kịp thời công bố, cập nhật thủ tục hành chính (TTHC) thuộc phạm vi quản lý nhà nước áp dụng ở cả 03 cấp. Tổng số TTHC hiện đang áp dụng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, thời gian giải quyết các thủ tục hành chính cũng được rút ngắn lại. Toàn thành phố có 12/20 cơ quan chuyên môn cấp thành phố; 8/8 đơn vị hành chính cấp huyện (quận, huyện); 126/126 đơn vị cấp xã (xã, phường, thị trấn) đã thực hiện cơ chế một cửa; hiện tại có 58 đơn vị cấp xã thực hiện cơ chế một cửa liên thông hiện đại. Về số thủ tục hành chính thực hiện theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông hiện đại: cấp tỉnh là 252 thủ tục; cấp huyện là 108 thủ tục; cấp xã là 82 thủ tục.

Từ đó mà sự hài lòng của người sử dụng đất đối với các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận 8, Tp. Hồ Chí Minh được đánh giá cao. Xuất phát từ thực tế trên, được sự đồng ý của Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, dưới sự hướng dẫn của thầy giáo PGS. TS. Nguyễn Ngọc Nông. Chúng tôi tiến hành nghiên cứu đề 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 quận 8, thành phố Hồ Chí Minh”***.

## **2. Mục tiêu nghiên cứu**

- Đánh giá thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai quận 8, thành phố Hồ Chí Minh, làm rõ mối quan hệ giữa hoạt động của CNVPĐKQSDĐ quận 8 và các cơ quan nhà nước tại địa phương, các giải pháp về tổ chức điều hành, nhân sự, trang thiết bị đối với hiệu quả hoạt động chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đất quận.

- Nghiên cứu kết quả hoạt động của Chi nhánh VPĐK đất đai quận 8, thành phố Hồ Chí Minh thông qua đánh giá từ người dân.

- Phân tích các yếu tố đạt được và chưa đạt được đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai đất quận 8, thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn tới năm 2020.

## **3. Ý nghĩa của đề tài**

### ***3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học***

- Tổng hợp các kiến thức trong quá trình nghiên cứu vận dụng thực tế cho địa phương mình. Chỉ ra được những thuận lợi và hạn chế còn tồn tại của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đất quận giai đoạn mới thành lập. Trên cơ sở đó có thể có những sáng kiến góp phần vào việc nâng cao hiệu quả hoạt động của chi nhánh này.

### ***3.2. Ý nghĩa thực tiễn***

- Ý nghĩa thực tiễn: Nâng cao vốn kiến thức cho bản thân để áp dụng vào công tác chuyên môn thực hiện tốt nhiệm vụ được giao. Đồng thời chủ động được những hoạt động chuyên môn nhằm nâng cao hiệu quả trong quá trình phối hợp thực hiện nhiệm vụ thuộc chi nhánh.

- Đề tài có thể làm tài liệu tham khảo trong nghiên cứu, học tập và giảng dạy về thiết kế tổ chức bộ máy, thể chế, pháp luật, công tác phối hợp, chỉ đạo điều hành trong lĩnh vực quản lý chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng, UBND các cấp...