

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

---



**TRẦN VĂN TRƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH  
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2019**

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

---



**TRẦN VĂN TRƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH  
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH**

**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 Khắc Thái Sơn**

**Thái Nguyên - 2019**

## **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**

**Trần Văn Trường**

## 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 PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn 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 huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định 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**

**Trần Văn Trường**

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

BTNMT	: Bộ Tài Nguyên Môi Trường
BĐDC	: Bản đồ địa chính
CBQL	: Cán bộ quản lý
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
TSGL	: Tài sản gắn liền với đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
NSĐĐ	: Người sử dụng đất
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng Đăng ký
VPĐKQSĐĐ	: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Tổng số cán bộ, viên chức, người lao động tại Văn phòng đăng ký đất đai và các Chi nhánh của tỉnh Nam Định .....	22
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2018 của huyện Hải Hậu.....	32
Bảng 3.2. Tiến độ cấp GCNQSD đất trên địa bàn huyện Hải Hậu từ 2016 - 2018.	36
Bảng 3.3. Số hồ sơ biến động được cập nhật trên hồ sơ địa chính của huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định từ 2016 – 2018 .....	40
Bảng 3.4. Công tác cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính huyện Hải Hậu từ năm 2016 đến hết năm 2018.....	42
Bảng 3.5. Tình hình lưu trữ hồ sơ địa chính huyện Hải Hậu.....	44
Bảng 3.6. Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính huyện Hải Hậu .....	46
Bảng 3.7. Kết quả kiểm tra trích đo địa chính thửa đất và xác nhận sơ đồ nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giai đoạn 2016-2018.....	47
Bảng 3.8. Tổng hợp số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn huyện Hải Hậu từ 2016 - 2018 .....	48
Bảng 3.9. Kết quả cung cấp thông tin địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu giai đoạn 2016-2018.....	49
Bảng 3.10. Đánh giá mức độ công khai, minh bạch trong tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	53
Bảng 3.11. Đánh giá thời gian giải quyết thủ tục hành chính tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	56
Bảng 3.12. Đánh giá kết quả thực hiện thủ tục hành chính tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	58
Bảng 3.13. Tổng hợp kết quả giao, trả hồ sơ sau khi thực hiện các thủ tục hành chính tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	60

- Bảng 3.14. Đánh giá mức độ hài lòng của người dân với thái độ phục vụ của đội ngũ cán bộ khi thực hiện các thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định ..... 61
- Bảng 3.15. Tổng hợp ý kiến điều tra về tính minh bạch trong các thủ tục hành chính của 2 mô hình Văn phòng “2 cấp” và “1 cấp” tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định..... 63
- Bảng 3.16. Tổng hợp ý kiến điều tra về thời gian thực hiện các thủ tục hành chính của 2 mô hình Văn phòng “2 cấp” và “1 cấp” tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định..... 64
- Bảng 3.17. Tổng hợp kết quả thực hiện các thủ tục hành chính của 2 mô hình Văn phòng “2 cấp” và “1 cấp” tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định ..... 65
- Bảng 3.18. Tổng hợp kết quả thực hiện các thủ tục hành chính của 2 mô hình Văn phòng “2 cấp” và “1 cấp” tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. .... 67
- Bảng 3.19. Tổng hợp ý kiến đánh giá mức độ hài lòng của người dân về thái độ phục vụ của đội ngũ cán bộ, viên chức thực thi công vụ của 2 mô hình Văn phòng “2 cấp” và “1 cấp” tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định ..... 68

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	iii
MỤC LỤC .....	vi
MỞ ĐẦU .....	1
1. Đặt vấn đề .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa của đề tài .....	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai.....	3
1.1.1. Một số khái niệm liên quan.....	3
1.1.2. Các quy định về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất .....	4
1.1.3. Các loại hình đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất .....	6
1.1.4. Quy trình đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất .....	7
1.2. Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai ở nước ta .....	8
1.2.1. Đăng ký đất đai ở nước ta trước khi thực hiện Luật Đất đai 1987 .....	8
1.2.2. Đăng ký đất đai ở nước ta trước khi thực hiện Luật Đất đai 1993 .....	8
1.2.3. Đăng ký đất đai ở nước ta trước khi thực hiện Luật Đất đai 2003 .....	9
1.2.4. Đăng ký đất đai ở nước ta khi thực hiện Luật Đất đai 2003 .....	9
1.2.5. Từ khi có Luật đất đai năm 2013 đến nay .....	10
1.3. Cơ sở thực tiễn về đăng ký đất đai và hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai .....	12
1.3.1. Những nghiên cứu và kết quả về đăng ký đất đai và hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trên thế giới .....	12
1.3.2. Những nghiên cứu và kết quả về đăng ký đất đai và hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai trong cả nước Việt Nam.....	14
1.3.3. Những nghiên cứu và kết quả về đăng ký đất đai và hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai ở tỉnh Nam Định .....	20



CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	24
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu .....	24
2.2.1. Thời gian nghiên cứu .....	24
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu .....	24
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	24
2.4. Phương pháp nghiên cứu .....	26
2.4.1. Thu thập số liệu thứ cấp.....	26
2.4.2. Thu thập số liệu sơ cấp .....	27
2.4.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu.....	28
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	29
3.1. Giới thiệu khái quát về Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. ....	29
3.1.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội huyện Hải Hậu . ....	29
3.1.2. Thực trạng bộ máy quản lý đất đai của huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. ....	30
3.1.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	31
3.2. Đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo nhiệm vụ được giao (quy định tại Điều 2, Thông tư số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04 tháng 04 năm 2015).....	33
3.2.1. Đánh giá hoạt động “Đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất” của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	34
3.2.2. Đánh giá hoạt động “Cấp Giấy chứng nhận” của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	35
3.2.3. Đánh giá hoạt động “Đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất” của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	40
3.2.4. Đánh giá hoạt động “Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	42

3.2.5. Đánh giá hoạt động “Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	45
3.2.6. Đánh giá hoạt động “Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; chỉnh lý bản đồ địa chính; trích lục bản đồ địa chính” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	46
3.2.7. Đánh giá hoạt động “Kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất; kiểm tra, xác nhận sơ đồ nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	47
3.2.8. Đánh giá hoạt động “Đăng ký giao dịch bảo đảm” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	48
3.2.9. Đánh giá hoạt động “Cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	49
3.2.10. Đánh giá hoạt động “Thu phí, lệ phí” của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	50
3.2.11. Đánh giá hoạt động “Thực hiện các dịch vụ” của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	51
3.3. Đánh giá hiệu quả hoạt động của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo nhận xét của các đối tượng điều tra .....	51
3.3.1. Đánh giá mức độ công khai, minh bạch trong các thủ tục hành chính.....	51
3.3.2. Đánh giá về thời gian tiếp nhận và giải quyết các thủ tục hành chính tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	54
3.3.3. Đánh giá về kết quả thực hiện các thủ tục hành chính tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	57
3.3.4. Đánh giá về thái độ phục vụ của đội ngũ cán bộ, viên chức thực thi công vụ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	60
3.4. So sánh hiệu quả hoạt động của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo cơ chế “một cấp” với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện theo cơ chế “hai cấp” .....	62