

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



HOÀNG VĂN TRUNG

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN
PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
HUYỆN BÌNH LIÊU-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**



HOÀNG VĂN TRUNG

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN
PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
HUYỆN BÌNH LIÊU-TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2013 - 2018**

Chuyên 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 Thanh Hải

Thái Nguyên, 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn này công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết luận nghiên cứu trình bày trong luận văn này là trung thực và chính xác. Những kết quả của luận văn chưa từng được công bố trong bất cứ công trình nào.

Tôi xin chịu trách nhiệm về nghiên cứu của mình!

Thái Nguyên, ngày ... tháng ... năm 2019

Tác giả luận văn

Hoàng Văn Trung

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và thực hiện đề tài này, tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của Ban Giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Liêu, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Liêu, các phòng, ban khác thuộc UBND huyện Bình Liêu, các thầy, cô giáo, bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp này tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới:

1. TS. Nguyễn Thanh Hải, thầy đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

2. Ban giám hiệu, Phòng Đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên và các thầy giáo, cô giáo giảng dạy chuyên ngành Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình học tập.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Liêu, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Liêu, các phòng, ban khác thuộc UBND huyện Bình Liêu, cùng bạn bè, đồng nghiệp và người thân đã quan tâm giúp đỡ và động viên tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Hoàng Văn Trung

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
2.1. Mục tiêu tổng quát	3
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
3. Ý nghĩa của nghiên cứu.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Đất đai, bất động sản, thị trường bất động sản.....	4
1.1.1. Đất đai	4
1.1.2. Bất động sản.....	5
1.1.3. Thị trường bất động sản	7
1.2. Đăng ký đất đai, bất động sản	8
1.2.1. Khái niệm về đăng ký đất đai.....	8
1.2.2. Cơ sở đăng ký đất đai, bất động sản	9
1.2.3. Đăng ký pháp lý đất đai, bất động sản	10
1.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	11
1.3.1. Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai Việt Nam	11
1.3.3. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của VPĐKQSDĐ.....	14
1.3.4. Mối quan hệ giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan đăng ký đất đai và chính quyền địa phương.....	17
1.4. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản từ một số nước	17
1.4.1. Hệ thống Đăng ký quyền Australia (hệ thống Torren)	17
1.4.2. Đăng ký giao dịch đảm bảo ở Cộng hòa Pháp.....	19
1.4.3. Hệ thống đăng ký đất đai của Thụy Điển.....	20
1.5. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	20
1.5.1. Tình hình thành lập	20
1.5.2. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	21
1.5.3. Nguồn nhân lực của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	22
1.5.4. Chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	23

1.5.5. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐKQSDD	23
1.5.6. Đánh giá chung tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký QSDD	25
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	
CỨU	28
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	28
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	28
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	28
2.2. Nội dung nghiên cứu	28
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bình Liêu, tỉnh Quảng Ninh.....	28
2.2.2. Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Liêu giai đoạn 2013 – 2018.....	28
2.2.3. Nguyên nhân hạn chế và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	28
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	28
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	29
2.3.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu.....	30
2.3.4. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	30
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	
31	
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội huyện Bình Liêu, tỉnh Quảng Ninh	31
3.1.1 Điều kiện tự nhiên.....	31
3.1.2 Đặc điểm kinh tế - xã hội	34
3.1.3 Hiện trạng sử dụng đất	37
3.1.4. Tình hình quản lý đất đai	39
3.2. Đánh giá hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Liêu giai đoạn 2013 - 2018	42
3.2.1 Tổ chức bộ máy của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Liêu.....	42
3.2.2 Cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	45
3.3. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Liêu	47
3.3.2 Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính	51

3.3.3 Thống kê, kiểm kê đất đai	53
3.3.6. Mức độ công khai thủ tục hành chính.....	56
3.3.8 Thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ	59
3.3.9 Các khoản lệ phí phải đóng	60
3.3.10 Nhận xét chung	61
3.4 Nguyên nhân hạn chế và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	62
3.4.1 Nguyên nhân hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	62
3.4.2 Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	64
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	68
1. Kết luận	68
2. Kiến nghị	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO	70

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Nguồn nhân lực của VPĐKQSĐĐ các cấp	22
Bảng 3.1. Tình hình dân số huyện Bình Liêu	35
Bảng 3.2. Thống kê diện tích đất đai huyện Bình Liêu năm 2018	38
Bảng 3.3: Hệ thống cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Liêu.....	44
Bảng 3.4. Tình hình hoạt động kinh phí của VPĐKQSĐĐ huyện Bình Liêu năm 2018.....	47
Bảng 3.5. Tình hình cấp giấy chứng nhận huyện Bình Liêu giai đoạn 2013 - 2018.....	48
Bảng 3.6 Kết quả công tác giải quyết thủ tục hành chính năm 2018.....	50
Bảng 3.7 Tình hình lập hồ sơ địa chính của huyện Bình Liêu.....	53
Bảng 3.8. Tổng hợp diện tích các loại đất theo địa giới hành chính.....	54
Bảng 3.9. Kết quả điều tra theo phiếu về mức độ công khai các thủ tục hành chính	56
Bảng 3.10. Kết quả điều tra về thời gian thực hiện thủ tục hành chính.....	58
Bảng 3.11. Tổng kết số hồ sơ giải quyết bị quá hạn trả theo phiếu hạn năm 2018	58
Bảng 3.12. Kết quả điều tra về thái độ của cán bộ hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính	59
Bảng 3.13. Kết quả điều tra về các khoản chi phí ngoài phải đóng.....	61

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Sơ đồ vị trí của Văn phòng ĐKQSD đất trong hệ thống QLDD	15
Hình 3.1 Bản đồ hành chính huyện Bình Liêu.....	32
Hình 3.2 Sơ đồ công tác quản lý giải quyết các thủ tục hành chính trên GCN.....	49
Bảng 3.12. Kết quả điều tra về thái độ của cán bộ hướng dẫn thực hiện thủ tục	59
Bảng 3.13. Kết quả điều tra về các khoản chi phí ngoài phải đóng.....	61

DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
BDS	Bất động sản.
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa, hiện đại hóa.
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
GCN	Giấy chứng nhận
HSĐC	Hồ sơ địa chính.
STNMT	Sở tài nguyên và môi trường.
SĐĐ	Sử dụng đất.
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường.
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân.
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai.
VPĐKQSD	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng