

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



DƯƠNG THỊ GIANG

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ LÀM VIỆC CỦA CHI
NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
HUYỆN PHÚ BÌNH CHUYỂN TỪ HAI CẤP
SANG MỘT CẤP**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



DƯƠNG THỊ GIANG

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ LÀM VIỆC CỦA CHI
NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
HUYỆN PHÚ BÌNH CHUYỂN TỪ HAI CẤP
SANG MỘT CẤP**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Trần Văn Điền

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa 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 đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Dương Thị Giang

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 cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành bản luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo **PGS.TS Trần Văn Điền**, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo Phòng TN&MT, Phòng Tài chính – kế hoạch, Phòng Thống kê, Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Cao Bằng, các địa phương, hộ gia đình tham gia phỏng vấn đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn !

Tác giả luận văn

Dương Thị Giang

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
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở lý luận của các vấn đề nghiên cứu.....	4
1.1.1. Cơ sở pháp lý	4
1.1.2. Cơ sở lý luận	10
1.1.3. Các yếu tố quan trọng của hệ thống đăng ký đất đai	15
1.2. Cơ sở thực tiễn của các vấn đề nghiên cứu.....	17
1.2.1. Lịch sử đăng ký đất đai qua các thời kỳ.....	17
1.2.2. Cơ sở pháp lý của hệ thống đăng ký đất đai theo một cấp	28
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG	
PHÁP NGHIÊN CỨU	32
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	32
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
3.2.1. Phạm vi không gian.....	32
2.2.2. Phạm vi thời gian	32
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	32
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu.....	33

2.4.2. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu.....	33
2.4.3. Phương pháp tham vấn các đối tượng có liên quan.....	34
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	35
3.1. Khái quát chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên.....	35
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	42
3.2. Tình hình về quản lý nhà nước về đất đai huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.....	45
3.2.1. Tình hình thực hiện Luật và các chính sách về đất đai.....	45
3.2.2. Công tác quy hoạch và thực hiện quy hoạch sử dụng đất.....	47
3.2.3. Công tác tài chính về đất đai.....	47
3.2.4. Công tác ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai.....	47
3.2.5. Đánh giá chung.....	48
3.3. Phân tích kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo mô hình hai cấp trước đây (từ năm 2015 đến 31/3/2016).....	48
3.3.1. Kết quả thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	48
3.3.2. Kết quả thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính.....	51
3.3.3. Các hệ thống thông tin, phần mềm khai thác CSDL.....	52
3.3.4. Đánh giá chung.....	52
3.4. Phân tích kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo mô hình một cấp (từ 01/4/2016 đến năm 2017).....	52
3.4.1. Kết quả thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	52
3.4.2. Kết quả thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu	

địa chính.	56
3.4.3. Các hệ thống thông tin, phần mềm khai thác CSDL	57
3.4.4. Đánh giá chung	58
3.5. So sánh và phân tích hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Bình của một cấp so với mô hình hai cấp.....	59
3.5.1. So sánh về chức năng, nhiệm vụ của 02 mô hình.....	59
3.5.2. So sánh về số lượng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển quyền, đăng ký thế chấp đã được thực hiện	65
3.5.3. So sánh hiệu quả về mặt thời gian	66
3.5.4 So sánh hiệu quả về mặt quản lý hồ sơ	67
3.5.5. So sánh về thủ tục hành chính.....	67
3.5.6. So sánh hiệu quả về ứng dụng công nghệ thông tin	67
3.6. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Bình theo ý kiến của người dân và cán bộ quản lý.....	68
3.6.1. Theo ý kiến của người dân.....	68
3.6.2. Theo ý kiến của cán bộ quản lý.....	69
3.7. Đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của mô hình Văn phòng đăng ký đất đai một cấp huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.	72
3.7.1. Các giải pháp về chính sách.....	72
3.7.2. Giải pháp về kinh phí	72
3.7.3. Các giải pháp về tổ chức thực hiện	72
3.7.4. Những giải pháp trao đổi, cập nhật và phân phối thông tin.....	72
3.7.5. Về phía Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Bình	73
3.7.6. Về phía người dân	74
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	75
Kết luận	75
2. Kiến Nghị	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	77

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
ĐT 266	Đường tỉnh 266
GTVT	Giao thông vận tải
UBND	Ủy ban nhân dân
CSDL	Cơ sở dữ liệu
VPĐKĐĐ	Văn phòng Đăng ký đất đai
GTNT	Giao thông nông thôn
ĐKTC	Đăng ký thế chấp
Xóa TC	Xóa thế chấp

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại huyện Phú Bình năm 2017.....	38
Bảng 3.3. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	49
Bảng 3.5. Kết quả đăng ký thế chấp và xóa thế chấp quyền sử dụng đất.....	50
Bảng 3.6. Cơ sở dữ liệu địa chính của các xã/ thị trấn trên địa bàn huyện Phú Bình	51
Bảng 3.7. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.....	54
Bảng 3.8 Kết quả đăng ký chuyển quyền sử dụng đất.....	55
Bảng 3.9. Kết quả đăng ký thế chấp và xóa thế chấp quyền sử dụng đất.....	55
Bảng 3.10. Cơ sở dữ liệu địa chính của các xã/ thị trấn trên địa bàn huyện Phú Bình	56
Bảng 3.11: Kết quả điều tra ý kiến của người dân.....	68
Bảng 3.12: Kết quả điều tra ý kiến của cán bộ quản lý về những tiêu chí đánh giá	70

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Biểu đồ biểu thị tỷ lệ các nhóm đất	40
Hình 4.1: So sánh số lượng hồ sơ đã thực hiện của 2 mô hình.....	65