

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



CHU THU HUYỀN

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG
ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CHI NHÁNH YÊN LẠC,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2012 – 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

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



CHU THU HUYỀN

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG
ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CHI NHÁNH YÊN LẠC,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2012 – 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. ĐỖ THỊ LAN

Thái Nguyên – 2018

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới PGS.TS. Đỗ Thị Lan đã hướng dẫn, giúp đỡ rất tận tình, 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, khoa 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 đến cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Lạc; Lãnh đạo Sở, cán bộ, các phòng, trung tâm thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Yên Lạc 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, ngày 15 tháng 8 năm 2018

Tác giả luận văn

Chu Thu Huyền

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan 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 đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Thái nguyên, ngày 15 tháng 8 năm 2018

Tác giả luận văn

Chu Thu Huyền

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN.....	i
LỜI CAM ĐOAN	ii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vii
DANH MỤC BẢNG	viii
DANH MỤC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở khoa học đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai.....	3
1.1.1. Đăng ký đất đai.....	3
1.1.1.1. Khái niệm đăng ký đất đai.....	3
1.1.1.2. Khái niệm đăng ký quyền sở hữu nhà ở	3
1.1.1.3. Khái niệm đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.....	3
1.1.1.4. Đối tượng đăng ký đất đai.....	4
1.1.1.5. Các trường hợp đăng ký đất đai.	5
1.1.1.6. Người chịu trách nhiệm đăng ký đất đai	5
1.1.2. Văn phòng đăng ký đất đai	6
1.1.2.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai.....	6
1.1.2.2. Chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai.	9
1.2. Mô hình đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước.....	12
1.2.1. Đăng ký đất đai và tài sản gắn liền trên đất ở một số nước	12
1.2.1.1. Ở Anh.....	12
1.2.1.2. Ở Thụy Điển.....	13
1.2.1.3. Ở Hà Lan	14
1.2.1.4. Pháp.....	15
1.2.2. Một số kinh nghiệm áp dụng vào Việt Nam	16
1.2.2.1. Về nhận thức	16
1.2.2.2. Về hoạt động	17
1.2.2.3. Các yêu cầu đáp ứng cho hoạt động của VPĐKĐĐ.....	18
1.3. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam	19
1.3.1. Tình hình thành lập Văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam.....	19
1.3.2. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai.....	19
1.3.3. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐKĐĐ	21
1.3.3.1. Văn phòng đăng ký đất đai(Cấp tỉnh).....	21

1.3.3.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai(cấp huyện).....	22
1.3.4 . Đánh giá chung về tình hình hoạt động của VPĐKĐĐ	22
1.3.4.1 . Kết quả đạt được	22
1.3.4.2 .Các hạn chế.....	23
1.4. Cơ sở pháp lý về các vấn đề nghiên cứu.....	24
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.1. Đối tượng, thời gian và phạm vi nghiên cứu	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	25
2.1.2. Thời gian nghiên cứu.....	26
2.1.3. Phạm vi nghiên cứu	26
2.2. Nội dung nghiên cứu	26
2.2.1. Thực trạng hoạt động của VPĐKĐĐ tỉnh Vĩnh Phúc.....	26
2.2.2. Khái quát về tình hình quản lý nhà nước về đất đai	26
2.2.3. Đánh giá kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc qua 2 giai đoạn (2012 – tháng 6 năm 2018).....	26
2.2.4. Đánh giá của cán bộ VPĐKĐĐ và người sử dụng đất về hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc.....	26
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	27
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu.....	27
2.3.2.1. Thu thập số liệu thứ cấp.....	28
2.3.2.2. Thu thập tài liệu sơ cấp.....	28
2.3.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan	28
2.3.4. Phương pháp thống kê, so sánh	28
2.3.5. Phương pháp đánh giá	29
2.3.6. Phương pháp chuyên gia.....	29
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	30
3.1. Thực trạng hoạt động của VPĐKĐĐ tỉnh Vĩnh Phúc.....	30
3.1.1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc	30
3.1.1.1. Mô hình hoạt động trước và sau khi thành lập VPĐKĐĐ một cấp.....	30
3.1.1.2. Chức năng và nhiệm vụ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc.....	33
3.1.1.3. Về cơ chế tài chính, kinh phí hoạt động	35
3.1.2 . Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai.....	36
3.1.2.1. Cơ cấu tổ chức bộ máy VPĐKĐĐ.....	36
3.1.2.2. Cơ cấu tổ chức của Chi nhánh VPĐKĐĐ.....	37

3.1.2.3. Nguồn nhân lực của VPĐKĐĐ.....	37
3.1.3. Kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ tỉnh Vĩnh Phúc từ khi thành lập đến nay	38
3.1.3.1. Kết quả thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao	38
3.1.3.2. Kết quả thực hiện cung ứng dịch vụ	39
3.2. Khái quát tình hình quản lý Nhà nước về đất đai huyện Yên Lạc	40
3.2.1. Vị trí địa lý huyện Yên Lạc.....	40
3.2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai	40
3.2.2.1. Việc tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất.....	40
3.2.2.2. Công tác xác lập, quản lý địa giới hành chính	41
3.2.2.3. Công tác khảo sát, đo đạc lập bản đồ.....	41
3.2.2.4. Công tác quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất	41
3.2.2.5. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích SDD.....	42
3.2.2.6. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCN.....	42
3.2.2.7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDD	42
3.2.2.8. Công tác quản lý tài chính về đất đai	42
3.2.2.9. Công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.....	43
3.2.2.10. Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành và xử lý vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai; giải quyết đơn thư, khiếu nại, tố cáo	43
3.2.3. Tình hình sử dụng đất huyện Yên Lạc.....	43
3.2.4. Đánh giá nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính về giao dịch đất đai của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc.....	45
3.3. Đánh giá kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc qua 2 giai đoạn (2012 – 2014; 2015 – tháng 6 năm 2018)	46
3.3.1. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy	46
3.3.1.1. Cơ cấu tổ chức.....	46
3.3.1.2. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn.....	46
3.3.1.3. Sự phối hợp giữa các bộ phận	46
3.3.1.4. Cơ chế hoạt động	47
3.3.2. Điều kiện vật chất cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	48
3.3.3. Kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	49
3.3.3.1. Công tác đăng ký đất đai, cấp GCN.....	49
3.3.3.2. Công tác chỉnh lý biến động.....	50
3.3.3.3. Công tác quản lý hồ sơ địa chính	52

3.3.3.4. Công tác cung cấp thông tin, số liệu địa chính	54
3.3.4. Đánh giá ưu điểm, hạn chế trong hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc giai đoạn từ năm 2012 đến tháng 6 năm 2018	55
3.3.4.1. Ưu điểm	55
3.3.4.2. Khó khăn, tồn tại	56
3.3.4.3. Phân tích, đánh giá nguyên nhân làm hạn chế hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	57
3.4. Đánh giá của cán bộ chuyên môn và người sử dụng đất về hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc.....	59
3.4.1. Mức độ công khai về thủ tục hành chính.....	59
3.4.2. Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính.....	61
3.4.3. Điều kiện cơ sở vật chất	63
3.4.4. Mức độ và thái độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn	64
3.4.5 Các khoản lệ phí người sử dụng đất phải đóng góp	67
3.4.6. Ý kiến đánh giá tổng thể của cán bộ, người sử dụng đất về hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc.....	67
3.4.7. Nhận xét chung về hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc.....	68
3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc.....	69
3.5.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật.....	69
3.5.2. Giải pháp về tuyên truyền	69
3.5.3. Giải pháp tổ chức bộ máy	69
3.5.4. Giải pháp về con người, cơ sở vật chất, trang thiết bị	70
3.5.4.1. Giải pháp về cơ sở vật chất.....	70
3.5.4.2. Giải pháp nâng cao trình độ cán bộ, viên chức và người lao động hợp đồng của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	71
3.5.5. Giải pháp về tài chính.....	72
3.5.6. Giải pháp ứng dụng công nghệ kỹ thuật trong chuyên môn, nghiệp vụ.....	72
KẾT LUẬN KIẾN NGHỊ.....	74
1. Kết luận	74
2. Kiến nghị	75
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN VĂN	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	77
PHỤ LỤC	81

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐDC	Bản đồ địa chính
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
HĐND	Hội đồng nhân dân
HSĐC	Hồ sơ địa chính
SĐĐ	Sử dụng đất
TNMT	Tài nguyên và Môi trường
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai
VPĐKQSDĐ	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Nguồn nhân lực của VPĐKĐĐ chi nhánh các huyện, thành phố	37
Bảng 3.2. Khối lượng thực hiện đăng ký đất đai 6 tháng đầu năm 2018.....	38
Bảng 3.3. Tổng hợp diện tích phân theo loại đất năm 2017	44
Bảng 3.4. Kết quả cấp GCN lần đầu của huyện Yên Lạc từ 2012-tháng 6/2018	50
Bảng 3.5. Kết quả đăng ký biến động đất đai từ năm 2012 -tháng 6/2018	50
Bảng 3.6. Các loại hình biến động đất đai giai đoạn 2012 đến tháng 6 năm 2018.....	51
Bảng 3.7. Hồ sơ địa chính lưu trữ tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	53
Bảng 3.8. Mức độ công khai TTHC tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc.....	60
Bảng 3.9. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của Chi nhánh Yên Lạc	62
Bảng 3.10. Đánh giá về điều kiện vật chất tại Chi nhánh Yên Lạc	64
Bảng 3.11. Mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	65
Bảng 3.12. Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	66
Bảng 3.13. Nhận xét về hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Yên Lạc	67