

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THANH HÀ

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH, TỈNH HÀ TĨNH, GIAI ĐOẠN
2010-2012 VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP THỰC HIỆN**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: TS. Hoàng Văn Hùng

THÁI NGUYÊN - 2013

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan, 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./.

Hà Tĩnh, ngày.....tháng.....năm 2013

Tác giả luận văn

Nguyễn Thanh Hà

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn **TS. Hoàng Văn Hùng** - Trưởng khoa TNMT- Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Tài nguyên và Môi trường, khoa Sau Đại học - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất thành phố Hà Tĩnh đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới những người thân trong gia đình và đồng nghiệp đã khích lệ, tạo những điều kiện tốt nhất cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Hà Tĩnh, ngày.....tháng.....năm 2013

Tác giả luận văn

Nguyễn Thanh Hà

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	viii
DANH MỤC BẢNG	ix
DANH MỤC BIỂU ĐỒ	x
DANH MỤC SƠ ĐỒ	x
DANH MỤC HÌNH	x
MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục đích nghiên cứu.....	3
1.2.1. Mục đích chung.....	3
1.2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
1.2.3. Yêu cầu, ý nghĩa khoa học, thực tiễn của đề tài.....	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Tổng quan về đất đai	4
1.1.1. Đất đai	4
1.1.2. Bất động sản	5
1.1.3. Thị trường bất động sản	6
1.2. Đăng ký đất đai, bất động sản	7
1.2.1. Khái niệm về đăng ký đất đai.....	7
1.2.1.1. Đăng ký Nhà nước về đất đai.....	7
1.2.1.2. Vai trò, lợi ích của đăng ký Nhà nước về đất đai.....	7
1.2.2. Cơ sở đăng ký đất đai, bất động sản	8
1.2.2.1. Hồ sơ đất đai, bất động sản	8
1.2.2.2. Nguyên tắc Đăng ký đất đai, bất động sản.....	8
1.2.2.3. Đơn vị đăng ký - thửa đất.....	8
1.2.3. Đăng ký pháp lý đất đai, bất động sản	9

1.2.3.1. Đăng ký văn tự giao dịch	9
1.2.3.2. Đăng ký quyền	10
1.3. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất	10
1.3.1. Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai Việt Nam	10
1.3.1.1. Trước khi có Luật Đất đai	10
1.3.1.2. Từ khi có Luật Đất đai 1988 đến 1993	10
1.3.1.3. Từ khi có Luật Đất đai năm 1993 đến năm 2003.....	11
1.3.1.4. Từ khi có Luật Đất đai năm 2003 đến nay.....	11
1.3.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK.....	12
1.3.2.1. Chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về cải cách hành chính	12
1.3.2.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK.....	13
1.3.3. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất....	16
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	18
1.4. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước	19
1.4.1. Australia: Đăng ký quyền (hệ thống Toren).	19
1.4.1.1. Văn phòng đăng ký quyền đất đai của Northern Territory	19
1.4.1.2. Cơ quan đăng ký đất đai của Bang Victoria	19
1.4.1.3. Cơ quan quản lý đất đai Bang New South Wales	20
1.4.2. Cộng hòa Pháp	20
1.5. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở nước ta....	22
1.5.1. Tình hình thành lập	22
1.5.2. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	24
1.5.3. Nguồn nhân lực của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	24
1.5.4. Chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	25
1.5.5. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐK	26
1.5.5.1. Cấp tỉnh	26
1.5.5.2. Cấp huyện.....	27
1.5.6. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của VPĐK.....	28

1.5.6.1. Kết quả đạt được.....	28
1.5.6.2. Các hạn chế.....	29
1.6. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Hà Tĩnh.....	30
1.6.1. Về mô hình tổ chức.....	30
1.6.2. Về chức năng nhiệm vụ.....	30
1.6.2.1. Đăng ký biến động về sử dụng đất.....	30
1.6.2.2. Về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức.....	30
1.6.2.3. Về công tác lưu trữ và cung cấp thông tin.....	31
1.6.2.4. Công tác thực hiện nhiệm vụ thống kê, kiểm kê.....	31
1.6.2.5. Hoạt động dịch vụ.....	31
1.6.2.6. Về cơ chế tài chính.....	31
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
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	32
2.3.1. Nghiên cứu điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Hà Tĩnh.....	32
2.3.2. Hiện trạng sử dụng đất 2010-2012.....	33
2.3.3. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Tĩnh.....	33
2.3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng tới hiệu quả công tác đăng ký quyền sử dụng đất.....	33
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đăng ký quyền sử dụng đất.....	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu và tài liệu sơ cấp.....	33
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	34
2.4.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu.....	34
2.4.4. Phương pháp thống kê so sánh.....	35

CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	36
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và cảnh quan môi trường	36
3.1.1.1. Vị trí địa lý	36
3.1.1.2. Địa hình, địa mạo	37
3.1.1.3. Khí hậu	37
3.1.1.5. Tài nguyên đất đai của thành phố	38
3.1.1.6. Thực trạng môi trường	38
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế	39
3.1.2.1. Cơ cấu kinh tế	39
3.1.2.2. Nhịp độ tăng trưởng kinh tế	39
3.1.2.3. Tình hình phát triển một số ngành, lĩnh vực chủ yếu	40
3.1.3. Tình hình xã hội	40
3.1.3.1. Dân số, lao động	40
3.1.3.2. Y tế, giáo dục	43
3.2. Hiện trạng sử dụng đất và chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất năm 2010- 2012 ...	44
3.3. Thực trạng về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Tĩnh	45
3.3.1. Tổ chức bộ máy của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Tĩnh	45
3.3.1.1. Căn cứ pháp lý	45
3.3.1.2. Cơ cấu tổ chức	46
3.3.1.3. Nguồn nhân lực	46
3.3.1.4. Chức năng, nhiệm vụ	47
3.3.1.5. Sự phối hợp hoạt động giữa các bộ phận	49
3.3.2. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Tĩnh	49
3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng tới hiệu quả của công tác đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Tĩnh	56
3.4.1. Tổng hợp các yếu tố ảnh hưởng	56
3.4.2. Yếu tố về tình hình thực hiện	58

3.5. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	61
3.5.1. Chính sách pháp luật đất đai	62
3.5.2. Chức năng, nhiệm vụ	62
3.5.3. Tổ chức, cơ chế hoạt động	63
3.5.4. Đối tượng giải quyết	64
3.6. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	64
3.6.1. Giải pháp về chính sách pháp luật	64
3.6.2. Giải pháp về tổ chức	65
3.6.3. Giải pháp về nhân lực	65
3.6.4. Giải pháp về kỹ thuật, nghiệp vụ	66
3.6.5. Giải pháp về cơ chế.....	67
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	68
2.1. Kết luận	68
2.2. Đề nghị	68
TÀI LIỆU THAM KHẢO	69
PHỤ LỤC	71

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
CN QLDD	: Cử nhân quản lí đất đai
DKDD	: Đăng ký đất đai
GCNQSD	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
QĐ	: Quyết định
SDĐ	: Sử dụng đất
THPT	: Trung học phổ thông
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKQSĐĐ	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Tình hình thành lập VPĐK các cấp	23
Bảng 1.2. Nguồn nhân lực của VPĐKQSD đất của cả nước	24
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng năm 2010 của thành phố Hà Tĩnh.....	38
Bảng 3.2. Hiện trạng phân bố dân cư thành phố Hà Tĩnh.....	41
Bảng 3.3. Cơ cấu lao động làm việc trong ngành của toàn thành phố.....	42
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng năm 2011, 2012 của thành phố Hà Tĩnh.....	44
Bảng 3.5. Trình độ, năng lực của cán bộ VP đăng ký quyền sử dụng đất	46
Bảng 3.6. Tiến độ cấp GCN của thành phố Hà Tĩnh năm 2010 - 2012	50
Bảng 3.7. Số lượng hồ sơ tồn đọng tại VPĐKQSD đất thành phố Hà Tĩnh.....	51
Bảng 3.8. Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính các phường, xã thành phố Hà Tĩnh.....	53
Bảng 3.9. Tình hình lập hồ sơ địa chính của thành phố Hà Tĩnh	54
Bảng 3.10. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐK.....	59