

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

---

**PHẠM THỊ PHƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG  
ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TỈNH VĨNH PHÚC THUỘC SỞ TÀI NGUYÊN  
VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH VĨNH PHÚC**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Mã số ngành: 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. ĐỖ THỊ LAN**

**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./.

## **TÁC GIẢ**

**Phạm Thị Phương**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy cô Khoa Tài nguyên và Môi trường và Phòng QLĐT sau Đại học, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi có nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của PGS. TS. Đỗ Thị Lan, là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Vĩnh Phúc, các anh chị em và bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

Với tấm lòng chân thành, tôi xin cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2013*

**Tác giả luận văn**

**Phạm Thị Phương**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH ẢNH	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích của đề tài	2
3. Yêu cầu của đề tài	2
4. Ý nghĩa của đề tài	3
Chương 1	4
TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	4
1.2.1. Pháp luật đất đai	4
1.2.1.1. Luật đất đai năm 2003	4
1.2.1.2. Các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai	5
1.2.2. Luật dân sự (2005)	8
1.2.3. Luật bổ sung sửa đổi một số điều của luật đầu tư xây dựng cơ bản(2009)	8
1.3. Tổng quan các vấn đề về đăng ký đất đai, bất động sản	8
1.3.1. Đất đai	8
1.3.1.1. Về mặt thổ nhưỡng (Soil)	8
1.3.1.2. Về tài nguyên, tài sản (Land)	9
1.3.2. Đăng ký đất đai, bất động sản	9
1.3.2.1. Khái niệm về đăng ký đất đai	9
1.3.2.2. Vai trò, lợi ích của đăng ký Nhà nước về đất đai	10
1.3.3. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai, bất động sản	10
1.3.3.1. Hồ sơ đất đai, bất động sản	10
1.3.3.2. Nguyên tắc đăng ký đất đai, bất động sản	10
1.3.3.3. Đơn vị đăng ký đất đai - Thừa đất	11
1.3.3.4. Đăng ký pháp lý đất đai, bất động sản	11

1.3.4. Hệ thống đăng ký đất đai và bất động sản Việt Nam	13
1.3.4.1. Giai đoạn trước khi có Luật đất đai	13
1.3.4.2. Giai đoạn từ khi có Luật đất đai năm 1988 đến năm 1993	13
1.3.4.3. Giai đoạn từ khi có Luật đất đai năm 1993 đến năm 2003	13
1.3.4.4. Giai đoạn từ khi có Luật đất đai năm 2003 đến nay	14
1.4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	15
1.4.1. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của VPĐK	15
1.4.1.1. Chức năng của VPĐK	15
1.4.1.2. Nhiệm vụ, vai trò của VPĐK	15
1.4.2. Mối quan hệ giữa VPĐK với cơ quan đăng ký đất đai và chính quyền địa phương	17
1.5. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền trên đất ở một số nước trên thế giới	18
1.5.1. Tình hình tổ chức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền trên đất ở Úc	18
1.5.2. Tình hình tổ chức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền trên đất ở Anh	19
1.5.3. Tình hình tổ chức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền trên đất ở Hoa Kỳ	20
1.6. Thực trạng hoạt động của VPĐK ở nước ta	21
1.6.1. Tình hình thành lập VPĐK	21
1.6.2. Cơ cấu tổ chức của VPĐK	22
1.6.3. Nguồn nhân lực của VPĐK	23
1.6.4. Chức năng, nhiệm vụ của VPĐK	24
1.6.5. Tình hình triển khai các nhiệm vụ của VPĐK	25
1.6.5.1. Cấp tỉnh	25
1.6.5.2. Cấp huyện	26
1.6.6. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của VPĐK	27
1.6.6.1. Kết quả đạt được	27
1.6.6.2. Các hạn chế	28
1.6.6.3. Đánh giá chung tổng quan	29
Chương 2	30
ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
2.1. Đối tượng nghiên cứu	30
2.2. Phạm vi nghiên cứu	30
2.2.1. Về không gian nghiên cứu	30
2.2.2. Về thời gian nghiên cứu	30

2.3. Nội dung nghiên cứu	30
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của tỉnh Vĩnh Phúc	30
2.3.2. Sơ lược tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc	30
2.3.3. Tình hình hoạt động của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	30
2.3.4. Đánh giá thực trạng hoạt động của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	30
2.3.5. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	30
2.3.6. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu	30
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu	30
2.4.1.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp	30
2.4.1.2. Phương pháp điều tra các số liệu sơ cấp	31
2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh	31
2.4.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan	31
2.4.4. Phương pháp chuyên gia	31
Chương 3	32
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	32
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của tỉnh Vĩnh Phúc	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	32
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	36
3.1.2.1. Tình hình sản xuất nông nghiệp	36
3.1.2.2. Tình hình phát triển công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp	36
3.1.2.3. Tình hình xây dựng cơ sở hạ tầng	37
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội tỉnh Vĩnh Phúc	40
3.2. Sơ lược tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc	42
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai của tỉnh Vĩnh Phúc	42
3.2.2. Tình hình sử dụng đất của tỉnh Vĩnh Phúc	44
3.3. Tình hình hoạt động của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	46
3.3.1. Tổ chức bộ máy của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	46
3.3.1.1. Căn cứ pháp lý	46
3.3.1.2. Chức năng nhiệm vụ	46
3.3.1.3. Nguồn nhân lực của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	48
3.3.1.4. Sự phối hợp hoạt động giữa các phòng của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	49
3.3.1.5. Cơ chế hoạt động của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	49

3.3.2. Kết quả hoạt động của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	53
3.3.2.1. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận	53
3.3.2.2. Công tác đăng ký thế chấp	57
3.3.2.3. Công tác cung cấp thông tin địa chính	58
3.3.2.4. Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính	59
3.3.2.5. Công tác cập nhật chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính	61
3.3.2.6. Công tác thống kê và kiểm kê đất đai	64
3.4. Đánh giá thực trạng hoạt động của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	64
3.4.1. Đánh giá chung về kết quả hoạt động	64
3.4.2. Đánh giá thông qua kết quả thực tế điều tra	65
3.4.2.1. Mức độ công khai về thủ tục hành chính	65
3.4.2.2. Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính	66
3.4.2.3. Thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn	69
3.4.2.4. Các khoản lệ phí người sử dụng đất phải đóng góp	70
3.4.3. Nhận xét chung	71
3.5. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	72
3.5.1. Về chính sách pháp luật đất đai	72
3.5.2. Về chức năng, nhiệm vụ	73
3.5.3. Về tổ chức, cơ chế hoạt động	74
3.5.4. Về đối tượng giải quyết, thực hiện	74
3.6. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	74
3.6.1. Các giải pháp về chính sách pháp luật	75
3.6.2. Các giải pháp về tổ chức	75
3.6.3. Các giải pháp về nhân lực	75
3.6.4. Các giải pháp về kỹ thuật nghiệp vụ	77
3.6.5. Các giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất, trang bị kỹ thuật	77
3.6.6. Các giải pháp về cơ chế tài chính	78
3.6.7. Các giải pháp tin học hóa hệ thống đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận; lập và quản lý hồ sơ địa chính; chỉnh lý biến động đất đai	78
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	80
1. Kết luận	80
2. Đề nghị	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO	82

## **DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

BDS	: Bất động sản
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
TTHC	: Thủ tục hành chính
TN và MT	: Tài nguyên và Môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Tình hình thành lập VPĐK các cấp	22
Bảng 1.2: Nguồn nhân lực của VPĐK cả nước	23
Bảng 3.1: Tình hình dân số và lao động của tỉnh Vĩnh Phúc năm 2012	39
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất đai của tỉnh Vĩnh Phúc năm 2012	45
Bảng 3.3: Thực trạng trình độ cán bộ của VPĐK trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc	49
Bảng 3.4: Thời gian giải quyết các TTHC liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	50
Bảng 3.5: Kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận cho các tổ chức trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc đến hết năm 2012	53
Bảng 3.6: Kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận cho các tổ chức trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2003- 2012	54
Bảng 3.7: Kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận cho các tổ chức trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc tại VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	56
Bảng 3.8: Kết quả thực hiện đăng ký thế chấp cho các tổ chức trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2005- 2012	58
Bảng 3.9: Kết quả thực hiện cung cấp thông tin địa chính cho Cục thuế tỉnh để thực hiện nghĩa vụ tài chính giai đoạn 2007-2012	59
Bảng 3.10: Kết quả thu thập tài liệu HSĐC, số hóa bản đồ 299/TTg trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc	60
Bảng 3.11: Kết quả cập nhật, chỉnh lý biến động HSĐC tại VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc năm 2012	62
Bảng 3.12: Mức độ công khai TTHC	66
Bảng 3.13: Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	67
Bảng 3.14: Mức độ thỏa mãn yêu cầu khi thực hiện các TTHC tại VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	68
Bảng 3.15: Mức độ hướng dẫn của cán bộ khi thực hiện các TTHC tại VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	69
Bảng 3.16: Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	70

**DANH MỤC CÁC HÌNH ẢNH**

Hình 1.1: Vị trí của VPĐK trong hệ thống quản lý đất đai	17
Hình 3.1: Bản đồ hành chính tỉnh Vĩnh Phúc	32
Hình 3.2: Mô hình tổ chức của VPĐK tỉnh Vĩnh Phúc	48