

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

**CAO ĐẮC PHÚ**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA  
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT HUYỆN TAM ĐẢO, TỈNH VĨNH PHÚC**

**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. NGUYỄN TIẾN SỸ**

**Thái Nguyên - 2013**

## **LỜI CAM ĐOAN**

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

Tôi xin cam đoan, mọi sự giúp đỡ cho việc nghiên cứu thực tế tại địa phương để 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 luận văn**

**Cao Đắc Phú**



## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN

LỜI CẢM ƠN

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT

DANH MỤC CÁC BẢNG

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu đích nghiên cứu .....	2
3. Yêu cầu nghiên cứu.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	3
1.1. Khái niệm về đất đai, bất động sản .....	3
1.1.1. Đất đai.....	3
1.1.2. Bất động sản.....	4
1.2. Đăng ký đất đai .....	4
1.2.1. Khái quát về đăng ký đất đai.....	4
1.2.2. Vai trò, lợi ích của đăng ký đất đai .....	7
1.2.3. Đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước.....	8
1.2.4. Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai Việt Nam.....	11
1.3. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất .....	12
1.3.1. Khái quát về Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất .....	12
1.3.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của Văn phòng ĐKQSDĐ..	14
1.3.3. Nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.....	15
1.4. Thực trạng hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ở nước ta và tỉnh Vĩnh Phúc.....	19

1.4.1. Thực trạng hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ở nước ta.....	19
1.4.2. Thực trạng hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ở tỉnh Vĩnh Phúc .....	22
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>26</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	26
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	26
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	27
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp .....	27
2.3.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	28
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu, tổng hợp và trình bày kết quả.....	28
2.3.4. Phương pháp chuyên gia.....	28
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>29</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội của huyện Tam Đảo .....	29
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên .....	29
3.1.2. Đặc điểm kinh tế- xã hội.....	31
3.1.3. Công tác quản lý và sử dụng đất đai .....	39
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội .....	43
3.2. Thực trạng tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tam Đảo .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2.1. Tổ chức bộ máy của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.....	45
3.2.2. Cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng Đất huyện Tam Đảo .....	47
3.2.3. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	50

3.2.4. Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tam Đảo. ....	65
3.3. Một số đánh giá của người dân về hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tam Đảo.....	67
3.3.1. Mức độ công khai, minh bạch các thủ tục hành chính.....	68
3.3.2. Thời gian thực hiện các thủ tục.....	69
3.3.3. Thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ.....	71
3.3.4. Nghĩa vụ tài chính phải thực hiện .....	73
3.3.5. Nhận xét .....	74
3.4. Nguyên nhân hạn chế hoạt động của VPĐKQSDĐ huyện Tam Đảo... <b>Error!</b>	
<b>Bookmark not defined.</b>	
3.4.1. Về chính sách pháp luật đất đai .....	75
3.4.2. Về chức năng, nhiệm vụ .....	76
3.4.3. Về tổ chức, cơ chế hoạt động.....	78
3.4.4. Về đối tượng giải quyết, thực hiện.....	78
3.5. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tam Đảo.....	78
3.5.1. Các giải pháp về cơ chế chính sách pháp luật .....	79
3.5.2. Các giải pháp về tổ chức.....	80
3.5.3. Các giải pháp về nhân lực.....	81
3.5.4. Các giải pháp về xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính .....	82
3.5.5. Các giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật .....	83
3.5.6. Các giải pháp về cơ chế tài chính.....	84
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ</b> .....	85
1. Kết luận.....	85
2. Đề nghị.....	88
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	88







## **DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT**

BDS	: Bất động sản
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCN	: Giấy chứng nhận
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
PTTH	:
VPĐKQSĐĐ	: Văn phòng đăng ký
THCS	: Trung học cơ sở
UBND	: Ủy ban nhân dân
TN&MT	:
CN, TTCN	: Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Tình hình thành lập VPĐKQSĐĐ các cấp năm 2012 .....	24
Bảng 1.2: Nguồn nhân lực của VPĐKQSĐĐ của cả nước năm 2012 .....	25
<b>Bảng 3.1: Giá trị sản xuất huyện Tam Đảo từ năm 2010 – 2012.....</b>	
<b>...35</b>	
Bảng 3.2: Cơ cấu ngành kinh tế huyện Tam Đảo từ năm 2010 – 2012 .....	36
<b>Bảng 3.4: Diện tích, cơ cấu các loại đất của huyện Tam Đảo năm</b>	
<b>2012...48</b>	
Bảng 3.5: Kết quả kê khai đăng ký, cấp GCNQSĐĐ cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất huyện Tam Đảo từ năm 2010 - 2012.....	56
Bảng 3.6: Kết quả thực hiện giao dịch các quyền sử dụng đất huyện Tam Đảo từ năm 2010 - 2012 .....	59
<b>Bảng 3.7: Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính huyện Tam Đảo</b>	
<b>.....61</b>	
<b>Đảo.....62</b>	
Bảng 3.9: Kết quả thu từ dịch vụ công của VPĐKQSĐĐ quyền sử dụng đất huyện Tam Đảo từ năm 2010 - 2012.....	66
Bảng 3.10: Một số trang thiết bị của VPSSKQSĐĐ huyện Tam Đảo .....	69
<b>Bảng 3.11: Mức độ công khai thủ tục hành</b>	
<b>chính.....72</b>	
Bảng 3.12: Đánh giá của người dân về tiến độ giải quyết hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tam Đảo .....	73