

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

TRẦN THỊ THU HOÀI

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2008 - 2012**

**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: 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, 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

Trần Thị Thu Hoài

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS. Đỗ Thị Lan 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 tại 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 Thái Nguyên 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 động viên, 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!

Tác giả luận văn

Trần Thị Thu Hoài

MỤC LỤC

| | |
|---|----------|
| Lời cam đoan | i |
| Lời cảm ơn | ii |
| Mục lục..... | iii |
| Danh mục các chữ viết tắt..... | viii |
| Danh mục các bảng | ix |
| Danh mục các hình, sơ đồ | ix |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài | 1 |
| 2. Mục đích của đề tài | 3 |
| 3. Ý nghĩa của đề tài..... | 3 |
| 4. Yêu cầu của đề tài | 4 |
| Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU | 5 |
| 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài | 5 |
| 1.1.1. Cơ sở lý luận | 5 |
| 1.1.2. Cơ sở thực tiễn | 8 |
| 1.2. Tổng quan các vấn đề về đăng ký đất đai | 9 |
| 1.2.1. Đăng ký đất đai, bất động sản | 9 |
| 1.2.1.1. Khái niệm về đăng ký đất đai..... | 9 |
| 1.2.1.2. Vai trò, lợi ích của đăng ký Nhà nước về đất đai..... | 9 |
| 1.2.2. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai, bất động sản..... | 10 |
| 1.2.2.1. Hồ sơ đất đai, bất động sản | 10 |
| 1.2.2.2. Nguyên tắc Đăng ký đất đai, bất động sản..... | 10 |
| 1.2.2.3. Đơn vị đăng ký - thừa đất..... | 10 |
| 1.2.2.4. Đăng ký pháp lý đất đai, bất động sản | 11 |
| 1.2.3. Hệ thống đăng ký đất đai và bất động sản Việt Nam..... | 12 |
| 1.2.3.1. Giai đoạn trước khi có Luật Đất đai..... | 12 |
| 1.2.3.2. Giai đoạn từ khi có Luật Đất đai 1988 đến 1993 | 13 |
| 1.2.3.3. Giai đoạn từ khi có Luật Đất đai năm 1993 đến năm 2003 | 13 |

| | |
|---|-----------|
| 1.2.3.4. Giai đoạn từ khi có Luật Đất đai năm 2003 đến nay | 14 |
| 1.3. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất | 15 |
| 1.3.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐKQSDD..... | 15 |
| 1.3.1.1. Pháp luật đất đai..... | 15 |
| 1.3.1.2. Bộ Luật Dân sự (2005)..... | 16 |
| 1.3.1.3. Luật bổ sung sửa đổi một số điều của Luật đầu tư xây dựng cơ bản (2009) | 17 |
| 1.3.1.4. Nhận xét chung về cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐKQSDD..... | 19 |
| 1.3.2. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất | 19 |
| 1.3.2.1. Chức năng của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất..... | 19 |
| 1.3.2.2. Nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất | 20 |
| 1.4. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước | 22 |
| 1.4.1. Australia: Đăng ký quyền (hệ thống Toren) | 22 |
| 1.4.1.1. Văn phòng đăng ký quyền đất đai của Northern Territory | 22 |
| 1.4.1.2. Cơ quan đăng ký đất đai của Bang Victoria | 23 |
| 1.4.1.3. Cơ quan quản lý đất đai Bang New South Wales | 23 |
| 1.4.2. Cộng hòa Pháp | 24 |
| 1.4.3. Thụy Điển..... | 26 |
| 1.5. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở nước ta..... | 27 |
| 1.5.1. Tình hình thành lập | 27 |
| 1.5.2. Chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất..... | 28 |
| 1.5.3. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐKQSDD | 28 |
| Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU..... | 30 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 30 |
| 2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành | 30 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu..... | 30 |
| 2.3.1. Tình hình cơ bản của thành phố Thái Nguyên..... | 30 |
| 2.3.2. Sơ lược về hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Thái Nguyên | 30 |
| 2.3.3. Sơ lược về văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thái Nguyên | 30 |

| | |
|---|-----------|
| 2.3.3.1. Giới thiệu chung về tổ chức bộ máy của VPĐKQSDĐ thành phố..... | 30 |
| 2.3.4. Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thái Nguyên..... | 30 |
| 2.3.4.1. Kết quả thực hiện nhiệm vụ | 30 |
| 2.3.4.2. Đánh giá chung về hoạt động của VPĐKQSDĐ | 30 |
| 2.3.4.3. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố | 31 |
| 2.3.4.4. Các giải pháp nâng cao hiệu quả..... | 31 |
| 2.4. Phương pháp thực hiện..... | 31 |
| 2.4.1. Phương pháp điều tra thứ cấp | 31 |
| 2.4.2. Phương pháp điều tra sơ cấp | 31 |
| 2.4.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu..... | 32 |
| Chương 3: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN..... | 33 |
| 3.1. Tình hình cơ bản của thành phố Thái Nguyên..... | 33 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên..... | 33 |
| 3.1.1.1. Điều kiện tự nhiên..... | 33 |
| 3.1.2. Tình hình phát triển kinh tế, xã hội | 35 |
| 3.1.2.1. Về cơ cấu kinh tế..... | 35 |
| 3.1.2.2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế..... | 37 |
| 3.1.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập | 37 |
| 3.1.3.1. Dân số..... | 37 |
| 3.1.3.2. Lao động..... | 38 |
| 3.1.3.3. Thu nhập..... | 38 |
| 3.1.4. Công tác Giáo dục Đào tạo và y tế..... | 38 |
| 3.1.4.1. Giáo dục đào tạo..... | 38 |
| 3.1.4.2. Y tế | 38 |
| 3.1.5. Cải cách hành chính | 39 |
| 3.1.6. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội..... | 39 |
| 3.1.6.1. Thuận lợi | 39 |

| | |
|--|----|
| 3.1.6.2. Khó khăn, hạn chế..... | 40 |
| 3.2. Tình hình quản lý sử dụng đất đai..... | 40 |
| 3.2.1. Tình hình quản lý đất đai | 40 |
| 3.2.1.1. Thời kỳ trước khi có Luật Đất đai năm 1993..... | 40 |
| 3.2.1.2. Từ Luật Đất đai 2003 đến nay..... | 42 |
| 3.2.2. Tình hình sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên..... | 46 |
| 3.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thái nguyên | 47 |
| 3.3.1. Tổ chức bộ máy của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất | 47 |
| 3.3.1.1. Căn cứ pháp lý | 47 |
| 3.3.1.2. Chức năng, nhiệm vụ | 47 |
| 3.3.1.3. Nguồn nhân lực..... | 48 |
| 3.3.2. Cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng thành phố Thái Nguyên..... | 48 |
| 3.3.2.1. Cơ chế tài chính..... | 48 |
| 3.3.2.2. Quy trình thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai..... | 49 |
| 3.4. Đánh giá hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố..... | 51 |
| 3.4.1. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất..... | 51 |
| 3.4.1.1. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..... | 51 |
| 3.4.1.2. Kết quả thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất, xác nhận đăng ký thế chấp, xóa thế chấp..... | 54 |
| 3.4.1.3. Chính lý biến động về sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất..... | 54 |
| 3.4.1.4. Lập và quản lý hồ sơ địa chính | 55 |
| 3.4.1.5. Công tác cung cấp thông tin địa chính..... | 59 |
| 3.4.1.6. Ứng dụng tin học trong việc cung cấp thông tin, số liệu địa chính | 60 |
| 3.4.1.7. Công tác thông kê, kiểm kê đất đai..... | 61 |
| 3.4.2. Đánh giá chung về hoạt động của Văn phòng đăng ký QSD đất của thành phố Thái Nguyên..... | 62 |
| 3.4.2.1. Mức độ công khai thủ tục hành chính..... | 62 |

| | |
|---|-----------|
| 3.4.2.2. Thời gian thực hiện các thủ tục..... | 63 |
| 3.4.2.3. Thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ | 65 |
| 3.4.2.4. Các khoản lệ phí phải đóng..... | 67 |
| 3.4.3. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất | 68 |
| 3.4.3.1. Chính sách pháp luật đất đai | 68 |
| 3.4.3.2. Chức năng, nhiệm vụ | 69 |
| 3.4.3.3. Tổ chức, cơ chế hoạt động | 70 |
| 3.4.3.4. Đối tượng giải quyết | 70 |
| 3.4.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất | 71 |
| 3.4.4.1. Giải pháp về chính sách pháp luật | 71 |
| 3.4.4.2. Giải pháp về tổ chức | 71 |
| 3.4.4.3. Giải pháp về nhân lực | 72 |
| 3.4.4.4. Giải pháp về kỹ thuật, nghiệp vụ | 72 |
| 3.4.4.5. Giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật | 73 |
| 3.4.4.6. Giải pháp về cơ chế..... | 73 |
| KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ | 74 |
| 1. Kết luận | 74 |
| 2. Đề nghị..... | 75 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO..... | 76 |
| PHỤ LỤC | 78 |

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| | |
|----------|-------------------------------------|
| BDS | Bất động sản |
| ĐKĐĐ | Đăng ký đất đai |
| GCN | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| HSĐC | Hồ sơ địa chính |
| PTTH | Phổ thông trung học |
| SĐĐ | Sử dụng đất |
| THCS | Trung học cơ sở |
| TN&MT | Tài nguyên và Môi trường |
| UBND | Ủy ban nhân dân |
| VPĐKQSĐĐ | Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất |