

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

---



**ĐẶNG TÂN LỘC**

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO  
HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG  
ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
HUYỆN GIA BÌNH - TỈNH BẮC NINH**

**Ngành: Quản lý đất đai  
Mã số ngành: 60850103**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông**

**Thái Nguyên - 2014**

## **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 luận văn**

**Đặng Tân Lộc**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các cá nhân, tập thể, các cơ quan, đơn vị có liên quan tạo điều kiện thuận lợi để tôi có thể hoàn thành luận văn ;

Tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông - Phó hiệu Trưởng trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình làm luận văn ;

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo khoa Tài nguyên và Môi trường, phòng Đào tạo Sau đại học trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện tốt luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bắc Ninh, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Bình, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Gia Bình, UBND các xã, thị trấn và các cơ quan có liên quan của huyện Gia Bình 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!

**Tác giả luận văn**

**Đặng Tân Lộc**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	3
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	3
2.2. Mục tiêu cụ thể .....	3
3. Yêu cầu của đề tài .....	4
Chương I. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	5
1.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	5
1.1.1. Chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về cải cách hành chính .....	5
1.1.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	5
1.2. Cơ sở thực tiễn có liên quan đến hoạt động của VPĐKQSD đất .....	6
1.2.1. Đất đai .....	6
1.2.2. Bất động sản .....	7
1.2.3. Thị trường bất động sản .....	8
1.2.4. Đăng ký đất đai, bất động sản .....	9
1.2.5. Cơ sở đăng ký đất đai, bất động sản .....	11
1.2.6. Đăng ký pháp lý đất đai, bất động sản .....	12
1.3. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất .....	16
1.3.1. Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai Việt Nam .....	16
1.3.2. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất .....	19
1.3.3. Môi quan hệ giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan đăng ký đất đai và chính quyền địa phương .....	22

1.3.4. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở nước ta .....	23
1.4. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của VPĐKQSD đất.....	30
1.4.1. Kết quả đạt được .....	30
1.4.2. Các hạn chế .....	31
<b>Chương II. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>32</b>
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	32
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	32
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Gia Bình.....	32
2.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Gia Bình .....	32
2.3.3. Đánh giá chung về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	32
2.3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	32
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	32
2.4.1. Phương pháp điều tra, khảo sát.....	32
2.4.2. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu.....	34
2.4.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	34
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	34
<b>Chương III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>35</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Gia Bình .....	35
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên .....	35
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội.....	36
3.2. Tình hình quản lý đất đai .....	41
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất .....	41
3.2.2. Quản lý đất đai .....	43

3.3. Đánh giá chung về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Gia Bình - tỉnh Bắc Ninh, nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động .....	53
3.3.1. Tổ chức bộ máy.....	53
3.3.2. Cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	59
3.3.4. Đánh giá chung về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Gia Bình qua ý kiến của người dân .....	78
3.3.5. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	82
3.3.6. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	85
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	89
1. Kết luận .....	89
2.Đề nghị .....	90
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	93

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	Bất động sản
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCN	Giấy chứng nhận
HSĐC	Hồ sơ địa chính
SĐĐ	Sử dụng đất
VPĐKQSĐĐ	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Tình hình thành lập VPĐKQSD đất các cấp .....	23
Bảng 1.2. Nguồn nhân lực của VPĐKQSD đất của cả nước .....	25
Bảng 3.1. Một số chỉ tiêu so sánh tỉnh Bắc Ninh với các tỉnh vùng đồng bằng sông Hồng năm 2013 .....	41
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2013 của huyện Gia Bình .....	42
Bảng 3.3. Kết quả đo đạc bản đồ địa chính huyện Gia Bình .....	45
Bảng 3.4. Tình hình lập hồ sơ địa chính của huyện Gia Bình .....	47
Bảng 3.5. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2013 .....	48
Bảng 3.6. Kết quả công tác cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính .....	72
Bảng 3.7. Kết quả công tác đăng ký giao dịch bảo đảm tại VPĐKQSD đất .....	74
Bảng 3.8. Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận từ 2011-2013 .....	75
Bảng 3.9. Mức độ công khai thủ tục hành chính .....	79
Bảng 3.10. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐKQSD đất .....	81



## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Vị trí của VPĐKQSD đất trong hệ thống quản lý đất đai .....	22
Hình 3.1. Cơ cấu đất đai năm 2013 của huyện Gia Bình.....	43
Hình 3.2. Kết quả giải quyết khiếu nại tố cáo (2010-2013).....	51
Hình 3.3. Mô hình tổ chức của Văn Phòng đăng ký QSDĐ huyện Gia Bình ....	55
Hình 3.4. Quy trình đăng ký giao dịch bảo đảm.....	60
Hình 3.5. Quy trình cung cấp thông tin dữ liệu TN & MT.....	62
Hình 3.6. Quy trình đăng ký lần đầu, cấp giấy chứng nhận.....	66
Hình 3.7. Quy trình đăng ký biến động .....	68
Hình 3.8. Kết quả thu chi ngân sách và thu chi sự nghiệp.....	71

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai luôn là mối quan tâm lớn của Đảng, Nhà nước và mọi tầng lớp nhân dân. Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 tại Chương III, Điều 53 đã quy định "Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi từ vùng biển, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý". Luật Đất đai năm 1993 khẳng định "Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa xã hội, Quốc phòng và An ninh ...". Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đất đai là nguồn nội lực to lớn trong việc phát triển kinh tế xã hội. [18]

**Đăng ký đất đai:** là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý (hiện trạng, nguồn gốc, thời điểm thời hạn, giấy tờ và việc cấp GCN) về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính (*Trước đây là ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất*).

Đăng ký đất đai (khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2013): là bắt buộc với mọi đối tượng sử dụng đất hay được Nhà nước giao đất để quản lý; đăng ký tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. [22]

Việc đăng ký Nhà nước về đất đai có ý nghĩa: Các quyền về đất đai được bảo đảm bởi Nhà nước, liên quan đến tính tin cậy, sự nhất quán và tập trung, thống nhất của dữ liệu địa chính. Đăng ký đất đai là một công cụ của Nhà nước để bảo vệ lợi ích Nhà nước, lợi ích cộng đồng cũng như lợi ích của người sử dụng đất.