

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

KHÔNG MINH ĐỨC

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG
CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT HUYỆN SÔNG LÔ
TỈNH VĨNH PHÚC**

Ngành : Quản lý đất đai

Mã số : 60.85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Trần Viết Khanh

Thái Nguyên, 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các 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 rằng 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

Khổng Minh Đức

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn này, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ tận tình của nhiều tập thể và cá nhân. Nhân dịp này tôi xin bày tỏ lời cảm ơn sâu sắc đến:

Tập thể các thầy, cô giáo khoa Quản lý tài nguyên, Phòng Quản lý sau đại học, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn thầy giáo **PGS.TS. Trần Viết Khanh** người đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn lãnh đạo UBND huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc, tập thể Phòng Tài nguyên và môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Sông Lô, Chi cục Thống kê huyện Sông Lô đã tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong thời gian nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 9 tháng 11 năm 2014

Tác giả

Khổng Minh Đức

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
2.1 Mục tiêu chung	3
2.2. Mục tiêu cụ thể	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1 Cơ sở khoa học và tính pháp lý của đề tài.....	4
1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến đất đai	4
1.1.1.1 Đất đai	4
1.1.1.2. Bất động sản.....	5
1.1.2. Đăng ký đất đai, bất động sản	6
1.1.2.1. Khái niệm về đăng ký đất đai	6
1.1.2.2. Vai trò, lợi ích của đăng ký Nhà nước về đất đai	7
1.1.2.3. Cơ sở đăng ký đất đai, bất động sản.....	7
1.2 Mô hình tổ chức đăng ký đất đai ở Việt Nam và một số nước trên thế giới... 9	
1.2.1 Mô hình tổ chức đăng ký đất đai ở Việt Nam	9
1.2.1.1 Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai Việt Nam	9
1.2.1.2 Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK.....	12
1.2.1.3. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.. 15	
1.2.2. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước	18
1.2.2.1. Australia: Đăng ký quyền đất đai	18
1.2.2.2. Cộng hòa Pháp.....	19
1.2.2.3. Thụy Điển	22
1.2.3. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở nước ta ... 23	
1.2.3.1. Tình hình thành lập	23
1.2.3.2. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	24
1.2.3.3. Nguồn nhân lực của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	25
1.2.3.4. Chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	26

1.2.3.5. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐK	27
1.2.4. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của VPĐK.....	29
1.2.4.1. Kết quả đạt được	29
1.2.4.2. Các hạn chế.....	31
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Nội dung nghiên cứu	33
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội có liên quan đến đề tài của huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc.....	33
2.2.2. Thực trạng tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Sông Lô	33
2.2.3. Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo các nội dung	34
2.2.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	34
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.3.1. Phương pháp điều tra, khảo sát.....	34
2.3.2. Phương pháp thống kê, so sánh	35
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu, tổng hợp và trình bày kết quả	35
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	36
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc.....	36
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.1.1. Vị trí địa lý.....	36
3.1.1.2. Khí hậu thời tiết.....	36
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	37
3.1.2.1. Đặc điểm dân cư và xã hội.....	37
3.1.2.2. Thực trạng phát triển kinh tế	38
3.1.3. Tình hình quản lý đất đai	40

3.1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất	40
3.1.3.2. Quản lý đất đai	41
3.2. Đánh giá thực trạng tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô tỉnh Vĩnh Phúc	44
3.2.1. Tình hình chung của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô tỉnh Vĩnh Phúc	44
3.2.2. Đánh giá cơ cấu, chức năng nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô tỉnh Vĩnh Phúc	47
3.3. Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô tỉnh Vĩnh Phúc	47
3.3.1. Đánh giá chức năng nhiệm vụ quản lý hồ sơ địa chính của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô	47
3.3.2. Đánh giá chức năng nhiệm vụ chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô	50
3.3.3. Đánh giá chức năng nhiệm vụ phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô	55
3.3.3.1 Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ	56
3.3.3.2 Cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu	57
3.3.3.3 Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ	58
3.3.3.4 Đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và xóa đăng ký thế chấp bằng QSDĐ	60
3.3.4. Đánh giá của người dân về hoạt động của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô	60
3.3.4.1 Thời hạn giải quyết các thủ tục hành chính tại Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô	60
3.3.4.2 Thái độ phục vụ của cán bộ Văn phòng đăng ký QSDĐ	62
3.3.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô	65
3.3.5.1 Trình độ của người dân	65
3.3.5.2 Nhu cầu của người dân	66
3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	67
3.4.1. Giải pháp về tuyên truyền chính sách pháp luật cho người dân	68

3.4.2. Giải pháp về tổ chức	69
3.4.3. Giải pháp về kỹ thuật, nghiệp vụ.....	69
3.4.4. Giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật	69
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	70
1. Kết luận	70
2. Đề nghị	71
TÀI LIỆU THAM KHẢO	73

DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT

ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
HSĐK	: Hồ sơ đăng ký
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TN& MT	: Tài nguyên và Môi trường
TN&BVMT	: Tài nguyên & Bảo vệ môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng đăng ký

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Tình hình thành lập VPĐK các cấp	24
Bảng 1.2: Nguồn nhân lực của VPĐK của cả nước.....	25
Bảng 3.1: Nguồn nhân lực của Văn phòng đăng ký QSDĐ	47
Bảng 3.2: Tình hình lập và quản lý hồ sơ địa chính của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc	49
Bảng 3.3: Tình hình chỉnh lý biến động QSDĐ sau khi thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân huyện Sông Lô tỉnh Vĩnh Phúc.....	51
Bảng 3.4: Chỉnh lý biến động QSDĐ sau khi thực hiện chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân huyện Sông Lô tỉnh Vĩnh Phúc.....	52
Bảng 3.5: Chỉnh lý biến động do đăng ký và xoá thế chấp QSDĐ của các hộ gia đình, cá nhân huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc	53
Bảng 3.6: Tình hình chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô giai đoạn 2010 – 2013	54
Bảng 3.7: Tình hình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế QSDĐ của Văn phòng đăng ký QSDĐ Sông Lô.....	56
Bảng 3.8: Tình hình giải quyết hồ sơ xin cấp GCN QSDĐ lần đầu của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô tỉnh Vĩnh Phúc	57
Bảng 3.9: Tình hình giải quyết trường hợp cấp đổi, cấp lại GCN QSDĐ của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô tỉnh Vĩnh Phúc	59
Bảng 3.10: Số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp và xoá thế chấp QSDĐ của văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô tỉnh Vĩnh Phúc.....	60
Bảng 3.11: Đánh giá của người dân về thời hạn giải quyết các thủ tục hành chính tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	61
Bảng 3.12: Đánh giá thái độ phục vụ của cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc	63
Bảng 3.13: Trình độ của các hộ được điều tra	65
Bảng 3.14: Nhu cầu thực hiện các thủ tục hành chính của hộ điều tra.....	67

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

Hình 1.1: Sơ đồ vị trí của VPĐK trong hệ thống quản lý đất đai.....	17
Hình 3.1: Biểu đồ tình hình giải quyết chuyên nhượng, cho tặng, thừa kế QSDĐ của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc	57
Hình 3.3: Biểu đồ tình hình giải quyết trường hợp xin cấp GCN QSDĐ lần đầu của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô tỉnh Vĩnh Phúc	58
Hình 3.3: Biểu đồ tình hình giải quyết trường hợp cấp đổi, cấp lại GCN QSDĐ của văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc	59