

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

ĐẶNG VĂN CHIẾN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
THỊ XÃ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2014

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

ĐẶNG VĂN CHIẾN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
THỊ XÃ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60.85.01.03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. DU NGỌC THÀNH

THÁI NGUYÊN - 2014

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

Đặng Văn Chiến

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo **TS. Dư Ngọc Thành** 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 quyền sử dụng đất thị xã Sông Công 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

Đặng Văn Chiến

MỤC LỤC

	Trang
LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	viii
DANH MỤC CÁC BẢNG, SƠ ĐỒ.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu, yêu cầu	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
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	7
1.2. Tổng quan các vấn đề về đăng ký đất đai	8
1.2.1. Đăng ký đất đai, bất động sản	8
1.2.1.1. Khái niệm về đăng ký đất đai.....	8
1.2.1.2. Vai trò, lợi ích của đăng ký Nhà nước về đất đai	8
1.2.2. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai, bất động sản.....	9
1.2.2.1. Hồ sơ đất đai, bất động sản	9
1.2.2.2. Nguyên tắc Đăng ký đất đai, bất động sản.....	9
1.2.2.3. Đơn vị đăng ký - thửa đất.....	9
1.2.2.4. Đăng ký pháp lý đất đai, bất động sản	10
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	12
1.2.3.3. Giai đoạn từ khi có Luật Đất đai năm 1993 đến năm 2003	12

1.2.3.4. Giai đoạn từ khi có Luật Đất đai năm 2003 đến nay	13
1.3. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất	14
1.3.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK	14
1.3.1.1. Pháp luật đất đai	14
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)	16
1.3.1.4. Nhận xét chung về cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK.....	18
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	19
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 Việt Nam.....	28
1.5.1. Tình hình thành lập	28
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 VPĐKQSD đất.....	29
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	31
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	31
2.2.1. Về không gian nghiên cứu	31
2.2.2. Về thời gian nghiên cứu	31

2.3. Nội dung nghiên cứu	31
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của Thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.....	31
2.3.2. Tình hình quản lý đất đai và thị trường bất động sản	31
2.3.3. Thực trạng hoạt động của VPĐKQSD đất Thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên	31
2.3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất.....	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.4.1. Phương pháp thu thập các số liệu thứ cấp.....	31
2.4.2. Phương pháp điều tra các số liệu sơ cấp	32
2.4.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu.....	32
2.4.4. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	32
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	33
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Thị xã Sông Công.....	33
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	33
3.1.1.1. Vị trí địa lý	33
3.1.1.2. Địa hình	34
3.1.1.3. Khí hậu	34
3.1.1.4. Thủy văn.....	35
3.1.1.5. Các nguồn tài nguyên.....	35
3.1.1.6. Thực trạng môi trường	37
3.1.2. Tình hình kinh tế - xã hội.....	37
3.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế.....	37
3.1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế.....	38
3.1.2.3. Khu vực kinh tế công nghiệp	38
3.1.2.4. Khu vực kinh tế dịch vụ	39
3.1.2.5. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập	39

3.1.2.6. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.....	39
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	41
3.1.3.1. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên.....	41
3.1.3.2. Đánh giá chung về điều kiện kinh tế - xã hội và môi trường.....	41
3.1.3.3. Đánh giá chung về môi trường.....	43
3.2. Tình hình quản lý đất đai ở thị xã Sông Công	43
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất đai	43
3.2.2. Tình hình quản lý đất đai	44
3.3. Thực trạng hoạt động của VPĐKQSD đất Thị xã Sông Công	46
3.3.1. Tình hình hoạt động của VPĐKQSD đất.....	46
3.3.1.1. Tổ chức bộ máy của VPĐKQSD đất	46
3.3.1.2. Chức năng, nhiệm vụ	46
3.3.1.3. Nguồn nhân lực	48
3.3.1.4. Cơ chế hoạt động của VPĐKQSD đất.....	48
3.3.2. Kết quả hoạt động của VPĐKQSD đất.....	50
3.3.2.1. Công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	50
3.3.2.2. Công tác đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất	54
3.3.2.3. Công tác chỉnh lý biến động về sử dụng đất	55
3.3.2.4. Lập và quản lý hồ sơ địa chính	56
3.3.2.5. Công tác cung cấp thông tin địa chính.....	58
3.3.3. Đánh giá thực trạng hoạt động của VPĐKQSDĐ thị xã Sông Công ...	59
3.3.3.1. Mức độ công khai về thủ tục hành chính	59
3.3.3.2. Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính	61
3.3.3.3. Thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn	62
3.3.3.4. Các khoản lệ phí người dân phải đóng góp.....	65
3.3.4. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất.....	66
3.3.4.1. Chính sách pháp luật đất đai	66
3.3.4.2. Chức năng, nhiệm vụ	67

3.3.4.3. Tổ chức, cơ chế hoạt động	68
3.3.4.4. Đối tượng giải quyết	68
3.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất.....	69
3.4.1. Giải pháp về chính sách pháp luật	69
3.4.2. Giải pháp về tổ chức	70
3.4.3. Giải pháp về nhân lực	70
3.4.4. Giải pháp về kỹ thuật, nghiệp vụ	71
3.4.5. Giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật.....	71
3.4.6. Giải pháp về cơ chế.....	71
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	72
1. Kết luận	72
2. Kiến nghị.....	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74
PHỤ LỤC	76

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐS	Bất động sản
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCN	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
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