

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TRẦN THANH BÌNH

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐỂ NÂNG CAO
HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỈNH TUYÊN QUANG
GIAI ĐOẠN 2009 - 2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TRẦN THANH BÌNH

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐỂ NÂNG CAO
HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỈNH TUYÊN QUANG
GIAI ĐOẠN 2009 - 2013**

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. NGUYỄN NGỌC NÔNG

Thái Nguyên – 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn là nghiên cứu của riêng tôi và chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực, có nguồn trích dẫn rõ ràng, cụ thể.

Tác giả luận văn

Trần Thanh Bình

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước tiên, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành và sâu sắc đến thầy giáo Phó Giáo sư, Tiến sỹ Nguyễn Ngọc Nông, người đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện.

Tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc đến tất cả các thầy, các cô trong Trường Đại học Nông lâm Thái nguyên đã đào tạo, giúp đỡ tôi trong thời gian học tập tại Trường Đại học Nông lâm Thái nguyên.

Tôi xin cảm ơn Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tuyên Quang đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình nghiên cứu, thực hiện Đề tài trên địa bàn địa phương.

Tôi xin cảm ơn gia đình, bè bạn và đồng nghiệp đã động viên, tạo điều kiện giúp tôi hoàn thành Luận văn này.

Trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Trần Thanh Bình

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	ii
LỜI CẢM ƠN.....	iii
MỤC LỤC.....	iv
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích của đề tài	3
2.1. Mục đích tổng quát	3
2.2. Mục đích cụ thể	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
<i>1.1.1 Cơ sở pháp lý</i>	5
<i>1.1.2 Cơ sở thực tiễn</i>	9
1.2. Tổng quan một số vấn đề về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	9
<i>1.2.1. Khái niệm về đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất</i>	13
<i>1.2.2. Cơ sở đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất</i>	16
<i>1.2.2.1. Hồ sơ đất đai, tài sản gắn liền với đất</i>	19
<i>1.2.2.2. Giai đoạn từ khi có Luật Đất đai 2003 đến nay</i>	20
1.3. Quy định về chức năng nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang	22
<i>1.3.1. Vị trí, chức năng của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất</i>	22
<i>1.3.2. Nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất</i> ... 23	
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP	25
NGHIÊN CỨU	25
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	25
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	25
2.3. Nội dung nghiên cứu	25
<i>2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa - xã hội tỉnh Tuyên Quang</i>	25
<i>2.3.2 Hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý Nhà nước về đất đai của tỉnh Tuyên Quang</i>	25
<i>2.3.3. Đánh giá kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang</i>	25
<i>2.3.3.1. Giới thiệu chung về quá trình hình thành và phát triển Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang</i>	25
<i>2.3.3.2. Kết quả đạt được, những tồn tại và nguyên nhân</i>	25

2.3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang.....	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	26
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu	26
2.4.2. Phương pháp xử lý số liệu	27
2.4.3. Phương pháp nghiên cứu văn bản pháp lý.....	28
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	29
3.1 Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa - xã hội tỉnh Tuyên Quang	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	29
3.1.2. Điều kiện kinh tế, văn hóa - xã hội	33
3.1.2.1. Điều kiện kinh tế.....	33
3.1.2.2. Tình hình xây dựng cơ sở hạ tầng.....	34
3.2 Hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý Nhà nước về đất đai của tỉnh Tuyên Quang	36
3.2.1 Hiện trạng sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang	36
3.2.2. Đánh giá công tác quản lý Nhà nước về đất đai của tỉnh Tuyên Quang.....	36
3.3 Đánh giá kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giai đoạn từ năm 2009 đến nay.....	46
3.3.1 Đánh giá quá trình hình thành và phát triển của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giai đoạn từ năm 2009 đến nay.....	46
3.3.2 Đánh giá kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang	49
3.3.3.1. Những tồn tại, hạn chế.....	58
3.3.3.2. Nguyên nhân.....	60
3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang	62
3.4.1 Giải pháp về cơ chế, chính sách	62
3.4.2. Giải pháp về tổ chức, quản lý (phân công nhiệm vụ)	63
3.4.3. Giải pháp về công nghệ và kỹ thuật	65
3.4.4. Giải pháp về phát triển nguồn nhân lực (đào tạo, bồi dưỡng cán bộ) ..	65
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	66
1. Kết luận.....	66
2. Đề nghị.....	66
TÀI LIỆU THAM KHẢO	67
PHỤ LỤC.....	71

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
1	GCN	Giấy chứng nhận
2	GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
3	HSĐC	Hồ sơ địa chính.
4	TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
5	SDĐ	Sử dụng đất
6	TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
7	VPĐKQSĐĐ	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
8	UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

STT	Tên bảng	Trang
1	Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất tính đến ngày 01/01/2014 của tỉnh Tuyên Quang	37
2	Bảng 3.2: Tình hình xử lý vi phạm pháp luật về đất đai tỉnh Tuyên Quang	48
3	Bảng 3.3: Hiện trạng cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang	50
4	Bảng 3.4: Kết quả điều tra theo phiếu thực hiện thủ tục xin cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang	52
5	Bảng 3.5: Kết quả điều tra theo phiếu thời gian giải quyết hồ sơ về đất đai tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang	52
6	Bảng 3.6: Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một số loại đất chính trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang tính đến 31/12/2013	53
7	Bảng 3.7: Tổng hợp các đơn vị hành chính cấp xã đã được đo đạc lập bản đồ địa chính	78
8	Bảng 3.8: Tổng hợp số liệu hồ sơ địa chính tại Sở Tài nguyên và Môi trường Tuyên Quang đến tháng 12 năm 2013	60
9	Bảng 3.9: Tình hình cung cấp thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính giai đoạn 2009 - 2014	61
10	Bảng 3.10: Tổng hợp mức thu phí, lệ phí của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất từ năm 2009 -2014	64
11	Bảng 3.11: Tình hình đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giai đoạn 2009 - 2014	65

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Hiện nay nước ta đang thực hiện quá trình đổi mới phát triển nền kinh tế theo cơ chế thị trường có sự định hướng xã hội chủ nghĩa, nhu cầu và tính chất sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình và các tổ chức (từ đây gọi chung là người sử dụng đất) ngày càng tăng, đòi hỏi công tác quản lý Nhà nước về đất đai phải có sự đồng bộ và chặt chẽ, việc thực hiện các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai phải được cải cách phù hợp với nhu cầu và đảm bảo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất cũng như công tác quản lý Nhà nước về đất đai thực hiện một cách có hiệu quả.

Đăng ký đất đai là một trong những nội dung quan trọng của quản lý Nhà nước về đất đai. 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.

Sự hình thành của hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng với việc thực hiện chủ trương cải cách thủ tục hành chính theo cơ chế “*một cửa*”, “*một cửa liên thông*” đã góp phần đổi mới nâng cao chất lượng công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng công khai, minh bạch, giảm thời gian và chi phí cho người sử dụng đất đã phát huy được hiệu quả, góp phần nâng cao hiệu lực quản lý Nhà nước về đất đai. Tuy nhiên hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất còn nhiều bất cập, việc cung cấp các dịch vụ về đăng ký, cấp giấy chứng nhận và chỉnh lý biến động về đất đai hiện vẫn là một trong những vấn đề bức xúc, chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa được thường xuyên, hiệu quả chưa cao ở cả 3 cấp tỉnh-huyện-xã, đặc biệt là khu vực đô thị có số lượng giao dịch bất động sản ngày càng cao và phức tạp.

Tuyên Quang là tỉnh miền núi nằm ở vùng Đông Bắc, cách Hà Nội 154 km về phía Bắc, phía Bắc và Tây Bắc giáp tỉnh Hà Giang và Cao Bằng, phía Nam giáp tỉnh Phú Thọ và Vĩnh Phúc, phía Đông giáp tỉnh Bắc Kạn và Thái Nguyên, phía Tây giáp tỉnh Yên Bái.

Diện tích tự nhiên của tỉnh là 586.732,71 ha, chiếm 1,77% diện tích của cả nước (là tỉnh có diện tích tự nhiên lớn thứ 24 so với cả nước và lớn thứ 7 trong tổng số 11 tỉnh thuộc vùng Trung du và miền núi phía Bắc), gồm 07 đơn vị hành chính cấp huyện (Na Hang, Lâm Bình, Chiêm Hóa, Hàm Yên, Yên Sơn, Sơn Dương và thành phố Tuyên Quang) với 141 đơn vị hành chính cấp xã (129 xã, 07 phường và 5 thị trấn), trong đó có 103 xã thuộc vùng khó khăn.

Với mục tiêu tăng trưởng nhanh và bền vững; khai thác có hiệu quả các tiềm năng, thế mạnh của tỉnh, từng bước rút ngắn khoảng cách về trình độ phát triển so với mức bình quân chung của cả nước, sớm thoát khỏi tình kém phát triển; chuyển dịch mạnh cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa với cơ cấu kinh tế là công nghiệp - dịch vụ - nông lâm nghiệp đã đòi hỏi phải có một cơ cấu sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh đến năm 2020 và tầm nhìn xa hơn.

Vì vậy công tác quản lý Nhà nước về đất đai đặc biệt trong đó là việc thực hiện các thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai cần phải được thực hiện một cách tốt nhất và có hiệu quả cao.

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đất thuộc tỉnh Tuyên Quang được thành lập theo Quyết định số 69/2005/QĐ-UBND ngày 08/8/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang và các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức bộ máy, biên chế được quy định tại Quyết định số 655/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2008 của UBND tỉnh Tuyên Quang [27]. Từ khi ra đời đến nay qua thực tiễn hoạt động Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã không ngừng củng cố, kiện toàn và phát triển. Với mục tiêu nâng cao hiệu quả hoạt động dịch vụ công, hiệu quả sử dụng tài chính và nhân sự; nâng cao tính chủ động, linh hoạt, nâng cao trình độ kỹ năng chuyên môn; gắn kết chặt chẽ quyền lợi và trách nhiệm của cán bộ trong đơn vị. Để đáp ứng sự phát triển kinh tế - xã hội, người dân và doanh nghiệp cần chất lượng phục vụ tốt hơn của bộ máy nhà nước, các nguồn lực về cơ sở vật chất-kỹ thuật và tài chính phải được quản lý có hiệu quả và minh bạch hơn, tuy nhiên bên cạnh các mặt đã đạt được hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đất vẫn còn bộc lộ một số tồn tại, hạn chế cần phải giải quyết và khắc phục ngay để