

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THỊ MỸ HẠNH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG
HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ HẠ LONG
GIAI ĐOẠN 2008 ĐẾN NAY**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THỊ MỸ HẠNH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG
HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ HẠ LONG
GIAI ĐOẠN 2008 ĐẾN NAY**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số ngành: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. ĐỖ THỊ LAN

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn 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 đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành bản luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn **PGS.TS. Đỗ Thị Lan** - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo, Phòng Quản lý đào tạo Sau Đại học, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo, cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Thống kê, Văn phòng UBND thành phố Hạ Long, Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Hạ Long, UBND các phường, cán bộ và người dân tham gia phỏng vấn đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
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	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn	7
1.2. Tổng quan các vấn đề về đăng ký đất đai	7
1.2.1. Đăng ký đất đai, bất động sản.....	7
1.2.2. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai, bất động sản	8
1.2.3. Hệ thống đăng ký đất đai và bất động sản Việt Nam	11
1.3. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.....	13
1.3.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK	13
1.3.2. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất	14
1.4. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước	16
1.4.1. Australia: Đăng ký quyền (hệ thống Toren)	16
1.4.2. Cộng hòa Pháp	17
1.4.3. Thụy Điển.....	18

1.5. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở nước ta.....	19
1.5.1. Tình hình thành lập	19
1.5.2. Chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	20
1.5.3. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐK.....	20
1.6. Đánh giá chung tổng quan	21
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	22
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	22
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	22
2.3. Nội dung nghiên cứu	22
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Hạ Long	22
2.3.2. Sơ lược về hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Hạ Long	23
2.3.3. Sơ lược về văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long	23
2.3.4. Đánh giá thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long	23
2.4. Phương pháp thực hiện.....	24
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	24
2.4.2. Phương pháp điều tra ngoại nghiệp và khảo sát thực địa	24
2.4.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan	25
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	25
2.3.5. Phương pháp phân tích tổng hợp	25
Chương 3. KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC.....	26
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	26
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	26
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	29
3.1.3. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	32
3.1.4. Thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	35
3.1.5. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, môi trường thành phố Hạ Long.....	38

3.2. Hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Hạ Long.....	40
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất	40
3.2.2. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hạ Long	41
3.3. Hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giai đoạn 2008 đến nay	48
3.3.1. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long	48
3.3.2. Quy trình thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai	52
3.3.3. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	52
3.3.4. Đánh giá chung về thực trạng hoạt động.	68
3.3.5. Đánh giá chung	75
3.3.6. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	75
3.2. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	78
3.2.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách.....	78
3.2.2. Giải pháp về tổ chức, quản lý (phân công nhiệm vụ)	79
3.2.3. Giải pháp về kỹ thuật, nghiệp vụ	79
3.2.4. Giải pháp về phát triển nguồn nhân lực (đào tạo, bồi dưỡng cán bộ).....	80
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BTNMT	:	Bộ Tài nguyên Môi trường
CN-TTCN	:	Chuyển nhượng - Tách thửa chuyển nhượng
ĐGHC	:	Địa giới hành chính
ĐKQSD	:	Đăng ký quyền sử dụng đất
HSĐC	:	Hồ sơ địa chính
TN&MT	:	Tài nguyên & Môi trường
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
UBND	:	Ủy ban nhân dân
VPĐK	:	Văn phòng đăng ký

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1:	Hiện trạng sử dụng đất năm 2013 của thành phố Hạ Long	40
Bảng 3.2:	Hệ thống cán bộ địa chính văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long	51
Bảng 3.3:	Tiến độ cấp GCN của thành phố Hạ Long năm 2008-2013	54
Bảng 3.4:	Tình hình thực hiện công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	59
Bảng 3.5:	Tình hình lập hồ sơ địa chính của thành phố Hạ Long.....	62
Bảng 3.6:	Kết quả thực hiện cung cấp thông tin địa chính cho Chi cục thuế thành phố để thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 2008- 2013.....	65
Bảng 3.7:	Kết quả thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn thành phố Hạ Long	66
Bảng 3.8:	Tình hình thực hiện công tác xác nhận đăng ký thế chấp và xóa thế chấp	68
Bảng 3.9:	Mức độ công khai thủ tục hành chính	69
Bảng 3.10:	Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐK.....	70
Bảng 3.11:	Đánh giá Thái độ tiếp nhận hồ sơ.....	72
Bảng 3.12:	Đánh giá mức độ hướng dẫn của cán bộ	73

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 quản lý của nhà nước, nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng. Do đó đòi hỏi công tác quản lý nhà nước về đất đai phải có sự đồng bộ. Cũng như công tác 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 cá nhân, tổ chức 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.

Trên cơ sở đánh giá thực trạng hoạt động phát huy những kết quả đã đạt được; đồng thời đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Để từ đó có những chiến lược được đưa ra trong công tác quản lý đất đai nhằm đạt được hiệu quả cao nhất, phù hợp nhất trong công cuộc đổi mới hiện nay.

Luật đất đai 2003 quy định: “*Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản lý hồ sơ địa chính gốc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính, phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ*” (Điều 64).

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*