

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



PHẠM ĐĂNG KHÔI

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO
HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG
KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN PHỔ YÊN,
TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2014

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



PHẠM ĐĂNG KHÔI

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO
HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG
KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN PHỔ YÊN,
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. Vũ Thị Thanh Thủy

Thái Nguyên, năm 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 đề tài nào.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Phạm Đăng Khôi

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết tôi xin chân thành cảm ơn **TS.Vũ Thị Thanh Thủy** đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Quản lý Đào tạo 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 UBND huyện Phổ Yên, Phòng TNMT và VPĐK QSD đất huyện Phổ Yên, đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Phạm Đăng Khôi

MỤC LỤC

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Đặt vấn đề..... | 1 |
| 2. Mục đích của đề tài | 2 |
| 3. Yêu cầu..... | 2 |
| Chương 1:TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU..... | 3 |
| 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài | 3 |
| 1.1.1. Đăng ký đất đai và bất động sản..... | 3 |
| 1.1.2. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai, bất động sản | 4 |
| 1.1.3. Hệ thống đăng ký đất đai và bất động sản ở Việt Nam | 6 |
| 1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất..... | 9 |
| 1.2.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK | 9 |
| 1.2.2. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất..... | 14 |
| 1.3. Phân loại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất..... | 16 |
| 1.3.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện | 16 |
| 1.3.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh..... | 18 |
| 1.4. Mô hình tổ chức đăng kí đất đai và bất động sản ở một số nước | 19 |
| 1.4.1. Australia: Đăng ký quyền (hệ thống Toren)..... | 19 |
| 1.4.3. Thụy Điển [1]..... | 23 |
| 1.5. Sơ lược hoạt động của VPĐK QSD đất ở nước ta và tỉnh Thái Nguyên..... | 24 |
| 1.5.1. Sơ lược về hoạt động của VPĐK QSDĐ trong cả nước..... | 24 |
| 1.5.2. Sơ lược về hoạt động của VPĐK QSD đất tỉnh Thái Nguyên. ... | 25 |
| Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 27 |
| 2.1. Đối tượng nghiên cứu | 27 |
| 2.2 Phạm vi nghiên cứu..... | 27 |
| 2.2.1 Về không gian nghiên cứu:..... | 27 |
| 2.2.2 Về thời gian nghiên cứu:..... | 27 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.3 Nội dung nghiên cứu..... | 27 |
| 2.3.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên..... | 27 |
| 2.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên đại bàn huyện Phổ Yên.... | 27 |
| 2.3.3. Thực trạng tình hình hoạt động của VPĐKQSD đất huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên | 27 |
| 2.3.3 Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất..... | 27 |
| 2.4 Phương pháp nghiên cứu..... | 27 |
| 2.4.1 Phương pháp thu thập các số liệu thứ cấp | 27 |
| 2.4.2 Phương pháp điều tra các số liệu sơ cấp..... | 28 |
| 2.4.3 Phương pháp phân tích, xử lý số liệu | 28 |
| 2.4.4 Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan. | 28 |
| 2.4.5 Phương pháp chuyên gia..... | 28 |
| Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU | 29 |
| 3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Phổ Yên | 29 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên..... | 29 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội | 32 |
| 3.2. tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Phổ Yên | 35 |
| 3.2.1. Tình hình quản lý đất đai | 35 |
| 3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất đai | 36 |
| 3.3. Thực trạng hoạt động của vpđkqsd đất huyện Phổ Yên | 37 |
| 3.3.1. Cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của VPĐKQSD đất huyện Phổ Yên..... | 37 |
| 3.3.2. Kết quả hoạt động của VPĐKQSD đất | 47 |
| 3.3.3. Đánh giá thực trạng hoạt động của VPĐKQSD đất | 58 |
| 3.3.4. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất | 67 |
| 3.4. đề xuất giải pháp nhng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSDĐĐ | 70 |
| 3.4.1. Giải pháp về chính sách pháp luật | 70 |

| | |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| 3.4.2. Giải pháp về tổ chức | 70 |
| 3.4.3. Giải pháp về nhân lực | 71 |
| 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..... | 72 |
| 3.4.6. Giải pháp về cơ chế..... | 72 |
| KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ..... | 73 |
| 1. Kết luận | 73 |
| 2. Đề nghị | 74 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 75 |

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

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

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bảng 1.1. Kết quả cấp GCN các loại đất chính cả nước Đến tháng 3 năm 2013 | 25 |
| Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Phổ Yên năm 2013 | 37 |
| Bảng 3.2. Thực trạng trình độ cán bộ VPĐKQSD đất huyện Phổ Yên..... | 42 |
| Bảng 3.3: Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền của VPĐKQSD đất huyện Phổ Yên..... | 43 |
| Bảng 3.4. Kết quả cấp GCNQSD đất tính đến hết năm 2013..... | 47 |
| Bảng 3.5. Tiến độ cấp GCNQSD đất lần đầu trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2009 – 2013 | 48 |
| Bảng 3.6. Tiến độ cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2009 – 2013 | 50 |
| Bảng 3.7. Kết quả cấp GCNQSD đất trên địa bàn huyện Phổ Yên..... | 51 |
| Bảng 3.8: Kết quả thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh bằng QSDĐ tại huyện Phổ Yên giai đoạn 2009- 2013..... | 54 |
| Bảng 3.9 . Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính huyện Phổ Yên..... | 56 |
| Bảng 3.10. Mức độ công khai thủ tục hành chính | 60 |
| Bảng 3.11. Đánh giá mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn..... | 65 |

DANH MỤC CÁC HÌNH

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Hình 3.1: Tổ chức bộ máy hoạt động của VPĐKQSD đất huyện Phổ Yên | 38 |
| Hình 3.2. Quy trình đăng ký lần đầu | 44 |
| Hình 3.3. So sánh số hồ sơ kê khai và hồ sơ đã cấp GCN trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2009 – 2013 | 49 |
| Hình 3.4. Tổng hợp hồ sơ chưa được cấp GCN QSDĐ..... | 52 |
| Hình 3.5. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐKQSD đất | 62 |
| Hình 3.6. Kết quả đánh giá thái độ làm việc qua ý kiến người dân..... | 64 |