

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

ĐINH QUANG CHIẾN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG
CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT HUYỆN ĐOAN HÙNG, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2011-2014**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

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

ĐINH QUANG CHIẾN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG
CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT HUYỆN ĐOAN HÙNG, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2011-2014**

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 - 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi là **Đình Quang Chiến** xin cam đoan rằng:

- Các kết quả nghiên cứu trong Luận văn do tôi trực tiếp nghiên cứu dưới sự hướng dẫn của **TS. Vũ Thị Thanh Thủy** là trung thực, khách quan và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

- Mọi sự giúp đỡ trong quá trình thực hiện nghiên cứu và viết Luận văn đã được cảm ơn, Tất cả các thông tin trích dẫn trong Luận văn đã được ghi rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày 12 tháng 8 năm 2015

Tác giả luận văn

Đình Quang Chiến

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gia học tập tại trường và làm đề tài nghiên cứu tại cơ sở tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình của các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài Nguyên Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, sự giúp đỡ và tạo điều kiện của ban lãnh đạo và các cán bộ chuyên môn ở huyện Đuan Hùng - Tỉnh Phú Thọ đã giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn nghiên cứu của mình.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới các thầy, cô giáo và các giảng viên của Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình giảng dạy, giúp đỡ tôi trong thời gian học tập tại trường, đặc biệt là sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của cô giáo **TS. Vũ Thị Thanh Thủy** đã trực tiếp giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn này.

Qua đây tôi cũng xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới gia đình, bạn bè, đồng nghiệp đã thường xuyên giúp đỡ, tạo điều kiện và dành cho tôi sự động viên quý báu trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu của mình.

Một lần nữa tôi xin bày tỏ lòng biết ơn, lời cảm ơn chân thành tới những tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi hoàn thành chương trình học tập.

Thái Nguyên, ngày 12 tháng 8 năm 2015

Tác giả luận văn

Đinh Quang Chiến

MỤC LỤC

Lời cam đoan	i
Lời cảm ơn	ii
Mục lục	iii
Danh mục các chữ viết tắt	vii
Danh mục các bảng	viii
Danh mục các hình	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Đất đai, bất động sản.....	4
1.1.1. Đất đai	4
1.1.2. Bất động sản	6
1.2. Đăng ký đất đai, bất động sản	7
1.2.1. Khái niệm về đăng ký đất đai, bất động sản	7
1.2.2. Cơ sở đăng ký đất đai, bất động sản	10
1.2.3. Đăng ký pháp lý đất đai, bất động sản	11
1.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	13
1.3.1. Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai Việt Nam.....	13
1.3.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK	18
1.3.3. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.....	21
1.3.4. Mối quan hệ giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan đăng ký đất đai và chính quyền địa phương.....	24
1.4. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước	24
1.4.1. Cộng hòa Pháp: Đăng ký văn tự giao dịch	24

1.4.2. Trung Quốc	26
1.5. Tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam	29
1.5.1. Tình hình thành lập của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trên phạm vi cả nước	29
1.5.2. Cơ cấu tổ chức của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	29
1.5.3. Nguồn nhân lực của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	30
1.5.4. Chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	31
1.5.5. Tình hình hoạt động của của VPĐKQSDĐ	31
1.5.6. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của VPĐKQSDĐ	33
1.6. Tình hình hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Phú Thọ	35
1.6.2. Về chức năng nhiệm vụ	36
1.6.3. Về nguồn nhân lực, phương tiện, trang thiết bị của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất	36
Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	37
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	37
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	37
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	37
2.2. Nội dung nghiên cứu	37
2.2.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ	37
2.2.2 Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đoan Hùng	37
2.2.3 Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	38
2.3. Phương pháp nghiên cứu	38
2.3.1. Phương pháp điều tra, khảo sát	38

2.3.2. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu.....	39
2.3.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan	39
2.3.4. Phương pháp chuyên gia	39
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	40
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đuan Hùng, tỉnh Phú Thọ....	40
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	40
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	44
3.2. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Đuan Hùng.....	50
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai	53
3.2.3. Thị trường Bất động sản và thị trường bất động sản tại địa phương	54
3.3. Thực trạng về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	54
3.3.1. Tổ chức bộ máy của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	55
3.3.2. Cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	57
3.3.3. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất....	60
3.4. Nghiên cứu một số một số yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	78
3.4.1. Trình độ của người dân	78
3.4.2. Nhu cầu của người dân.....	78
3.4.3. Chính sách pháp luật đất đai	79
3.4.4. Chức năng, nhiệm vụ	79
3.4.5. Tổ chức, cơ chế hoạt động	81
3.5. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	81
3.5.1. Giải quyết về chính sách pháp luật	81
3.5.2. Giải pháp về tổ chức	82
3.5.3. Giải pháp về nhân lực	82
3.5.5. Giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật.....	83
3.5.6. Giải pháp cơ chế.....	83

KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	84
1. Kết luận	84
2. Đề nghị	85
TÀI LIỆU THAM KHẢO	86

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CNTH	: Công nghệ tin học
ĐK	: Đăng ký
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCN	: Giấy chứng nhận
HSĐK	: Hồ sơ đăng ký
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
TN&MT	: Tài Nguyên và Môi Trường
TN&MT	: Tài nguyên-Môi trường
TN&BVMT	: Tài nguyên và bảo vệ môi trường
VPĐK	: Văn phòng đăng ký

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Tình hình thành lập VPĐK các cấp.....	29
Bảng 1.2. Nguồn nhân lực của VPĐK của cả nước.....	30
Bảng 1.3. Nguồn nhân lực của VPĐK tỉnh Phú Thọ năm 2014.....	36
Bảng 3.1: Một số chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.....	45
Bảng 3.2: Kết quả sản xuất ngành nông nghiệp.....	46
Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Đoan Hùng năm 2013.....	51
Bảng 3.4. Nguồn nhân lực của Văn phòng đăng ký QSDĐ.....	57
Bảng 3.5. Tiến độ cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Đoan Hùng.....	61
Bảng 3.6. Tình hình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế QSDĐ của Văn phòng đăng ký QSDĐ Đoan Hùng.....	62
Bảng 3.7. Tình hình giải quyết trường hợp cấp đổi, cấp lại GCN QSDĐ của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Đoan Hùng.....	63
Bảng 3.8. Số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp và xoá thế chấp QSDĐ của văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Đoan Hùng tỉnh Phú Thọ.....	64
Bảng 3.10. Chính 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 Đoan Hùng tỉnh Phú Thọ.....	67
Bảng 3.11. Chính lý biến động do đăng ký và xoá thế chấp QSDĐ của các hộ gia đình, cá nhân huyện Đoan Hùng tỉnh Phú Thọ.....	69
Bảng 3.12. Tình hình lập hồ sơ địa chính của huyện Đoan Hùng.....	71
Bảng 3.13. Mức độ ứng dụng Công nghệ tin học của cán bộ văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Đoan Hùng.....	72
Bảng 3.14. Mức độ công khai thủ tục hành chính.....	73
Bảng 3.15. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐK.....	74
Bảng 3.16. Tổng hợp ý kiến đánh giá về mức độ hướng dẫn.....	75
Bảng 3.17. Trình độ của các hộ được điều tra.....	78
Bảng 3.18. Nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính của các hộ.....	79