

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

---

**ĐINH THỊ THU THỦY**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT  
GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG  
CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
HUYỆN YÊN LẬP, TỈNH PHÚ THỌ**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2015**

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

---

**ĐINH THỊ THU THỦY**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT  
GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG  
CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
HUYỆN YÊN LẬP, TỈNH PHÚ THỌ**

**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: PGS.TS. Đỗ Thị Lan**

**Thái Nguyên - 2015**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

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

**Tác giả luận văn**

**Đinh Thị Thu Thủy**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình hoàn thành luận văn này, tôi luôn được sự quan tâm, giúp đỡ quý báu của tập thể các thầy cô giáo Khoa Môi trường, Khoa Tài nguyên và phongg quản lý sau đại học, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, sự quan tâm, động viên, giúp đỡ của bạn bè, đồng nghiệp, và đặc biệt là sự giúp đỡ, chỉ dẫn tận tình của PGS.TS. Đỗ Thị Lan, người hướng dẫn khoa học, đã giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn về vấn đề “ ***Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ***”.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ của các đồng chí lãnh đạo UBND và các Phòng, ban UBND huyện Yên Lập đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong thời gian điều tra số liệu và có những ý kiến đóng góp quý báu cho luận văn của tôi.

Tôi cũng xin cảm ơn bạn bè, đồng nghiệp và gia đình đã động viên, khuyến khích và giúp đỡ tôi trong thời gian học và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn đối với mọi sự quan tâm, giúp đỡ, động viên quý báu và kịp thời đó!

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Đinh Thị Thu Thủy**

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu tổng quát .....	2
3. Mục tiêu cụ thể.....	2
4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu .....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	4
1.1. Cơ sở khoa học và cơ sở pháp lý của đề tài .....	4
1.1.1. Khái quát chung về đất đai .....	4
1.1.2. Tổng quan các vấn đề về đăng ký đất đai .....	4
1.2. Khái quát đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước trên thế giới.....	7
1.2.1. Đăng ký đất đai ở Thụy Điển.....	7
1.2.2. Đăng ký đất đai ở Trung Quốc.....	8
1.2.3. Đăng ký đất đai, bất động sản ở Cộng hòa Pháp .....	9
1.3. Khái quát về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	11
1.3.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK .....	11
1.3.2. Hệ thống đăng ký đất đai .....	13
1.3.3. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	15
<b>Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	30
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu .....	30
2.2. Về địa điểm, thời gian nghiên cứu: .....	30
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	30
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Yên Lập.....	30
2.3.2. Đánh giá thực trạng tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Lập.....	31
2.3.3. Đánh giá của người dân về hoạt động của VPĐKQSDĐ huyện Yên Lập.....	31

2.3.4. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, .....	31
2.3.5. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất: Ứng dụng giải pháp để tổ chức thực hiện trong 03 tháng để từ đó khẳng định các giải pháp đưa ra có hiệu quả áp dụng tại địa phương.....	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	31
2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh.....	32
2.4.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	32
2.4.4. Phương pháp chuyên gia .....	32
<b>Chương 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN</b> .....	<b>33</b>
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai của huyện Yên Lập.....	33
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	33
3.1.2. Điều kiện kinh tế- xã hội.....	36
3.1.3. Tình hình quản lý đất đai và sử dụng đất đai huyện Yên Lập .....	39
3.2. Đánh giá thực trạng tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Lập.....	43
3.2.1. Tổ chức bộ máy.....	43
3.2.2. Nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Lập .....	45
3.2.3. Cơ chế tài chính cho hoạt động của Văn phòng ĐKQSD đất.....	47
3.2.4. Điều kiện cơ sở vật chất.....	47
3.2.5. Quy trình thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.....	48
3.2.6. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	54
3.3. Đánh giá của người dân về hoạt động của VPĐK huyện Yên Lập .....	72
3.3.1. Mức độ tiếp nhận các thủ tục hành chính công khai.....	72

3.3.2. Thời gian thực hiện các thủ tục.....	74
3.3.3. Mức độ hướng dẫn công dân lập hồ sơ của cán bộ.....	75
3.3.4. Các khoản lệ phí phải đóng.....	76
3.3.5. Nhận xét .....	78
3.4. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	80
3.4.1. Chính sách pháp luật đất đai, trình độ hiểu biết về pháp luật còn hạn chế của người dân.....	80
3.4.2. Nguyên nhân về tổ chức, cơ chế hoạt động .....	80
3.4.3. Nguyên nhân về cơ sở vật chất, kỹ thuật .....	81
3.4.4. Nguyên nhân về nguồn nhân lực.....	82
3.4.5. Nguyên nhân về cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của Văn phòng còn chưa phù hợp .....	83
3.5. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	83
3.5.1. Giải pháp về chính sách pháp luật, nâng cao hiểu biết pháp luật của người dân.....	83
3.5.2. Giải pháp về tổ chức, cơ chế hoạt động .....	83
3.5.3. Giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật .....	84
3.5.4. Giải pháp về nhân lực .....	85
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ</b> .....	86
1. Kết luận .....	86
2. Đề nghị .....	87
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	88

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

<b>Kí hiệu</b>	<b>Tên đầy đủ</b>
BDS	Bất động sản
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCN	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
HSĐC	Hồ sơ địa chính
SDD	Sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK	Văn phòng đăng ký
VPĐKQSD	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
XHCN	Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Trang

Bảng 1.1: Tình hình thành lập VPĐKQSDD các cấp .....	16
Bảng 1.2: Nguồn nhân lực của VPĐK theo chuyên môn .....	18
Bảng 3.1: Các loại đất huyện Yên Lập .....	35
Bảng 3.2: Số liệu tài nguyên khoáng sản huyện Yên Lập .....	36
Bảng 3.3: Lao động huyện Yên Lập 2010 - 2015 .....	37
Bảng 3.4: Hiện trạng sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Yên Lập năm 2014 .....	42
Bảng 3.5 : Thiết bị công nghệ của văn phòng.....	47
Bảng 3.6: Cơ sở vật chất phục vụ thực hiện nhiệm vụ .....	48
Bảng 3.7: Hồ sơ và thủ tục xử lý hồ sơ.....	50
Bảng 3.8: Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất từ 2011-2014 huyện Yên Lập.....	55
Bảng 3.9: Kết quả cấp giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân thuê đất trên địa bàn huyện Yên Lập .....	58
Bảng 3.10: Kết quả cấp GCN cho các cơ quan, tổ chức được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất không phải thuê đất trên địa bàn huyện .....	59
Bảng 3.11: Kết quả hồ sơ địa chính theo CT 299/TTg trên địa bàn .....	60
Bảng 3.12: Kết quả lập hồ sơ địa chính chính quy .....	61
Bảng 3.13: Kết quả chỉnh lý biến động sử dụng đất năm 2013 .....	63
Bảng 3.14: Diện tích các đơn vị hành chính theo hiện trạng kiểm kê 2014 .....	65
Bảng 3.15: Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 huyện Yên Lập.....	69
Bảng 3.16: Mức độ công khai thủ tục hành chính .....	73
Bảng 3.17: Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐK .....	74
Bảng 3.18: Đánh giá mức độ hướng dẫn của cán bộ .....	76
Bảng 3.19: Đánh giá các khoản chi phí ngoài quy định .....	77

## DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, SƠ ĐỒ

Trang

Hình 1.1 Sơ đồ vị trí VPĐK trong hệ thống cơ quản lý nhà nước về đất đai .....	19
Hình 3.1: Bản đồ địa giới hành chính tỉnh Phú Thọ .....	34
Biểu đồ 3.1: Biểu đZò thể hiện cơ cấu các loại đất trên địa bàn huyện Yên Lập năm 2014 .....	43
Hình 3.2: Quy trình đăng ký cấp GCNQSDĐ lần đầu.....	49
Hình 3.3: Quy trình thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.....	52
Hình 3.4: Quy trình đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.....	53
Hình 3.5: Quy trình xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.....	54
Biểu đồ 3.2: Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất từ 2011-2014 huyện Yên Lập .....	56