

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

**HOÀNG NGỌC GIANG**

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG**  
**ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN BA VÌ**  
**THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ**  
**QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, năm 2015**

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

**HOÀNG NGỌC GIANG**

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG  
ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN BA VÌ  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**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. Nguyễn Khắc Thái Sơn**

**CHỦ KÝ PHÒNG ĐÀO TẠO    CHỮ KÝ KHOA CHUYÊN MÔN    CHỮ KÝ GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN**

**Thái Nguyên, năm 2015**

## LỜI CẢM ƠN

*Để hoàn thành luận văn này, tác giả đã nhận được sự giúp đỡ của các thầy giáo, cô giáo, các phòng ban và các đơn vị trong và ngoài trường. Tác giả xin gửi lời cảm ơn chân thành đến:*

*Thầy giáo PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn - Giảng viên Khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo, truyền thụ những kinh nghiệm quý báu, giúp đỡ tác giả trong suốt quá trình nghiên cứu và viết luận văn này.*

*Các Thầy giáo, Cô giáo trong Khoa Quản lý tài nguyên, Phòng Quản lý đào tạo Sau đại học, các phòng ban và trung tâm của Trường Đại học Nông lâm, Đại học Thái Nguyên đã hướng dẫn, tạo điều kiện và giúp đỡ tác giả trong thời gian tiến hành đề tài.*

*Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ba Vì thành phố Hà Nội đã tạo điều kiện và giúp đỡ tác giả trong thời gian tiến hành đề tài.*

*Tác giả xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã quan tâm động viên tác giả trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu và thực hiện đề tài.*

*Tác giả xin chân thành cảm ơn!*

*Ba Vì, ngày 15 tháng 9 năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Hoàng Ngọc Giang**

**LỜI CAM ĐOAN**

*Tác giả xin cam đoan: Bản luận văn này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức thực tế, nghiên cứu khảo sát thực trạng hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì thành phố Hà Nội và dưới sự hướng dẫn khoa học của thầy giáo **PGS.TS.Nguyễn Khắc Thái Sơn**. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, đầy đủ, rõ nguồn gốc và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Kiến nghị, đề xuất giải pháp được đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm của bản thân tác giả..*

*Tác giả xin chịu trách nhiệm trước Hội đồng bảo vệ luận văn, trước khoa và nhà trường về các thông tin, số liệu trong đề tài.*

*Tác giả xin chân thành cảm ơn!*

*Thái Nguyên, 15 tháng 9 năm 2015*

**Người viết cam đoan**

**Hoàng Ngọc Giang**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
<b>1. ĐẶT VẤN ĐỀ</b> .....	1
<b>2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI</b> .....	1
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	1
2.2. Mục tiêu cụ thể .....	2
2.3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	2
<b>CHƯƠNG 1</b> .....	3
<b>TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU</b> .....	3
<b>1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI</b> .....	3
1.1.1. Khái niệm về đăng ký đất đai .....	3
1.1.2. Vai trò, lợi ích của đăng ký đất đai .....	3
1.1.3. Nguyên tắc đăng ký đất đai, bất động sản .....	4
1.1.4. Đơn vị đăng ký đất đai .....	4
1.1.5. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ..	4
<b>1.2. LỊCH SỬ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b> .....	7
1.2.1. Lịch sử đăng ký đất đai ở Việt Nam .....	7
1.2.2. Các loại đăng ký đất đai, bất động sản .....	10
1.2.3. Những vấn đề liên quan đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	12
<b>1.3. ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN THẾ GIỚI VÀ Ở VIỆT NAM</b> .....	17
1.3.1. Đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước trên thế giới .....	17
1.3.2. Khái quát về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	19
1.3.3. Khái quát về Văn phòng đăng ký QSD đất tại thành phố Hà Nội .....	29
<b>CHƯƠNG 2</b> .....	33
<b>ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	33
<b>2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU</b> .....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	33
<b>2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU</b> .....	33
2.2.1. Thời gian nghiên cứu .....	33
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu .....	33
<b>2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU</b> .....	33
<b>2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	36
3.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp .....	36
3.4.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp .....	37
3.4.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích, xử lý số liệu và biểu đạt số liệu .....	37
<b>CHƯƠNG 3</b> .....	38
<b>KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN</b> .....	38
<b>3.1. TÌNH HÌNH CƠ BẢN CỦA HUYỆN BA VÌ</b> .....	38

3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	38
3.1.2. Điều kiện Kinh tế - Xã hội .....	39
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Ba Vì .....	46
<b>3.2. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG TỔ CHỨC CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN BA VÌ .....</b>	<b>48</b>
3.2.1. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng ĐKQSD đất huyện Ba Vì: .....	48
3.2.2. Thực trạng cán bộ ngành quản lý đất đai tại huyện Ba Vì .....	48
<b>3.3. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN BA VÌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI .....</b>	<b>50</b>
3.3.1. Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo thời gian .....	50
3.3.2. Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo nhiệm vụ được giao .....	57
3.3.3. Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì theo nhận xét của các đối tượng được phỏng vấn .....	66
<b>3.4. KHÓ KHĂN, TỒN TẠI VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN BA VÌ THÀNH PHỐ HÀ NỘI .....</b>	<b>71</b>
3.4.1. Khó khăn, tồn tại trong hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì .....	72
3.4.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì .....	72
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>84</b>
1. KẾT LUẬN .....	84
2. ĐỀ NGHỊ .....	85

## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Tình hình thành lập VPĐK các cấp .....	22
Bảng 1.2. Nguồn nhân lực của VPĐK của cả nước .....	23
Bảng 1.3. Cơ cấu tổ chức Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Hà Nội .....	30
Bảng 1.4. Hiện trạng cán bộ làm việc tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các quận, huyện, thị xã trên địa bàn thành phố Hà Nội.....	31
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội .....	46
Bảng 3.2. Hiện trạng trình độ cán bộ địa chính của huyện Ba Vì .....	48
Bảng 3.3. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì năm 2009 .....	50
Bảng 3.4. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì năm 2010 .....	51
Bảng 3.5. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì năm 2011 .....	52
Bảng 3.6. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì năm 2012 .....	53
Bảng 3.7. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì năm 2013 .....	54
Bảng 3.8. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì năm 2014 .....	55
Bảng 3.9. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì giai đoạn 2009-2014.....	56
Bảng 3.10. Kết quả giải quyết hồ sơ cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì .....	57
Bảng 3.11. Kết quả giải quyết hồ sơ cấp lại, cấp đổi chứng nhận qsd đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì giai đoạn 2009-2014 .....	58
Bảng 3.12. Kết quả giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì giai đoạn 2009-2014 .....	59
Bảng 3.13. Kết quả giải quyết hồ sơ thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì giai đoạn 2009-2014.....	60
Bảng 3.14. Kết quả giải quyết hồ sơ xóa thế chấp bằng qsd đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì giai đoạn 2009-2014.....	61
Bảng 3.15. Kết quả thực hiện trích đo địa chính để cấp GCNQSD đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì giai đoạn 2009-2015 .....	63
Bảng 3.16. Kết quả cung cấp thông tin địa chính của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì giai đoạn 2009-2014 .....	65
Bảng 3.17. Những hiểu biết chung về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Ba Vì.....	66
Bảng 3.18. Những hiểu biết về các nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì.....	67
Bảng 3.19. Kết quả hoạt động của Văn phòng ĐKQSD đất tại huyện Ba Vì .....	69
Bảng 3.20. Thái độ phục vụ của Văn phòng ĐKQSD đất huyện Ba Vì.....	70

**DANH MỤC VIẾT TẮT**

<b>Viết tắt</b>	<b>Viết đầy đủ</b>
WTO	Tổ chức Thương mại thế giới
XHCN	Xã hội chủ nghĩa
BDS	Bất động sản
TTBDS	Thị trường bất động sản
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
QSD	Quyền sử dụng
VPĐKQSD	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng
ĐKQSD	Đăng ký quyền sử dụng
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
TTĐĐ	Thị trường đất đai
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
HĐND	Hồng đồng nhân dân
HTX	Hợp tác xã
GCN	Giấy chứng nhận
SĐĐ	Sử dụng đất
VPĐK	Văn phòng đăng ký
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
HSĐC	Hồ sơ địa chính
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
SXKD	Sản xuất kinh doanh
QSH	Quyền sở hữu
QSHTS	Quyền sở hữu tài sản
SHNN	Sở hữu nhà nước
SHTS	Sở hữu tài sản
CMĐ	Chuyển mục đích
CNBDS	Chuyển nhượng bất động sản



## MỞ ĐẦU

### 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong lịch sử Việt Nam, việc đăng ký đất đai (ĐKĐĐ) lại được thực hiện từ rất sớm; lịch sử còn ghi nhận từ thế kỷ thứ XVI, nhà nước phong kiến Việt Nam đã tổ chức việc đạc điền để quản lý điền địa; dưới triều đại nhà Lê (từ năm 1428-1788) đã ban hành Quốc triều hình luật (còn gọi là Luật Hồng Đức), trong đó quy định rất cụ thể việc quản lý, bảo vệ nghiêm ngặt chế độ sở hữu đối với ruộng đất của công và của tư nhân; giao cho quan lại có trách nhiệm đo đạc và lập sổ ruộng đất để quản lý và thu thuế; người dân sở hữu ruộng đất, kể cả người sử dụng đất công điền đều có trách nhiệm khai báo chính xác ruộng đất do mình sở hữu, sử dụng với nhà nước. Tuy nhiên chứng tích của việc đăng ký đất trong lịch sử Việt Nam mà ngày nay còn lưu giữ lại được chỉ còn hệ thống sổ địa bạ thời Gia Long (năm 1806) ở một số nơi thuộc Bắc bộ và Trung bộ và hệ thống địa bộ thời Minh mạng ở một số nơi thuộc Nam bộ.

Hệ thống đăng ký đất đai hiện tại của Việt Nam đang chịu một sức ép ngày càng lớn, từ yêu cầu hỗ trợ sự phát triển của thị trường bất động sản và cung cấp khuôn khổ pháp lý để tăng thu hút đầu tư. Việc cấp giấy chứng nhận (GCN) đã cơ bản hoàn thành, nhưng nhu cầu giao dịch đất đai là đảm bảo tính pháp lý, liên quan đến tính tin cậy, sự nhất quán và tập trung, thống nhất của dữ liệu địa chính ...

Ba Vì là một huyện vùng bán sơn địa của thành phố Hà Nội, với 31 đơn vị hành chính cấp xã, trong những năm gần đây quá trình đô thị hóa diễn ra làm cho thị trường bất động sản có nhiều biến động, nhu cầu giao dịch đất đai ngày càng tăng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (VPĐKQSDĐ), bên cạnh đó hoạt động của VPĐKQSDĐ trên địa bàn mới đi vào hoạt động, còn nhiều bất cập.

Trước tình hình trên, trong khuôn khổ yêu cầu thực hiện luận văn tốt nghiệp cao học ngành Quản lý đất đai trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, tác giả lựa chọn thực hiện đề tài ***Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.***

### 2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI

#### 2.1. Mục tiêu tổng quát

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện, nâng cao hiệu quả hoạt động của cơ quan này, góp phần cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

## **2.2. Mục tiêu cụ thể**

- Đánh giá sơ lược tình hình cơ bản của huyện Ba Vì.
- Đánh giá cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì.
- Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì theo thời gian, theo nhiệm vụ được giao và các đối tượng được phỏng vấn.
- Đưa ra được những khó khăn, tồn tại và giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất huyện Ba Vì.

## **2.3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài**

- Đánh giá được đúng thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong phạm vi nghiên cứu.
- Các số liệu điều tra, thu thập phải đảm bảo độ chính xác, tin cậy, trung thực.
- Đề tài phải đảm bảo tính khoa học và thực tiễn.