

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

**NGUYỄN CÔNG HOÀN**

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

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2015**

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

**NGUYỄN CÔNG HOÀN**

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP**  
**NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG**  
**CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**HUYỆN ĐỒNG HỖ, 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: PGS.TS TRẦN VĂN ĐIỀN**

**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 sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

*Thái Nguyên, ngày.... tháng .... năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Công Hoàn**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy cô giáo trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi còn nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của thầy giáo - PGS.TS Trần Văn Điền, là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Ban lãnh đạo, các anh chị em và bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

Với tấm lòng chân thành, tôi xin cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

*Thái Nguyên, ngày.... tháng .... năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Công Hoàn**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN</b> .....	i
<b>LỜI CẢM ƠN</b> .....	i
<b>MỤC LỤC</b> .....	iii
<b>DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT</b> .....	vii
<b>DANH MỤC BẢNG</b> .....	viii
<b>DANH MỤC HÌNH</b> .....	ix
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu, ý nghĩa .....	2
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	4
1.1. Đất đai, Bất động sản, Thị trường bất động sản .....	4
1.1.1. Đất đai .....	4
1.1.2. Bất động sản .....	5
1.1.3. Thị trường bất động sản .....	5
1.2. Đăng ký đất đai, bất động sản .....	6
1.2.1. Khái niệm về đăng ký đất đai .....	6
1.2.2. Vai trò, lợi ích của đăng ký nhà nước về đất đai .....	7
1.2.3. Cơ sở đăng ký đất đai, bất động sản .....	7
1.2.4. Đăng ký đất đai, bất động sản .....	9
1.3. Hệ thống đăng ký đất đai ở Việt Nam .....	10
1.3.1. Giai đoạn trước khi có Luật đất đai .....	10
1.3.2. Giai đoạn từ khi có Luật đất đai 1988 đến Luật đất đai 1993 .....	11
1.3.3. Giai đoạn từ khi có Luật đất đai 1993 đến Luật đất đai 2003 .....	11
1.3.4. Giai đoạn từ khi có Luật đất đai 2003 đến khi có luật đất đai 2013. ...	12
1.3.5. Giai đoạn sau khi có Luật đất đai 2013 .....	12
1.4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	13

1.4.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	13
1.4.2. Chức năng, nhiệm vụ của VPĐKQSD đất.....	17
1.4.3. Mối quan hệ giữa VPĐKQSD đất với cơ quan đăng ký đất đai và chính quyền địa phương .....	19
1.5. Đăng ký đất đai, bất động sản ở một số nước trên thế giới .....	20
1.5.1. Tình hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở Australia .....	20
1.5.2. Tình hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở Pháp .....	20
1.5.3. Tình hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản ở Thụy Điển.....	21
1.6. Khái quát về hoạt động của VPĐKQSD đất ở Việt Nam.....	22
1.6.1. Tình hình thành lập VPĐKQSD đất .....	22
1.6.2. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	23
1.6.3. Nguồn nhân lực của VPĐKQSD đất .....	24
1.6.4. Về việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, vai trò của VPĐKQSD đất..	25
1.6.5. Tình hình triển khai các nhiệm vụ của VPĐKQSD đất.....	26
1.6.6. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của VPĐKQSD đất.....	29
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP</b>	
<b>NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>32</b>
2.1. Đối tượng nghiên cứu .....	32
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.2.1. Về không gian nghiên cứu .....	32
2.2.2. Về thời gian nghiên cứu.....	32
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	32
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên .....	32
2.3.2. Thực trạng tình hình hoạt động của VPĐKQSD đất huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên .....	32

2.3.3. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất.....	32
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	32
2.4.1. Phương pháp thu thập các số liệu thứ cấp .....	32
2.4.2. Phương pháp điều tra các số liệu sơ cấp.....	33
2.4.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu.....	33
2.4.4. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan. ....	33
2.4.5. Phương pháp chuyên gia.....	33
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>34</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đồng Hỷ .....	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.....	37
3.2. Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn huyện Đồng Hỷ.....	41
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất đai .....	41
3.2.2. Tình hình quản lý đất đai .....	45
3.3. Thực trạng hoạt động của VPĐKQSD đất huyện Đồng Hỷ .....	47
3.3.1. Tình hình hoạt động của VPĐKQSD đất.....	47
3.3.2. Kết quả hoạt động của VPĐKQSD đất.....	54
3.3.3. Đánh giá thực trạng hoạt động của VPĐKQSD đất .....	65
3.3.4. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất .....	71
3.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSD đất..	73
3.4.1. Phân định hợp lý nhiệm vụ của VPĐKQSDĐ.....	74
3.4.2. Cần bổ sung và hoàn chỉnh hồ sơ địa chính tại xã và huyện.....	74
3.4.3. Đầu tư cơ sở vật chất, trang bị kỹ thuật.....	74
3.4.4. Tin học hoá hệ thống đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính .....	75
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ</b> .....	<b>76</b>

1. Kết luận .....	76
2. Đề nghị .....	77
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>79</b>



## DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT

BĐDC	: Bản đồ địa chính
BDS	: Bất động sản
GCN	: Giấy chứng nhận
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
SDD	: Sử dụng đất
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TTBDS	: Thị trường Bất động sản
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
VPĐKQSD	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Tình hình thành lập VPĐK các cấp.....	23
Bảng 1.2. Nguồn nhân lực của VPĐK của Nhà nước.....	24
Bảng 3.1. Một số chỉ tiêu phát triển kinh tế của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 - 2014 .....	37
Bảng 3.2. Một số chỉ tiêu phản ánh mức thu nhập của người dân trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 - 2014.....	39
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất năm 2013 của huyện Đồng Hỷ .....	42
Bảng 3.4. Thực trạng trình độ cán bộ địa chính của huyện Đồng Hỷ .....	49
Bảng 3.5. Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền của VPĐKQSD đất huyện Đồng Hỷ.....	52
Bảng 3.6. Kết quả cấp GCNQSD đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ tính đến hết tháng 9 năm 2014.....	54
Bảng 3.7. Tiến độ cấp GCNQSD đất lần đầu trên địa bàn huyện Đồng Hỷ 2011 - 2014 .....	56
Bảng 3.8. Tiến độ cấp GCNQSD đất do chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ 2011 - 2014.....	57
Bảng 3.9. Kết quả thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền QSD đất tại huyện Đồng Hỷ từ năm 2011 - 2014 .....	58
Bảng 3.10. Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính huyện Đồng Hỷ .....	60
Bảng 3.11. Tổng hợp hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính huyện Đồng Hỷ	61
Bảng 3.12. Tình hình lập hồ sơ địa chính huyện Đồng Hỷ .....	62
Bảng 3.13. Tổng hợp tình hình lập hồ sơ địa chính của huyện Đồng Hỷ.....	63
Bảng 3.14. Mức độ công khai thủ tục hành chính .....	65
Bảng 3.15. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐKQSD đất.....	66
Bảng 3.16. Mức độ thỏa mãn yêu cầu khi thực hiện các thủ tục tại VPĐK ...	67