

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

HOÀNG TIẾN DŨNG

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
HUYỆN CHI LĂNG, TỈNH LẠNG SƠN
GIAI ĐOẠN 2011-2015**

LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái nguyên, 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



HOÀNG TIẾN DŨNG

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT HUYỆN CHI LĂNG, TỈNH LẠNG SƠN
GIAI ĐOẠN 2011-2015

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 Viết Khanh

Thái nguyên, 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức và sự nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn và dưới sự hướng dẫn khoa học của PGS.TS. **Trần Viết Khanh**.

Các số liệu, mô hình và những kết quả trong luận văn là trung thực, các đề xuất đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất cứ hình thức nào trước khi trình, bảo vệ và công nhận bởi Hội đồng đánh giá luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ..

Một lần nữa, tôi xin khẳng định về sự trung thực của lời cam kết trên.

Tác giả luận văn

Hoàng Tiến Dũng

LỜI CẢM ƠN

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự nỗ lực và cố gắng của bản thân, tôi đã nhận được rất nhiều sự giúp đỡ từ các đơn vị và cá nhân. Tôi xin ghi nhận và bày tỏ lòng biết ơn tới những tập thể, cá nhân đã dành cho tôi sự giúp đỡ quý báu đó.

Trước tiên tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo trong khoa Quản lý Tài nguyên, khoa Sau đại học đã dạy bảo, cung cấp cho tôi những kiến thức quý báu, đóng góp những ý kiến trong suốt quá trình học tập, và làm đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc và kính trọng sự giúp đỡ nhiệt tình của thầy giáo PGS.TS. Trần Viết Khanh, người đã trực tiếp hướng dẫn tôi thực hiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các đồng chí lãnh đạo UBND huyện Chi Lăng, các đồng chí lãnh đạo, chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Chi Lăng, phòng thống kê và UBND các xã, thị trấn tại khu vực nghiên cứu đã tạo điều kiện về thời gian và cung cấp số liệu giúp tôi thực hiện đề tài này.

Cảm ơn sự cổ vũ, động viên và giúp đỡ của gia đình, các anh, chị đồng nghiệp, bạn bè trong quá trình học tập và thực hiện luận văn

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2016

Tác giả luận văn

Hoàng Tiến Dũng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	3
1.1.1. Khái niệm về đăng ký đất đai	3
1.1.2. Vai trò, lợi ích của đăng ký Nhà nước về đất đai	5
1.1.3. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai, bất động sản	5
1.1.4. Đối tượng đăng ký quyền sử dụng đất	7
1.1.5. Hệ thống đăng ký đất đai và bất động sản Việt Nam	8
1.2. Khái quát về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	12
1.2.1. Cơ sở pháp lý của VPĐKQSDĐ	12
1.2.2. Chức năng, nhiệm vụ của VPĐK quyền sử dụng đất.....	14
1.3. Kết quả nghiên cứu về đăng ký đất đai, bất động sản ở Việt Nam và thế giới.....	17
1.3.1. Một số mô hình về đăng ký đất đai trên thế giới.....	17
1.3.2. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở nước ta.	21
1.3.3. Tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Lạng Sơn.....	27
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	30
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	30
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	30
2.1.3. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	30
2.2. Nội dung nghiên cứu	30

2.2.1. Đánh giá các đặc điểm về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn	30
2.2.2. Thực trạng tình hình hoạt động VPĐK quyền sử dụng đất huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn	30
2.2.3. Đánh giá về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn	30
2.2.4. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn ..	30
2.3. Phương pháp nghiên cứu	30
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp:	30
2.3.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	31
2.3.3. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp	32
2.3.4. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu	32
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	33
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn	33
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	33
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội.....	36
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn	38
3.2. Thực trạng tình hình hoạt động VPĐK quyền sử dụng đất huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn	42
3.2.1. Cơ cấu tổ chức bộ máy của Văn phòng.....	42
3.2.2. Cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	46
3.2.3. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	53
3.3. Đánh giá về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chi Lăng.....	67
3.3.1. Mức độ công khai thủ tục hành chính	67
3.3.2. Thời gian thực hiện các thủ tục	68
3.3.3. Thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ.....	70
3.3.4. Các khoản phí, lệ phí phải đóng	71
3.3.5. Trình độ chuyên môn của cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	72
3.4. Hạn chế, nguyên nhân hạn chế và một số đề xuất nâng hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.....	75

3.4.1. Hạn chế của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn	75
3.4.2. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn	76
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	77
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	79
1. Kết luận	79
2. Kiến nghị	80
TÀI LIỆU THAM KHẢO	82

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BĐDC	: Bản đồ địa chính
CBQL	: Cán bộ quản lý
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
NSĐĐ	: Người sử dụng đất
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng Đăng ký
VPĐKQSĐĐ	: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

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 Nguồn nhân lực của các VPĐKQSDD cấp huyện tỉnh Lạng Sơn.....	29
Bảng 3.1 Tình hình sử dụng đất của huyện Chi Lăng giai đoạn 2011 - 2015.....	38
Bảng 3.2. Kết quả công tác cấp giấy chứng nhận từ 2011-2015.....	55
Bảng 3.3. Tổng hợp các thửa đất đã được cấp GCN và chưa được cấp GCN đến năm 01/01/ 2016	56
Bảng 3.4. Kết quả thực hiện đăng ký biến động từ 2011 đến năm 2015	59
Bảng 3.5. Kết quả đo đạc bản đồ địa chính huyện Chi Lăng.....	61
Bảng 3.6. Tình hình lập hồ sơ địa chính của huyện Chi Lăng.....	62
Bảng 3.7. Kết quả công tác cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính	63
Bảng 3.8. Mức độ công khai thủ tục hành chính	67
Bảng 3.9. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐKQSD đất.....	69
Bảng 3.10. Đánh giá thái độ hướng dẫn của cán bộ	70
Bảng 3.11. Đánh giá mức độ hướng dẫn của cán bộ	71
Bảng 3.12. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ Văn phòng ĐKQSDD qua phiếu điều tra phỏng vấn	73

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Sơ đồ vị trí của VPĐK trong hệ thống quản lý đất đai	16
Hình 1.2. Sơ đồ mô hình tổ chức Văn phòng đăng ký QSD đất Lạng Sơn	27
Hình 3.1. Sơ đồ vị trí huyện Chi Lăng.....	33
Hình 3.2 Sơ đồ mô hình tổ chức của Văn Phòng đăng ký QSDĐ huyện Chi Lăng	45
Hình 3.3 Sơ đồ quy trình đăng ký giao dịch bảo đảm.....	46
Hình 3.4 Sơ đồ quy trình cung cấp thông tin dữ liệu Tài nguyên và Môi trường ...	48
Hình 3.5. Sơ đồ quy trình đăng ký lần đầu, cấp giấy chứng nhận	51
Hình 3.6. Sơ đồ quy trình đăng ký biến động	52