

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---



**NGUYỄN VĂN NGHĨA**

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO  
HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH  
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI  
HUYỆN ĐAN PHƯỢNG GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

**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 - 2016**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố.

Tôi xin 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 này đã được chỉ rõ nguồn gốc.

*Thái Nguyên, ngày 07 tháng 12 năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Văn Nghĩa**

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và thực hiện đề tài này, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ của Ban giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Phòng Đào tạo, các thầy giáo, cô giáo, bạn bè, đồng nghiệp, cơ quan và gia đình.

Trước tiên tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới người hướng dẫn khoa học **PGS.TS Đỗ Thị Lan** đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

Đồng thời tôi xin bày tỏ lòng biết ơn tới toàn thể các thầy giáo, cô giáo giảng dạy chuyên ngành Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã giúp đỡ hoàn thiện bản luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành nhất tới tất cả bạn bè, đồng nghiệp, cơ quan, gia đình và người thân đã quan tâm động viên tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn./.

*Thái Nguyên, ngày 07 tháng 12 năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Văn Nghĩa**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	3
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	3
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
3. Ý nghĩa khoa học, thực tiễn của đề tài .....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	4
1.1. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	4
1.1.1. Đăng ký đất đai/bất động sản .....	4
1.1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	7
1.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK.....	7
1.2.1. Chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về cải cách hành chính .....	7
1.2.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK.....	8
1.3. Mô hình đăng ký đất đai và VPĐKQSDĐ một số nước .....	10
1.3.1. Đăng ký văn tự giao dịch ở Cộng hòa Pháp.....	10
1.3.2. Đăng ký quyền ở Liên bang Úc .....	13
1.3.3. Đăng ký quyền sử dụng đất ở Trung Quốc .....	14
1.3.4. Quy tắc đăng ký đất đai Trung Quốc (1995) .....	15
1.4. Hệ thống đăng ký đất đai và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	16
1.4.1. Hệ thống đăng ký đất đai .....	16
1.4.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	18
1.4.3. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	24

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
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	30
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.3.1. Phương pháp điều tra, khảo sát .....	31
2.3.2. Phương pháp thống kê, so sánh.....	31
2.3.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	31
2.3.4. Phương pháp chuyên gia.....	31
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....	32
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của Huyện Đan Phượng, Hà Nội.....	32
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên. ....	32
3.1.2 Điều kiện kinh tế xã hội của huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.....	36
3.1.3. Đánh giá thực trạng quản lý đất đai huyện Đan Phượng .....	39
3.2. Thực trạng tình hình hoạt động của Chi nhánh văn phòng, đăng ký đất đai Hà Nội huyện Đan Phượng.....	44
3.2.1. Tổ chức bộ máy của Chi nhánh văn phòng, đăng ký đất đai Hà Nội huyện Đan Phượng.....	44
3.2.2. Cơ chế hoạt động của VPĐKQSD đất .....	48
3.2.3. Kết quả hoạt động của VPĐKQSD đất.....	51
3.3. Đánh giá chung về hoạt động của Chi nhánh văn phòng, đăng ký đất đai Hà Nội huyện Đan Phượng.....	60
3.3.1. Mức độ công khai thủ tục hành chính.....	60
3.3.2. Thời gian thực hiện các thủ tục.....	62
3.4. Đánh giá hiệu quả hoạt động của Chi nhánh văn phòng, đăng ký đất đai Hà Nội huyện Đan Phượng.....	63
3.5. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	68

3.5.1 Đề xuất các giải pháp điều chỉnh các qui định của thành phố, Chính phủ đối với công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận. ....	68
3.5.2 Giải pháp về hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính .....	75
3.5.3. Giải pháp về trình độ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận.....	77
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	79
1. Kết luận .....	79
2. Đề nghị.....	80
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	81

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

<b>Ký hiệu</b>	<b>Chú giải</b>
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
HSĐC	Hồ sơ địa chính
GCN	Giấy chứng nhận
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
SĐĐ	Sử dụng đất
KTXH	Kinh tế xã hội
QSH	Quyền sở hữu
XHCN	Xã hội chủ nghĩa
NXB	Nhà xuất bản
VPĐK	Văn phòng đăng ký

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1 : Tình hình thành lập VPĐKQSĐĐ các cấp cả nước .....	25
Bảng 1.2: Nguồn nhân lực của VPĐKQSĐĐ các cấp cả nước .....	26
Bảng 1.3: Kết quả cấp giấy chứng nhận các loại đất cả nước.....	28
Bảng 3.1: Các loại đất của huyện Đan Phượng .....	34
Bảng 3.2. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất thành huyện Đan Phượng năm 2015.....	40
Bảng 3.3: Kết quả chung về cấp các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất Huyện Đan Phượng giai đoạn 2011 - 2015 .....	51
Bảng 3.4 : Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 5 năm (2011 - 2015) tại Huyện Đan Phượng .....	53
Bảng 3.5. Kết quả đăng ký biến động đất đai trên địa bàn huyện Đan Phượng (giai đoạn 2011 - 2015) .....	54
Bảng 3.6: Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền về đất đai trong 5 năm 2011 - 2015 tại Huyện Đan Phượng.....	55
Bảng 3.7: Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký biến động khác (giao dịch đảm bảo, cấp lại, cấp đổi GCN) trong 5 năm 2011 - 2015 tại Huyện Đan Phượng.....	56
Bảng 3.8. Kết quả hồ sơ địa chính theo CT 299/TTg trên địa bàn .....	57
Bảng 3.9: Kết quả lập hồ sơ địa chính chính quy .....	58
Bảng 3.10 : Kết quả công tác giải quyết thủ tục hành chính năm 2015.....	59
Bảng 3.11. Mức độ công khai thủ tục hành chính .....	61
Bảng 3.12. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐK.....	62



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản quốc gia quý giá, di sản của nhân loại. Con người sinh ra từ đất, lớn lên nhờ đất và khi chết đi cũng trở về với đất, vì vậy đất đai gắn bó máu thịt với mỗi con người, mỗi gia đình và mỗi quốc gia.

Việc đăng ký Nhà nước về đất đai có ý nghĩa: Các quyền về đất đai được bảo đảm bởi Nhà nước, liên quan đến tính tin cậy, sự nhất quán và tập trung, thống nhất của dữ liệu địa chính. Đăng ký đất đai là một công cụ của Nhà nước để bảo vệ lợi ích của Nhà nước, lợi ích của cộng đồng cũng như lợi ích của mỗi công dân.

Lợi ích đối với Nhà nước và xã hội: Phục vụ thu thuế sử dụng đất, thuế tài sản; thuế chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Cung cấp tư liệu phục vụ các chương trình cải cách đất đai, bản thân việc triển khai một hệ thống đăng ký đất đai cũng là một cải cách pháp luật; Giám sát giao dịch đất đai; Phục vụ quy hoạch sử dụng đất; Phục vụ công tác quản lý trật tự an ninh xã hội.

Lợi ích đối với công dân: Tăng cường sự đảm bảo an toàn về chủ quyền đối với bất động sản; Khuyến khích đầu tư cá nhân; Mở rộng khả năng thế chấp quyền sử dụng đất; Hỗ trợ các giao dịch về bất động sản; Giảm các vụ tranh chấp về đất đai.

Hệ thống đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCN) đã cơ bản hoàn thành nhưng nhu cầu giao dịch đất đai thì ngày càng cao. Một nguyên tắc cơ bản cho hệ thống đăng ký 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. Tuy nhiên hồ sơ về đất đai được quản lý ở nhiều cấp khác nhau, có nhiều khác biệt giữa thông tin trên sổ sách và trên GCN, vì vậy mặc dù có những chuyển biến quan trọng trong khuôn khổ pháp lý về đất đai, nhưng vẫn cần nỗ lực nhiều hơn khi triển khai hệ thống đăng ký đất đai ở cấp địa phương.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 việc đăng ký đất đai, cấp GCN

được thực hiện tại Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) Tuy nhiên, hệ thống VPĐKQSĐĐ các cấp hiện nay, đặc biệt là VPĐKQSĐĐ cấp huyện còn một số hạn chế như chưa thực hiện đầy đủ và đúng các yêu cầu nhiệm vụ mà pháp luật đất đai đã phân cấp thực hiện, đặc biệt là việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính; tổ chức bộ máy của VPĐKQSĐĐ ở nhiều địa phương chưa hoàn chỉnh, không thống nhất; nhân lực còn rất thiếu, một số nơi Giám đốc VPĐKQSĐĐ cấp huyện do một lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường kiêm nhiệm nên hoạt động thường bị chi phối bởi các nhiệm vụ cấp bách khác của địa phương, nhất là việc bồi thường khi thu hồi đất, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai...

Huyện Đan Phượng là một huyện có vị trí thuận lợi trong phát triển kinh tế của thủ đô. Theo quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Huyện Đan Phượng nằm trong vành đai phát triển đô thị. Sự biến động này làm Huyện Đan Phượng chịu ảnh hưởng sâu sắc của quá trình đô thị hóa dẫn đến các quan hệ sử dụng đất diễn ra phức tạp, đối tượng sử dụng đất biến động thường xuyên, theo đó là khối lượng lớn công việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận như cấp giấy chứng nhận lần đầu, cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính mà chủ yếu là do chuyển mục đích sử dụng đất, chia tách, chuyển quyền sử dụng đất và biến động do thực hiện các dự án. Từ một huyện, kinh tế sản xuất nông nghiệp là chủ yếu, quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế dẫn đến nhiều biến động về sử dụng đất, nhu cầu đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCN) ngày càng tăng, đòi hỏi cơ quan quản lý nhà nước về đất đai càng phải nâng cao tinh thần trách nhiệm, hoạt động có hiệu quả, đúng quy định của pháp luật. Để thực hiện tốt việc quản lý đất đai trên địa bàn, đáp ứng nhu cầu về đăng ký, cấp GCN của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì việc nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSĐĐ có vai trò rất quan trọng.

Trước tình hình trên, trong khuôn khổ thực hiện luận văn tốt nghiệp cao học ngành Quản lý đất đai, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, tôi thực hiện đề tài ***“Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Đan Phượng”*** nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất