

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

**NGUYỄN XUÂN SƠN**

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG  
ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ  
LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2010-2014**

**LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, 2015**

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

**NGUYỄN XUÂN SƠN**

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG  
ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ  
LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2010-2014**

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: TS. Nguyễn Thanh Hải**

**Thái Nguyên, 2015**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn này công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết luận nghiên cứu trình bày trong luận văn này là trung thực và chính xác. Những kết quả của luận văn chưa từng được công bố trong bất cứ công trình nào.

*Tôi xin chịu trách nhiệm về nghiên cứu của mình!*

*Thái Nguyên, tháng ..... năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Xuân Sơn**

## 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, Ban Quản lý các công trình giao thông tỉnh Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Lào Cai, các phòng, ban khác thuộc UBND thành phố Lào Cai, các thầy, cô giáo, bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp này tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới:

**1.** TS. Nguyễn Thanh Hải, thầy đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

**2.** Ban giám hiệu, Phòng Đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên và các thầy giáo, cô giáo giảng dạy chuyên ngành Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình học tập.

**3.** Phòng Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Lào Cai, các phòng, ban khác thuộc UBND thành phố Lào Cai, cùng bạn bè, đồng nghiệp và người thân đã quan tâm giúp đỡ và động viên tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

*Tôi xin trân trọng cảm ơn!*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Xuân Sơn**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG .....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH .....	vii
DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT.....	viii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu .....	3
3. Ý nghĩa của nghiên cứu .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
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 .....	6
1.1.3. Thị trường bất động sản .....	7
1.2. Đăng ký đất đai, bất động sản .....	8
1.2.1. Khái niệm về đăng ký đất đai.....	8
1.2.2. Cơ sở đăng ký đất đai, bất động sản .....	9
1.2.3. Đăng ký pháp lý đất đai, bất động sản .....	10
1.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	11
1.3.1. Khái quát về hệ thống đăng ký đất đai Việt Nam .....	11
1.3.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐKQSĐĐ .....	13
1.3.3. Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của VPĐKQSĐĐ .....	18
1.3.4. Mối quan hệ giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan đăng ký đất đai và chính quyền địa phương .....	20
1.4. Mô hình tổ chức đăng ký đất đai, bất động sản từ một số nước .....	20
1.4.1. Hệ thống Đăng ký quyền Australia (hệ thống Torren) .....	20
1.4.2. Đăng ký giao dịch đảm bảo ở Cộng hòa Pháp .....	22
1.4.3. Hệ thống đăng ký đất đai của Thụy Điển .....	23
1.5. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam .	23
1.5.1. Tình hình thành lập .....	23
1.5.2. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	24

1.5.3. Nguồn nhân lực của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	25
1.5.4. Chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	26
1.5.5. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐKQSDD .....	27
1.5.6. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của VPĐKQSDD .....	28
1.6. Thực trạng hoạt động của VPĐKQSDD tỉnh Lào Cai .....	30
1.6.1. Về mô hình tổ chức .....	30
1.6.2. Về chức năng nhiệm vụ .....	31
1.6.3. Về việc phân cấp cấp GCNQSDD .....	32
1.6.4. Về cơ chế tài chính.....	32
1.6.5. Về đăng ký biến động .....	32
<b>Chương 2 : ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>34</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	34
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	34
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	34
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	34
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai .....	34
2.2.3. Đánh giá thực trạng hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai .....	34
2.2.4. Nguyên nhân hạn chế và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	34
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	34
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp .....	34
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp.....	35
2.3.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu .....	35
2.3.4. Phương pháp chuyên gia .....	36
<b>Chương 3 : KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>37</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai .....	37
3.1.1 Điều kiện tự nhiên .....	37
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội .....	39
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của thành phố Lào Cai .....	43
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất .....	43
3.2.2 .Tình hình quản lý đất đai .....	45
3.3. Đánh giá thực trạng hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai.....	48

3.3.1. Tổ chức bộ máy của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai .....	48
3.3.4. Mức độ công khai thủ tục hành chính .....	64
3.3.5. Thời gian thực hiện các thủ tục .....	65
3.3.6. Thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ .....	68
3.3.5. Các khoản lệ phí phải đóng .....	69
3.3.6. Nhận xét chung.....	70
3.4. Nguyên nhân hạn chế và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	70
3.4.1. Nguyên nhân hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	70
3.4.2. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	73
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>76</b>
1. Kết luận .....	76
2. Đề nghị.....	77
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>79</b>

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Tình hình thành lập VPĐKQSDĐ các cấp .....	24
Bảng 1.2. Nguồn nhân lực của VPĐKQSDĐ các cấp .....	26
Bảng 1.3. Kết quả cấp giấy chứng nhận các loại đất .....	29
Bảng 3.1. Thống kê dân số thành phố Lào Cai giai đoạn 2000 - 2014 .....	40
Bảng 3.2. Hiện trạng lao động thành phố Lào Cai giai đoạn 2005 - 2014 .....	41
Bảng 3.3. Thống kê diện tích đất đai thành phố Lào Cai năm 2014.....	44
Bảng 3.4. Tình hình cấp giấy chứng nhận QSD đất của thành phố Lào Cai .....	56
Bảng 3.5. Kết quả công tác giải quyết thủ tục hành chính năm 2014.....	58
Bảng 3.6. Kết quả điều tra theo phiếu về mức độ công khai các thủ tục hành chính.....	64
Bảng 3.7 Kết quả điều tra về thời gian thực hiện thủ tục hành chính.....	66
Bảng 3.8. Tổng kết số hồ sơ giải quyết bị quá hạn trả theo phiếu hẹn năm 2014 .....	67
Bảng 3.9. Kết quả điều tra về thái độ của cán bộ hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính.....	68

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Sơ đồ vị trí của Văn phòng ĐKQSD đất trong hệ thống QLDD .....	18
Hình 1.2 : Sơ đồ Mô hình tổ chức Văn phòng đăng ký QSD đất Lào Cai.....	31
Hình 3.1. Bản đồ hành chính Thành phố Lào Cai.....	37
Hình 3.2 . Sơ đồ công tác quản lý giải quyết các thủ tục hành chính trên GCN .....	58

**DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT**

<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Chữ viết đầy đủ</b>
BĐS	Bất động sản.
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa, hiện đại hóa.
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
GCN	Giấy chứng nhận
HSĐC	Hồ sơ địa chính.
STNMT	Sở tài nguyên và môi trường.
SDĐ	Sử dụng đất.
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường.
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân.
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai.
VPĐKQSD	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng