

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

---

**TẠ XUÂN ĐÔNG**

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU  
QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỈNH HÀ GIANG**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên -2015**

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

---

**TẠ XUÂN ĐÔNG**

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU  
QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỈNH HÀ GIANG**

**Ngành: Quản lý đất đai  
Mã số ngành: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Đàm Xuân Vận**

**Thái Nguyên -2015**

**LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan Luận văn này là nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nêu trong luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực.

*Thái Nguyên, ngày    tháng    năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Tạ Xuân Đông**

**LỜI CẢM ƠN**

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến thầy giáo, PGS.TS Đàm Xuân Vận - Giảng viên trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, người đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện Luận văn tốt nghiệp này

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô trong khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo sau đại học - trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã đào tạo, giúp đỡ tôi trong thời gian học tập tại trường.

Tôi xin chân thành cảm ơn Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Hà Giang nơi tôi công tác đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình nghiên cứu thực hiện đề tài tại đơn vị.

Tôi xin cảm ơn gia đình, bè bạn và đồng nghiệp đã động viên, tạo điều kiện giúp tôi hoàn thành Luận văn này.

Trân trọng cảm ơn!

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Tạ Xuân Đông**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Yêu cầu của đề tài: .....	4
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>5</b>
1.1. Cơ sở khoa học về đăng ký đất đai và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.....	5
1.1.1. Đất đai bất động sản thị trường bất động sản. ....	5
1.1.2. Đăng ký đất đai/bất động sản.....	9
1.1.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	12
1.2. Mô hình đăng ký đất đai và VPĐKQSDĐ một số nước.....	13
1.2.1. Đăng ký văn tự giao dịch ở Cộng hòa Pháp. ....	13
1.2.2. Đăng ký quyền sử dụng đất ở Trung Quốc .....	15
1.3. Hệ thống đăng ký đất đai và VPĐKQSDĐ ở Việt Nam.....	17
1.3.1. Hệ thống đăng ký đất đai. ....	17
1.3.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	19
1.3.3. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	24
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>33</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của tỉnh Hà Giang.....	33

2.2.2. Thực trạng hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Hà Giang.....	33
2.2.3. Đánh giá việc thực hiện nhiệm vụ và kết quả thực hiện nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Hà Giang .....	33
2.2.4. Tồn tại và những nguyên nhân hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Hà Giang.....	34
2.2.5. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Hà Giang.....	34
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.3.1. Phương pháp điều tra, khảo sát.....	34
2.3.2. Phương pháp thống kê, so sánh.....	34
2.3.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	34
2.3.4. Phương pháp chuyên gia.....	35
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>36</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của tỉnh Hà Giang.....	36
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên. ....	36
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội. ....	38
3.2.2. Tình hình quản lý đất đai .....	44
3.3. Thực trạng tình hình hoạt động của VPĐKQSĐĐ tỉnh Hà Giang.....	51
3.3.1. Tổ chức bộ máy của VPĐKQSĐĐ tỉnh Hà Giang .....	51
3.3.2. Cơ chế hoạt động của VPĐKQSĐĐ tỉnh Hà Giang .....	54
3.3.3. Kết quả hoạt động của VPĐKQSĐĐ tỉnh Hà Giang .....	56
3.4. Đánh giá chung về hoạt động của VPĐKQSĐĐ tỉnh Hà Giang .....	62
3.4.1. Đánh giá mức độ công khai thủ tục hành chính.....	62
3.4.2. Đánh giá thời gian thực hiện các thủ tục.....	63
3.4.3. Đánh giá về thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ.....	64
3.4.4. Đánh giá các khoản lệ phí phải đóng.....	66
3.4.5. Nhận xét chung .....	67
3.5. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của VPĐKQSĐĐ tỉnh Hà Giang...	67

3.5.1. Chính sách pháp luật đất đai .....	67
3.5.2. Chức năng, nhiệm vụ .....	68
3.5.3. Tổ chức, cơ chế hoạt động .....	68
3.5.4. Đối tượng giải quyết .....	69
3.6. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSĐĐ tỉnh Hà Giang .....	69
3.6.1. Giải pháp về chính sách pháp luật .....	69
3.6.2. Giải pháp về tổ chức .....	70
3.6.3. Giải pháp về nhân lực .....	70
3.6.4. Giải pháp về kỹ thuật, nghiệp vụ .....	70
3.6.5. Giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật .....	71
3.6.6. Giải pháp về cơ chế .....	71
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>72</b>
1. Kết luận: .....	72
2. Đề nghị: .....	72
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>74</b>

**DANH MỤC VIẾT TẮT**

<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Chữ viết đầy đủ</b>
BDS	: Bất động sản.
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
GCN	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
HSĐC	: Hồ sơ địa chính.
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất.
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường.
UBND	: Ủy ban nhân dân.
VPĐKĐĐ	: Văn phòng đăng ký đất đai.
VPĐKQSĐĐ	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.



**DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 1.1. Tình hình thành lập VPĐKQSDD các cấp.....	24
Bảng 1.2. Nguồn nhân lực của VPĐKQSDD các cấp .....	26
Bảng 1.3. Kết quả cấp giấy chứng nhận các loại đất .....	30
Bảng 3.1. Thống kê diện tích đất đai tỉnh Hà Giang năm 2013.....	43
Bảng 3.2. Kết quả chung về cấp các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất tỉnh Hà Giang đến 31 tháng 12 năm 2014 .....	44
Bảng 3.3. Kết quả cấp GCN 5 năm (2010 - 2014) theo thẩm quyền của VPĐKQSDD tỉnh Hà Giang. ....	57
Bảng 3.4. Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký biến động trong 5 năm (2010 - 2014) theo thẩm quyền của VPĐKQSDD tỉnh Hà Giang .....	58
Bảng 3.5. Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký biến động khác trong 5 năm (2010 - 2014) theo thẩm quyền của VPĐKQSD tỉnh Hà Giang .....	58
Bảng 3.6. Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính tỉnh Hà Giang.....	59
Bảng 3.7 . Hiện trạng HSĐC tại VPĐKQSDD tỉnh Hà Giang.....	59
Bảng 3.8. Kết quả công tác giải quyết thủ tục hành chính giai đoạn (2010- 2014).....	62
Bảng 3.9. Kết quả điều tra theo phiếu về mức độ công khai các thủ tục hành chính.....	63
Bảng 3.10. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐKQSDD tỉnh Hà Giang.....	64
Bảng 3.11. Đánh giá về thái độ, mức độ hướng dẫn của cán bộ tiếp nhận hồ sơ “một cửa” .....	65

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1. Sơ đồ bộ máy của VPĐKQSĐĐ tỉnh Hà Giang .....	54
Hình 3.2. Quy trình cấp giấy chứng nhận .....	55
Hình 3.3. Quy trình đăng ký biến động.....	56
Hình 3.4. Kho lưu trữ địa chính .....	60