

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



**TẠ THÚY NGỌC**

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO  
HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

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



**TẠ THÚY NGỌC**

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO  
HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**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. NGUYỄN NGỌC NÔNG**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan công trình nghiên cứu này là của riêng cá nhân tôi. Các số liệu, kết quả được sử dụng minh họa trong luận văn này là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

*Thái Nguyên, tháng 11 năm 2016*

**Tác giả**

**Tạ Thúy Ngọc**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện viết Luận văn, mặc dù còn gặp rất nhiều khó khăn về thời gian, thông tin, tư liệu, song được sự giúp đỡ nhiệt tình của các thầy giáo, các cô trong Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên cũng như các đồng chí trong các ban ngành của UBND thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh mà học viên đã hoàn thành Luận văn: "***Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh***" theo đúng thời gian và yêu cầu. Với tình cảm trân trọng nhất, học viên xin cảm ơn tới Ban Giám hiệu trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, đặc biệt Học viên xin cảm ơn PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông đã tận tình hướng dẫn, cùng các đồng nghiệp công tác tại Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh đã nhiệt tình cung cấp tài liệu giúp tôi hoàn thành Luận văn đúng thời gian quy định.

Trong quá trình làm đề tài, bản thân học viên đã cố gắng tìm hiểu tài liệu, học hỏi kinh nghiệm để tổng hợp, đánh giá. Tuy nhiên do sự hiểu biết còn hạn chế, kinh nghiệm thực tế chưa nhiều vì vậy không tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được sự góp ý của thầy cô giáo và đọc giả.

*Trân trọng cảm ơn!*

*Thái Nguyên, tháng 11 năm 2016*

**Tác giả**

**Tạ Thúy Ngọc**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC NHỮNG TỪ 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 của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ khoa học về đăng ký quyền sử dụng đất .....	4
1.1.1. Đăng ký quyền sử dụng đất.....	4
1.1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	5
1.1.3. Hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	9
1.2. Cơ lý pháp lý về quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất.....	17
1.2.1. Văn bản pháp quy của Trung ương .....	17
1.2.2. Các văn bản của địa phương quy định về chức năng nhiệm vụ tổ chức hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện .....	19
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	19
1.3.1. Thực tiễn hoạt động văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất một số địa phương ....	19
1.3.2. Thực tiễn nâng cao về hiệu quả hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở Quảng Ninh .....	21
1.3.3. Một số vấn đề đặt ra để nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	23
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>26</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	26

2.2. Nội dung nghiên cứu.....	26
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa - xã hội của thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh.....	26
2.2.2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai.....	26
2.2.3. Đánh giá kết quả hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giai đoạn 2011-2015.....	26
2.2.4. Đánh giá kết quả hoạt động của văn phòng đăng ký QSD đất qua ý kiến cán bộ quản lý và người dân .....	27
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả.....	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	27
2.3.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	29
2.3.3. Phương pháp so sánh.....	29
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>30</b>
3.1 Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và công tác quản lý đất đai thành phố Cẩm Phả .....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế - xã hội.....	30
3.1.2. Tình hình sử dụng đất và công tác quản lý Nhà nước về đất đai của thành phố Cẩm Phả .....	33
3.2. Đánh giá thực trạng kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố giai đoạn từ năm 2011 - 2015.....	39
3.2.1. Đánh giá tổ chức bộ máy và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố .....	39
3.2.2. Đánh giá hoạt động chuyên môn của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả .....	43
3.2.3. Kết quả khảo sát đánh giá về hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả.....	55
3.3. Đánh giá chung về hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả .....	63

3.3.1. Ưu điểm và nguyên nhân .....	63
3.3.2. Tồn tại hạn chế và nguyên nhân.....	67
3.4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả.....	73
3.4.1. Hoàn thiện thể chế điều chỉnh hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	73
3.4.2. Đổi mới và nâng cao chất lượng cán bộ công chức Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất .....	73
3.4.3. Nâng cao hiệu quả công tác phối hợp giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các bộ phận liên quan .....	74
3.4.4. Đầu tư trang thiết bị, đổi mới công nghệ trong hoạt động Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	76
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>77</b>
1. Kết luận .....	77
2. Kiến nghị .....	78
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>79</b>
<b>PHẦN PHỤ LỤC.....</b>	<b>83</b>

**DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT**

CBCC	: Cán bộ công chức
CCHC	: Cải cách hành chính
CNTT	: Công nghệ thông tin
CNXH	: Chủ nghĩa xã hội
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HSDC	: Hồ sơ địa chính
KH&CN	: Khoa học và công nghệ
KT-XH	: Kinh tế - Xã hội
PCT	: Phó chủ tịch
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TTHC	: Thủ tục hành chính
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKQSDĐ	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Diện tích dân số các đơn vị hành chính thành phố Cẩm Phả .....	31
Bảng 3.2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2011 - 2015 TP. Cẩm Phả.....	32
Bảng 3.3. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ 2013 - 2015.....	32
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng đất tính đến ngày 31/12/2015 của TP. Cẩm Phả.....	33
Bảng 3.5. Hiện trạng trình độ cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố thành phố Cẩm Phả .....	40
Bảng 3.6. Hiện trạng trình độ công nghệ thông tin cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố thành phố Cẩm Phả .....	41
Bảng 3.7. Tổng hợp tiến độ thực hiện cam kết cấp giấy chứng nhận QSD đất từ 2011 - 2015.....	46
Bảng 3.8. Kết quả so sánh tình hình cấp giấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả so với các địa phương khác tỉnh Quảng Ninh năm 2015 .....	46
Bảng 3.9. Kết quả tiếp nhận và phân loại hồ sơ trong thủ tục cấp GCNQSD đất địa bàn thành phố năm 2015 (tính đến tháng 12/2015) .....	47
Bảng 3.10. Kết quả trả thủ tục cấp GCNQSD đất trên địa bàn thành phố năm 2015 (tính đến tháng 12/2015).....	48
Bảng 3.11. Tổng hợp diện tích đất các đơn vị hành chính cấp xã đã được đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2006-2015 .....	50
Bảng 3.12. Tình hình kiểm kê đất đai giữa 2 kỳ từ 2010 - 2014 trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	52
Bảng 3.13. Nghĩa vụ tài chính với hồ sơ, giấy tờ chính lý của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	54
Bảng 3.14. Tổng hợp mức thu phí, lệ phí của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất từ năm 2011 - 2015.....	55
Bảng 3.15. Kết quả ý kiến đánh giá của người dân về tính hiệu quả của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả qua phiếu khảo sát .....	57
Bảng 3.16. Kết quả đánh giá nhận thức của cán bộ, công chức về hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả .....	61

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1. Cơ cấu sử dụng các loại đất thành phố Cẩm Phả tính đến 31/12/2015.....	35
Hình 3.2. Cơ cấu tổ chức của VPĐKQSĐĐ T.P Cẩm Phả.....	39
Hình 3.3 Cơ cấu cán bộ công chức VPĐKQSĐĐ thành phố Cẩm Phả theo độ tuổi và giới tính.....	42
Hình 3.4. Sơ đồ quy trình giải quyết hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho cá nhân, hộ gia đình tại thành phố Cẩm Phả.....	45
Hình 3.5. Tình hình cung cấp thông tin địa chính xác định nghĩa vụ tài chính để xác định nghĩa vụ tài chính cho các cá nhân đơn vị từ 2011-2015.....	52