

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



ĐỖ THỊ HIỀN

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG
KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN GIAI ĐOẠN 2013-2015**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2016

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



ĐỖ THỊ HIỀN

**ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG
KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN GIAI ĐOẠN 2013-2015**

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. Phan Đình Bình

Thái Nguyên - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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 đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Thái Nguyên, ngày ... tháng ... năm 2016

Tác giả Luận văn

Đỗ Thị Hiền

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Ban quản lý đào tạo - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và nhiệt tình giảng dạy, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu luận văn này.

Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới **PGS-TS Phan Đình Bình**, là người trực tiếp hướng dẫn khoa học, đã tận tình giúp đỡ và hướng dẫn tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, Phòng Tài nguyên và Môi trường - Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Lạng Sơn, Phòng Thống kê thành phố Lạng Sơn đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và cung cấp đầy đủ các thông tin, số liệu, tư liệu bản đồ trong quá trình nghiên cứu luận văn này.

Cuối cùng tôi xin trân trọng cảm ơn các bạn học viên cùng lớp, những người thân trong gia đình và bạn bè đã giúp đỡ và động viên tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu để hoàn thành luận văn này./.

Thái Nguyên, ngày ... tháng ... năm 2016

Tác giả Luận văn

Đỗ Thị Hiền

DANH MỤC CÁC BẢNG

	<i>Trang</i>
Bảng 1.1. Tình hình thành lập VPĐK các cấp.....	18
Bảng 1.2. Nguồn nhân lực của VPĐK của cả nước.....	19
Bảng 3.1. Tình hình dân số thành phố Lạng Sơn năm 2015.....	30
Bảng 3.2. Kết quả kinh tế đạt được trong các năm.....	31
Bảng 3.3. Số học sinh, lớp học, trường học trên địa bàn thành phố	35
Bảng 3.4. Kết quả cấp GCN quyền sử dụng đất nông nghiệp	40
Bảng 3.5. Kết quả cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất.....	41
Bảng 3.6. Tổng hợp tài liệu bản đồ địa chính thành phố Lạng Sơn.....	43
Bảng 3.7. Tổng hợp diện tích các loại đất theo địa giới hành chính.....	44
Bảng 3.8. Biến động đất đai giai đoạn 2010 - 2015.....	45
Bảng 3.9. Kết quả thu từ dịch vụ công của văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Lạng Sơn giai đoạn 2013 - 2015	48
Bảng 3.10. Tình hình cấp GCN của hộ gia đình tại địa bàn điều tra	49
Bảng 3.11. Nhu cầu của hộ gia đình đến thực hiện các thủ tục hành chính về quản lý đất đai tại VPĐK	50
Bảng 3.12. Mức độ thỏa mãn về điều kiện cơ sở vật chất	51
Bảng 3.13. Mức độ công khai thủ tục hành chính	51
Bảng 3.14. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ của VPĐK	52
Bảng 3.15. Đánh giá thái độ hướng dẫn của cán bộ	54
Bảng 3.16. Đánh giá mức độ hướng dẫn của cán bộ	55

DANH MỤC CÁC HÌNH

	<i>Trang</i>
Hình 1.1. Sơ đồ hệ thống Văn phòng đăng ký QSD đất.....	12
Hình 3.1. Sơ đồ hành chính thành phố Lạng Sơn.....	27
Hình 3.2. Tổng diện tích tự nhiên của thành phố Lạng Sơn.....	29
Hình 3.3. Cơ cấu nhóm ngành trong GDP thành phố Lạng Sơn năm 2015.....	32
Hình 3.4. Cơ cấu đất đai năm 2015 thành phố Lạng Sơn.....	37

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	iii
DANH MỤC CÁC HÌNH	iv
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	v
MỤC LỤC.....	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Tổng quan về đăng ký đất đai và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất	4
1.1.1. Đất đai, bất động sản.....	4
1.1.2. Thị trường bất động sản	5
1.2. Đăng ký đất đai, bất động sản.....	5
1.2.1. Khái niệm về đăng ký đất đai.....	5
1.2.2. Cơ sở ĐKĐĐ, BDS [17]	6
1.2.3. Đăng ký pháp lý đất đai, BDS.....	7
1.3. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.....	8
1.3.1. Khái quát về hệ thống ĐKĐĐ Việt Nam	8
1.3.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK.....	9
1.3.3 Chức năng, nhiệm vụ, vai trò của VPĐK.....	11
1.3.4. Mối quan hệ giữa VPĐK với cơ quan ĐKĐĐ và chính quyền địa phương ...	14
1.4. Mô hình tổ chức ĐKĐĐ, BDS ở một số nước.....	14
1.4.1. Australia: Hệ thống Đăng ký quyền (hệ thống Torrens).....	14
1.4.2. Cộng hòa Pháp: Hệ thống đăng ký văn tự giao dịch đảm bảo	15
1.4.3. Thụy Điển: hệ thống ĐKĐĐ và BDS	16

1.5. Thực trạng hoạt động của VPĐK ở nước ta	17
1.5.1. Tình hình thành lập	17
1.5.2. Cơ cấu tổ chức của VPĐK	18
1.5.3. Nguồn nhân lực của VPĐK.....	19
1.5.4. Chức năng, nhiệm vụ của VPĐK.....	20
1.5.5. Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của VPĐK	20
1.6. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của VPĐK.....	22
1.6.1. Kết quả đạt được	22
1.6.2. Các hạn chế	23
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP	
NGHIÊN CỨU.....	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	24
2.2. Nội dung nghiên cứu	24
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Lạng Sơn.....	24
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Lạng Sơn.	24
2.2.3. Thực trạng hoạt động của VPĐK quyền sử dụng đất thành phố Lạng Sơn.	24
2.2.4. Đánh giá chung về hoạt động của VPĐK quyền sử dụng đất thành phố Lạng Sơn	24
2.2.5. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của VPĐK quyền sử dụng đất thành phố Lạng Sơn.	24
2.2.6. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐK quyền sử dụng đất thành phố Lạng Sơn	24
2.3. Phương pháp nghiên cứu	25
2.3.1. Phương pháp điều tra, khảo sát	25
2.3.2. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu.....	25
2.3.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	25
2.3.4. Phương pháp chuyên gia	26

Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	27
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Lạng sơn	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	27
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế xã hội	30
3.2. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Lạng Sơn	35
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lạng Sơn.....	35
3.2.2. Tình hình quản lý sử dụng đất của thành phố Lạng Sơn	36
3.3. Thực trạng tình hình hoạt động của VPĐK thành phố Lạng Sơn.....	38
3.3.1. Tổ chức bộ máy của VPĐK thành phố Lạng Sơn.....	38
3.3.2. Kết quả hoạt động của VPĐK thành phố Lạng Sơn	39
3.4. Đánh giá của người dân về hoạt động của VPĐK thành phố Lạng Sơn.....	48
3.5. Nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	56
3.5.1. Chính sách pháp luật đất đai	56
3.5.2. Chức năng, nhiệm vụ	57
3.5.3. Tổ chức, cơ chế hoạt động	58
3.5.4. Đối tượng giải quyết	58
3.6. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.....	59
3.6.1. Giải pháp về chính sách pháp luật	59
3.6.2. Giải pháp về tổ chức	59
3.6.3. Giải pháp về nhân lực	60
3.6.4. Giải pháp về nghiệp vụ	61
3.6.5. Giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật	61
3.6.6. Giải pháp về cơ chế	61
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	61
1. Kết luận	61
2. Đề nghị	62
TÀI LIỆU THAM KHẢO	