

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN TIẾN TÙNG

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2016 - 2018

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN TIẾN TÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

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: TS. Vũ Thị Quý

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu do chính tôi thực hiện. Các số liệu sơ cấp và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được ai công bố trong bất cứ công trình nào khác.

Tác giả

Nguyễn Tiên Tòng

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **TS. Vũ Thị Quý** giảng viên Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo trong Phòng đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân thành phố Cẩm Phả, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Chi cục thuế thành phố và UBND các phường xã trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Quảng Ninh, tháng năm 2020

Tác giả

Nguyễn Tiến Tòng

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

ĐVT	Đơn vị tính
HĐND	Hội đồng nhân dân
KH	Kế hoạch
QĐ	Quyết định
QSD	Quyền sử dụng
SXNN	Sản xuất nông nghiệp
SXPNN	Sản xuất phi nông nghiệp
THCS	Trung học cơ sở
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK	Văn phòng đăng ký

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	0
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	iii
MỤC LỤC	iv
DANH MỤC BẢNG.....	vii
DANH MỤC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	2
3.1. Ý nghĩa khoa học của đề tài.....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn:.....	3
Chương 1:TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Các nội dung liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất.....	4
1.1.1. Điều kiện thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.3 Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	7
1.1.4. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2. Cơ sở pháp lý về thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	12
1.3. Tổng quan về quyền sở hữu, sử dụng đất và hoạt động chuyển nhượng sử dụng đất trên thế giới và tại Việt Nam.....	15
1.3.1. Trên thế giới.....	15
1.3.2. Ở Việt Nam.....	20
1.3.3.Những bài học kinh nghiệm rút ra từ việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của một số nước	25
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	27

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	27
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	27
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu	27
2.2.2. Thời gian nghiên cứu	27
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	27
2.4. Phương pháp nghiên cứu	29
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	29
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	29
2.4.3. Phương pháp tổng hợp	30
PHẦN 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	31
3.1. Tình hình chung thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh.....	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng thành phố Cẩm Phả.....	31
3.1.2. Tình hình công tác quản lý, sử dụng đất đai của thành phố Cẩm Phả.....	37
3.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất giai đoạn 2016 – 2018 tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	45
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển quyền theo các hình thức	45
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo thời gian (giai đoạn 2016 – 2018)	59
3.2.3. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo loại đất tại thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2016 -2018	65
3.3. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh qua ý kiến của người dân và cán bộ quản lý.....	66
3.3.1. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân về những quy định chung của chuyển QSDĐ tại thành phố Cẩm Phả	66
3.3.2. Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cẩm Phả về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	67
3.3.3. Tổng hợp ý kiến của cán bộ quản lý trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	75
3.3.4. Tổng hợp ý kiến của người dân về công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	76

3.5. Thuận lợi, khó khăn trong công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	78
3.5.1. Thuận lợi	78
3.5.2. Khó khăn	79
3.6. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	80
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	82
1. Kết luận	82
2. Đề nghị	83
TÀI LIỆU THAM KHẢO	84

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Cẩm Phả năm 2018	44
Bảng 3.2. Kết quả công tác chuyển đổi QSDĐ giai đoạn 2016 - 2018	46
Bảng 3.3. Kết quả công tác chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2016 - 2018	47
Bảng 3.4. Kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2018	49
Bảng 3.5: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2018	50
Bảng 3.6. Kết quả công tác góp vốn bằng giá trị QSDĐ trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2016 - 2018	52
Bảng 3.7. Kết quả chuyển QSDĐ theo các hình thức giai đoạn 2016 - 2018	57
Bảng 3.8. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả năm 2016	59
Bảng 3.9. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả năm 2017	60
Bảng 3.10. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả năm 2018	62
Bảng 3.11. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2016 - 2018	63
Bảng 3.12. Kết quả chuyển QSDĐ theo loại đất giai đoạn 2016 - 2018	65
Bảng 3.13. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân về những quy định chung của chuyển QSDĐ tại thành phố Cẩm Phả	67
Bảng 3.14. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân về những hình thức chuyển đổi QSDĐ tại thành phố Cẩm Phả	68
Bảng 3.15. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân về hình thức chuyển nhượng QSDĐ tại thành phố Cẩm Phả	70
Bảng 3.16. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân về hình thức thừa kế QSDĐ tại thành phố Cẩm Phả	71
Bảng 3.17. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân về hình thức tặng cho QSDĐ tại thành phố Cẩm Phả	72
Bảng 3.18. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân về hình thức góp vốn bằng QSDĐ tại thành phố Cẩm Phả	74

Bảng 3.19. Mức độ thỏa mãn yêu cầu thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.....	76
Bảng 3.20: Ý kiến của hộ gia đình, cá nhân liên quan đến hoạt động chuyển quyền sử dụng đất.....	77