

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN VĂN DƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN CÔ TÔ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2015 – 2018**

NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

MÃ SỐ: 8 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của bản thân. Các số liệu, kết quả trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong luận văn nào khác.

Tôi cũng xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Học viên

Trần Văn Dương

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này ngoài sự nỗ lực của mình, tôi còn nhận được sự giúp đỡ quý báu của các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên, cùng gia đình, bạn bè và đồng nghiệp; của các cơ quan, cá nhân tại địa phương huyện Cô Tô.

Có được kết quả như ngày hôm nay, trước hết tôi xin bày tỏ lòng kính trọng và cảm ơn chân thành đối với Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý tài nguyên; các thầy giáo, cô giáo; đặc biệt là *Thầy giáo PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn*, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành bản luận văn này.

Tôi xin cảm ơn Văn phòng UBND huyện, Phòng Tài nguyên - Môi trường và Nông nghiệp huyện, UBND các xã, thị trấn, các cá nhân trong huyện Cô Tô đã trả lời bộ câu hỏi điều tra, đã hỗ trợ và giúp đỡ tôi tận tình trong quá trình thực hiện luận văn và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn.

Tuy nhiên, kinh nghiệm và tầm nhìn còn hạn chế nên bài luận văn này không tránh khỏi những thiếu sót. Tôi rất mong được sự góp ý chân thành của giáo viên hướng dẫn và các thầy, cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên để tôi khắc phục hạn chế, đúc kết thêm kinh nghiệm trong học tập, và công tác.

Trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng 8 năm 2020

Học viên

Trần Văn Dương

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở khoa học của chuyển quyền sử dụng đất	4
<i>1.1.1. Cơ sở lý luận của công tác chuyển quyền sử dụng đất</i>	4
<i>1.1.2. Cơ sở thực tiễn công tác chuyển quyền sử dụng đất</i>	6
<i>1.1.3. Cơ sở pháp lý của công tác chuyển quyền quyền sử dụng đất</i>	7
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất	9
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	9
1.2.2. Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất	13
1.2.3. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo cơ chế một cửa tại xã, phường, thị trấn	16
1.3. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất trên thế giới và ở trong cả nước	20
1.3.1. Những nghiên cứu về chuyển quyền sử dụng đất tại một số nước trên thế giới	20
1.3.2. Những nghiên cứu về chuyển quyền sử dụng đất tại Việt Nam	23
1.3.3. Sơ lược về tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Ninh	24
1.4. Nhận xét rút ra từ tổng quan tài liệu nghiên cứu	25
CHƯƠNG 2	
ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	26
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	26
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	26
2.3. Nội dung nghiên cứu	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu	28
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	30
3.1. Khái quát công tác quản lý đất đai tại huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh	30
3.1.1. Giới thiệu về huyện Cô Tô	30
3.1.2. Thực trạng bộ máy làm công tác quản lý đất đai tại huyện Cô Tô	34

3.1.3. Thực trạng công tác quản lý đất đai tại huyện Cô Tô	35
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất tại huyện Cô Tô	41
3.2. Đánh giá việc chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 – 2018	43
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô theo hình thức chuyển quyền	43
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô theo thời gian	45
3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô theo không gian	45
3.2.4. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô theo loại đất	46
3.3. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh thông qua ý kiến của người dân và cán bộ chuyên môn	47
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết đối với các quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất	48
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết đối với các quy định về tài chính trong chuyển quyền sử dụng đất	49
3.3.3. Đánh giá sự hiểu biết về chuyên môn và thái độ phục vụ của cán bộ làm công tác chuyển quyền sử dụng đất	51
3.4. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất	53
3.4.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất	53
3.4.2. Xếp thứ tự các yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất	54
3.5. Khó khăn, tồn tại và giải pháp trong chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh	56
3.5.1. Khó khăn, tồn tại trong chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh	56
3.5.2. Giải pháp khắc phục những khó khăn, tồn tại trong chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh	58
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	60
1. Kết luận	60
2. Kiến nghị	60
TÀI LIỆU THAM KHẢO	61
PHỤ LỤC	63

DANH MỤC BẢNG

	Trang
Bảng 3.1. Hệ thống cán bộ quản lý đất đai tại huyện Cô Tô	34
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Cô Tô năm 2019	41
Bảng 3.3. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô giai đoạn 2015-2018 theo hình thức chuyển quyền	44
Bảng 3.4. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô giai đoạn 2015-2018 theo thời gian	45
Bảng 3.5. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô giai đoạn 2015-2018 theo không gian	46
Bảng 3.6. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô giai đoạn 2015-2018 theo loại đất	47
Bảng 3.7. Sự hiểu biết đối với các quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất	48
Bảng 3.8. Sự hiểu biết đối với các quy định về tài chính trong chuyển quyền sử dụng đất	49
Bảng 3.9. Mức độ hiểu biết của cán bộ chuyên môn về chuyển quyền sử dụng đất	51
Bảng 3.10. Thái độ, tác phong, tư tưởng trực lợi của cán bộ làm công tác chuyển quyền sử dụng đất	52
Bảng 3.11. Kết quả điều tra các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất đã liệt kê trong phiếu điều tra	53
Bảng 3.12. Kết quả khảo sát số yếu tố ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất ngoài phiếu điều tra	54
Bảng 3.13. Các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất	55

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng kinh tế, văn hoá xã hội và an ninh, quốc phòng.

Đối với mỗi địa phương, đất đai có vai trò vừa là nguồn lực và là thế mạnh có ý nghĩa to lớn trong chiến lược phát triển kinh tế, xã hội, an ninh, quốc phòng. Đối với các tổ chức, cá nhân đất đai vừa là nguồn lực vừa là tài sản có giá trị cao nên việc quản lý và sử dụng đất đảm bảo được lợi ích, công bằng và hiệu quả là mục tiêu hướng tới của đất nước, của xã hội cũng như của người sử dụng đất. Luật đất đai 2013 đã quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để phù hợp với nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Do tầm quan trọng của đất đai và các chính sách hội nhập quốc tế đã nảy sinh mâu thuẫn và tranh chấp liên quan đến quyền của người sử dụng đất. Những năm gần đây tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất ở các địa phương vẫn còn tồn tại một số bất cập và vướng mắc như: các quy định pháp luật của cơ quan quản lý nhà nước có nhiều ảnh hưởng đến việc thực hiện các quyền của người sử dụng, người sử dụng đất thực hiện các quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục theo quy định vì những lý do khác nhau, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế ... còn nhiều bất cập. Đồng thời do ý thức và hiểu biết pháp luật đất đai của mỗi đối tượng sử dụng đất còn hạn chế, việc thực hiện các quyền được pháp luật quy định đòi hỏi người sử dụng đất còn chưa phát huy tối đa, dẫn đến những vi phạm pháp luật trong việc sử dụng đất gây nhiều hậu quả xấu về kinh tế - xã hội; tình trạng khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai còn nhiều, gây bức xúc trong nhân dân; việc thất thu tiền sử dụng đất, phí và lệ phí, thuế sử dụng đất ... làm giảm nguồn lực cũng như sự phát triển của các địa phương, của đất nước.

Huyện Cô Tô là một huyện đảo nằm ở phía Đông Bắc của tỉnh Quảng Ninh, với tọa độ địa lý: Từ 20⁰55' đến 21⁰15'7" vĩ độ Bắc. Từ 107⁰35' đến 108⁰20' kinh độ Đông. Huyện Cô Tô cách đất liền 100 km về phía đông bắc Vịnh Bắc Bộ, có tổng chiều dài biên giới biển tiếp giáp với Trung Quốc gần 200 km từ khơi đảo Trần đến ngoài phía đông đảo Bạch Long Vĩ của Hải Phòng. Đơn vị hành chính của huyện gồm 1 thị trấn và 02 xã với tổng diện tích tự nhiên là 5.004,95 ha. Bên cạnh những thế mạnh trong phát triển kinh tế, Cô Tô còn có vị trí chiến lược quan trọng và có ý nghĩa to lớn về quốc phòng, an ninh không chỉ đối với tỉnh Quảng Ninh mà còn đối với toàn quốc. Trong những năm gần đây, do được đầu tư xây dựng đồng bộ, bộ mặt đô thị khang trang, hiện đại nên giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cô Tô tăng mạnh và diễn biến phức tạp; cùng với đó, việc thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất chưa được đảm bảo và còn nhiều bất cập. Do nhu cầu sử dụng quyền sử dụng đất phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội nên các hoạt động thực hiện việc chuyển quyền của người sử dụng đất có xu hướng ngày càng gia tăng. Để có cái nhìn chính xác và mang tính thực tế về chuyển quyền của người sử dụng đất, cần trả lời ba câu hỏi: thực trạng thực hiện việc chuyển quyền của người sử dụng đất hiện nay như thế nào? Nguyên nhân tại sao? Giải pháp để giải quyết những tồn tại như thế nào?

Xuất phát từ thực tế trên và góp phần làm sáng tỏ hơn về công chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cô Tô nói riêng, cùng với sự giúp đỡ giáo viên hướng dẫn tôi thực hiện đề tài: ***“Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2018”***.

2. Mục tiêu của nghiên cứu

- Đánh giá được việc chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô giai đoạn 2015 - 2018
- Đánh giá được việc chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô thông qua ý kiến của người dân và cán bộ quản lý.

- Chỉ ra được các yếu tố ảnh hưởng và xếp thứ tự ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô.

- Chỉ ra được các khó khăn, tồn tại và đề xuất được giải pháp khắc phục công tác chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô.

3. Ý nghĩa của nghiên cứu

- Ý nghĩa khoa học: Nắm được hệ thống văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công tác chuyển quyền sử dụng đất; hiểu rõ hơn quy trình, trình tự chuyển quyền sử dụng đất.

- Ý nghĩa thực tiễn: Chỉ ra được các kết quả đã đạt được, nêu ra được các mặt hạn chế cũng như tồn đọng trong công tác chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Cô Tô; từ đó đề xuất các giải pháp khắc phục những khó khăn vướng mắc trong việc chuyển quyền sử dụng đất; là tài liệu tham khảo cho các nơi khác về chuyển quyền sử dụng đất.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU

1.1. Cơ sở khoa học của chuyển quyền sử dụng đất

1.1.1. Cơ sở lý luận của công tác chuyển quyền sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2013 khẳng định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Mọi tổ chức, cá nhân trong xã hội không có quyền sở hữu đất, họ được Nhà nước giao đất và quyền sử dụng đất để sử dụng ổn định lâu dài. Trong thời gian sử dụng đất do pháp luật quy định người sử dụng đất được chuyển các quyền và nghĩa vụ sử dụng đất cho người khác.

Khoản 10, Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất*”; tại khoản 20, Điều 3 của Luật Đất đai quy định: “*Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định*”.

Giá tính thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ khi thực hiện thu tục chuyển quyền sử dụng đất là giá cao nhất trong 03 trường hợp: giá do UBND tỉnh quy định; giá do đất giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; giá thực tế do người sử dụng đất thỏa thuận với những người có liên quan khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất.

Chương IX, Luật Đất đai năm 2013 đã quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; trong đó Điều 167 quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.