

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ & QUẢN TRỊ KINH DOANH

PHẠM XUÂN THÀNH

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI
TẠI THÀNH PHỐ UÔNG BÍ – TỈNH QUẢNG NINH

LUẬN VĂN THẠC SĨ THEO ĐỊNH HƯỚNG ỨNG DỤNG

NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ

THÁI NGUYÊN - 2019

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ & QUẢN TRỊ KINH DOANH**

PHẠM XUÂN THÀNH

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI
TẠI THÀNH PHỐ UÔNG BÍ – TỈNH QUẢNG NINH**

**Ngành: Quản Lý Kinh tế
Mã số:8.34.04.10**

LUẬN VĂN THẠC SĨ THEO ĐỊNH HƯỚNG ỨNG DỤNG

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thị Hồng Tâm

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận văn với đề tài “*Quản lý nhà nước về đất đai tại Thành phố Uông Bí - Tỉnh Quảng Ninh*” là công trình nghiên cứu khoa học độc lập của riêng cá nhân tôi. Các số liệu có nguồn gốc rõ ràng, kết quả trong luận văn là trung thực và kết luận khoa học của luận văn chưa từng công bố bất kỳ công trình nghiên cứu khoa học nào trước đây.

Quảng Ninh, tháng 02 năm 2019

Tác giả

Phạm Xuân Thành

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi từ nhiều cá nhân và cơ quan, đơn vị.

Trước hết tôi xin nói lời cảm ơn chân thành nhất tới Giảng viên hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Thị Hồng Tâm**, cô đã luôn quan tâm, dành thời gian, giúp đỡ tận tình và trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi thực hiện nghiên cứu đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn các ý kiến đóng góp và hướng dẫn của các thầy, cô giáo trong Khoa Sau Đại học - Trường Đại học Kinh tế và Quản trị kinh doanh - Đại học Thái Nguyên trong suốt thời gian học tập cũng như nghiên cứu đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Lãnh đạo, các phòng, ban, ngành liên quan, bạn bè, đồng nghiệp đã giúp tôi trong suốt quá trình thực hiện Luận văn của mình./.

Quảng Ninh, tháng 02 năm 2019

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Phạm Xuân Thành

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	viii
DANH MỤC CÁC BẢNG	ix
DANH MỤC BIỂU ĐỒ	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Lý do lựa chọn đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	3
2.1. Mục tiêu chung	3
2.2. Mục tiêu cụ thể	3
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	4
3.1. Đối tượng nghiên cứu	4
3.2. Phạm vi nghiên cứu	4
4. Ý nghĩa khoa học và những đóng góp mới của đề tài	4
4.1. Ý nghĩa khoa học của đề tài	4
4.2. Những đóng góp mới của đề tài	5
4.2.1. Về lý luận	5
4.2.2. Về thực tiễn	5
5. Bố cục của luận văn	5
Chương 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI	6
1.1. Cơ sở lý luận	6
1.1.1. Một số khái niệm	6
1.1.1.1. Đất đai	6
1.1.1.2. Quản lý nhà nước về đất đai	7
1.1.2. Sự cần thiết của quản lý nhà nước về đất đai	11

1.1.3. Nội dung công tác Quản lý nhà nước về đất đai	12
1.1.4. Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai	13
1.1.5. Các nhân tố ảnh hưởng đến công tác QLNN về đất đai	15
1.1.5.1. Điều kiện tự nhiên của địa phương	15
1.1.5.2. Hệ thống luật pháp về đất đai.....	15
1.1.5.3. Tình hình kinh tế, xã hội của địa phương	16
1.1.5.4. Bộ máy tổ chức và nguồn nhân lực quản lý đất đai của địa phương.	16
1.1.5.5. Ý thức chấp hành luật pháp về đất đai của người sử dụng đất ở địa phương.....	17
1.2. Cơ sở thực tiễn	17
1.2.1. Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số địa phương	17
1.2.1.1. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Hồ Chí Minh.	17
1.2.1.2. Kinh nghiệm của thành phố Hải Phòng	19
1.2.1.3. Kinh nghiệm quản lý đất đai ở thành phố Thái Nguyên.....	20
1.2.2. Bài học kinh nghiệm rút ra đối với thành phố Uông Bí trong công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn	21
1.2.3. Một số nghiên cứu có liên quan đến nội dung đề tài luận văn	24
Chương 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	28
2.1. Câu hỏi nghiên cứu	28
2.2. Các phương pháp nghiên cứu.....	28
2.2.1. Phương pháp tiếp cận	28
2.2.2. Phương pháp thu thập số liệu.....	28
2.2.2.1. Thu thập tài liệu thứ cấp.....	28
2.2.2.2. Thu thập tài liệu sơ cấp	29
2.2.3. Phương pháp xử lý và phân tích số liệu	31
2.2.3.1. Phương pháp xử lý số liệu.....	31
2.2.3.2. Phương pháp phân tích số liệu	31
2.3. Hệ thống các chỉ tiêu nghiên cứu.....	32

Chương 3. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI THÀNH PHỐ UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH.....	35
3.1. Đặc điểm về điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội của thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.....	35
3.1.1. Một số đặc điểm về điều kiện tự nhiên.....	35
3.1.1.1. Vị trí địa lý.....	35
3.1.1.2. Đặc điểm về đất đai.....	36
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội.....	37
3.1.2.1. Hệ thống đơn vị hành chính.....	37
3.1.2.2. Dân số và lao động.....	37
3.1.2.3. Hệ thống kết cấu hạ tầng.....	38
3.1.3. Các nguồn tài nguyên.....	40
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội của thành phố Uông Bí.....	43
3.1.4.1. Những thuận lợi, lợi thế.....	43
3.1.4.2. Những khó khăn, hạn chế.....	44
3.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai của thành phố Uông Bí.....	46
3.2.1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.....	46
3.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.....	48
3.2.3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.....	50
3.2.4. Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	53
3.2.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....	56
3.2.6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.....	62

3.2.7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	63
3.2.8. Thống kê, kiểm kê đất đai	64
3.2.9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai	67
3.2.10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất	68
3.2.11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất	72
3.2.12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai	72
3.2.13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai	77
3.2.14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai	78
3.2.15. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai	81
3.3. Đánh giá chung	82
3.3.1. Những kết quả đạt được	82
3.3.2. Những khó khăn, hạn chế cần khắc phục	83
3.3.2.1. Những tồn tại trong việc sử dụng đất	83
3.3.2.2. Những khó khăn, hạn chế trong quản lý nhà nước về đất đai	84
3.3.3. Nguyên nhân của những tồn tại hạn chế	85
3.3.3.1. Nguyên nhân khách quan	85
3.3.3.2. Nguyên nhân chủ quan	86
Chương 4. GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI THÀNH PHỐ UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH	88
4. 1. Quan điểm, mục tiêu tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.	88
4.1.1. Quan điểm tăng cường QLNN về đất đai tại thành phố Uông Bí	88
4.1.2. Mục tiêu tăng cường công tác QLNN về đất đai tại thành phố Uông Bí	89
4.1.2.1. Mục tiêu tổng quát	89

4.1.2.2. Những mục tiêu cụ thể	89
4.2. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố Uông Bí	90
4.2.1. Nhóm giải pháp về công tác tuyên truyền, vận động.....	90
4.2.2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, kế hoạch	95
4.2.2.1. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội.....	96
4.2.2.2. Quy hoạch sử dụng đất.....	98
4.2.2.3. Quy hoạch chung đô thị và quy hoạch xây dựng.....	100
4.2.3. Nhóm giải pháp về cơ chế, chính sách.....	102
4.2.4. Nhóm giải pháp hoàn thiện công tác tổ chức và cán bộ	105
4.2.5. Nhóm giải pháp về kinh tế	107
4.2.5.1. Các giải pháp về giá đất	108
4.2.5.2. Các giải pháp quản lý nguồn thu và tăng nguồn thu cho ngân sách từ đất đai	109
4.2.6. Nhóm giải pháp khác	110
4.2.6.1. Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai; phát hiện và xử lý nghiêm những vi phạm pháp luật trong quản lý và sử dụng đất đai	110
4.2.6.2. Tăng cường công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai	111
4.2.6.3. Tăng cường kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện cam kết hoàn nguyên môi trường của các doanh nghiệp khai thác than trên địa bàn.....	113
4.3. Một số kiến nghị.....	114
4.3.1. Với Trung ương.....	114
4.3.2. Với Tỉnh	116
4.3.3. Với Thành phố	117
KẾT LUẬN	119
TÀI LIỆU THAM KHẢO	121

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

QLNN :	Quản lý Nhà nước
XHCN :	Xã hội chủ nghĩa
UBND :	Ủy ban Nhân dân
HĐND :	Hội đồng nhân dân
QSĐĐ :	Quyền sử dụng đất
TAND :	Tòa án nhân dân
CBCC :	Cán bộ công chức
QLĐT :	Quản lý đô thị
TNMT :	Tài nguyên môi trường.
GCN :	Giấy chứng nhận
SĐĐ :	Sử dụng đất
ĐKT :	Đoàn kiểm tra
TP :	Thành phố
QH :	Quy hoạch
KH :	Kế hoạch
CT :	Chỉ thị