

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

VŨ PHONG QUANG

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG, TẶNG CHO
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ HẠ LONG
GIAI ĐOẠN 2007-2011**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số : 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng

Thái Nguyên, năm 2012

LỜI CAM ĐOAN

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

Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện nghiên cứu đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được ghi rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 8 năm 2012

Tác giả

Vũ Phong Quang

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình của nhiều cơ quan, nhiều tổ chức, cá nhân. Tôi xin được trân trọng bày tỏ lời cảm ơn với tất cả các tập thể và cá nhân đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình nghiên cứu. Trước hết, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn tới thầy giáo GS.TS Nguyễn Thế Đặng đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Ban Giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm - Đại học Thái Nguyên, các giảng viên trong khoa Tài nguyên và Môi trường và Khoa Sau đại học trường Đại học Nông Lâm - Đại học Thái Nguyên đã trang bị cho tôi những kiến thức quý báu và giúp tôi hoàn thiện luận văn này.

Tôi xin trân thành cảm ơn sự giúp đỡ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, UBND thành phố Hạ Long, phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng ban chuyên môn của thành phố Hạ Long, UBND các phường đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình thu thập số liệu và kiểm nghiệm kết quả nghiên cứu.

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 8 năm 2012

Tác giả

Vũ Phong Quang

MỤC LỤC

	Trang
Lời cam đoan.....	i
Lời cảm ơn	ii
Mục lục.....	iii
Danh mục chữ viết tắt	iv
Danh mục các bảng, biểu	v
Danh mục các hình.....	vi
Mở đầu	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Yêu cầu của đề tài	2
Chương 1: Tổng quan tài liệu	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	3
1.1.1. Cơ sở pháp lý	3
1.1.1.1. Luật.....	3
1.1.1.2. Các văn bản dưới Luật.....	3
1.1.2. Cơ sở lý luận	5
1.2. Các quy định về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất	6
1.2.1. Căn cứ xác lập quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	6
1.2.2. Hình thức chuyển quyền sử dụng đất	6
1.2.3. Giá chuyển quyền sử dụng đất.....	6
1.2.4. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất	6
1.2.5. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất	7
1.2.6. Điều kiện về quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	7
1.2.6.1. Điều kiện chung về quyền chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ....	7
1.2.6.2. Điều kiện riêng về quyền chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ	8
1.3. Tình hình quản lý đất đai trên Thế giới và Việt Nam.....	10
1.3.1. Tình hình quản lý đất đai trên Thế giới	10
1.3.2. Tình hình quản lý đất đai ở Việt Nam, tỉnh Quảng Ninh	13
1.3.2.1. Quá trình hình thành, phát triển quyền sử dụng đất ở Việt Nam....	13
1.3.2.2. Tình hình quản lý đất đai ở Việt Nam.....	16
1.3.2.3. Tình hình chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của Việt Nam, tỉnh Quảng Ninh.....	17
Chương 2: Nội dung và phương pháp nghiên cứu	20
2.1. Đối tượng nghiên cứu	20
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	20
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	20
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý	

đất đai thành phố Hạ Long.....	20
2.3.2. Sơ lược về hiện trạng và tình hình QLDD của thành phố Hạ Long	20
2.3.3. Đánh giá tình hình chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 – 2011	20
2.3.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại thành phố Hạ Long	20
2.4. Phương pháp nghiên cứu	21
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu	21
2.4.2. Phương pháp thống kê, tổng hợp số liệu	21
2.4.3. Phương pháp phỏng vấn, điều tra nhanh	21
Chương 3: Kết quả nghiên cứu và thảo luận.....	22
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Hạ Long.....	22
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	22
3.1.1.1. Vị trí địa lý.....	22
3.1.1.2. Địa hình địa mạo.....	22
3.1.1.3. Khí hậu, thủy văn.....	24
3.1.1.4. Các nguồn tài nguyên	25
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội của thành phố Hạ Long	26
3.1.2.1. Tình hình phát triển chung	26
3.1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành	27
3.1.2.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng	29
3.2. Sơ lược về hiện trạng sử dụng và tình hình quản lý đất đai của thành phố Hạ Long.....	33
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2011	33
3.2.2. Sơ lược về thực trạng quản lý đất đai của thành phố Hạ Long	35
3.3. Đánh giá tình hình chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 – 2011	37
3.3.1. Tình hình QLNN về hoạt động chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 – 2011	37
3.3.1.1 Sơ lược về vai trò của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	37
3.3.1.2. Kết quả chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 – 2011	41
3.3.2. Đánh giá tình hình chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 – 2011	46
3.3.2.1. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất theo cơ chế một cửa tại thành phố Hạ Long	46
3.3.2.2. Tình hình chuyển nhượng QSDĐ thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 – 2011	49
3.3.2.3. Tình hình tặng cho QSDĐ thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 - 2011	50

3.3.2.4. Đánh giá chung tình hình chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 – 2011	52
3.3.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân thành phố Hạ Long về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	52
3.3.4. Tổng hợp ý kiến của các cán bộ quản lý và người dân trong công tác chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất	61
3.3.4.1. Tổng hợp ý kiến của cán bộ quản lý.....	61
3.3.4.2. Tổng hợp ý kiến của người dân.....	62
3.4. Đề xuất giải pháp	62
3.4.1. Giải pháp về chính sách	62
3.4.2. Giải pháp về quản lý.....	64
Kết luận	65
1. Kết luận	65
2. Đề nghị	66
Tài liệu tham khảo	67

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	Bất động sản
DTTN	Diện tích tự nhiên
GCN	Giấy chứng nhận
GDP	Gross Domestic Product - Tổng sản phẩm quốc nội
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐND	Hội đồng nhân dân
QLNN	Quản lý nhà nước
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
SHTN	Sở hữu tư nhân
SHNN	Sở hữu nhà nước
TTCN	Tiểu thủ công nghiệp
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TNMT	Tài nguyên môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

	Trang
Bảng 1.1. Điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	8
Bảng 1.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2010.....	17
Bảng 1.3. Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.....	19
Bảng 3.1. Đầu mối giao thông thành phố Hạ Long.....	31
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2011.....	33
Bảng 3.3. Tổng hợp diện tích đất đai theo địa giới hành chính.....	36
Bảng 3.4. Tổng hợp công tác cấp GCNQSDĐ thành phố Hạ Long giai đoạn 2007- 2011.....	37
Bảng 3.5. Thực trạng trình độ cán bộ địa chính của thành phố Hạ Long..	38
Bảng 3.6. Kết quả lưu trữ hồ sơ địa chính thành phố Hạ Long.....	39
Bảng 3.7. Tỷ lệ đáp ứng hồ sơ chuyển nhượng tặng cho QSDĐ từ 2007 – 7/2008.....	41
Bảng 3.8. Kết quả chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trước khi thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất từ năm 2007 đến 7/2008.....	42
Bảng 3.9. Kết quả chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau khi thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (từ 8/2008 đến 2011)	43
Bảng 3.10. Tỷ lệ đáp ứng hồ sơ chuyển nhượng tặng cho QSDĐ thành phố Hạ Long từ 8/2008 – 2011.....	44
Bảng 3.11. Tổng hợp tỷ lệ đáp ứng hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 - 2011.....	44
Bảng 3.12. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 – 2011.....	50
Bảng 3.13. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 – 2011.....	51
Bảng 3.14. Tỷ lệ hoạt động chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ trong giải quyết hồ sơ đất đai của thành phố Hạ Long giai đoạn 2007 - 2011.....	52
Bảng 3.15. Những hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân thành phố Hạ Long tại hai khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển quyền sử dụng đất.....	54
Bảng 3.16. Sự hiểu biết của người dân thành phố Hạ Long tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	56
Bảng 3.17. Sự hiểu biết người dân thành phố Hạ Long tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức tặng cho quyền sử dụng đất.....	58

DANH MỤC CÁC HÌNH

	Trang
Hình 3.1. Bản đồ thành phố Hạ Long.....	23
Hình 3.2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế giai đoạn 2005 – 2010.....	27
Hình 3.3. Cơ cấu diện tích đất đai của thành phố Hạ Long.....	33
Hình 3.4. Sự hiểu biết của cán bộ cấp thành phố.....	60
Hình 3.5. Sự hiểu biết của cán bộ cấp phường.....	60
Hình 3.6. Sự hiểu biết của nhân dân.....	60

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên đặc biệt và vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, là tư liệu sản xuất cơ bản và quan trọng nhất của tất cả mọi quá trình sản xuất, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Nó tham gia vào tất cả các hoạt động của đời sống kinh tế - xã hội, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng, là yếu tố cấu thành nên lãnh thổ của mỗi quốc gia, là kết quả đấu tranh hàng ngàn năm của toàn dân tộc, nó quyết định sự tồn tại và phát triển của loài người.

Các giao dịch dân sự về chuyển quyền sử dụng đất đã trở nên phổ biến trong thực tế, tỷ lệ thuận với nhịp độ gia tăng dân số, sự phát triển của nền kinh tế đất nước và quá trình đô thị hoá mạnh mẽ. Trong đó, các quan hệ chuyển dịch đất đai chiếm số lượng đáng kể và có vị trí rất quan trọng. Nó xác lập quyền sử dụng đất cho người được Nhà nước giao đất để sử dụng, đồng thời góp phần điều phối lại diện tích đất giữa các công dân với nhau, đảm bảo cho những diện tích thừa được sử dụng một cách hợp lý.

Hạ Long là thành phố nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Quảng Ninh có vị trí thuận lợi cho phát triển và giao lưu kinh tế - văn hoá - xã hội. Đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ, nhiều khu đô thị được xây dựng đã thu hút rất nhiều dân cư về sinh sống, đất nông nghiệp thu hẹp, hạ tầng đô thị bước đầu được cải thiện. Tuy nhiên, tốc độ đô thị hoá nhanh chóng kéo theo rất nhiều điều bất cập trong quản lý hành chính, nhất là việc thực hiện các quyền sử dụng đất. Do nhu cầu về quyền sử dụng đất cho yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội nên các hoạt động thực hiện các quyền sử dụng đất có xu hướng ngày càng gia tăng. Việc đăng ký tại các cơ quan nhà nước theo quy định pháp luật khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất ngày càng tăng, tuy nhiên vẫn có một số quyền chưa thực hiện theo quy định trên địa bàn thành phố Hạ Long.

Nghiên cứu những cơ sở lý luận và thực tiễn của điều kiện chuyển quyền sử dụng đất nhằm góp phần khắc phục những diễn biến trong lĩnh vực này, tìm ra những nguyên nhân vi phạm điều kiện chuyển quyền và trên cơ sở những quy định của pháp luật giải quyết những vi phạm đó một cách đúng đắn. Từ đó, đề xuất một