

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

LÊ THỊ NHIÊN

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN TỪ KHI
CÓ LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003 ĐẾN NAY**

Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Mã ngành: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông

THÁI NGUYÊN - 2012

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ ở 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 đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Lê Thị Nhiên

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, Tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn Thạc sỹ này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông, giáo viên Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của Thầy, Cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đào tạo Sau Đại học, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài này.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo HĐND-UBND thành phố Lạng Sơn, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính - Kế hoạch, phòng Thống kê, Thanh tra thành phố, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lạng Sơn và Lãnh đạo, cán bộ địa chính các phường, xã trên địa bàn thành phố Lạng Sơn đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn.

Tôi xin cảm ơn gia đình, những người thân, cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn./.

Tác giả luận văn

Lê Thị Nhiên

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích, yêu cầu nghiên cứu	2
2.1. Mục đích.....	2
2.2. Yêu cầu.....	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	3
1.1.1. Cơ sở lý luận chung.....	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý về quản lý sử dụng đất đai.....	4
1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên thế giới và ở Việt Nam.....	8
1.2.1. Tình hình quản lý sử dụng đất đai ở một số nước trên thế giới.....	8
1.2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất của cả nước trong thời gian qua.....	10
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	33
2.1. Nội dung nghiên cứu	33
2.1.1. Đánh giá thực trạng điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Lạng Sơn.....	33
2.1.2. Tình hình tổ chức quản lý, sử dụng đất của thành phố Lạng Sơn.....	33
2.1.3. Đánh giá việc thực hiện 13 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố từ khi có Luật Đất đai 2003 đến nay.	33
2.1.4. Đánh giá tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lạng Sơn.	33
2.1.5. Nguyên nhân, các yếu tố tác động đến công tác quản lý và sử dụng đất. Các biện pháp tăng cường công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn thành phố.	33
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2.1. Không gian nghiên cứu	33
2.2.1. Thời gian nghiên cứu: Từ tháng 6/2011 đến tháng 6/2012.	33
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập tài liệu, số liệu	33
2.3.2. Phương pháp quy nạp và diễn dịch	34
2.3.3. Phương pháp so sánh	34
2.3.4. Phương pháp chuyên gia	34
2.3.5. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu	34
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	36
3.1. Đánh giá thực trạng điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Lạng Sơn.....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	39
3.1.3. Thực trạng phát triển của một số ngành kinh tế.....	40

3.1.4. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập	41
3.1.5. Thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	43
3.2. Tình hình tổ chức quản lý, sử dụng đất của thành phố Lạng Sơn	44
3.2.1. Bộ máy quản lý đất đai của thành phố Lạng Sơn	44
3.2.2. Khái quát tình hình sử dụng đất của thành phố Lạng Sơn.....	46
3.3. Đánh giá công tác quản lý đất đai theo 13 nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Lạng Sơn từ khi có Luật Đất đai 2003 đến nay.....	48
3.3.1. Công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó.....	48
3.3.2. Công tác xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính	49
3.3.3. Công tác khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất	50
3.3.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	53
3.3.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất	56
3.3.6. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thống kê, kiểm kê đất đai.....	60
3.3.7 Công tác quản lý tài chính về đất đai; Phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản; Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.....	67
3.3.8. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai	71
3.4. Tình hình sử dụng đất đai.....	73
3.4.1. Tình hình sử dụng đất giai đoạn 2005-2010.....	73
3.4.2. Tình hình sử dụng đất giai đoạn 2010-2011.....	75
3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Lạng Sơn.....	80
3.5.1. Nhóm giải pháp chung.....	80
3.5.2. Một số giải pháp cụ thể	81
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	84
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	86

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
CNXH	: Chủ nghĩa xã hội
NN	: Nhà nước
UBND	: Ủy ban nhân dân
HĐND	: Hội đồng nhân dân
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
VPĐKĐQSĐĐ	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
BT-GPMB	: Bồi thường giải phóng mặt bằng
TĐC	: Tái định cư
GCNQSD	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng
KCN	: Khu công nghiệp
HNK	: Hàng năm khác
QĐ-UBND	: Quyết định ủy ban nhân dân
CNH-HĐH	: Công nghiệp hóa, hiện đại hóa
NĐ-CP	: Nghị định Chính phủ
HTKT	: hạ tầng kỹ thuật
NSĐĐ	: Người sử dụng đất
KTTT	: Kinh tế thị trường

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Danh mục văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai do UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành từ 01/7/2004 đến 30/9/2010.....	22
Bảng 1.2. Kết quả tiếp nhận, xử lý đơn thư khiếu nại, tố cáo và tranh chấp đất đai từ ngày 01/7/2004 đến ngày 30/9/2010	31
Bảng 3.1. Tốc độ Tăng trưởng kinh tế của thành phố Lạng Sơn từ năm 2007 đến năm 2011	39
Bảng 3.2. Cơ cấu kinh tế của thành phố Lạng Sơn từ năm 2007 đến năm 2011	39
Bảng 3.3. Dân số của thành phố Lạng Sơn phân theo đơn vị hành chính	41
Bảng 3.4. Tình hình biến động dân số của thành phố Lạng Sơn từ năm 2006 đến năm 2011	42
Bảng 3.5. Tổng hợp tài liệu bản đồ địa chính thành phố Lạng Sơn	51
Bảng 3.6. Kết quả đo đạc, lập bản đồ địa chính trên địa bàn TP Lạng Sơn ...	52
Bảng 3.7. Tổng hợp kết quả giao đất thực hiện các dự án.....	56
Bảng 3.8. Tổng hợp các dự án thu hồi đất	57
Bảng 3.9. Thống kê các khu đất có quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh giao cho UBND thành phố Lạng Sơn quản lý, quy hoạch, khu dân cư.....	58
Bảng 3.10. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	62
Bảng 3.11. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lạng Sơn theo loại đất.....	63
Bảng 3.12. Tổng hợp diện tích các loại đất theo địa giới hành chính	65
Bảng 3.13. Tổng hợp diện tích và cơ cấu đất đai theo đối tượng sử dụng	66
Bảng 3.14. Kết quả thực hiện công tác quản lý tài chính trên địa bàn thành phố Lạng Sơn từ năm 2006 đến năm 2011	68
Bảng 3.15. Tổng hợp tiếp nhận đơn thư và kết quả giải quyết đơn của công dân từ năm 2004 đến 31/12/2011	72
Bảng 3.16. Biến động đất đai giai đoạn 2005-2010.....	74
Bảng 3.17. Biến động đất đai giai đoạn 2010 - 2011.....	79

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Cơ cấu đất đai năm 2011 thành phố Lạng Sơn	46
Hình 3.2. Cơ cấu đất đai theo đối tượng quản lý, sử dụng	64
Hình 3.3. Biến động đất đai trên địa thành phố Lạng Sơn các năm 2005, 2010, 2011	75

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là yếu tố cấu thành lãnh thổ của mỗi quốc gia, là thành phần quan trọng nhất của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng ... Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, có vị trí cố định trong không gian, có vai trò vô cùng quan trọng trong sự phát triển kinh tế xã hội đất nước. Chính vì vậy, đất đai cần được quản lý một cách hợp lý, sử dụng một cách có hiệu quả, tiết kiệm và bền vững.

Luật Đất đai năm 2003 là một trong những đạo luật quan trọng, thu hút được sự quan tâm của toàn xã hội. Luật Đất đai năm 2003 cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành Luật này tạo thành một hệ thống văn bản quy phạm pháp luật khá hoàn chỉnh, thể hiện những quan điểm đổi mới của Đảng phù hợp với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hoá đất nước. Luật Đất đai năm 2003 và các các hệ thống văn bản này đã nhanh chóng đi vào cuộc sống, góp phần đáng kể vào phát triển kinh tế, ổn định chính trị, xã hội. [3]

Công tác quản lý Nhà nước về đất đai với 13 nội dung được ghi nhận tại Điều 6 của Luật Đất đai năm 2003, đây là cơ sở pháp lý để Nhà nước nắm chắc, quản lý chặt chẽ nguồn tài nguyên của quốc gia cũng như để người sử dụng đất yên tâm sử dụng và khai thác tiềm năng từ đất mang lại.

Dưới tác động của nền kinh tế thị trường, sự bùng nổ dân số đã làm tăng nhu cầu sử dụng đất một cách nhanh chóng. Quá trình tổ chức quản lý và sử dụng đất cũng vì thế mà bộc lộ những tồn tại, nảy sinh nhiều vấn đề mới nằm ngoài tầm kiểm soát của nhà nước như: sử dụng đất không đúng mục đích, giao đất trái thẩm quyền, tranh chấp và lấn chiếm đất đai, quy hoạch sai nguyên tắc... Bên cạnh đó, việc giao đất, cấp GCNQSDĐ còn chậm và chưa đồng bộ làm cho người dân chưa thực sự yên tâm vào sản xuất, hạn chế việc đưa công tác quản lý và sử dụng đất vào nề nếp.

Xuất phát từ thực tiễn trên đồng thời nhận thức rõ yêu cầu cấp bách, cần thiết phải tìm hiểu, đánh giá một cách chi tiết công tác quản lý đất đai ở các cấp có thẩm quyền phục vụ công tác quản lý Nhà nước về đất đai, được sự đồng ý của Ban Giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên cùng với sự giúp đỡ của thầy giáo PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông, tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: **“Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lạng Sơn từ khi có Luật Đất đai năm 2003 đến nay”**.

2. Mục đích, yêu cầu nghiên cứu

2.1. Mục đích

- Nghiên cứu cơ sở lý luận và những căn cứ pháp lý của quản lý Nhà nước về đất đai.

- Tìm hiểu công tác quản lý và sử dụng đất của địa bàn thành phố Lạng Sơn từ khi có Luật Đất đai năm 2003 đến nay. Trên cơ sở đó, đánh giá việc thực hiện 13 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai và tình hình quản lý sử dụng đất của thành phố trên các mặt tích cực và tiêu cực.

- Đề xuất một số phương hướng, biện pháp nhằm phát huy mặt tích cực, hạn chế, khắc phục những mặt tồn đọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai, giúp cơ quan quản lý Nhà nước quản lý chặt chẽ, hiệu quả nguồn tài nguyên đất.

2.2. Yêu cầu

- Nắm chắc 13 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai và các văn bản pháp luật hiện hành về quản lý đất đai.

- Hiểu và vận dụng tốt các quy trình, quy phạm, văn bản pháp luật về công tác quản lý Nhà nước về đất đai

- Điều tra, thu thập số liệu, đánh giá đúng thực trạng quản lý Nhà nước và sử dụng đất đai của địa phương.

- Đưa ra những kiến nghị, đề xuất có cơ sở khoa học, có tính khả thi, phù hợp với thực tế của địa phương và quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất.