

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

PHẠM TIẾN PHÚC

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC
VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔNG TRIỀU,
TỈNH QUẢNG NINH**

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 : TS. BÙI ĐÌNH HOÀ

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 một học vị nào.

Tôi cũng 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 đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Phạm Tiến Phúc

LỜI CẢM ƠN

Trước tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến thầy giáo - **TS. Bùi Đình Hoà**, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ và chỉ bảo tận tình để tôi có thể hoàn thành Luận văn này. Xin chân thành cảm ơn Quý Thầy Cô phòng Quản lý đào tạo sau đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường đã giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của lãnh đạo, cán bộ Phòng Tài nguyên - Môi trường và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Triều, Chủ tịch, phó Chủ tịch, cán bộ địa chính - đô thị - xây dựng các xã, thị trấn gồm: Thị trấn Mạo Khê, xã Kim Sơn, xã Xuân Sơn, xã Việt Dân, xã Hồng Phong, đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu và những thông tin cần thiết liên quan. Cảm ơn anh chị đồng nghiệp, bạn bè và gia đình đã động viên và giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn này.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Phạm Tiến Phúc

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu chung của đề tài.....	2
3. Mục tiêu cụ thể của đề tài.....	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	3
1.1. Quản lý nhà nước về đất đai	3
<i>1.1.1. Sự cần thiết phải quản lý nhà nước về đai.....</i>	<i>3</i>
<i>1.1.2. Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai</i>	<i>4</i>
1.2. Kinh nghiệm quản lý sử dụng đất đai ở một số nước trên thế giới.....	10
<i>1.2.1. Nước Trung Quốc.....</i>	<i>10</i>
<i>1.2.2. Nước Pháp.....</i>	<i>11</i>
1.3. Công tác quản lý sử dụng đất đai ở Việt Nam.....	12
<i>1.3.1. Công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật.....</i>	<i>12</i>
<i>1.3.2. Công tác xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính.....</i>	<i>15</i>
<i>1.3.3. Công tác khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất.....</i>	<i>16</i>
<i>1.3.4. Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất</i>	<i>17</i>
<i>1.3.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất</i>	<i>17</i>
<i>1.3.6. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</i>	<i>18</i>
<i>1.3.7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai</i>	<i>21</i>
<i>1.3.8. Công tác quản lý tài chính</i>	<i>21</i>
<i>1.3.9. Công tác quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản</i>	<i>23</i>
<i>1.3.10. Công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.....</i>	<i>24</i>
<i>1.3.11. Công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai</i>	<i>24</i>
<i>1.3.12. Công tác 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</i>	<i>25</i>
<i>1.3.13. Công tác quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai</i>	<i>26</i>
1.4. Công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.....	27
<i>1.4.1. Công tác ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai</i>	

và tổ chức thực hiện các văn bản đó.....	27
1.4.2. Công tác xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính; khảo sát đo đạc, thành lập bản đồ.....	29
1.4.3. Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	30
1.4.4. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất..	30
1.4.5. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	31
1.4.6. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai	32
1.4.7. Công tác quản lý tài chính	32
1.4.8. Công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý, sử dụng đất đai.....	33
CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	34
2.1. Nội dung nghiên cứu	34
2.2. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.2.1. Phương pháp luận.....	34
2.2.2. Các phương pháp nghiên cứu cụ thể	34
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	37
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội huyện Đông Triều	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	37
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	38
3.1.3. Tình hình tổ chức quản lý, sử dụng đất của huyện Đông Triều.....	42
3.2. Tình hình quản lý đất đai của Đông Triều	46
3.2.1. 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.....	46
3.2.2. Công tác xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.....	47
3.2.3. 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	48
3.2.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	50
3.2.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất..	52
3.2.6. 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	58
3.2.7. Thống kê, kiểm kê đất đai.....	64
3.2.8. Công tác quản lý tài chính về đất đai	67
3.2.9. Công tác quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường	

<i>bất động sản</i>	68
3.2.10. Công tác giám sát thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất	69
3.2.11. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai	70
3.2.12. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai	70
3.2.13. 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
3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Đông Triều	73
3.3.1. Quan điểm về việc quản lý đất đai	73
3.3.2. Giải pháp	76
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	78
4.1. Kết luận	78
4.2. Kiến nghị	79
TÀI LIỆU THAM KHẢO	81
PHỤ LỤC	82

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ đầy đủ
CNH – HĐH	Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐND	Hội đồng nhân dân
NTM	Nông thôn mới
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG, BIỂU

<i>Bảng 3.1: Danh sách cán bộ địa chính huyện và các xã, thị trấn.....</i>	<i>42</i>
<i>Bảng 3.2: Biến động đất đai giai đoạn 2005 – 2010.....</i>	<i>44</i>
<i>Bảng 3.3: Tổng hợp các dự án thu hồi đất từ 2008 đến năm 2010.....</i>	<i>52</i>
<i>Bảng 3.4: Tổng hợp các trường hợp tỉnh Quảng Ninh thu hồi đất do sử dụng đất vi phạm luật đất đai đến năm 2010.</i>	<i>53</i>
<i>Bảng 3.5: Tổng hợp kết quả giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP.....</i>	<i>54</i>
<i>Bảng 3.6: Ý kiến của nông hộ sau khi được giao đất ở 5 xã được điều tra.....</i>	<i>55</i>
<i>Bảng 3.7: Tổng hợp kết quả giao đất nông nghiệp cho các tổ chức.....</i>	<i>56</i>
<i>Bảng 3.8: Tổng hợp kết quả giao đất thực hiện các dự án đến năm 2010.....</i>	<i>57</i>
<i>Bảng 3.9: Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình.....</i>	<i>62</i>
<i>Bảng 3.10: Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo loại đất.....</i>	<i>63</i>
<i>Bảng 3.11: Tổng hợp diện tích các loại đất theo địa giới hành chính.....</i>	<i>65</i>
<i>Bảng 3.12: Tổng hợp diện tích và cơ cấu đất đai theo đối tượng sử dụng.....</i>	<i>66</i>
<i>Bảng 3.13: Kết quả thực hiện công tác quản lý tài chính về đất đai.....</i>	<i>67</i>
<i>Bảng 3.14: Tình hình tranh chấp đất đai ở các Xã được điều tra.....</i>	<i>72</i>

DANH MỤC CÁC HÌNH

Biểu đồ 3.1: Biến động đất đai giai đoạn 2005 – 2010.....45
Biểu đồ 3.2: Kết quả thực hiện công tác quản lý tài chính về đất đai.....68

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hoá (CNH -HDH) đặt ra những yêu cầu to lớn đối với công tác quản lý Nhà nước về mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, trong đó quản lý nhà nước về đất đai là một nội dung quan trọng nghiên cứu các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, các mối quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực đất đai ngày càng nóng bỏng phức tạp liên quan trực tiếp tới lợi ích của từng đối tượng sử dụng đất. Các quan hệ đất đai chuyển từ chỗ là quan hệ khai thác chinh phục tự nhiên chuyển thành các quan hệ kinh tế xã hội về sở hữu và sử dụng một loại tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng. Để phù hợp với quá trình đổi mới kinh tế, Đảng và Nhà nước luôn quan tâm đến vấn đề đất đai và đã ban hành nhiều văn bản pháp luật để quản lý đất đai, điều chỉnh các mối quan hệ đất đai theo kịp với tình hình thực tế. Bên cạnh đó Đảng và Nhà nước luôn khuyến khích động viên các đối tượng sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm đạt hiệu quả cao theo pháp luật. Tuy vậy, đất đai là sản phẩm của tự nhiên và nó tham gia vào tất cả các hoạt động kinh tế xã hội do đó các quan hệ đất đai luôn chứa đựng trong nó những vấn đề phức tạp, đòi hỏi phải có sự giải quyết kịp thời đảm bảo được các lợi ích của người sử dụng đất. Thêm vào đó, ý thức pháp luật và hiểu biết pháp luật đất đai của các đối tượng sử dụng cũng hạn chế dẫn đến những vi phạm pháp luật trong việc sử dụng đất gây nhiều hậu quả xấu về mặt kinh tế xã hội. Chính vì vậy, hệ thống pháp luật đất đai đã liên tục được bổ sung và sửa đổi nhằm giải quyết những mâu thuẫn đó. Tuy nhiên, những bổ sung và sửa đổi này chỉ đáp ứng phần nào những mâu thuẫn nảy sinh đó và thực tế việc sử dụng và quản lý thị trường đất đai vẫn còn nhiều bất cập. Tiến độ thực hiện kiểm kê đất đai chậm so với kế hoạch đề ra. Công tác cấp mới và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo Nghị định số 88/2009/NĐ - CP chưa đáp ứng được yêu cầu của công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Việc thực hiện các quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền còn thiếu triệt để, không đúng trình tự thủ tục dẫn đến tình trạng quyết định đó có hiệu lực trước Luật Đất đai 2003 nhưng đến nay vẫn chưa được triển khai thực hiện. Do sự