

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

TRỊNH THỊ THANH HƯỜNG

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP TRONG CÔNG TÁC
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN THANH SƠN, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2010-2012**

**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: PGS. TS. Nguyễn Hữu Hồng

Thái Nguyên, năm 2013

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan:

- 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.
- Các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc là đúng sự thật.

Tác giả luận văn

Trịnh Thị Thanh Hương

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài, ngoài sự cố gắng nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các nhà khoa học, các thầy, cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để tôi hoàn thành bản luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo PGS, TS. **Nguyễn Hữu Hồng** đã trực tiếp hướng dẫn trong toàn bộ thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Bộ môn Khoa Tài nguyên và Môi trường, Khoa đào tạo Sau đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Sơn, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Sơn, Phòng Thống kê huyện Thanh Sơn, Phòng Tài Chính kế hoạch huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ và bạn bè đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian thu thập thông tin, tài liệu, nghiên cứu làm luận văn.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn./.

Tác giả luận văn

Trịnh Thị Thanh Hương

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	i
1.1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
1.2. Mục đích của đề tài.....	2
1.3. Yêu cầu của đề tài	2
1.4. Ý nghĩa của đề tài	2
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	3
1.1. Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai theo Luật đất đai hiện hành.....	3
1.1.1. Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai.....	3
1.1.2. Cơ sở lý luận và phương pháp quản lý Nhà nước về đất đai.....	4
1.1.3. Cơ sở pháp lý của công tác quản lý Nhà nước về đất đai	5
1.2. Sơ lược tình hình quản lý đất đai các nước trên thế giới.....	7
1.2.1. Nhật Bản	7
1.2.2. Cộng hòa liên bang Nga	8
1.2.3. Cộng hòa liên bang Đức	8
1.2.4. Trung Quốc	9
1.2.5. Anh	9
1.2.6. Hàn Quốc	10
1.3. Sơ lược tình hình quản lý đất đai trên cả nước và tỉnh Phú Thọ	10
1.3.1. Một số thành tựu đạt được trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai của cả nước	10
1.3.2. Sơ lược tình hình công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên phạm vi tỉnh Phú Thọ	16
Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	20
2.1. Đối tượng nghiên cứu	20
2.2. Nội dung nghiên cứu	20
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Thanh Sơn.....	20

2.2.2. Đánh giá 13 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai của huyện Thanh Sơn giai đoạn 2010 – 2012	20
2.2.3. Đề xuất giải pháp tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai theo 13 nội dung	21
2.3. Phương pháp nghiên cứu	21
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu	21
2.3.2. Phương pháp thống kê, so sánh.....	21
2.3.3. Phương pháp chuyên gia.....	21
Chương 3 KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN.....	23
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và sử dụng đất của huyện Thanh Sơn.....	23
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	23
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	27
3.1.3. Tình hình sử dụng đất đai của huyện Thanh Sơn năm 2012	41
3.2. Đánh giá công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Thanh Sơn giai đoạn 2010-2012.....	48
3.2.1. Đánh giá việc thi hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó	48
3.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính	49
3.2.3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất	51
3.2.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	59
3.2.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất	69
3.2.6. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	78
3.2.7. Thống kê, kiểm kê đất đai.....	82
3.2.8. Quản lý tài chính về đất đai	84

3.2.9. Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.....	85
3.2.10. Quản lý giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.....	86
3.2.11. Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về pháp Luật đất đai và xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.....	87
3.2.12. Công tác giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo, các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất	88
3.2.13. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất	90
3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai	92
3.3.1. Nâng cao năng lực tổ chức thực hiện các nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai	92
3.3.2. Kiện toàn hệ thống tổ chức ngành Quản lý đất đai theo hướng quản lý thống nhất, đủ năng lực thực hiện các hoạt động quản lý Nhà nước và các dịch vụ công về đất đai	95
3.3.3. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực ngành Quản lý đất đai.....	95
3.3.4. Đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật, trang thiết bị, công nghệ hiện đại và đồng bộ đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ ngành Quản lý đất đai	95
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	96
1. Kết luận.....	96
2. Kiến nghị.....	96
TÀI LIỆU THAM KHẢO	98

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

- BDS : Bất động sản
- GCNQSDĐ : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- GPMB : Giải phóng mặt bằng
- HĐND : Hội đồng nhân dân
- TCPTQĐ : Tổ chức phát triển quỹ đất
- UBND : Ủy ban nhân dân
- VPĐKQSDĐ : Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
- QSD : Quyền sử dụng
- TW : Trung ương
- TN&MT : Tài nguyên và Môi trường

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1. Quy mô và tốc độ tăng giá trị sản xuất (giá 1994)	28
Bảng 3.2. Cơ cấu kinh tế huyện Thanh Sơn qua một số năm.....	29
Bảng 3.3: Giá trị sản xuất nông, lâm nghiệp, thủy sản 2010 - 2012.....	30
Bảng 3.4: Dân số và cơ cấu dân số huyện Thanh Sơn	33
Bảng 3.5. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của huyện Thanh Sơn năm 2012.....	41
Bảng 3.6: Diện tích, cơ cấu đất nông nghiệp năm 2012	42
Bảng 3.7: Diện tích, cơ cấu đất phi nông nghiệp năm 2012	46
Bảng 3.8: Kết quả điều tra thu thập số lượng bản đồ địa giới hành chính huyện Thanh Sơn.....	50
Bảng 3.9: Kết quả điều tra thu thập bản đồ huyện Thanh Sơn.....	52
Bảng 3.10: Bảng phân loại đất huyện Thanh Sơn theo FAO-UNESCO	54
Bảng 3.11: Kết quả giao đất ở của huyện Thanh Sơn giai đoạn 2010 - 2012.....	72
Bảng 3.12: Kết quả CGCNQSDĐ cho hộ gia đình cá nhân của huyện Thanh Sơn đến năm 2012.....	79
Bảng 3.13. So sánh diện tích đất đai năm 2010 với năm 2012.....	83
Bảng 3.14: Tình hình về thu chi ngân sách về đất đai trên huyện Thanh Sơn giai đoạn 2010-2012	84
Bảng 3.15: Tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất trong thị trường BĐS của huyện Thanh Sơn giai đoạn 2010-2012	86
Bảng 3.16: Kết quả thanh tra việc quản lý và sử dụng của huyện Thanh Sơn qua từng năm.	88
Bảng: 3.17. Kết quả tranh chấp, khiếu nại của huyện Thanh Sơn giai đoạn 2010- 2012.....	89

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Tăng trưởng giá trị sản xuất huyện Thanh Sơn	28
Hình 3.2: Cơ cấu GTSX năm 2010	29
Hình 3.3: Cơ cấu GTSX năm 2011	29
Hình 3.4: Cơ cấu GTSX năm 2012	29
Hình 3.5: Cơ cấu giá trị sản xuất ngành nông nghiệp năm 2012	43
Hình 3.6: Cơ cấu diện tích đất nông nghiệp năm 2012	47
Hình 3.7: Cơ cấu diện tích đất chưa sử dụng năm 2012	47

MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên 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 các khu dân cư, các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng, là nguồn lực to lớn của đất nước. Cho nên chúng ta cần phải tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai, để đất đai ngày càng được quản lý chặt chẽ, sử dụng có hiệu quả. Thông qua trí tuệ và lao động của chính bản thân mình, con người đã tác động vào đất đai làm ra những sản phẩm nuôi sống mình và thông qua đất phục vụ vào lợi ích khác trong cuộc sống vật chất và tinh thần của con người. Chính vì vai trò cực kỳ quan trọng của đất đai nên tất cả các Nhà nước xưa và nay rất coi trọng .

Sau khi giành được độc lập, dưới sự lãnh đạo của Đảng, chúng ta đã từng bước hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, đồng thời hệ thống hành chính về quản lý đất đai cũng được xây dựng ngày càng hoàn thiện hơn. Trên cơ sở nền tảng lý luận chủ nghĩa Mác - Lê Nin: *“Con đường tất yếu của cách mạng vô sản là quốc hữu hóa về đất đai”*, Hiến pháp năm 1980 đã khẳng định: *“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý”*. Điều này một lần nữa được khẳng định trong Hiến pháp năm 1992. Thực tế cho thấy chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là hoàn toàn đúng đắn để đảm bảo định hướng XHCN và việc sử dụng đất đai được Nhà nước thống nhất quản lý bằng quy hoạch và pháp luật.

Thực tiễn cho thấy việc đánh giá công tác quản lý Nhà nước về đất đai theo pháp luật là rất cần thiết để thấy kết quả đã đạt được và cả những thiếu sót, yếu kém trong việc thực hiện chức năng quản lý đất đai của ngành nói chung và địa phương nói riêng. Qua đã rút ra những bài học kinh nghiệm trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

Thanh Sơn là huyện được chia tách từ huyện Thanh Sơn cũ thành 2 huyện Thanh Sơn và Tân Sơn theo nghị định số 61/2007/NĐ - CP ngày 09/4/2007 của Chính Phủ. Trong những năm tới huyện sẽ tập trung tăng trưởng mạnh về kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá, phát triển nhanh các cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội, nâng cao đời sống của người dân trong huyện.

Thanh Sơn là huyện miền núi nằm ở phía Tây của tỉnh Phú Thọ. Tình hình kinh tế - xã hội của huyện đang có nhiều chuyển biến mạnh mẽ, dẫn đến nhu cầu sử