

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

NGUYỄN THỊ HẰNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
HẠ LONG GIAI ĐOẠN 2008 - 2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2014

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

NGUYỄN THỊ HẰNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
HẠ LONG GIAI ĐOẠN 2008 - 2013**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số : 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học : PGS.TS. Nguyễn Hữu Hồng

Thái Nguyên – 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản thân luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức và sự nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn và dưới sự hướng dẫn khoa học của PGS. TS Nguyễn Hữu Hồng.

Các số liệu, mô hình và những kết quả trong luận văn là trung thực, các đề xuất đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất kỳ hình thức nào trước khi trình, bảo vệ và công nhận bởi Hội đồng đánh giá luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ...

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Hằng

LỜI CẢM ƠN

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự nỗ lực và cố gắng của bản thân, tôi đã nhận được rất nhiều sự giúp đỡ từ các đơn vị và cá nhân. Tôi xin ghi nhận và bày tỏ lòng biết ơn tới tập thể, cá nhân đã dành cho tôi sự giúp đỡ quý báu đó.

Trước tiên tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo trong Khoa quản lý Tài nguyên , Phòng quản lý đào tạo sau Đại học đã dạy bảo, cung cấp cho tôi những kiến thức quý báu, đóng góp những ý kiến trong suốt quá trình học tập và làm đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc và kính trọng sự giúp đỡ nhiệt tình của thầy giáo PGS.TS Nguyễn Hữu Hồng, người đã trực tiếp hướng dẫn tôi thực hiện đề tài này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các đồng chí lãnh đạo UBND thành phố Hạ Long, các đồng chí lãnh đạo, chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Hạ Long, phòng thống kê và UBND các phường tại hai khu vực nghiên cứu đã tạo điều kiện về thời gian và cung cấp số liệu giúp tôi thực hiện đề tài này.

Cảm ơn sự cổ vũ, động viên và giúp đỡ của gia đình, các anh, chị đồng nghiệp, bạn bè trong quá trình học tập và thực hiện luận văn.

Thái nguyên, ngày 10 tháng 10 năm 2014

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Hằng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC	iii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích	2
3. Ý nghĩa của đề tài	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	4
1.1.1. Cơ sở pháp lý của đề tài	4
1.1.2. Cơ sở lý luận của đề tài	6
1.1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	8
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất.....	8
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	8
1.2.2 Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	12
1.2.3. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển quyền theo cơ chế một cửa tại xã, phường, huyện.....	14
1.2.4 Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển QSDĐ theo cơ chế một cửa tại Phường, Thành phố.....	22
1.3. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam và ở thành phố Hạ Long..	23
1.3.1 Tình hình chuyển QSD đất ở Việt Nam	23
1.3.2 Sơ lược tình hình chuyển QSDĐ tỉnh Quảng Ninh.....	23
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	25
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	25

2.1.2 Phạm vi nghiên cứu.....	25
2.2 Địa điểm và thời gian nghiên cứu	25
2.3 Nội dung nghiên cứu	25
2.3.1 Nội dung nghiên cứu	25
2.4 Phương pháp nghiên cứu.....	26
2.3.1 Các chỉ tiêu nghiên cứu.....	26
2.4.2 Phương pháp điều tra, thu thập số liệu.....	27
2.4.3 Phương pháp thống kê.....	27
2.4.4 Phương pháp phân tích, tổng hợp.....	27
2.4.5 Phương pháp so sánh.....	27
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	28
3.1 Sơ lược về tình hình cơ bản của Thành phố Hạ Long.....	28
3.1.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Thành phố Hạ Long.....	28
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	30
3.1.3. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	31
3.1.4 .Thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	33
3.1.5. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, môi trường Thành phố Hạ Long	38
3.1.6. Hiện trạng sử dụng đất Thành phố Hạ Long năm 2013.....	39
3.1.7. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của Thành phố Hạ Long.....	40
3.2 Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại hai khu vực nghiên cứu của Thành phố Hạ Long giai đoạn 2008-2013.....	63
3.2.1 Đánh giá kết quả chuyển đổi QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu của Thành phố Hạ Long giai đoạn 2008-2013	63
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của Thành phố Hạ Long giai đoạn 2008 – 2013.....	64

3.2.3. Đánh giá kết quả cho thuê và cho thuê lại QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu của Thành phố Hạ Long giai đoạn 2008 – 2013	68
3.2.4 Đánh giá kết quả thừa kế QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu của Thành phố Hạ Long giai đoạn 2008-2013	68
3.2.5 Đánh giá kết quả tặng cho QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu của Thành phố Hạ Long giai đoạn 2008-2013	71
3.2.6 Đánh giá kết quả thế chấp QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu của Thành phố Hạ Long giai đoạn 2008-2013	74
3.2.7 Đánh giá kết quả bảo lãnh bằng giá trị QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu của Thành phố Hạ Long giai đoạn 2008-2013	77
3.2.8 Đánh giá kết quả góp vốn bằng giá trị QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu của Thành phố Hạ Long giai đoạn 2008-2013	79
3.3 Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân Thành phố Hạ Long về chuyển QSD đất	82
3.3.1 Đánh giá sự 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 QSD đất.....	84
3.3.2 Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân Thành phố Hạ Long tại hai khu vực nghiên cứu về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất 3.3.2.1 Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân Thành phố Hạ Long tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển đổi QSD đất.....	87
3.3.3 Đánh giá sự hiểu biết về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo các nhóm đối tượng tại hai khu vực nghiên cứu.....	100
3.3.4 Tổng hợp ý kiến của các cán bộ quản lý và người dân Thành phố Hạ Long trong công tác chuyển quyền	104
3.4. Một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế trong công tác chuyển quyền sử dụng đất	107
3.4.1. Giải pháp về chính sách	107

3.4.2 Giải pháp về tổ chức quản lý	107
3.4.3. Giải pháp về kỹ thuật, nghiệp vụ.....	108
3.4.4 Giải pháp về phát triển nguồn nhân lực (đào tạo, bồi dưỡng cán bộ)..	108
3.4.5 Công tác tuyên truyền chính sách pháp liên quan đến đất đai.....	109
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	110
TÀI LIỆU THAM KHẢO	113

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 3.1: Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân TP Hạ Long về chuyển đổi QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu.....	87
Biểu đồ 3.2: Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân TP Hạ Long về chuyển nhượng QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu.....	89
Biểu đồ 3.3: Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân TP Hạ Long về cho thuê và cho thuê lại QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu.....	91
Biểu đồ 3.4: Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân TP Hạ Long về thừa kế QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu.....	93
Biểu đồ 3.5: Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân TP Hạ Long về tặng cho QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu.....	95
Biểu đồ 3.6: Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân TP Hạ Long về thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu	97
Biểu đồ 3.7: Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân TP Hạ Long về góp vốn bằng giá trị QSD đất tại hai khu vực nghiên cứu.....	99
Biểu đồ 3.8: Tổng hợp sự hiểu biết của cán bộ và người dân thành phố Hạ long tại hai khu vực nghiên cứu.....	101
Biểu đồ 3.9: Kết quả đánh giá sự hiểu biết của các nhóm đối tượng điều tra tại hai khu vực nghiên cứu về chuyển quyền sử dụng đất	103

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ TP Hạ Long	28
Hình 3.2: Vịnh Hạ Long.....	33
Hình 3.3: Trường THPT&THCS Lê Thánh Tông Hình	36
Hình 3.4: Bệnh viện Bãi Cháy	37
Hình 3.5: Bệnh viện đa khoa.....	37