

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

NGUYỄN VĂN NĂM

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TẠI PHƯỜNG CAO XANH,
THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2009 - 2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2014

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

NGUYỄN VĂN NĂM

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TẠI PHƯỜNG CAO XANH,
THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2009 - 2013**

**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 KHẮC THÁI SƠN

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu độc lập của riêng bản thân. Toàn bộ quá trình nghiên cứu được tiến hành một cách khoa học, các số liệu, kết quả trình bày trong luận văn là chính xác, trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất cứ công trình nào khác. Các số liệu trích dẫn trong quá trình nghiên cứu đều được ghi rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, tháng 11 năm 2014

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Năm

LỜI CẢM ƠN

Luận văn được hoàn thành là kết quả của quá trình học tập, nghiên cứu lý luận và tích lũy kinh nghiệm thực tế của tác giả. Những kiến thức mà thầy cô giáo truyền thụ đã làm sáng tỏ những ý tưởng, tư duy của tác giả trong suốt quá trình thực hiện luận văn này.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn và kính trọng sâu sắc đối với thầy giáo: PGS. TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn, người thầy đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này. Thầy đã để lại trong tôi sự kính phục về tri thức khoa học, lối sống yêu thương, độc lập và thẳng thắn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu, Khoa Quản lý tài nguyên, Phòng quản lý đào tạo sau đại học Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Ban lãnh đạo và đồng nghiệp Viện Quy hoạch và Thiết kế xây dựng Quảng Ninh đã giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và hoàn thành luận văn.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của Ủy ban nhân dân phường Cao Xanh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long - tỉnh Quảng Ninh, nhân dân phường Cao Xanh đã cung cấp số liệu, tư liệu khách quan, chính xác giúp tôi đưa ra những phân tích đúng đắn.

Cuối cùng, tôi xin chân thành cảm ơn gia đình tôi đã giúp đỡ tôi lúc khó khăn, vất vả để hoàn thành luận văn. Tôi xin cảm ơn bạn bè đồng nghiệp đã động viên tạo điều kiện thuận lợi và đóng góp những ý kiến quý báu để giúp tôi hoàn thành luận văn này.

Thái Nguyên, tháng 11 năm 2014

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Năm

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài.....	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	5
1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài	5
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất	7
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	7
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 sử dụng đất theo cơ chế một cửa tại xã, phường, thị trấn.....	16
1.3. Sơ lược về tình hình chuyển quyền sử dụng đất.....	24
1.3.1. Sơ lược về tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại Việt Nam	24
1.3.2. Sơ lược về tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Ninh	26
1.3.3. Sơ lược về tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Hạ Long ...	28
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	31
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	31
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	31

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	31
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	31
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu	31
2.2.2. Thời gian nghiên cứu	31
2.3. Nội dung nghiên cứu	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	33
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	34
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu	34
2.4.4. Phương pháp biểu đạt thông tin	34
2.4.5. Các chỉ tiêu nghiên cứu.....	34
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU THU ĐƯỢC	36
3.1 Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội phường Cao Xanh	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	40
3.1.3. Tình hình quản lí, sử dụng đất trên địa bàn phường Cao Xanh	43
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn phường Cao Xanh.....	47
3.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2009 - 2013	50
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013 theo hình thức chuyển quyền sử dụng đất	50
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013 theo thời gian	54
3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013 theo loại đất.....	60
3.2.4. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất giai đoạn 2009 - 2013 tại phường Cao Xanh theo nguồn gốc đối tượng nhận chuyển quyền sử dụng.....	62

3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	63
3.3.1 Ảnh hưởng của Yếu tố Chính sách đến công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh	63
3.3.2. Ảnh hưởng của Yếu tố Pháp lý đến công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh	64
3.3.3. Ảnh hưởng của Yếu tố Thị trường đến công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh	65
3.3.4. Ảnh hưởng của Yếu tố Tâm lý đến công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh	66
3.3.5. Ảnh hưởng của Yếu tố Dân số đến công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh	67
3.4. Những thuận lợi, khó khăn và Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.....	68
3.4.1. Những thuận lợi và khó khăn trong công tác chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2009 - 2013.....	68
3.4.2. Một số giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác quản lý hoạt động chuyển quyền sử dụng đất ở tại phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long	69
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	72
1. Kết luận	72
2. Kiến nghị	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74
PHẦN PHỤ LỤC.....	77

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CN	: Công nghiệp
CNH	: Công nghiệp hoá
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
DV	: Dịch vụ
ĐTH	: Đô thị hoá
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng Nhân dân
HTKT	: Hạ tầng kỹ thuật
KDC	: Khu dân cư
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
QLNN	: Quản lý Nhà nước

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2012	29
Bảng 1.2. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012	29
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của phường Cao Xanh năm 2013	48
Bảng 3.2. Kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013	50
Bảng 3.3. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013.....	50
Bảng 3.4. Kết quả cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013	51
Bảng 3.5. Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013	51
Bảng 3.6. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013	52
Bảng 3.7. Kết quả thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013.....	52
Bảng 3.8. Kết quả bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013	53
Bảng 3.9. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013	53
Bảng 3.10. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh năm 2009.....	54
Bảng 3.11. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh năm 2010.....	55
Bảng 3.12. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh năm 2011.....	56
Bảng 3.13. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh năm 2012.....	57

Bảng 3.14. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh năm 2013.....	58
Bảng 3.15. Tổng hợp các kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009-2013 theo các năm.....	58
Bảng 3.16. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009-2013	60
Bảng 3.17. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất phi nông nghiệp tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009-2013.....	61
Bảng 3.18. Tổng hợp các kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009 - 2013 theo loại đất	61
Bảng 3.19. Tổng hợp nguồn gốc các đối tượng nhận chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cao Xanh giai đoạn 2009-2013.....	62
Bảng 3.20. Tổng hợp chỉ tiêu đánh giá ảnh hưởng của yếu tố Chính sách đến công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh	63
Bảng 3.21. Tổng hợp chỉ tiêu đánh giá ảnh hưởng của các yếu tố Pháp lý đến công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh	64
Bảng 3.22. Tổng hợp chỉ tiêu đánh giá ảnh hưởng của các yếu tố Thị trường đến công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh	65
Bảng 3.23. Tổng hợp chỉ tiêu đánh giá ảnh hưởng của các yếu tố Tâm lý đến công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh	66
Bảng 3.24. Tổng hợp chỉ tiêu đánh giá ảnh hưởng của các yếu tố Dân số đến công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh	67
Bảng 3.25. Tổng hợp chỉ tiêu đánh giá sơ lược về nhận thức chung trong công tác chuyển QSDĐ tại phường Cao Xanh.....	68