

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

-----***-----



NGUYỄN TRUNG THÀNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TẠI PHƯỜNG CẨM PHÚ, THÀNH
PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH GIAI
ĐOẠN 2013 - 2015**

**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, năm 2016

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.

Tác giả luận văn

Nguyễn Trung Thành

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.

Được sự cho phép của Khoa Tài nguyên Môi trường, được sự hướng dẫn tận tình của thầy giáo PGS. TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn em đã tiến hành nghiên cứu đề tài "Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2013 - 2015"

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, 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 Cẩm Phú, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả - tỉnh Quảng Ninh, nhân dân phường Cẩm Phú 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, ngày tháng năm 2016

Tác giả

Nguyễn Trung Thành

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	1
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1.1. ĐẶT VẤN ĐỀ.....	1
2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
2.3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	4
1.1.1. Cơ sở pháp lí của chuyển quyền sử dụng đất.....	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của chuyển quyền sử dụng đất.....	6
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 sử dụng đất theo cơ chế một cửa tại xã, phường, thị trấn.....	15
1.3. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VIỆT NAM	23
1.3.1. Thực trạng công tác chuyển quyền sử dụng đất ở một số tỉnh, thành phố	23
1.3.2. Sơ lược công tác chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Ninh	24
1.3.3. Sơ lược về công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả	26

CHƯƠNG 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU.....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU	27
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu	27
2.2.2. Thời gian nghiên cứu	27
2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	27
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	29
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	29
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	29
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích và biểu đạt số liệu	30
CHƯƠNG 3.....	31
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	31
3.1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CƠ BẢN CỦA PHƯỜNG CẨM PHÚ, THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH	31
3.1.1 Điều kiện tự nhiên phường Cẩm Phú.....	31
3.1.2 Điều kiện kinh tế xã hội phường Cẩm Phú.....	31
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất của phường Cẩm Phú	32
3.1.4 Tình hình quản lý đất đai tại phường Cẩm Phú	34
3.2. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2013-2015 TẠI PHƯỜNG CẨM PHÚ, THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH.....	39
3.2.1 Đánh giá kết quả các hình thức chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Cẩm Phú giai đoạn 2013 - 2015	39
3.2.2 Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo thời gian	51
3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo loại đất	53

3.3. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI PHƯỜNG CẨM PHÚ, THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH QUA Ý KIẾN CỦA NGƯỜI DÂN VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ.....	54
3.3.1 Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú qua ý kiến cán bộ quản lý	54
3.3.2 Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú qua ý kiến của người sử dụng đất	56
3.4. KHÓ KHĂN, TỒN TẠI VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI PHƯỜNG CẨM PHÚ, THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH.....	59
3.4.1. Khó khăn, tồn tại trong công tác chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú	60
3.4.2. Giải pháp hoàn thiện công tác chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	60
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	61
1. KẾT LUẬN.....	61
2. ĐỀ NGHỊ.....	61
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	63

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
GCNQSDĐ	: 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
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
QLNN	: Quản lý Nhà nước
UNDN	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất phường Cẩm Phú năm 2015	33
Bảng 3.2: Tình hình biến động đất đai phường Cẩm Phú giai đoạn 2013-2015 ..	38
Bảng 3.3: Kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú giai đoạn 2013 - 2015.....	39
Bảng 3.4: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú giai đoạn 2013 - 2015.....	40
Bảng 3.5: Kết quả cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú giai đoạn 2013 - 2015	41
Bảng 3.6: Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất	42
tại phường Cẩm Phú giai đoạn 2013 - 2015	42
Bảng 3.7: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú giai đoạn 2013 - 2015.....	43
Bảng 3.8: Kết quả thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú giai đoạn 2013 - 2015	44
Bảng 3.9: Kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú giai đoạn 2013 - 2015	45
Bảng 3.10: Kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo các trường hợp	46
Bảng 3.11: Kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo diện tích.....	50
Bảng 3.12: Kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo thời gian	52
Bảng 3.13: Kết quả chuyển quyền sử dụng đất.....	53
tại phường Cẩm Phú giai đoạn 2013-2015 theo loại đất.....	53
Bảng 3.14: Tổng hợp một số chỉ tiêu đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất của cán bộ quản lý tại phường Cẩm Phú - giai đoạn 2013-2015	54
Bảng 3.15. Tổng hợp chỉ tiêu đánh giá sơ lược về nhận thức chung.....	56
trong công tác chuyển QSDĐ tại phường Cẩm Phú	56
Bảng 3.16: Tổng hợp tỷ lệ đánh giá ý kiến của người dân về các loại tài liệu đối với chuyển quyền sử dụng đất	57
Bảng 3.17: Đánh giá của người dân đối với cán bộ.....	58
Bảng 3.18: Tổng hợp tỷ lệ đánh giá ý kiến của người dân về tài chính trong chuyển quyền sử dụng đất tại phường Cẩm Phú - giai đoạn 2013-2015.....	59

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1: Bản đồ vị trí tỉnh Quảng Ninh.....	25
Hình 2: Biểu đồ hiện trạng sử dụng đất phường Cẩm Phú năm 2015	34
Hình 3: Kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo hồ sơ	47

MỞ ĐẦU

1.1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại, phát triển của con người và các sinh vật khác trên trái đất, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là nơi sinh sống, lao động của con người. Đất đai là tài nguyên có hạn về số lượng, về diện tích, có tính cố định về vị trí.

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, việc đẩy nhanh công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước dẫn đến việc xây dựng cơ sở hạ tầng diễn raồ ạt, cùng với nó là nhu cầu sử dụng đất cho các hoạt động: nhà ở, kinh doanh, dịch vụ ngày càng phát triển, dẫn đến việc quỹ đất nông nghiệp ngày càng giảm mạnh. Ý thức được tầm quan trọng của công tác quản lý và sử dụng đất đai một cách phù hợp và hiệu quả. Nhà nước ta đã sớm ban hành và hoàn thiện các văn bản luật để quản lý tài nguyên quý giá này. Chuyển quyền sử dụng đất là một hoạt động diễn ra thường xuyên từ xưa tới nay và tồn tại dưới nhiều hình thức đa dạng. Tuy nhiên, chỉ đến Luật Đất đai năm 1993, chuyển quyền quyền sử dụng đất mới được quy định một cách có hệ thống và các hình thức chuyển quyền cũng như các trình tự, thủ tục thực hiện chúng. Tiếp đó, Luật Đất đai 2003 đã tiếp tục hoàn thiện và khắc phục những tồn tại của Luật Đất đai năm 1993, những vấn đề về chuyển quyền sử dụng đất được quy định chặt chẽ và cụ thể về số hình thức chuyển quyền và thủ tục chuyển quyền cũng như nhiều vấn đề liên quan khác. Luật Đất đai năm 2013 đã tiếp tục bổ sung và hoàn thiện các điều khoản quy định về nguyên tắc xác định giá đất, quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quy định tăng thời hạn giao đất nông nghiệp, ... Các quy định này đã tạo điều kiện thuận lợi cho công tác chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện nhanh chóng, thuận tiện.