

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN VĂN THIỆN

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN VĂN THIỆN

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH**

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 THẾ HÙNG

Thái Nguyên - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan công trình nghiên cứu này là của riêng cá nhân tôi. Các số liệu, kết quả được sử dụng minh họa trong luận văn này là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tác giả

Nguyễn Văn Thiện

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện viết Luận văn, mặc dù còn gặp rất nhiều khó khăn về thời gian, thông tin, tư liệu, song được sự giúp đỡ nhiệt tình của các thầy giáo, các cô trong Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên cũng như các đồng chí trong các sở ban ngành của UBND thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh mà học viên đã hoàn thành Luận văn: "***Đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh***" theo đúng thời gian và yêu cầu. Với tình cảm trân trọng nhất, học viên xin cảm ơn tới:

- Ban Giám hiệu trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, các thầy cô giáo phòng đào tạo sau đại học và các phòng Khoa của nhà trường, đặc biệt Học viên xin cảm ơn PGS. TS. Nguyễn Thế Hùng đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ học viên hoàn thành Luận văn đúng thời gian quy định.

- Cùng các đồng nghiệp công tác tại Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh, Trung tâm đấu giá thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh đã nhiệt tình thu thập, cung cấp tài liệu, số liệu giúp tôi hoàn thành nhiệm vụ nghiên cứu đề tài.

Trong quá trình làm đề tài, bản thân học viên đã cố gắng tìm hiểu tài liệu, học hỏi kinh nghiệm để tổng hợp, đánh giá. Tuy nhiên do sự hiểu biết còn hạn chế, kinh nghiệm thực tế chưa nhiều vì vậy không tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được sự góp ý của thầy cô giáo và đọc giả.

Trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Thiện

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
PHẦN MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục tiêu đề tài	2
1.3. Ý nghĩa của đề tài	3
1.3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học	3
1.3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	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. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất	5
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	15
1.2.1. Bộ Luật Dân sự (2005)	15
1.2.2. Pháp luật đất đai	16
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài	19
1.3.1. Tình hình nghiên cứu về chuyển quyền sử dụng đất và quản lý đất đai trên thế giới	19
1.3.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam	21
1.3.3. Tình hình quản lý hoạt động chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam	24
1.3.4. Thực tiễn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai ở Quảng Ninh	25
1.4. Đánh giá chung về tổng quan	26

CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	27
2.1. Đối tượng nghiên cứu	27
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	27
2.3.1 Đánh giá hiện trạng sử dụng và công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	27
2.3.2. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thành phố qua các năm;	27
2.3.3. Đánh giá kết quả hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua ý kiến cán bộ quản lý và người dân.....	28
2.3.4. Khó khăn tồn tại và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	28
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	28
2.4.2 Phương pháp xử lý số liệu.....	30
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN.....	31
3.1 Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	31
3.1.1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Cẩm Phả.....	31
3.1.2. Công tác quản lý Nhà nước về đất đai của thành phố Cẩm Phả	37
3.1.3. Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai thành phố Cẩm Phả.....	40
3.2. Đánh giá thực trạng hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn từ năm 2011 đến 2015	44
3.2.1. Biên chế, nhân sự quản lý nhà nước và cơ sở vật chất cho hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất	44
3.2.2. Tình hình thực hiện quy trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thành phố Cẩm Phả	46
3.2.3. Kết quả hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả từ 2011-2015	52
3.2.4. Tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thành phố cho đối tượng	

chuyển QSD đất	59
3.2.5. Tình hình thu nộp ngân sách từ đất chuyển QSD trên địa bàn thành phố từ 2011-2015.....	60
3.3. Đánh giá kết quả hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua kiến cán bộ quản lý và người dân	62
3.3.1. Kết quả khảo sát đánh giá ý kiến người dân trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất	62
3.3.2. Kết quả khảo sát quan điểm và kiến nghị của cá nhân tổ chức hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản liên quan tới hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	71
3.3.3. Kết quả khảo sát cán bộ công chức trong thực hiện nhiệm vụ chuyên môn liên quan tới hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất	74
3.4. Khó khăn tồn tại và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	78
3.4.1. Khó khăn, tồn tại trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả... 78	
3.4.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả	81
3.4.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	83
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	85
1. Kết luận	85
2. Kiến nghị.....	86
TÀI LIỆU THAM KHẢO	87
PHỤ LỤC	

DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT

CCHC	: Cải cách hành chính
CBCC	: Cán bộ công chức
CNXH	: Chủ nghĩa xã hội
CNTT	: Công nghệ thông tin
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
KT-XH	: Kinh tế - Xã hội
KH&CN	: Khoa học và công nghệ
PCT	: Phó chủ tịch
QSD	: Quyền sử dụng
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TTHC	: Thủ tục hành chính
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
VPĐKQSDĐ	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tính đến ngày 31/12/2015 của thành phố Cẩm Phả ...	33
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất bãi bồi ven biển.....	35
Bảng 3.3. Hiện trạng trình độ cán bộ, công chức ngành TNMT thành phố thành phố Cẩm Phả.....	45
Bảng 3.4. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn thành phố Cẩm Phả từ 2011-2015	52
Bảng 3.5. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất các đơn vị hành chính thành phố Cẩm Phả từ 2011-2015	54
Bảng 3.6. Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả theo loại đất từ 2011-2015.....	55
Bảng 3.7. Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả theo khu vực từ 2011-2015.....	56
Bảng 3.8. Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả theo đối tượng nhận chuyển nhượng từ 2011-2015.....	58
Bảng 3.9. Tổng số lượng hồ sơ được giải quyết trong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả từ năm 2011 - 2015 (tính đến tháng 12/2015)	60
Bảng 3.10. Tổng hợp mức thu thuế, phí, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả từ 2011-2015	61
Bảng 3.11. Kết quả đánh giá khó khăn của người dân về hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố thành phố Cẩm Phả	64
Bảng 3.12. Kết quả đánh giá ý kiến của người dân về chất lượng dịch vụ công chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố thành phố Cẩm Phả qua phiếu khảo sát	66
Bảng 3.13. Kết quả đánh giá kiến nghị của người dân về hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố thành phố Cẩm Phả qua phiếu khảo sát	69
Bảng 3.14. Kết quả đánh giá quan điểm và kiến nghị của cá nhân tổ chức hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản liên quan tới hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	71
Bảng 3.15. Kết quả tổng hợp ý kiến đánh giá từ cán bộ, công chức về hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	75

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ hành chính thành phố Cẩm Phả	32
Hình 3.2 Cơ cấu sử dụng các loại đất thành phố Cẩm Phả tính đến 31/12/2015.....	36
Hình 3.3. Quy trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo luật đất đai	47
Hình 3.4. Quy trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả.....	50
Hình 3.5. So sánh đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố năm 2011 và 2015.....	58
Hình 3.6. Tỷ lệ các nhóm đối tượng nhận chuyển nhượng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả từ 2011-2015	59