

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

TRẦN TUẤN ANH

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA
QUÁ TRÌNH MỞ RỘNG KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ
ĐẾN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI
TẠI THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2015

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

TRẦN TUẤN ANH

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA
QUÁ TRÌNH MỞ RỘNG KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ
ĐẾN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI
TẠI THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI**

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. Hoàng Văn Hùng

Thái Nguyên - 2015

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

- Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Trần Tuấn Anh

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành bản luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS Hoàng Văn Hùng – Hiệu trưởng trường Cao đẳng Cộng đồng Lào Cai đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo (BP QLĐT Sau Đại học), Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo Phòng TN&MT, Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Thống kê, Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố, các địa phương, hộ gia đình tham gia phỏng vấn đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn !

Tác giả luận văn

Trần Tuấn Anh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH VÀ BẢNG BIỂU	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
2.1. Mục tiêu nghiên cứu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu nghiên cứu cụ thể	2
3. Ý nghĩa nghiên cứu của đề tài	3
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU	4
1.1. Căn cứ pháp lý	4
1.2. Cơ sở lý luận và thực tiễn về đô thị	5
1.2.1. Khái niệm về đô thị	5
1.2.2. Phân loại và phân cấp quản lý đô thị	5
1.2.3. Chức năng của đô thị	6
1.2.4. Vai trò của đô thị trong quá trình phát triển kinh tế – xã hội	6
1.3. Cơ sở lý luận về quản lý Nhà nước về đất đai	7
1.3.1. Những hiểu biết chung về quản lý Nhà nước về đất đai	7
1.3.2. Những nội dung cơ bản của công tác quản lý Nhà nước về đất đai ở Việt Nam theo Luật đất đai 2003	8
1.4. Lý luận về đô thị hóa	9
1.4.1. Khái niệm về đô thị hóa	9
1.4.2. Xu hướng phát triển đô thị hóa	9
1.4.3. Tính tất yếu của đô thị hóa	10
1.4.4. Quan điểm của đô thị hóa	10
1.4.5. Các tiêu chí đánh giá mức độ và quá trình đô thị hóa	11

1.5. Thực tiễn đô thị hóa trên thế giới và ở Việt Nam	11
1.5.1. Tình hình đô thị hóa trên Thế giới	12
1.5.2. Tình hình đô thị hoá ở Việt Nam	14
1.5.3. Tình hình đô thị hóa của thành phố Lào Cai	14
CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	19
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	19
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	19
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	19
2.2. Nội dung nghiên cứu	19
2.2.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Lào Cai	19
2.2.2. Ảnh hưởng của quá trình mở rộng không gian đô thị tới công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại thành phố Lào Cai giai đoạn 2009 – 2013	19
2.2.3. Một số yếu tố chịu ảnh hưởng bởi quá trình mở rộng không gian đô thị tới người sử dụng đất.	20
2.2.4. Đề xuất giải pháp nâng cao chất lượng công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại thành phố Lào Cai.	20
2.3. Phương pháp nghiên cứu	21
2.3.1. Phương pháp thu thập và tổng hợp tài liệu thứ cấp	21
2.3.2. Phương pháp chuyên gia:	21
2.3.3. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu sơ cấp	21
2.3.4. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu	21
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN	22
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Lào Cai	22
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	22
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội	24
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường của thành phố Lào Cai	29
3.2. Ảnh hưởng của quá trình mở rộng không gian đô thị tới công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại thành phố Lào Cai giai đoạn 2009 – 2013	30

3.2.1. Công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các vấn đề _____	30
3.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính _____	31
3.2.3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất _____	34
3.2.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất _____	35
3.2.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất _____	37
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 _____	40
3.2.7. Thống kê, kiểm kê đất đai _____	45
3.2.8. Quản lý tài chính về đất _____	47
3.2.9. Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản _____	48
3.2.10. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất _____	49
3.2.11. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai _____	51
3.2.13. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai _____	55
3.3. Một số yếu tố chịu ảnh hưởng bởi quá trình mở rộng không gian đô thị tới người sử dụng đất. _____	58
3.3.1. Hiện trạng và biến động đất đai. _____	58
3.3.2. Ảnh hưởng của quá trình mở rộng không gian đô thị tới người sử dụng đất thông qua một số chỉ tiêu sử dụng đất đai _____	61
3.4. Đề xuất giải pháp nâng cao chất lượng công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại thành phố Lào Cai trong thời gian tới. _____	64
3.4.1. Nâng cao nhận thức pháp luật trong quan hệ quản lý sử dụng đất _____	64
3.4.2. Khuyến khích và xử lý các quan hệ quản lý sử dụng đất bằng các biện pháp điều hành và các lợi ích về kinh tế cụ thể _____	65
3.4.3. Sửa đổi, bổ sung cơ chế chính sách đất đai phù hợp với quá trình đô thị hóa	

trong điều kiện nền kinh tế thị trường _____	66
3.4.4. Điều chỉnh những điểm bất hợp lý và quản lý chặt chẽ việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất _____	67
3.4.5. Tăng cường chất lượng và hiệu quả hoạt động của bộ máy quản lý nhà nước đối với đất đai _____	67
KẾT LUẬN _____	69
1. Kết luận _____	69
2. Kiến nghị _____	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO _____	71
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ _____	75
Phụ Lục 1 _____	76
PHIẾU ĐIỀU TRA THÔNG TIN THỬA ĐẤT _____	76
SỐ HÓA DỮ LIỆU _____	78

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

UBND	Ủy ban nhân dân
HĐND	Hội đồng nhân dân
NĐ	Nghị định
CP	Chính phủ
QĐ	Quyết định
TT	Thông tư
GPMB	Giải phóng mặt bằng
BTC	Bộ tài chính
TNMT	Tài nguyên môi trường
TĐC	Tái định cư
XHCN	Xã hội chủ nghĩa
TTg	Thủ tướng
GCNQSDD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
CT	Chỉ thị
D/c	Di chuyển

DANH MỤC CÁC HÌNH VÀ BẢNG BIỂU

Bảng 1.1: Tỷ lệ dân số đô thị các khu vực trên thế giới theo các giai đoạn.....	13
Bảng 3.1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế thành phố Lào Cai (theo giá so sánh năm 1994).....	25
Bảng 3.2: Tổng sản phẩm (theo giá thực tế) và cơ cấu kinh tế phân theo khu vực kinh tế.....	26
Bảng 3.3. Tổng hợp các văn bản do thành phố Lào Cai ban hành có liên quan đến nội dung quản lý và sử dụng đất trong giai đoạn 2009 – 2013.....	31
Bảng 3.4. Hiện trạng quỹ đất theo địa giới hành chính năm 2013.....	32
Bảng 3.5. Hệ thống bản đồ của thành phố Lào Cai được thành lập	34
Bảng 3.6. Kết quả đo vẽ địa chính theo đơn vị hành chính.....	35
Bảng 3.7. Phương án quy hoạch sử dụng đất trong kỳ quy hoạch và tình hình thực hiện quy hoạch.....	36
Bảng 3.8. Kết quả thu hồi đất trên địa bàn thành phố Lào Cai giai đoạn 2009 – 2013.....	38
Bảng 3.9. Kết quả chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lào Cai giai đoạn 2009 – 2013.....	39
Bảng 3.10. Tổng hợp hồ sơ địa chính thành phố Lào Cai.....	40
Bảng 3.11. Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn thành phố Lào Cai giai đoạn 2009 – 2013.....	42
Bảng 3.12: Kết quả cấp GCNQSD đất của cơ quan, tổ chức trên địa bàn thành phố Lào Cai giai đoạn 2009 – 2013.....	44
Bảng 3.13. Kết quả giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn thành phố Lào Cai.....	45
Bảng 3.14. Kết quả thu ngân sách Nhà nước về đất đai của thành phố Lào Cai giai đoạn 2009- 2013.....	48
Bảng 3.15. Kết quả thực hiện quyền sử dụng đất tại thành phố Lào Cai trong giai đoạn 2009 – 2013.....	50
Bảng 3.16. Kết quả thanh tra việc quản lý và sử dụng đất đai của hộ gia đình cá	