

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

MAI THỊ THÙY DƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TẠI
THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2010 - 2015**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2016

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

MAI THỊ THÙY DƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TẠI
THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2010 - 2015**

**Ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
Mã số ngành: 60 85 01 03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. LÊ VĂN THƠ

THÁI NGUYÊN - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

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

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2016

Tác giả luận văn

Mai Thị Thùy Dương

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến **TS. Lê Văn Thơ**, người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các Thầy giáo, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cẩm Phả, Phòng Đào Tạo - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

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.

Xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2016

Tác giả luận văn

Mai Thị Thùy Dương

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học và tính pháp lý của phát triển quỹ đất	4
1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến quỹ đất	4
1.1.2. Sự cần thiết phải phát triển quỹ đất.....	5
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất	6
1.2. Phát triển quỹ đất của một số nước trên thế giới	12
1.2.1. Công tác phát triển quỹ đất của một số nước trên thế giới	12
1.2.2. Bài học rút ra từ các nước	20
1.3 .Phát triển quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế xã hội ở Việt Nam	22
1.3.1. Chính sách phát triển quỹ đất ở Việt Nam.....	22
1.3.2. Thực trạng tạo quỹ đất phục vụ phát triển KT - XH ở Quảng Ninh.....	29
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33

2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	33
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu	33
2.2.2. Thời gian tiến hành	33
2.3. Nội dung nghiên cứu	33
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Cẩm Phả và tình hình quản lý, sử dụng đất của thành phố;	33
2.3.2. Thực trạng công tác phát triển quỹ đất của thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2010 - 2015	33
2.3.3. Ảnh hưởng của công tác phát triển quỹ đất đến phát triển KT - XH....	33
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp phát triển quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế, xã hội tại thành phố Cẩm Phả	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu thứ cấp	33
2.4.2. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu sơ cấp.....	34
2.4.3. Phương pháp xử lý, phân tích và tổng hợp số liệu.....	35
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, thực trạng quản lý đất đai.....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	36
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	38
3.1.3. Đánh giá ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội đến việc phát triển quỹ đất giai đoạn 2010 - 2015.....	38
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý đất đai.....	39
3.2. Thực trạng công tác phát triển quỹ đất của thành phố Cẩm Phả	41
3.2.1. Thực trạng công tác phát triển quỹ đất giai đoạn 2010 - 2015	41
3.2.2. Thực trạng công tác quản lý quỹ đất thành phố giai đoạn 2010 - 2015 ...	51
3.2.3. Hình thức tạo quỹ đất.....	57
3.2.4. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất	62

3.3. Ảnh hưởng của công tác phát triển quỹ đất đến phát triển kinh tế xã hội của địa phương.....	68
3.4. Đề xuất một số giải pháp tăng cường hiệu quả công tác quản lý và phát triển quỹ đất thành phố Cẩm Phả.....	75
3.4.1. Giải pháp về cơ chế chính sách.....	76
3.4.2. Giải pháp về tài chính.....	77
3.4.3. Giải pháp về quy hoạch.....	79
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	80
1. Kết luận.....	80
2. Kiến nghị.....	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	82

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
CHXHCNVN	: Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HTX	: Hợp tác xã
KT-XH	: Kinh tế - xã hội
KĐT	: Khu đô thị
QSD	: Quyền sử dụng
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
QSH	: Quyền sở hữu
SDĐ	: Sử dụng đất
NSDD	: Người sử dụng đất
SHNN	: Sở hữu nhà nước
SHTD	: Sở hữu toàn dân
TĐC	: Tái định cư
TP	: Thành phố
UBND	: Ủy ban nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Chính sách bồi thường về đất cho người có đất bị thu hồi.....	25
Bảng 1.2. Phạm vi áp dụng cơ chế thu hồi đất và cơ chế thỏa thuận	30
Bảng 1.3. Tổng hợp công tác phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ninh năm 2015	32
Bảng 2.1. Thang đo và hệ số đánh giá ảnh hưởng của công tác tạo quỹ đất tới phát triển kinh tế xã hội của thành phố Cẩm Phả.....	35
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của TP Cẩm Phả năm 2015.....	40
Bảng 3.2. Kết quả phát triển quỹ đất của thành phố giai đoạn 2010 - 2015	43
Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả đấu giá QSDĐ giai đoạn 2010 - 2015	54
Bảng 3.4. Kết quả tạo quỹ đất bằng hình thức nhà nước thu hồi đất giai đoạn 2010 - 2015	58
Bảng 3.5. Hình thức tạo quỹ đất	61
Bảng 3.6. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố quy hoạch đến phát triển quỹ đất tại thành phố Cẩm Phả	63
Bảng 3.7. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách đến công tác phát triển quỹ đất tại thành phố Cẩm Phả.....	65
Bảng 3.8. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố tài chính đến công tác phát triển quỹ đất tại thành phố Cẩm Phả	67
Bảng 3.9. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội của TP Cẩm Phả	70
Bảng 3.10: Kết quả khảo sát, đánh giá của hộ gia đình, cá nhân ảnh hưởng công tác quản lý và phát triển quỹ đất đến đời sống xã hội.....	74

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Dòng chu chuyển của quản lý, sử dụng đất	11
Hình 3.1: Bản đồ địa giới hành chính thành phố Cẩm Phả.....	36
Hình 3.2. Kết quả công tác đấu giá đất	56
Hình 3.3. Kết quả thu tiền sử dụng đất thông qua hình hình đấu giá tiền sử dụng đất	57