

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



NGUYỄN VIỆT THUY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI
TRONG QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HOÁ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH
PHỐ LÀO CAI TỈNH LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2005 - 2010**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

THÁI NGUYÊN - 2011

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



NGUYỄN VIỆT THUY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI
TRONG QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HOÁ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH
PHỐ LÀO CAI TỈNH LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2005 - 2010**

**CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
Mã Số: 60 62 16**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: **PGS TS. Đỗ Thị Lan**

THÁI NGUYÊN - 2011

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

LỜI CAM ĐOAN

Tên tôi là: Nguyễn Viết Thủy

Học viên cao học khóa 17 - Chuyên ngành: Quản lý đất đai. Niên khóa 2009 - 2011.

Tại Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên - Đại học Thái Nguyên.

Đến nay tôi đã hoàn thành luận văn nghiên cứu cuối khóa học. Tôi xin cam đoan:

- Đây là công trình nghiên cứu do tôi thực hiện.
 - Số liệu và kết quả nêu trong luận văn là trung thực.
 - Các kết luận khoa học của luận văn chưa từng ai công bố trong các nghiên cứu khác.
 - Các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.
- Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về những lời cam đoan trên.

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 08 năm 2011

Người làm cam đoan

Nguyễn Viết Thủy

LỜI CẢM ƠN

Trước tiên, tác giả xin chân thành cảm ơn PGS.TS. Đỗ Thị Lan, Phó trưởng khoa Tài Nguyên và Môi Trường, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên - Đại học Thái Nguyên, đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ nhiệt tình, trách nhiệm cao giúp tác giả nâng cao trình độ và hoàn thành luận văn.

Tác giả xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới toàn thể cán bộ, giảng viên phụ trách Đào tạo sau Đại học đã dành cho tác giả những điều kiện hết sức thuận lợi; nhiều nhà khoa học trong và ngoài trường đã nhiệt tình đóng góp những ý kiến quý báu giúp tác giả nâng cao trình độ và hoàn thiện luận văn.

Tác giả xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo Phòng Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Lào Cai, đã tạo những điều kiện thuận lợi nhất giúp cho tác giả có cơ hội phấn đấu trong công tác cũng như trong sự nghiệp nghiên cứu của mình.

Tác giả xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc nhất với gia đình, bạn bè đã giúp đỡ trong suốt thời gian học tập và nghiên cứu để thực hiện bản luận văn này.

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 08 năm 2011

Tác giả

Nguyễn Viết Thủy

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
BTTH	: Bồi thường thiệt hại
CH-TTg	: Chỉ thị thủ tướng
CP	: Chính phủ
D/c	: Di chuyển
DT	: Diện tích
Đất NN	: Đất nông nghiệp
ĐGHCh	: Địa giới hành chính
ĐTH	: Đô thị hoá
ĐVHC	: Đơn vị hành chính
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSD	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
NĐ-CP	: Nghị định chính phủ
NSĐĐ	: Người sử dụng đất
Nxb	: Nhà xuất bản
P.	: Phường
QĐ-BTNMT	: Quyết định Bộ tài nguyên Môi trường
QĐ-UB	: Quyết định Ủy ban
QĐ-UBND	: Quyết định ủy ban nhân dân
QH - KHSDĐ	: Quy hoạch - Kế hoạch sử dụng đất
QHSD	: Quy hoạch sử dụng
QLNN	: Quản lý nhà nước
QSD	: Quyền sử dụng
TN & MT	: Tài nguyên và Môi trường
TT- BTN&MT	: Thông tư Bộ Tài nguyên và Môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân
VKT, HM	: Vật kiến trúc, hoa màu
VPĐKQSD	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng
X.	: Xã

DANH MỤC CÁC BẢNG

	<i>Trang</i>
Bảng 4.1. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế thành phố Lào Cai giai đoạn 2005 - 2010 ...	25
Bảng 4.2. Tỷ trọng ngành sản xuất nông nghiệp thành phố Lào Cai giai đoạn 2005 - 2010	27
Bảng 4.3. Kết quả sản xuất ngành chăn nuôi thành phố Lào Cai giai đoạn 2005 - 2010	28
Bảng 4.4. Hiện trạng sử dụng đất năm 2010 của Thành phố Lào Cai	34
Bảng 4.5. Tổng hợp các văn bản do thành phố Lào Cai ban hành có liên quan đến quá trình quản lý và sử dụng đất đai từ năm 2005 đến 2010	37
Bảng 4.6. Kết quả thành lập bản đồ tại thành phố Lào Cai giai đoạn 2005 - 2010.....	39
Bảng 4.7. Kết quả vẽ bản đồ địa chính theo đơn vị hành chính	40
Bảng 4.8. So sánh chỉ tiêu sử dụng đất của 2 phương án quy hoạch.....	43
Bảng 4.9. Tổng hợp công tác GPMB giai đoạn 2006 - 2010 trên địa bàn thành phố Lào Cai.....	46
Bảng 4.10. Kết quả thu hồi đất trên địa bàn thành phố Lào Cai.....	47
Bảng 4.11. Kết quả chuyển MĐSD đất trên địa bàn thành phố Lào Cai	49
Bảng 4.12. Kết quả đăng ký đồng loạt cấp GCNQSDĐ đất ở của thành phố Lào Cai từ sau năm 2004.....	50
Bảng 4.13. Tổng hợp hồ sơ địa chính thành phố Lào Cai	51
Bảng 4.14. 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 2005 - 2010	52
Bảng 4.15. Tổng hợp kết quả cấp GCNQSDĐ đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Lào Cai giai đoạn 2005 - 2010.....	54
Bảng 4.16. Kết quả cấp GCNQSD đất ở tại thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai giai đoạn 2005 - 2010.....	55
Bảng 4.17. Tổng hợp giao đất ở đối với hộ gia đình cá nhân trên địa bàn thành phố Lào Cai.....	56

Bảng 4.18: Kết quả cấp GCNQSD đất của cơ quan, tổ chức trên địa bàn thành phố Lào Cai giai đoạn 2005 - 2010.....	58
Bảng 4.19. Kết quả giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn thành phố Lào Cai.....	58
Bảng 4.20. Diện tích theo đối tượng sử dụng đất năm 2010	59
Bảng 4.21. Biến động đất đai năm 2010 so với năm 2005.....	60
Bảng 4.22. So sánh giá đất ở tại một số thời điểm theo các Quyết định về khung giá đất của UBND thành phố Lào Cai từ năm 2005 - 2010.....	63
Bảng 4.23. Kết quả thu ngân sách Nhà nước về đất đai của thành phố Lào Cai giai đoạn 2005- 2010.....	64
Bảng 4.24. Tổng hợp kết quả đấu giá diện tích đất của thành phố Lào Cai trong giai đoạn 2005 -2010.....	68
Bảng 4.25. Kết quả thực hiện quyền sử dụng đất tại thành phố Lào Cai từ năm 2005 đến năm 2010	70
Bảng 4.26. Kết quả thanh tra việc quản lý và sử dụng đất đai của hộ gia đình cá nhân năm 2005 đến năm 2010	72
Bảng 4.27. Kết quả thanh tra việc quản lý và sử dụng đất đai tại thành phố Lào Cai từ năm 2005 đến năm 2010 theo đơn vị hành chính	73
Bảng 4.28. Kết quả giải quyết đơn thư của thành phố Lào Cai từ năm 2005 đến năm 2010	75

MỤC LỤC

Trang

Phần 1: MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục tiêu của đề tài.....	2
1.3. Mục đích của đề tài.....	2
1.4. Ý nghĩa của đề tài	3
1.4.1. Ý nghĩa khoa học	3
1.4.2. Ý nghĩa thực tế	3
Phần 2: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
2.1. Cơ sở khoa học	4
2.1.1. Những hiểu biết chung về quản lý Nhà nước về đất đai.....	4
2.1.2. Căn cứ pháp lý của công tác quản lý nhà Nước về đất đai.....	5
2.1.3. Những nội dung cơ bản của công tác quản lý Nhà nước về đất đai ở Việt Nam theo Luật đất đai 2003.....	6
2.1.4. Các khái niệm về đô thị hoá	7
2.1.4.1. Phân loại đô thị Việt Nam.....	7
2.1.4.2. Tác động của đô thị hoá	8
2.2. Cơ sở thực tiễn	9
2.2.1. Thực trạng đô thị hoá tại một số thành phố ở Việt Nam	9
2.2.2.1. Thực trạng đô thị hoá tại thành phố Hồ Chí Minh	9
2.2.2.2. Các nghiên cứu về đô thị hoá trên địa bàn tỉnh Lào Cai.....	10
2.3. Khái quát tình hình quản lý Nhà nước về đất đai ở nước ta và của tỉnh Lào Cai từ khi thực hiện Luật đất đai 2003 đến nay.....	11
2.3.1. Kết quả đạt được.....	11
2.3.2. Một số tồn tại.....	15
2.3.3. Công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai năm 2010.....	16
2.3.4. Công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Lào Cai năm 2010	17
Phần 3: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	21
3.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.....	21
3.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	21

3.3. Nội dung nghiên cứu	21
3.3.1 Điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội	21
3.3.1.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế - xã hội	21
3.3.1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai.....	21
3.3.2. Thực trạng thực hiện 13 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố.....	21
3.3.3. Đề xuất các và biện pháp nâng cao công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Lào Cai	21
3.4. Phương pháp nghiên cứu	21
3.4.1. Điều tra thu thập thông tin thứ cấp	21
3.4.2. Điều tra các số liệu sơ cấp.....	21
3.4.3. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu.....	22
Phần 4: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	23
4.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội.....	23
4.1.1. Điều kiện tự nhiên	23
4.1.1.1. Vị trí địa lý, địa hình, khí hậu.....	23
4.1.1.2. Các nguồn tài nguyên thiên nhiên	23
4.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	25
4.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế	25
4.1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế.....	26
4.1.2.3. Thực trạng giáo dục, lao động, việc làm.....	30
4.1.3. Đánh giá những lợi thế và hạn chế	31
4.2. Tình hình quản lý đất đai ở thành phố Lào Cai.....	33
4.2.1. Bộ máy quản lý đất đai	33
4.2.2. Tình hình sử dụng đất tại thành phố Lào Cai.....	33
4.3. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai trong quá trình đô thị hoá trên địa bàn thành phố Lào Cai tỉnh Lào Cai giai đoạn 2005 - 2010.....	35
4.3.1. Công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó	35
4.3.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.....	37

4.3.3. 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	39
4.3.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	41
4.3.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất ...	44
4.3.5.1. Công tác giao đất, cho thuê đất	44
4.3.5.2. Công tác thu hồi đất	44
4.3.5.1. Công tác chuyển mục đích sử dụng đất	48
4.3.6. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	50
4.3.6.1. Đăng ký quyền sử dụng đất.....	50
4.3.6.2. Lập và quản lý hồ sơ địa chính.....	51
4.3.6.3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	52
4.3.7. Thống kê, kiểm kê đất đai	59
4.3.8. Quản lý tài chính về đất	62
4.3.9. Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản	65
4.3.10. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất....	69
4.3.11. 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	71
4.3.12. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai	74
4.3.13. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.....	77
Phần 5: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	83
5.1. Kết luận.....	83
5.2. Đề nghị.....	85
TÀI LIỆU THAM KHẢO	86
PHỤ LỤC	