

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LIỄU PHƯƠNG TÀI

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
CAO BẰNG GIAI ĐOẠN 2013 - 2016**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LIỄU PHƯƠNG TÀI

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
CAO BẰNG GIAI ĐOẠN 2013 - 2016**

Ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. NGUYỄN THỊ LỢI

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích trong luận văn đều đã được ghi rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Liễu Phương Tài

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và nghiên cứu tại thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tôi đã hoàn thành luận văn tốt nghiệp của mình. Để có được kết quả này, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi luôn nhận được sự giúp đỡ chu đáo, tận tình của nhà trường. Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới:

Ban giám hiệu Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, Phòng Quản lý Đào tạo cùng toàn thể các thầy giáo, cô giáo đã tận tụy dạy dỗ tôi trong suốt thời gian học tập cũng như thời gian thực tập tốt nghiệp.

Đặc biệt tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới cô giáo **TS. Nguyễn Thị Lợi** đã tận tình giúp đỡ, hướng dẫn tôi trong quá trình thực hiện và hoàn thành luận văn này.

Trong thời gian nghiên cứu, vì nhiều lý do chủ quan và khách quan cũng như hạn chế về mặt thời gian cho nên nội dung của luận văn không tránh khỏi sai sót. Tôi rất mong nhận được sự đóng góp của các thầy, cô giáo để đề tài này được hoàn thiện hơn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 5 năm 2018

Tác giả luận văn

Liễu Phương Tài

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở đề tài.....	3
1.1.1. Cơ sở khoa học.....	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý	5
1.2. Quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2.1. Quan niệm về quản lý nhà nước đối với quyền sử dụng đất.....	10
1.2.2. Vai trò của quản lý nhà nước về chuyển quyền sử dụng đất	11
1.2.3. Quá trình hình thành và phát triển của quyền sử dụng đất	11
1.3. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.....	12
1.3.1. Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất	12
1.3.2. Trình tự và lệ phí chuyển quyền sử dụng đất.....	13
1.4. Các quy định về chuyển quyền sử dụng đất.....	14
1.4.1. Căn cứ xác lập quyền được phép chuyển quyền sử dụng đất	14
1.4.2. Hình thức pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất	14
1.4.3. Giá chuyển quyền sử dụng đất	14
1.4.4. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất	15
1.5. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất trên thế giới.....	15
1.6. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam	20

Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	22
2.1. Địa điểm, thời gian và đối tượng nghiên cứu.....	22
2.1.1. Địa điểm	22
2.1.2. Thời gian	22
2.1.3. Đối tượng nghiên cứu.....	22
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	22
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	22
2.3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất thành phố Cao Bằng.....	22
2.3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013- 2016.....	22
2.3.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân thành phố Cao Bằng và cán bộ quản lý về chuyển quyền sử dụng đất	22
2.3.4. Đề xuất giải pháp	23
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	23
2.4.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	23
2.4.3. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu	23
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	24
3.1. Điều kiện kinh tế - xã hội và biến động đất nông nghiệp thành phố Cao Bằng.....	24
3.1.1. Điều kiện kinh tế - xã hội thành phố Cao Bằng	24
3.1.2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và tình hình biến động đất đai của TP. Cao Bằng.....	24
3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013- 2016.....	32
3.2.1. Đánh giá tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016.....	32
3.2.2. Tổng hợp và đánh giá kết quả thực hiện các hình thức chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016.....	40

3.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân thành phố Cao Bằng và cán bộ quản lý về chuyên quyền sử dụng đất.....	42
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cao Bằng về những quy định chung của chuyển QSDĐ	42
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cao Bằng về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất.....	43
thành phố Cao Bằng về hình thức thừa kế QSDĐ	49
3.3.3. Tổng hợp ý kiến của cán bộ quản lý trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	54
3.3.4. Tổng hợp ý kiến của người dân về công tác chuyển quyền sử dụng đất.	55
3.4. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cao Bằng.....	58
3.4.1. Thuận lợi	58
3.4.2. Khó khăn	58
3.4.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cao Bằng	58
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	60
TÀI LIỆU THAM KHẢO	62

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

CNH	:	Công nghiệp hoá
GCNQSĐĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
PLĐĐ	:	Pháp luật đất đai
QSD	:	Quyền sử dụng
QSĐĐ	:	Quyền sử dụng đất
UBND	:	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	:	Văn phòng Đăng ký đất đai

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2016	25
Bảng 3.2:	Biến động đất đai tại thành phố Cao Bằng.....	30
Bảng 3.3.	Kết quả chuyển đổi QSDĐ tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016.....	33
Bảng 3.4.	Kết quả chuyển nhượng QSDĐ tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016.....	34
Bảng 3.5.	Kết quả tặng cho QSDĐ tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016.....	35
Bảng 3.6.	Kết quả thừa kế QSDĐ tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016	36
Bảng 3.7.	Kết quả cho thuê, cho thuê lại QSDĐ tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016.....	37
Bảng 3.7.	Kết quả thế chấp, bảo lãnh QSDĐ tại phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016.....	38
Bảng 3.8.	Kết quả góp vốn QSDĐ tại phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016.....	40
Bảng 3.9.	Tổng hợp kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016 theo số trường hợp.....	40
Bảng 3.10.	Tổng hợp kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Cao Bằng giai đoạn 2013 - 2016 theo đơn vị hành chính	41
Bảng 3.11.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cao Bằng về những quy định chung của chuyển QSDĐ	42
Bảng 3.13.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cao Bằng về hình thức chuyển đổi QSDĐ	44
Bảng 3.14.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cao Bằng về hình thức chuyển nhượng QSDĐ	46
Bảng 3.15.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cao Bằng về cho thuê, cho thuê lại QSDĐ.....	47
Bảng 3.16.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cao Bằng về hình thức thừa kế QSDĐ	49

Bảng 3.17.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cao Bằng về hình thức tặng cho QSDĐ	50
Bảng 3.18.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cao Bằng về hình thức thế chấp, bảo lãnh bằng QSDĐ	52
Bảng 3.19.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thành phố Cao Bằng về hình thức góp vốn bằng QSDĐ	53
Bảng 3.20.	Mức độ thỏa mãn yêu cầu thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất	55
Bảng 3.21:	Ý kiến của hộ gia đình, cá nhân liên quan đến hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	57