

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



HOÀNG MẠNH TUẤN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LỤC YÊN,
TỈNH YÊN BÁI GIAI ĐOẠN 2015 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



HOÀNG MẠNH TUẤN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LỤC YÊN,
TỈNH YÊN BÁI GIAI ĐOẠN 2015 - 2018**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Hoàng Văn Hùng

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng: Đây là công trình nghiên cứu của chúng tôi, các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác và chưa từng sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Thái Nguyên, tháng năm 2019

Tác giả

Hoàng Mạnh Tuấn

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình thực hiện đề tài và hoàn thành bản luận văn, tôi luôn nhận được sự giúp đỡ của nhiều tổ chức và cá nhân. Nhân dịp này tôi xin trân trọng cảm ơn Ban Giám hiệu, Khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi được theo học chương trình đào tạo tại trường.

Tôi xin trân trọng cảm ơn tập thể cán bộ khoa Khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã nhiệt tình giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất để tôi hoàn thành luận văn.

Đặc biệt, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến cô giáo hướng dẫn PGS.TS Hoàng Văn Hùng đã trực tiếp hướng dẫn giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn gia đình, bạn bè đã đóng góp công sức, động viên và giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Xin chân thành cảm ơn !

Thái Nguyên, tháng năm 2019

Tác giả

Hoàng Mạnh Tuấn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	i
MỤC LỤC.....	ii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài	3
3.1. Ý nghĩa khoa học của đề tài	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. Các nội dung liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất.....	4
1.1.1 Điều kiện thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.4 Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	8
1.1.5. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.....	11
1.2. Cơ sở pháp lý về thực hiện chuyển quyền sử dụng đất.....	13
1.3. Tổng quan về quyền sở hữu, sử dụng đất và hoạt động chuyển nhượng sử dụng đất trên thế giới và tại Việt Nam	15
1.3.1. Trên thế giới	15
1.3.2. Ở Việt Nam	20
1.4. Tình hình quyền sở hữu, sử dụng đất và hoạt động chuyển nhượng sử dụng đất tại tỉnh Yên Bái.....	25
1.5. Những tồn tại trong việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	25
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	28
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	28
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	28
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	28
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	28

2.2.1. Thời gian nghiên cứu	28
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	28
2.3. Nội dung nghiên cứu	28
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái	28
2.3.2. Tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất của huyện Lục Yên	28
2.3.3. Đánh giá kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2015 - 2018	28
2.3.4. Đánh giá tình hình chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái thông qua cán bộ quản lý và người dân.	29
2.3.5. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả quản lý trên địa bàn huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái	29
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu	29
2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh	30
2.4.3. Phương pháp chuyên gia	30
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	31
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái	31
3.1.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên	31
3.1.2. Khái quát về thực trạng kinh tế - xã hội của huyện Lục Yên	34
3.2. Tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất của huyện Lục Yên	36
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của huyện Lục Yên	36
3.2.2. Thực trạng của công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Lục Yên	38
3.3. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lục Yên giai đoạn 2015 - 2018	40
3.3.1. Đánh giá chung công tác chuyển quyền sử dụng đất của huyện Lục Yên	40
3.3.2. Kết quả công tác chuyển đổi QSDĐ trên địa bàn huyện Lục Yên giai đoạn 2015 - 2018	42
3.3.3. Kết quả công tác chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Lục Yên giai đoạn 2015 – 2018	45
3.3.4. Kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất giai đoạn 2015 – 2018	48

3.3.5. Kết quả công tác thể chấp quyền sử dụng đất.....	51
3.3.6. Kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất	51
3.4. Đánh giá hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Lục Yên thông qua ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân và cán bộ.....	52
3.5. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lục Yên	55
3.5.1. Thuận lợi	55
3.5.2. Khó khăn	56
3.5.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lục Yên	56
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	58
1. Kết luận	58
2. Kiến nghị	59
TÀI LIỆU THAM KHẢO	60

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

HĐND	Hội đồng nhân dân
KH	Kế hoạch
KHHGD	Kế hoạch hóa gia đình
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
SXNN	Sản xuất nông nghiệp
SXPNN	Sản xuất phi nông nghiệp
THCS	Trung học cơ sở
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1:	Hiện trạng sử dụng đất năm 2018 của Huyện Lục Yên	36
Bảng 3.2.	Kết quả công tác chuyển quyền QSDĐ trên địa bàn huyện Lục Yên giai đoạn 2015 – 2018.....	39
Bảng 3.3.	Kết quả chuyển QSDĐ theo đơn vị hành chính giai đoạn 2015 - 2018 (Đơn vị: ha)	40
Bảng 3.4.	Kết quả chuyển QSDĐ theo mục đích sử dụng giai đoạn 2015 -2018	41
Bảng 3.5.	Kết quả công tác chuyển đổi QSDĐ theo đơn vị hành chính.....	44
Bảng 3.6.	Kết quả công tác chuyển nhượng QSDĐ theo đơn vị hành chính	45
Bảng 3.7.	Kết quả công tác chuyển nhượng QSDĐ theo mục đích sử dụng.....	46
Bảng 3.8.	Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính	48
Bảng 3.9.	Kết quả công tác tặng cho QSDĐ theo mục đích sử dụng	49
Bảng 3.10.	Kết quả công tác thế chấp bằng giá trị QSDĐ theo đơn vị hành chính.....	51
Bảng 3.12.	Kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng	51
Bảng 3.13	Mức độ thỏa mãn yêu cầu thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất	52
Bảng 3.14:	Ý kiến của hộ gia đình, cá nhân liên quan đến hoạt động chuyển quyền sử dụng đất.....	53
Bảng 3.15:	Ý kiến của các cán bộ liên quan đến hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	54

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Luật Đất đai năm 1993 của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam có ghi: “Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay”.

Trong đó, chuyển quyền sử dụng đất là một trong những quyền lợi cơ bản của người sử dụng đất. Trên thực tế, hoạt động chuyển quyền sử dụng đất là một hoạt động diễn ra từ xưa đến nay và tồn tại dưới nhiều hình thức rất đa dạng. Tuy nhiên chỉ đến Luật Đất đai năm 1993 chuyển quyền sử dụng đất mới được quy định một cách có hệ thống về các hình thức chuyển quyền, cũng như trình tự thủ tục thực hiện các quyền đó. Theo Luật Đất đai 1993, người sử dụng đất có thể tham gia 5 hình thức chuyển quyền sử dụng đất đó là: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế và thế chấp quyền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện và sau 2 lần sửa đổi, bổ sung vào năm 1998, 2001 hoạt động chuyển quyền sử dụng đất thu được những thành tựu đáng kể góp phần hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai, thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam phát triển. Khi Nhà nước chuyển hướng kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa làm cho nhu cầu về hàng hóa, xây dựng, đất đai để phục vụ kinh tế ngày càng nhiều vì vậy để quản lý nhà nước được thuận lợi Luật Đất đai 2003 ra đời với 13 nội dung và chuyển quyền sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng, các hình thức chuyển quyền sử dụng đất được hoàn thiện chặt chẽ và bổ sung thêm 3 hình thức mới. Khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thì người sử dụng đất được tham gia 8 hình thức chuyển quyền sử dụng đất: chuyển đổi; chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại; thừa kế; tặng cho; thế chấp; bảo lãnh; góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Kinh tế ngày càng phát triển nhất là trong lĩnh vực đất đai diễn ra ngày càng sôi động hơn và đa dạng mà Luật Đất đai 2003 vẫn còn nhiều điểm không phù hợp. Chính vì vậy, Luật Đất đai 2013 ra đời nhằm khắc phục những tồn tại của Luật Đất đai 2003. Về vấn đề chuyển quyền sử dụng đất của Luật