

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



HOÀNG ĐỨC LONG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN SA PA,
TỈNH LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

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



HOÀNG ĐỨC LONG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN SA PA,
TỈNH LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

**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 Đàm Xuân Vận

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng số liệu và kết quả nghiên cứu trong Luận văn này là trung thực, đầy đủ, rõ ràng; là thành quả mà tôi thu thập, nghiên cứu từ các nguồn số liệu do các cơ quan, đơn vị tại huyện Sa Pa cung cấp và số liệu này tôi xin đảm bảo chưa có một cá nhân nào sử dụng để thực hiện các Luận văn hay bất kể đề tài nghiên cứu nào.

Tôi xin chịu trách nhiệm trước Hội đồng bảo vệ Luận văn, trước Nhà trường và Khoa Quản lý tài nguyên đất về các thông tin và số liệu có trong đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Hoàng Đức Long

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành toàn bộ Luận văn này, tôi đã nhận được rất nhiều sự giúp đỡ từ các thầy giáo, cô giáo, các cơ quan, đơn vị trong và ngoài trường. Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến:

Thầy giáo PGS.TS Đàm Xuân Vận - Giảng viên Khoa Quản lý tài nguyên, Giám đốc Trung tâm Ngoại ngữ - Tin học ứng dụng, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo, hỗ trợ và truyền thụ những kinh nghiệm, kiến thức quý báu để giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu, viết và hoàn thiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo trong Khoa Quản lý tài nguyên; Phòng Quản lý đào tạo sau đại học; các phòng, ban, trung tâm của Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã hướng dẫn, tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian tiến hành đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND huyện Sa Pa, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và UBND các xã, thị trấn trong huyện Sa Pa đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian tiến hành đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã quan tâm động viên tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Hoàng Đức Long

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ 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 của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Cơ sở lý luận và pháp lý của đề tài	3
1.1.1 Cơ sở lý luận của công tác chuyển quyền sử dụng đất	3
1.1.2. Cơ sở thực tiễn	7
1.1.3. Căn cứ pháp lý của công tác chuyển quyền sử dụng đất	8
1.2. Khái quát chung về chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2.2. Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	13
1.3. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại trên thế giới và ở Việt Nam.....	24
1.3.1. Sơ lược tình hình quản lý đất đai và chuyển quyền sử dụng đất trên thế giới.....	24
1.3.2. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	27
1.3.3. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất của tỉnh Lào Cai	33
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	34

2.1. Đối tượng, phạm vi và mục tiêu nghiên cứu.....	34
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	34
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	34
2.3. Nội dung nghiên cứu	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	35
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	35
2.4.3. Phương pháp thống kê.....	36
2.4.4. Phương pháp phân tích tổng hợp	36
2.4.5. Phương pháp so sánh.....	36
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	37
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai.....	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	37
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Sa Pa	42
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất	45
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Sa Pa	46
3.3. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai.....	49
3.3.1. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất theo các hình thức chuyển quyền giai đoạn 2015 - 2017	49
3.3.2. Đánh giá kết quả các hình thức chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017.....	51
3.3.3. Đánh giá chung kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017.....	59

3.4. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất qua ý kiến của người sử dụng đất và cán bộ quản lý.....	64
3.4.1. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất qua ý kiến của người sử dụng đất	64
3.4.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất qua ý kiến của cán bộ quản lý.	66
3.5. Đánh giá thuận lợi, khó khăn, những yếu tố ảnh hưởng và đề xuất nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện ...	67
3.5.1. Thuận lợi	67
3.5.2. Khó khăn	67
3.5.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa	68
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	69
1. Kết luận	69
2. Kiến nghị	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO	71

DANH MỤC VIẾT TẮT

CNTT	: Công nghệ thông tin
CNVPĐK	: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký
ĐVT	: Đơn vị tính
HĐND	: Hội đồng nhân dân
QSD	: Quyền sử dụng
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TT	: Thị trấn
TTHC	: Thủ tục hành chính
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng Đăng ký

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Sa Pa năm 2017	48
Bảng 3.2. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017.....	51
Bảng 3.3. Kết quả công tác chuyển đổi quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017.....	53
Bảng 3.4. Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017	54
Bảng 3.5. Kết quả công tác cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017.....	55
Bảng 3.6. Kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017.....	56
Bảng 3.7. Kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017.....	57
Bảng 3.8. Kết quả công tác thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017.	58
Bảng 3.9. Kết quả công tác góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017.	58
Bảng 3.10. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017 theo đối tượng sử dụng.	61
Bảng 3.11. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017 theo đơn vị hành chính.....	63
Bảng 3.12. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017 theo loại đất.....	73
Bảng 3.13. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sa Pa giai đoạn 2015 - 2017 theo các năm	63
Bảng 3.14. Kết quả đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất qua ý kiến của người sử dụng đất.	64
Bảng 3.15. Kết quả đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất qua ý kiến của cán bộ làm công tác tài nguyên và môi trường.....	66

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ hành chính huyện Sa Pa.....	38
Hình 3.2. Biểu đồ cơ cấu kinh tế huyện Sa Pa năm 2017	44
Hình 3.3. Bản đồ phân loại các khu vực phát triển	44
Hình 3.4. Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất của huyện Sa Pa năm 2017.....	49