

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



MẠC TRUNG ĐỨC

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÁT XÁT,
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



MẠC TRUNG ĐỨC

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

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Lê Văn Thơ

Thái Nguyên – 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, những số liệu, kết quả nghiên cứu trong Luận văn này là trung thực, chính xác và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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

Tác giả luận văn

Mạc Trung Đức

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình và sự đóng góp quý báu của nhiều tập thể và cá nhân để tôi hoàn thành Luận văn này.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc thầy giáo **TS. Lê Văn Thơ** đã trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Đất đai, phòng Đào tạo, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện Luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của UBND huyện Bát Xát, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Chi cục Thống kê huyện Bát Xát, UBND các xã đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để hoàn thành Luận văn.

Cuối cùng, tôi xin trân trọng cảm ơn những người thân trong gia đình cùng toàn thể các bạn học viên cùng lớp và bạn bè đã động viên và giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện Luận văn này./.

Tác giả luận văn

Mạc Trung Đức

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	iv
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
2.1. Mục tiêu tổng quát	3
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	5
1.2. Cơ sở pháp lý	8
1.2.1. Các văn bản về chuyển quyền sử dụng đất áp dụng trên địa bàn huyện Bát Xát.....	8
1.2.2. Quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất trường hợp chuyển quyền sử dụng đất áp dụng trên địa bàn huyện Bát Xát	10
1.3. Cơ sở thực tiễn	11
1.3.1. Tình hình quản lý đất đai của một số nước trên thế giới	11
1.3.2. Tình hình quản lý đất đai tại Việt Nam.....	14
1.4. Quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất.....	15
1.4.1. Quan niệm về quản lý nhà nước đối với quyền sử dụng đất.....	15
1.4.2. Vai trò của quản lý nhà nước về chuyển quyền sử dụng đất	16
1.4.3. Quá trình hình thành và phát triển của quyền sử dụng đất	17
1.4.4. Các quy định về chuyển quyền sử dụng đất.....	18
1.5. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam	19
Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	22
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	22
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	22
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	22

2.2. Địa điểm, thời gian.....	22
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	22
2.3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bát Xát..	22
2.3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất của huyện Bát Xát giai đoạn 2015 - 2017.....	22
2.3.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bát Xát và cán bộ quản lý về chuyển quyền sử dụng đất.....	22
2.3.4. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất của huyện Bát Xát giai đoạn 2015 - 2017.....	22
2.3.5. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp sử dụng đất trong thời gian tới.....	22
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.4.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	23
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu.....	24
2.4.3. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu.....	24
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	25
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất.....	25
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	25
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	27
3.1.3. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn huyện Bát Xát.....	28
3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bát Xát giai đoạn 2015 - 2017.....	37
3.2.1. Đánh giá tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Bát Xát giai đoạn 2015 - 2017.....	37
3.2.2. Tổng hợp và đánh giá kết quả thực hiện các hình thức chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bát Xát giai đoạn 2015 – 2017.....	43
3.3. Đánh giá sự hiểu biết về trong công tác chuyển quyền sử dụng đất của người dân huyện Bát Xát và cán bộ quản lý.....	46

3.3.1. Đánh giá những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ...	46
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Bát Xát tại khu vực nghiên cứu về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	47
3.3.3. Tổng hợp ý kiến của cán bộ quản lý trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.	58
3.3.4. Tổng hợp ý kiến của người dân về công tác chuyển quyền sử dụng đất.	59
3.4. Những yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bát Xát giai đoạn 2015 – 2017	61
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 Bát Xát.....	62
3.5.1. Thuận lợi	62
3.5.2 Khó khăn	62
3.5.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bát Xát.....	63
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	64
1. Kết luận	64
2. Đề nghị	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO	66

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất huyện Bát Xát năm 2017	30
Bảng 3.2: Biến động đất đai huyện Bát Xát năm 2015 – 2017.....	35
Bảng 3.3. Kết quả công tác chuyển nhượng QSDĐ theo đơn vị hành chính.....	38
Bảng 3.4: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất giai đoạn 2015 - 2017 ..	40
Bảng 3.5. Kết quả công tác thế chấp bằng giá trị QSDĐ trên địa bàn huyện Bát Xát giai đoạn 2015 - 2017	40
Bảng 3.6. Kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính.....	42
Bảng 3.7. Kết quả cho thuê, cho thuê lại QSDĐ tại huyện Bát Xát giai đoạn 2015 – 2017	43
Bảng 3.8: Kết quả chuyển QSDĐ theo đơn vị hành chính giai đoạn 2015- 2017.....	44
Bảng 3.9. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ	46
Bảng 3.10. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển đổi QSDĐ	48
Bảng 3.11. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng QSDĐ	50
Bảng 3.12. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về cho thuê, cho thuê lại QSDĐ	52
Bảng 3.13. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức thừa kế QSDĐ	53
Bảng 3.14. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức tặng cho QSDĐ	54

Bảng 3.15. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức thế chấp, bảo lãnh bằng QSDĐ.....	56
Bảng 3.16. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức góp vốn bằng QSDĐ.....	57
Bảng 3.17. Mức độ thỏa mãn yêu cầu thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất	59
Bảng 3.18: Ý kiến của hộ gia đình, cá nhân liên quan đến hoạt động chuyển quyền sử dụng đất.....	60

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là một loại hàng hoá đặc biệt của Quốc gia, là nguồn lực quan trọng để phát triển đất nước, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần thiết yếu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng... là nguồn nội lực và là nguồn vốn to lớn trong hoạt động kinh tế, chính trị để phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Đất đai có tác động và ảnh hưởng đến mọi mặt của đời sống kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng. Bất kỳ Nhà nước nào cũng chăm lo đến vấn đề đất đai và thiết lập những hình thức sở hữu nhất định đối với đất đai và đảm bảo những điều kiện nhất định cho việc thực hiện các hình thức sở hữu đó. Nhưng đất đai lại không phải là nguồn tài nguyên vô tận. Vì vậy nhiệm vụ gìn giữ, sử dụng đất đai tiết kiệm, có hiệu quả là trách nhiệm của mỗi tổ chức, mỗi cơ quan và mỗi công dân Việt Nam.

Chuyển quyền sử dụng đất thực chất là việc Nhà nước công nhận tính hợp pháp trong hành vi tự điều chỉnh đất đai giữa người sử dụng đất để tạo lập quyền sử dụng đất cho chủ thể mới. Chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Ở nước ta do đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, các tổ chức, cá nhân chỉ có quyền sử dụng đất. Việc xây dựng nên quyền sử dụng đất ở nước ta đã tạo nên nét đặc thù trong giao dịch quyền sử dụng đất hình thành một thị trường đặc biệt đó là thị trường bất động sản. Một thị trường không những có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống kinh tế mà còn ảnh hưởng đến đời sống xã hội và có mối liên hệ mật thiết với các thị trường khác như thị trường tài chính, tiền tệ...có tác động rộng lớn đến mọi tầng lớp dân cư.