

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



**TRẦN THỊ MẾN**

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP QUẢN LÝ  
CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG, TẶNG CHO  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN  
VĂN BÀN, 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**



**TRẦN THỊ MẾN**

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP QUẢN LÝ  
CÔNG TÁC CHUYÊN NHƯỢNG, TẶNG CHO  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN  
VĂN BÀN, TỈNH LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

**NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**MÃ SỐ: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS. TS. Nguyễn Ngọc Nông**

**Thái Nguyên - 2018**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực 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 đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Trần Thị Mến**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu tại trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, tôi luôn nhận được sự quan tâm dạy dỗ và chỉ bảo ân cần của các thầy giáo, cô giáo, sự ủng hộ và giúp đỡ nhiệt tình của các bạn đồng nghiệp, sự động viên kịp thời của gia đình và người thân đã giúp tôi vượt qua những trở ngại và khó khăn để hoàn thành chương trình đào tạo Thạc sỹ chuyên ngành: Quản lý đất đai.

Nhân dịp này, tôi xin được bày tỏ sự chân thành cảm ơn tới **PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông** đã hướng dẫn khoa học và tạo mọi điều kiện tốt nhất cho tôi trong quá trình thực hiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu Nhà trường, Phòng Đào tạo, các giáo sư, tiến sĩ hợp tác giảng dạy sau Đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Xin cảm ơn Phòng Tài nguyên & Môi trường, Phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, UBND huyện Văn Bàn và các hộ gia đình tham gia phỏng vấn đã giúp đỡ tôi trong việc điều tra nghiên cứu thực tế để hoàn thành luận văn này.

Trong quá trình nghiên cứu thực hiện luận văn, do điều kiện hạn chế về thời gian, nhân lực và những khó khăn khách quan nên không tránh khỏi những thiếu sót. Tôi mong muốn nhận được những ý kiến đóng góp quý báu của thầy, cô giáo, các nhà khoa học và bạn bè đồng nghiệp để luận văn được hoàn thiện hơn.

*Xin chân thành cảm ơn!*

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2018*

**Học viên**

**Trần Thị Mến**

## 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
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu.....	1
2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài:.....	4
1.1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý.....	4
1.1.2.1. Luật.....	5
1.1.2.2.. Các văn bản dưới Luật.....	5
1.1.3. Các quy định về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	7
1.1.3.1. Căn cứ xác lập quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	7
1.1.3.2. Hình thức chuyển quyền sử dụng đất.....	7
1.1.3.3. Giá chuyển quyền sử dụng đất.....	8
1.1.3.5. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất.....	8
1.1.3.6. Điều kiện về quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	8
1.2. Tình hình quản lý đất đai trên thế giới và Việt Nam.....	12
1.2.1. Tình hình quản lý đất đai trên thế giới.....	12
1.2.2. Tình hình quản lý đất đai ở Việt Nam.....	15
1.3. Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai.....	21
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	25
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	25

2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	25
2.2.1. Phạm vi thời gian .....	25
2.2.2. Phạm vi không gian.....	25
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	25
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý đất đai Huyện Văn Bàn .....	25
2.3.2. Kết quả thực hiện công tác chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại Huyện Văn Bàn 2015 -2017 (23 xã và thị trấn).....	25
2.3.3. Kết quả điều tra về việc thực hiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. ....	25
2.3.4. Khó khăn, thực trạng và giải pháp hoàn thiện công tác chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Văn Bàn .....	25
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	26
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.....	26
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	26
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp số liệu.....	26
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>28</b>
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Huyện Văn Bàn ...	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	28
3.1.1.1. Vị trí địa lý .....	28
3.1.1.2. Địa hình địa mạo .....	28
3.1.1.3. Khí hậu thời tiết.....	29
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội của Huyện Văn Bàn.....	31
3.2. Kết quả chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại Huyện Văn Bàn giai đoạn 2015 - 2017 .....	39
3.2.1. Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	39
3.2.2. Kết quả thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất.....	43
3.2.3. Tổng hợp kết quả thực hiện chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ Huyện Văn Bàn giai đoạn 2015 - 2017 .....	46
3.3. Kết quả điều tra về việc thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho tại huyện Văn Bàn .....	48

3.3.1. Kết quả điều tra thực hiện quyền chuyển nhượng .....	48
3.3.2. Kết quả điều tra việc thực hiện quyền tặng cho .....	50
3.3.3. Đánh giá của cán bộ quản lý và người dân Huyện Văn Bàn về thực hiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất .....	52
3.4. Khó khăn, thực trạng và giải pháp hoàn thiện công tác chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Văn Bàn .....	55
3.4.1. Đánh giá thực trạng và khó khăn của công tác chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Văn Bàn .....	55
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện chuyển nhượng, tặng cho tại huyện Văn Bàn .....	57
3.4.2.1. Giải pháp về tuyên truyền và phổ biến pháp luật.....	58
3.4.2.2. Giải pháp cải tiến thủ tục hành chính.....	58
3.4.2.3. Giải pháp về đầu tư cho con người và cơ sở vật chất .....	58
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ</b> .....	60
1. Kết luận .....	60
2. Đề nghị .....	60
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	62

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
BDS	Bất động sản
DTTN	Diện tích tự nhiên
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
KH	Kế hoạch
NN	Nông nghiệp
QSD	Quyền sử dụng
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
SĐĐ	Sử dụng đất
SHNN	Sở hữu Nhà nước
SHTN	Sở hữu tự nhiên
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
TNMT	Tài nguyên môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKQSD	Văn phòng đăng kí quyền sử dụng



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1.	Điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	9
Bảng 3.1.	Tăng trưởng kinh tế năm 2016 và 2017 của huyện Văn Bàn .....	32
Bảng 3.2	Đặc điểm kinh tế, xã hội của huyện Văn Bàn qua một số năm .....	34
Bảng 3.3.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 so với năm 2016 .....	38
Bảng 3.4.	Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Văn Bàn giai đoạn 2015-2017 .....	42
Bảng 3.5.	Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất Huyện Văn Bàn .....	45
Bảng 3.6.	Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ của Huyện Văn Bàn giai đoạn 2015 – 2017 .....	47
Bảng 3.7.	Kết quả điều tra về việc thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ theo các xã, thị trấn giai đoạn 2015-2017.....	49
Bảng 3.8.	Kết quả điều tra về việc thực hiện quyền tặng cho QSDĐ theo các xã, thị trấn giai đoạn 2015-2017.....	51
Bảng 3.9.	Sự hiểu biết của người dân Huyện Văn Bàn về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	52
Bảng 3.10.	Sự hiểu biết người dân Huyện Văn Bàn về hình thức tặng cho quyền sử dụng đất .....	54

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 1.1:	Diện tích các nhóm đất sử dụng của Việt Nam.....	19
Hình 3.1.	Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất huyện Văn Bàn năm 2017 .....	39
Hình 3.2.	Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Văn Bàn năm 2015-2017.....	43
Hình 3.3.	Kết quả thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Văn Bàn năm 2015-2017 .....	44
Hình 3.4.	Tổng hợp kết quả thực hiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Văn Bàn năm 2015-2017 .....	47