

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

NGUYỄN THỊ HƯỜNG

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ BẮC KẠN
GIAI ĐOẠN 2008 - 2012**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THỊ HƯỜNG

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ BẮC KẠN
GIAI ĐOẠN 2008 - 2012**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: GS TS. Nguyễn Thế Đặng

Thái Nguyên - 2014

LỜI CAM ĐOAN

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

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

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Hương

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới GS.TS Nguyễn Thế Đặng giảng viên Khoa Tài nguyên và Môi trường, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo trong khoa Sau đại học, khoa Tài Nguyên và Môi trường, Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân thị xã Bắc Kạn, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng ĐKQSD đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch và UBND các phường Đức Xuân, phường Nguyễn Thị Minh Khai, xã Xuất Hóa và xã Huyền Tung cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin chân trọng cảm ơn và cảm tạ !

Tác giả

Nguyễn Thị Hương

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
2.1. Mục tiêu tổng quát.....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận và thực tiễn của đề tài.....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận về chuyển quyền sử dụng đất.....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý.....	10
1.1.3. Cơ sở thực tiễn.....	12
1.2. Quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất.....	14
1.2.1. Quan niệm về quản lý nhà nước đối với quyền sử dụng đất	14
1.2.2. Vai trò của quản lý nhà nước về chuyển quyền sử dụng đất.....	15
1.2.3. Quá trình hình thành và phát triển của quyền sử dụng đất.....	15
1.3. Các quy định về chuyển quyền sử dụng đất	16
1.3.1. Căn cứ xác lập quyền được phép chuyển quyền sử dụng đất.....	16
1.3.2. Hình thức pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất.....	16
1.3.3. Giá chuyển quyền sử dụng đất	16
1.3.4. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất.....	17
1.4. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	17
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 thị xã Bắc Kạn.....	22

2.3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 - 2012	22
2.3.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân thị xã Bắc Kạn và cán bộ quản lý về chuyển quyền sử dụng đất	23
2.3.4. Đề xuất giải pháp.....	23
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 thứ cấp	23
2.4.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	24
2.4.4. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu	24
2.4.5. Phương pháp chuyên gia	24
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	25
3.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của thị xã Bắc Kạn	25
3.1.1. Đặc điểm tự nhiên của thị xã Bắc Kạn.....	25
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội của thị xã Bắc Kạn.....	30
3.1.3. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn thị xã Bắc Kạn	37
3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 - 2012	45
3.2.1. Các văn bản và quy trình về quyền chuyển quyền sử dụng đất áp dụng trên địa bàn thị xã Bắc Kạn	45
3.2.2. Đánh giá tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 - 2012	51
3.2.3. Đánh giá chung kết quả cấp GCNQSD đất trên địa bàn thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 – 2012	58
3.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân thị xã Bắc Kạn và cán bộ quản lý về chuyển quyền sử dụng đất.....	59
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân thị xã Bắc Kạn tại khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ	59
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân thị xã Bắc Kạn tại khu vực nghiên cứu về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất.....	61
3.4. Những khó khăn, tồn tại trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	68

3.5. Đề xuất một số giải pháp trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	71
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	73
1. Kết luận	73
2. Đề nghị.....	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO	75

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
VPĐKQSĐĐ	:	Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Cơ cấu kinh tế giai đoạn 2000 - 2011.....	31
Bảng 3.2: Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội giai đoạn 2008 - 2012.....	37
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất thị xã Bắc Kạn năm 2012.....	38
Bảng 3.4.: Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp tại thị xã Bắc Kạn năm 2012.....	39
Bảng 3.5: Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp tại thị xã Bắc Kạn năm 2012...	40
Bảng 3.6: Biến động đất nông nghiệp tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 - 2012..	441
Bảng 3.7: Biến động đất phi nông nghiệp tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 - 2012	42
Bảng 3.8. Kết quả chuyển đổi QSDĐ tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 – 2012 ...	51
Bảng 3.9. Kết quả chuyển nhượng QSDĐ tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 – 2012	52
Bảng 3.10. Kết quả tặng cho QSDĐ tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 – 2012	53
Bảng 3.11. Kết quả thừa kế QSDĐ tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 – 2012	54
Bảng 3.12. Kết quả cho thuê, cho thuê lại QSDĐ tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 – 2012	55
Bảng 3.13. Kết quả thế chấp, bảo lãnh QSDĐ tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 – 2012	56
Bảng 3.14. Tổng hợp kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 - 2012 theo số trường hợp	57
Bảng 3.15. Kết quả cấp GCNQSD đất trên địa bàn thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2008 - 2012.....	58
Bảng 3.16. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thị xã Bắc Kạn tại khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ	60

Bảng 3.17. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thị xã Bắc Kạn tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển đổi QSDĐ.....	61
Bảng 3.18. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thị xã Bắc Kạn tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng QSDĐ.....	63
Bảng 3.19. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thị xã Bắc Kạn tại khu vực nghiên cứu về cho thuê, cho thuê lại QSDĐ	64
Bảng 3.20. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thị xã Bắc Kạn tại khu vực nghiên cứu về hình thức thừa kế QSDĐ.....	65
Bảng 3.21. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thị xã Bắc Kạn tại khu vực nghiên cứu về hình thức tặng cho QSDĐ.....	66
Bảng 3.22. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thị xã Bắc Kạn tại khu vực nghiên cứu về hình thức thế chấp, bảo lãnh bằng QSDĐ.....	68
Bảng 3.23. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân thị xã Bắc Kạn tại khu vực nghiên cứu về hình thức góp vốn bằng QSDĐ.....	69