

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

TRIỆU PHÚC HOÀN

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
GIỮA KHU VỰC ĐÔ THỊ VÀ KHU VỰC NÔNG THÔN CỦA
HUYỆN ĐỒNG HỖ, TỈNH THÁI NGUYÊN
GIAI ĐOẠN 2011 - 2013**

**Chuyên ngành : QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
Mã số : 60 85 01 03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

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

TRIỆU PHÚC HOÀN

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CHUYÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
GIỮA CÁC KHU VỰC ĐÔ THỊ VÀ KHU VỰC NÔNG THÔN
CỦA HUYỆN ĐỒNG HỖ, TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN
2011 - 2013**

**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: TS. Nguyễn Thanh Hải

Thái Nguyên - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được ai sử dụng để công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

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

Tác giả

Triệu Phúc Hoàn

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài nghiên cứu “***Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn của huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2011 - 2013***”, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn tới thầy giáo - TS. Nguyễn Thanh Hải đã trực tiếp hướng dẫn trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Quản lý đào tạo Sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn các cán bộ tại UBND xã Hóa Thượng, UBND Thị trấn Chùa Hang, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2014

Tác giả luận văn

Triệu Phúc Hoàn

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
2.1. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở thực hiện đề tài.....	4
1.1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	5
1.1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài	8
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất	9
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	9
1.2.2. Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	13
1.2.3. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển QSDĐ theo cơ chế một cửa tại xã, phường, huyện	15
1.2.3.1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ; quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất	15
1.2.3.2. Trình tự thủ tục đăng ký thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng QSDĐ.....	19
1.2.3.3. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại	20
1.2.3.4. Trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng giá trị QSDĐ.....	20
1.3. Tình hình chuyển QSDĐ của Việt Nam và của tỉnh Thái Nguyên.....	22
1.3.1. Tình hình chuyển QSDĐ của Việt Nam	22
1.3.2. Sơ lược tình hình chuyển QSDĐ của tỉnh Thái Nguyên.....	23
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	24

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	24
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	24
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	24
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Đồng hỷ.....	24
2.3.2. Đánh giá kết quả chuyển QSDĐ theo 8 hình thức chuyển quyền đã được quy định trong Luật Đất đai năm 2003 tại hai khu vực nghiên cứu giai đoạn 2011 - 2013.....	24
2.3.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân về công tác chuyển QSDĐ tại khu vực nghiên cứu.....	25
2.3.4. Một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	25
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.4.1. Các chỉ tiêu nghiên cứu.....	25
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu.....	26
2.4.3. Phương pháp thống kê.....	26
2.4.4. Phương pháp phân tích, tổng hợp	26
2.4.5. Phương pháp so sánh.....	26
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	28
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đồng Hỷ	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	29
3.1.1.3. Khí hậu, thủy văn	29
3.1.1.4. Các nguồn tài nguyên khác	31
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	32
3.1.2.1. Thực trạng phát triển kinh tế.....	32
3.1.2.2. Thực trạng phát triển xã hội.....	33
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai của huyện Đồng Hỷ	35
3.1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Đồng Hỷ.....	35

3.1.3.2. Tình hình quản lý đất đai của huyện Đồng Hỷ	37
3.1.3.3. Sơ lược về cán bộ quản lý đất đai huyện Đồng Hỷ.....	41
3.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 - 2013.....	43
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển đổi QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 – 2013	43
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 - 2013.....	44
3.2.3. Đánh giá kết quả cho thuê và cho thuê lại QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 - 2013	46
3.2.4. Đánh giá kết quả thừa kế QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 - 2013	47
3.2.5. Đánh giá kết quả tặng cho QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 - 2013	49
3.2.6. Đánh giá kết quả thế chấp bằng giá trị QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 - 2013.....	52
3.2.7. Đánh giá kết quả bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 - 2013	53
3.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đồng Hỷ về chuyển QSDĐ	54
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đồng Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ.....	55
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân huyện Đồng Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về các hình thức chuyển QSDĐ.....	58
3.3.2.1. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân huyện Đồng Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển đổi QSDĐ.....	58
3.3.2.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân huyện Đồng Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng QSDĐ.....	60
3.3.2.4. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đồng Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức thừa kế QSDĐ	65

3.3.2.5. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đồng Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức tặng cho QSDĐ	67
3.3.2.6. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đồng Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức thế chấp bằng giá trị QSDĐ	69
3.3.2.7. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đồng Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức bảo lãnh và góp vốn bằng giá trị QSDĐ	71
3.3.3. Đánh giá sự hiểu biết về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo các nhóm đối tượng tại hai khu vực nghiên cứu.....	73
3.3.3.1. Tổng hợp đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đồng Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về chuyển QSDĐ	73
3.3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của các nhóm đối tượng điều tra tại hai khu vực nghiên cứu về chuyển QSDĐ	75
3.3.4. Tổng hợp ý kiến của các cán bộ quản lý và người dân huyện Đồng Hỷ trong công tác chuyển QSDĐ	76
3.3.4.1. Tổng hợp ý kiến của các cán bộ quản lý trong công tác chuyển QSDĐ	76
3.3.4.2. Tổng hợp ý kiến của người dân huyện Đồng Hỷ trong công tác chuyển QSDĐ	78
3.4. Một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	78
3.4.1. Giải pháp về chính sách	78
3.4.2. Giải pháp về quản lý	80
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	81
1. Kết luận	81
2. Đề nghị.....	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CBQL	:	Cán bộ quản lý
GCNQSD	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
QLĐĐ	:	Quản lý đất đai
QSDĐ	:	Quyền sử dụng đất
TDTT	:	Thể dục thể thao
THCS	:	Trung học cơ sở
THPT	:	Trung học phổ thông
TNMT	:	Tài nguyên môi trường
UBND	:	Ủy ban nhân dân
VPĐKQSDĐ	:	Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.3. Kết quả chuyển đổi QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đông Hỷ giai đoạn 2011 - 2013	43
Bảng 3.4. Kết quả chuyển nhượng QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đông Hỷ giai đoạn 2011 - 2013	44
Bảng 3.5. Kết quả cho thuê và cho thuê lại QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đông Hỷ giai đoạn 2011 - 2013.....	46
Bảng 3.6. Kết quả thừa kế QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đông Hỷ giai đoạn 2011 - 2013	47
Bảng 3.7. Kết quả tặng cho QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đông Hỷ giai đoạn 2011 - 2013	49
Bảng 3.8. Kết quả thế chấp bằng giá trị QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Đông Hỷ giai đoạn 2011 - 2013	52
Bảng 3.9. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đông Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ	55
Bảng 3.10. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân huyện Đông Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển đổi QSDĐ.....	58
Bảng 3.11. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân huyện Đông Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng QSDĐ	60
Bảng 3.12. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đông Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức cho thuê và cho thuê lại QSDĐ.....	63
Bảng 3.13. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đông Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức thừa kế QSDĐ	65
Bảng 3.14. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đông Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức tặng cho QSDĐ.....	67
Bảng 3.15. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đông Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức thế chấp bằng giá trị QSDĐ.....	69
Bảng 3.16. Kết quả đánh giá sự hiểu biết người dân huyện Đông Hỷ tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức bảo lãnh và góp vốn bằng giá trị QSDĐ.....	71