

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



LÊ TIẾN CƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUANG BÌNH
TỈNH HÀ GIANG GIAI ĐOẠN 2010-2014**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2015

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



LÊ TIẾN CƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUANG BÌNH
TỈNH HÀ GIANG GIAI ĐOẠN 2010-2014**

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. Vũ Thị Thanh Thủy

Thái Nguyên - 2015

LỜI CAM ĐOAN

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

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

Tác giả luận văn

Lê Tiến Cường

LỜI CẢM ƠN

Trước hết với tình cảm chân thành và lòng biết ơn sâu sắc, tôi xin gửi lời cảm ơn đến cô giáo **TS. Vũ Thị Thanh Thủy**, người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn các thầy giáo, cô giáo trong Khoa Quản Lý Tài Nguyên và môi, các thầy cô thuộc phòng Đào tạo – Đào tạo sau đại học trường đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp giảng dạy và giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu.

Tôi xin cảm ơn ĐU – HĐND – UBND các xã; Xuân Giang, Bàng Lang và thị trấn Yên Bình. Phòng Tài Nguyên & Môi Trường, văn phòng đăng ký đất đai huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang, cùng các hộ gia đình ở hai xã và một thị trấn đã cung cấp số liệu và thông tin cần thiết để tôi hoàn thành luận văn này.

Cuối cùng tôi xin chân thành cảm ơn đồng nghiệp, bạn bè, cùng toàn thể gia đình, người thân đã động viên, giúp đỡ tôi trong thời gian học tập và nghiên cứu đề tài.

Thái Nguyên, ngày tháng..... năm 2015

Tác giả luận văn

Lê Tiến Cường

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	3
1.1.1. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	3
1.1.2. Cơ sở lý luận của đề tài.....	6
1.1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	7
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất	7
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	7
1.2.2. Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất	12
1.2.3. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển QSDĐ theo cơ chế một cửa tại xã, phường, huyện	14
1.3. Tình hình chuyển QSDĐ của Việt Nam và của tỉnh Hà Giang.....	22
1.3.1. Tình hình chuyển QSDĐ của Việt Nam	22
1.3.2. Sơ lược tình hình chuyển QSDĐ của tỉnh Hà Giang.....	22
1.4. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài	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. Nội dung nghiên cứu.....	24
2.4. Phương pháp nghiên cứu	25
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu	25
2.4.2. Phương pháp thống kê	26
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp	26
2.4.4. Phương pháp so sánh	26
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	27
3.1. Sơ lược về tình hình cơ bản của huyện Quang Bình	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	27
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	29
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của huyện Quang Bình.....	33
3.2. Đánh giá công tác chuyển đổi QSDĐ tại huyện Quang Bình.....	38
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển đổi QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010– 2014	39
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014	40
3.2.3. Đánh giá kết quả cho thuê và cho thuê lại QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014.....	42
3.2.4. Đánh giá kết quả thừa kế QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010- 2014	44
3.2.5. Đánh giá kết quả tặng cho QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014	46

3.2.6. Đánh giá kết quả thế chấp bằng giá trị QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang giai đoạn 2010 – 2014.....	48
3.2.7. Đánh giá kết quả bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình đoạn 2010 – 2014.....	50
3.2.8. Đánh giá kết quả góp vốn bằng giá trị QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014.....	51
3.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Quang Bình về chuyển QSDĐ	52
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Quang Bình tại hai khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ	52
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân huyện Quang Bình tại hai khu vực nghiên cứu về các hình thức chuyển QSDĐ	56
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.....	71
3.4. Tổng hợp ý kiến của các cán bộ quản lý và người dân huyện Quang Bình trong công tác chuyển QSDĐ.....	76
3.4.1. Tổng hợp ý kiến của các cán bộ quản lý trong công tác chuyển QSDĐ	76
3.4.2. Tổng hợp ý kiến của người dân huyện Quang Bình trong công tác chuyển QSDĐ.....	77
3.5. Một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	78
3.5.1. Giải pháp về chính sách	78
3.5.2. Giải pháp về quản lý	79
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	81
1. Kết luận	81
2. Đề nghị	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	84

DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

BTNMT	: Bộ Tài nguyên Môi trường
CBQL	: Cán bộ quản lý
HĐND	: Hội đồng nhân dân
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tình hình sử dụng đất của huyện Quang Bình giai đoạn 2010-2014	35
Bảng 3.2: Tổng hợp kết quả chuyển đổi QSDĐ tại huyện Quang Bình từ năm 2010 đến 2014.....	38
Bảng 3.3. Kết quả chuyển đổi QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014	39
Bảng 3.4. Kết quả chuyển nhượng QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014	40
Bảng 3.5. Kết quả cho thuê và cho thuê lại QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014.....	42
Bảng 3.6. Kết quả thừa kế QSDĐ tại khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014.....	44
Bảng 3.7. Kết quả tặng cho QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014	46
Bảng 3.8. Kết quả thế chấp bằng giá trị QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014	48
Bảng 3.9. Kết quả bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014	50
Bảng 3.10. Kết quả góp vốn bằng giá trị QSDĐ tại hai khu vực nghiên cứu của huyện Quang Bình giai đoạn 2010 – 2014.....	51
Bảng 3.11. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Quang Bình tại hai khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ.....	53
Bảng 3.12. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân huyện Quang Bình tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển đổi QSDĐ.....	56

Bảng 3.13. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ và người dân huyện Quang Bình tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng QSDĐ	59
Bảng 3.14. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Quang Bình tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức cho thuê và cho thuê lại QSDĐ	62
Bảng 3.15. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Quang Bình tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức thừa kế QSDĐ.....	64
Bảng 3.16. Kết quả đánh giá sự hiểu biết người dân huyện Quang Bình tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức tặng cho QSDĐ.....	66
Bảng 3.17. Kết quả đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Quang Bình tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ	68
Bảng 3.18. Kết quả đánh giá sự hiểu biết người dân huyện Quang Bình tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức góp vốn bằng giá trị QSDĐ	70