

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



**ĐỖ NGỌC HẢI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI  
GIAI ĐOẠN 2011-2015**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

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



**ĐỖ NGỌC HẢI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI  
GIAI ĐOẠN 2011-2015**

**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 Trần Văn Điền**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, đầy đủ, rõ nguồn gốc và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Các thông tin, tài liệu tham khảo sử dụng trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc. Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn.

Tôi xin chịu trách nhiệm trước Hội đồng bảo vệ luận văn, trước phòng đào tạo và nhà trường về các thông tin, số liệu trong đề tài.

*Thái Nguyên, tháng 09 năm 2016*

**Học viên**

**Đỗ Ngọc Hải**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này, tôi đã nhận được rất nhiều sự giúp đỡ của thầy giáo hướng dẫn, cơ quan chủ quản. Tôi xin chân thành cảm ơn:

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo trong khoa, đặc biệt tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới **PGS.TS Trần Văn Điền**, những người đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài. Cảm ơn các thầy cô của trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, phòng Đào tạo, khoa Quản lý tài nguyên, những người đã truyền thụ cho tôi những kiến thức và phương pháp nghiên cứu quý báu trong thời gian tôi học tập và nghiên cứu tại trường.

Và cuối cùng tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc nhất tới gia đình, bạn bè, đồng nghiệp, các bạn sinh viên... Những người luôn quan tâm, chia sẻ và tạo mọi điều kiện giúp đỡ trong thời gian tôi học tập và nghiên cứu vừa qua.

*Tôi xin chân thành cảm ơn!*

*Thái Nguyên, tháng 11 năm 2016*

**Tác giả**

**Đỗ Ngọc Hải**

## 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
MỞ ĐẦU .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU .....	3
1.1. Cơ sở lý luận của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	3
1.1.1. Đất đai và thị trường đất đai.....	3
1.1.2. Quyền sở hữu và quyền sử dụng đất .....	5
1.1.3. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	8
1.2. Kinh nghiệm thế giới về mua bán đất đai và chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	18
1.2.1. Mỹ .....	18
1.2.2. Australia .....	20
1.2.3. Malaysia .....	21
1.2.4. Singapore.....	22
1.2.5. Trung Quốc .....	24
1.3. Thực tiễn tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	26
1.3.1. Quá trình hình thành, phát triển quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	26
1.3.2. Cơ sở pháp lý .....	28

1.3.3. Các tài liệu tham khảo.....	30
1.3.4. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	30
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, MỤC TIÊU, NỘI DUNG ..... 35	
VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	35
2.1 Đối tượng, phạm vi và mục tiêu nghiên cứu.....	35
2.1.1 Đối tượng nghiên cứu.....	35
2.1.2 Phạm vi nghiên cứu.....	35
2.1.3 Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	35
2.2 Nội dung nghiên cứu.....	35
2.3 Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.....	35
2.3.2 Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	36
2.3.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	36
2.3.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp xử lý số liệu.....	37
2.3.5 Phương pháp chuyên khảo.....	37
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	38
3.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	38
3.1.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	38
3.1.2 Điều kiện kinh tế - xã hội.....	39
3.1.3 Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	44
3.1.4 Đánh giá hiện trạng và biến động đất đai của thành phố Yên Bái.....	45
3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái giai đoạn 2011 - 2015.....	51
3.2.1. Đánh giá hồ sơ, quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất so với pháp Luật đất đai.....	51
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái giai đoạn 2011-2015.....	57

3.3. Đánh giá công tác thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo ý kiến người dân và cán bộ quản lý .....	60
3.3.1. Đánh giá công tác thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo ý kiến người dân.....	60
3.3.2 Đánh giá công tác thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo ý kiến của cán bộ quản lý .....	66
3.4 Đánh giá thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	70
3.4.1 Thành tựu .....	70
3.4.2. Thuận lợi .....	71
3.4.3. Khó khăn .....	71
3.4.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	72
3.4.5. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	72
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	73
1. KẾT LUẬN .....	73
2. KIẾN NGHỊ .....	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO .....	75

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>Ký hiệu</b>	<b>Chú giải</b>
CN - TTCN	: Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp
CNH - HĐH	: Công nghiệp hóa - Hiện đại hoá
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GCN	: Giấy chứng nhận
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HTXNN	: Hợp tác xã nông nghiệp
MTTQ	: Mặt trận tổ quốc
NLN	: Nông lâm nghiệp
SDĐ	: Sử dụng đất
SXNN	: Sản xuất nông nghiệp
TDTT	: Thể dục – Thể thao
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
HTX	: Hợp tác xã



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2015 thành phố Yên Bái.....	46
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2015 các phường, xã điều tra .....	48
Bảng 3.3: Biến động diện tích đất đai trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	50
Bảng 3.4. So sánh thành phần hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái với quy định của pháp luật đất đai .....	51
Bảng 3.5 Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 17 đơn vị xã, phường trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2011 - 2015 .....	58
Bảng 3.6 Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 03 đơn vị xã, phường điển hình trên địa bàn thành phố Yên Bái theo từng năm .....	59
Bảng 3.7. Kết quả việc thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn các điểm nghiên cứu tại thành phố Yên Bái.....	61
Bảng 3.8 Kết quả thực hiện công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất giai đoạn 2011-2015.....	64
Bảng 3.9. Đánh giá của các hộ gia đình, cá nhân về việc thực hiện công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái .....	65
Bảng 3.10. Đánh giá của cán bộ quản lý về các nội dung liên quan đến.....	67
công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2011-2015.....	67

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Biểu 3.1: Biểu đồ thể hiện hiện trạng sử dụng đất đai của thành phố Yên Bái năm 2015 .....	47
Hình 3.2. Sơ đồ quy trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai .....	52
Hình 3.3. Sơ đồ quy trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái.....	54
Hình 3.4. Sơ đồ thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2011-2015 .....	59
Hình 3.5. Sơ đồ thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên 03 xã (phường) điểm trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2011-2015 .....	60