

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN HẢI HÀ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HẢI HÀ
GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN HẢI HÀ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HẢI HÀ
GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Đức Nhuận

Thái Nguyên - 2016

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 Hải Hà

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 TS. Nguyễn Đức Nhuận giảng viên Khoa Quản lý Tài nguyên, 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 Phòng Quản lý Đào tạo, khoa Quản lý Tài Nguyên và các thầy cô giáo giảng dạy 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 Lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân huyện Hải Hà, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng ĐKQSD đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chi cục Thống kê và UBND các xã Quảng Minh, xã Quảng Chính, xã Quảng Phong, xã Quảng Long, thị trấn Quảng Hà 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 Hải Hà

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT.....	viii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	ix
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
2.1. Mục tiêu tổng quát	3
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
2.3. Yêu cầu của đề tài	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.2. Cơ sở pháp lý	14
1.2.1. Các văn bản về chuyển quyền sử dụng đất áp dụng trên địa bàn huyện Hải Hà .	14
1.2.1.1. Các văn bản của Nhà nước.....	14
1.2.1.2. Các văn bản của UBND tỉnh Quảng Ninh	16
1.2.2. Quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất trường hợp chuyển quyền sử dụng đất áp dụng trên địa bàn huyện Hải Hà	17
1.3. Cơ sở thực tiễn	22
1.3.1. Tình hình quản lý đất đai của một số nước trên thế giới	22
1.3.2. Tình hình quản lý đất đai tại Việt Nam.....	25
1.4. Quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất	29
1.4.1. Quan niệm về quản lý nhà nước đối với quyền sử dụng đất.....	29
1.4.2. Vai trò của quản lý nhà nước về chuyển quyền sử dụng đất	30
1.4.3. Quá trình hình thành và phát triển của quyền sử dụng đất	30
1.4.4. Các quy định về chuyển quyền sử dụng đất.....	31
1.4.4.1. Căn cứ xác lập quyền được phép chuyển quyền sử dụng đất	31
1.4.4.2. Hình thức pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất	31
1.4.4.3. Giá chuyển quyền sử dụng đất	31

1.4.4.4. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất	32
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Địa điểm, thời gian.....	33
2.3. Nội dung nghiên cứu	33
2.3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Hải Hà.....	33
2.3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất của huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015	33
2.3.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Hải Hà về chuyển quyền sử dụng đất.....	33
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp sử dụng đất trong thời gian tới	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.4.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	34
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu	34
2.4.2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp	34
2.4.2.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp	35
2.4.3. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu	35
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	36
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Hải Hà.....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	36
3.1.1.1. Vị trí địa lý	36
3.1.1.2. Địa hình, địa mạo	36
3.1.1.3. Khí hậu	37
3.1.1.4. Thủy văn, thủy triều	37
3.1.1.5. Tài nguyên đất.....	38
3.1.1.6. Tài nguyên nước.....	39
3.1.1.7. Khoáng sản.....	40

3.1.1.8. Tài nguyên rừng	41
3.1.1.9. Tài nguyên biển.....	41
3.1.1.10. Tài nguyên nhân văn	41
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	42
3.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế.....	42
3.1.2.2. Dân số, lao động và việc làm	42
3.1.2.3. Cơ sở hạ tầng và giao thông.....	43
3.1.2.4. Hệ thống lưới điện, bưu chính viễn thông	44
3.1.2.5. Công tác giáo dục đào tạo	45
3.1.2.6. Thực trạng phát triển y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng.....	45
3.1.2.7. Khái quát thực trạng kinh tế - xã hội của huyện	46
3.1.3. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn huyện Hải Hà	48
3.1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2015	48
3.1.3.2. Tình hình quản lý đất đai tại huyện Hải Hà:	52
3.1.3.3. Tình hình biến động đất đai tại huyện Hải Hà:	55
3.1.3.4. Cơ cấu sử dụng đất của huyện Hải Hà và 5 xã, thị trấn điều tra năm 2015.....	57
3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015.....	59
3.2.1. Đánh giá tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015	59
3.2.1.1. Chuyển đổi quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu của huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015.....	59
3.2.1.2. Kết quả chuyển nhượng QSDĐ tại khu vực nghiên cứu của huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015.....	59
3.2.1.3. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu của huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015	60
3.2.1.4. Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu của huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015.....	61

3.2.1.5. Kết quả cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu của huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015.....	61
3.2.1.6. Kết quả thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu của huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015	62
3.2.1.7. Kết quả góp vốn quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu của huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015	63
3.2.1.8. Tổng hợp và đánh giá kết quả thực hiện các hình thức chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hải Hà giai đoạn 2011 - 2015	63
3.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân về chuyển quyền sử dụng đất của huyện Hải Hà	67
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ.....	68
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	71
3.3.2.1. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển đổi quyền sử dụng đất.....	71
3.3.2.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	73
3.3.2.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất	74
3.3.2.4. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức thừa kế quyền sử dụng đất.....	75
3.3.2.5. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức tặng cho quyền sử dụng đất.....	76
3.3.2.6. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất	77
3.3.2.7. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	79
3.3.3. Tổng hợp ý kiến của cán bộ quản lý về công tác chuyển quyền sử dụng đất .	80
3.3.4. Tổng hợp ý kiến của người dân về công tác chuyển quyền sử dụng đất	81

3.4. Đề xuất giải pháp sử dụng đất trong thời gian tới.....	81
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	84
1. Kết luận	84
2. Kiến nghị	84
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	86
PHIẾU ĐIỀU TRA	

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

CNH	: Công nghiệp hoá
PLĐĐ	: Pháp luật đất đai
QSD	: Quyền sử dụng
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân