

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TỔNG XUÂN NGỰ

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYÊN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN BẮC QUANG,
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



TỔNG XUÂN NGỰ

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN BẮC QUANG,
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: PGS.TS. Nguyễn Thế Hùng

THÁI NGUYÊN, 2015

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./.

Thái Nguyên, tháng năm 2015

Tác giả luận văn

Tống Xuân Ngự

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 tận tình của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới PGS.TS Nguyễn Thế Hùng - 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 các thầy cô giáo Phòng Đào tạo, khoa Quản lý Tài Nguyên, 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 Huyện ủy - Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân huyện Bắc Quang, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch và UBND các xã, Thị trấn trên địa bàn huyện Bắc Quang, 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 !

Thái Nguyên, tháng năm 2015

Tác giả luận văn

Tổng Xuân Ngy

MỤC LỤC

Trang

LỜI MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể	2
3. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lí luận của đề tài	4
1.1.2. Cơ sở pháp lí của đề tài	5
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất .	8
1.2.1. Khái niệm	8
1.2.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất.....	8
1.2.3. Một số quy định về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	11
1.2.4. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất	15
1.3. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thế giới và ở Việt Nam.....	16
1.3.1. Sơ lược tình hình quản lý đất đai và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thế giới	16
1.3.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam	20
1.3.3. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Bắc Quang - tỉnh Hà Giang	20
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .	22
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	22
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	22
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	22
2.2. Nội dung nghiên cứu	22
2.2.1. Tóm lược tình hình cơ bản của Huyện Bắc Quang	22
2.2.2. Tóm lược kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất giai đoạn 2010 -	

2014 tại huyện Bắc Quang.....	22
2.2.3. Tóm lược hiểu biết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân và cán bộ quản lý	23
2.2.4. Những khó khăn, tồn tại và giải pháp khắc phục trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Bắc Quang theo đúng quy định của pháp luật.....	23
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.3.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp	23
2.3.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	24
2.3.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp	24
2.3.4. Phương pháp thống kê, so sánh	24
2.3.5. Phương pháp chuyên gia.	25
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	26
3.1. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội huyện Bắc Quang	26
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	26
3.1.2. Khái quát về điều kiện kinh tế - xã hội của huyện Bắc Quang	31
3.1.3. Thực trạng công tác quản lý đất đai của huyện Bắc Quang	37
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất huyện Bắc Quang.....	40
3.1.5. Đánh giá hồ sơ chuyển nhượng so với pháp luật đất đai.....	41
3.1.6. Đánh giá quy trình chuyển nhượng so với pháp luật đất đai So sánh với quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai:	41
3.1.7. Đánh giá thuận lợi, khó khăn trong chuyển nhượng đất đai	44
3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất giai đoạn 2010 -2014 tại huyện Bắc Quang	45
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển nhượng theo đơn vị hành chính	48
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng theo thời gian, so sánh kết quả chuyển nhượng 5 năm với nhau	50
3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng theo loại đất và đối tượng tham gia chuyển nhượng.....	55
3.2.4. Đánh giá kết quả chuyển nhượng theo nghề nghiệp của đối tượng chuyển nhượng	56

3.2.5. Đánh giá kết quả chuyển nhượng theo địa chỉ loại đối tượng, so sách kết quả chuyển nhượng theo địa chỉ của đối tượng nhận chuyển nhượng	57
3.3. Đánh giá hiểu biết của cán bộ và nhân dân về chuyển quyền sử dụng đất	59
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết chung của cán bộ và nhân dân huyện Bắc Quang về chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.....	61
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết chung của cán bộ và nhân dân huyện Bắc Quang về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	64
3.3.3. Đánh giá sự hiểu biết chung của cán bộ và nhân dân huyện Bắc Quang về quy trình chuyển nhượng QSD đất.....	67
3.3.4. Đánh giá sự hiểu biết chung của cán bộ và nhân dân huyện Bắc Quang về tài chính trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất	69
3.3.5. Nhận xét chung của cán bộ và nhân dân huyện Bắc Quang về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	72
3.3.6. Đánh giá thuận lợi, khó khăn trong thực hiện công chứng hợp đồng tại văn phòng công chứng và chứng thực hợp đồng đất đai tại UBND cấp xã	75
3.4. Những khó khăn, tồn tại và giải pháp khắc phục trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Bắc Quang	77
3.4.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Bắc Quang.....	77
3.4.2. Những khó khăn, tồn tại trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Bắc Quang.....	78
3.4.3. Một số giải pháp khắc phục để hoàn thiện và phát triển quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Bắc Quang.....	79
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	81
4.1. Kết luận	81
4.2. Đề nghị	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

STT	Ký hiệu viết tắt	Nội dung
1	ĐVT	: Đơn vị tính
2	GCN	: Giấy chứng nhận
3	HĐND	: Hội đồng nhân dân
4	QLĐĐ	: Quản lý đất đai
5	QSD	: Quyền sử dụng
6	QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
7	SĐĐ	: Sử dụng đất
8	TB	: Trung bình
9	TDMNB	: Trung du miền núi Bắc Bộ
10	UBND	: Ủy ban nhân dân
11	VPĐK	: Văn phòng đăng ký
12	VPCC	: Văn phòng công chứng

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Bắc Quang năm 2014	40
Bảng 3.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của huyện Bắc Quang 2010 đến 2014.....	45
Bảng 3.3. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 23 xã, thị trấn trên địa bàn huyện Bắc Quang giai đoạn 2010 -2014	48
Bảng 3.4. So sánh số lượng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 23 đơn vị xã, thị trấn từ 2010 đến 2014	50
Bảng 3.5. So sánh diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 23 đơn vị xã, thị trấn từ 2010 đến 2014	52
Bảng 3.6. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa khu vực thị trấn và khu vực nông thôn trên địa bàn Bắc Quang giai đoạn 2010-2014	54
Bảng 3.7. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất huyện Bắc Quang theo từng loại đất	55
Bảng 3.8. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất huyện Bắc Quang theo nghề nghiệp của đối tượng nhận chuyển nhượng.....	56
Bảng 3.9. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất huyện Bắc Quang theo địa chỉ đối tượng nhận chuyển QSD đất.....	58
Bảng 3.10. Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung về chuyển nhượng QSDĐ tại 3 khu vực của huyện Bắc Quang	61
Bảng 3.11. Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung về chuyển nhượng QSD đất tại Huyện Bắc Quang theo 3 nhóm ngành nghề	62
Bảng 3.12. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về hồ sơ chuyển nhượng QSD đất tại huyện Bắc Quang theo đối tượng nghề nghiệp	64
Bảng 3.13. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về hồ sơ chuyển nhượng QSD đất tại 3 khu vực của huyện Bắc Quang	66
Bảng 3.14. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về quy trình chuyển nhượng QSD đất tại huyện Bắc Quang theo đối tượng nghề nghiệp	67
Bảng 3.15. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về quy trình chuyển nhượng QSD đất tại	

huyện Bắc Quang theo 3 khu vực.....	69
Bảng 3.16. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về thuế, lệ phí chuyển nhượng QSD đất tại huyện Bắc Quang theo đối tượng nghề nghiệp	70
Bảng 3.17. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về thuế, lệ phí chuyển nhượng QSD đất tại huyện Bắc Quang theo từng địa bàn cư trú	71
Bảng 3.18. Kết quả đánh giá hiểu biết về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Bắc Quang theo đối tượng nghề nghiệp.....	73
Bảng 3.19. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về thị trường chuyển nhượng QSD đất tại huyện Bắc Quang theo đối tượng ở từng địa bàn cư trú.....	74
Bảng 3.20. So sánh về thời gian, khoảng cách, kinh phí và mức độ thuận lợi, khó khăn khi thực hiện giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất đai tại Văn phòng công chứng và chứng thực tại UBND xã trên địa bàn Bắc Quang.....	75