

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



BÙI THỊ NGỌC THÁI

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC CHUYỂN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN PHÚ LƯƠNG,
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2011-2015
VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP THỰC HIỆN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN



BÙI THỊ NGỌC THÁI

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC CHUYÊN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN PHÚ LƯƠNG,
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2011-2015
VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP THỰC HIỆN**

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. LƯƠNG VĂN HINH

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./.

Thái Nguyên, tháng 9 năm 2016

Tác giả luận văn

Bùi Thị Ngọc Thái

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 PGS.TS Lương Văn Hình 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 khoa Sau đại học, 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 Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân huyện Phú Lương, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch, phòng Dân tộc và UBND các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Phú Lương, 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 9 năm 2016

Tác giả luận văn

Bùi Thị Ngọc Thái

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC 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 của đề tài	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.2. Khái quát vấn đề nghiên cứu.....	9
1.2.1. Khái niệm chuyển QSDĐ	9
1.2.2. Các hình thức chuyển QSDĐ.....	9
1.2.3. Một số quy định chung về chuyển QSDĐ	13
1.2.3.1. Điều kiện để thực hiện các quyền chuyển QSDĐ.....	13
1.2.3.2. Thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất	13
1.2.3.3. Một số quy định về nhận chuyển QSDĐ	14
1.2.3.4. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển QSDĐ tại bộ phận một cửa của UBND các cấp	16
1.3. Tổng quan một số nghiên cứu liên quan đến đề tài	24
1.4. Thực trạng công tác chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam	28
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	31
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	31
2.2. Địa điểm, thời gian nghiên cứu.....	31

2.3. Nội dung nghiên cứu.....	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	32
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	35
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Phú Lương.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	35
3.1.1.1. Vị trí địa lý	35
3.1.1.2. Địa hình, địa mạo	37
3.1.1.3. Khí hậu.....	37
3.1.1.4. Các nguồn tài nguyên tự nhiên	37
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	40
3.1.2.1. Kinh tế.....	40
3.1.2.2. Dân số và lao động.....	41
3.1.2.3. Cơ sở hạ tầng.....	42
3.1.2.4. Văn hóa xã hội	44
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Phú Lương.....	45
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Phú Lương.....	48
3.2.2. Tình hình biến động đất đai	50
3.3. Đánh giá kết quả thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phú Lương giai đoạn 2011 – 2015	52
3.3.1. Đánh giá kết quả thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất đai	52
3.3.2. Đánh giá kết quả thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính giai đoạn 2011 - 2015.....	57
3.3.2.1. Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	61
3.3.2.2. Kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất	63
3.3.2.3. Kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất	64

3.3.2.4. Kết quả thế chấp quyền sử dụng đất	66
3.3.3. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất của huyện Phú Lương theo mục đích sử dụng giai đoạn 2011-2015	69
3.3.3.1. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng .	72
3.3.3.2. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng	74
3.3.3.3. Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng	75
3.3.3.4. Kết quả thế chấp quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng	77
3.4. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về chuyển quyền sử dụng đất.....	78
3.4.1. Đánh giá sự hiểu biết về chuyển quyền sử dụng đất theo khu vực.....	79
3.4.2. Đánh giá sự hiểu biết về chuyển quyền sử dụng đất theo ngành, nghề	82
3.5. Những thuận lợi và khó khăn trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	85
3.5.1. Thuận lợi	83
3.5.2. Khó khăn	86
3.5.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất tại địa phương.....	87
3.6 Đề xuất giải pháp thực hiện cho công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phú Lương	91
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	94
1. Kết luận	94
2. Đề nghị	95
TÀI LIỆU THAM KHẢO	96

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

ĐVT:	Đơn vị tính
GCN:	Giấy chứng nhận
HĐND:	Hội đồng nhân dân
QĐ:	Quyết định
QSD:	Quyền sử dụng
QSDĐ:	Quyền sử dụng đất
SDĐ:	Sử dụng đất
UBND:	Ủy ban nhân dân
VPĐK:	Văn phòng đăng ký

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. So sánh một số quy định chung về chuyển QSDĐ của luật đất đai 2003 và luật đất đai 2013	28
Bảng 3.1 Tình hình dân số huyện Phú Lương theo đơn vị hành chính năm 2015	42
Bảng 3.2 Hiện trạng sử dụng đất của huyện Phú Lương năm 2015	49
Bảng 3.3 Tình hình biến động đất đai của huyện Phú Lương	50
Bảng 3.4 Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất của huyện Phú Lương giai đoạn 2011-2015.....	54
Bảng 3.5. Kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính	58
Bảng 3.6. Kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng	61
Bảng 3.7 Kết quả thực hiện công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính	63
Bảng 3.8 Kết quả thực hiện công tác tặng cho quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính	65
Bảng 3.9 Kết quả thực hiện công tác thừa kế quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính	68
Bảng 3.10 Kết quả thực hiện công tác thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính	70
Bảng 3.11. Kết quả thực hiện công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng	73
Bảng 3.12. Kết quả thực hiện công tác tặng cho quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng	74
Bảng 3.13. Kết quả thực hiện công tác thừa kế quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng	76

Bảng 3.14. Kết quả thực hiện công tác thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng	77
Bảng 3.15. Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung về chuyển QSD đất tại 2 khu vực của huyện Phú Lương.....	81
Bảng 3.16. Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung về chuyển QSD đất tại huyện Phú Lương theo 3 nhóm ngành nghề	82