

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN ĐÌNH THIỆN

Tên đề tài:

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI
HUYỆN BẢO THẮNG – TỈNH LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2012-2014**

KHOÁ LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Hệ đào tạo	: Chính quy
Chuyên ngành	: Địa chính môi trường
Khoa	: Quản Lý Tài Nguyên
Khóa học	: 2011 – 2015

Thái Nguyên, năm 2015

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



TRẦN ĐÌNH THIỆN

Tên đề tài:

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI
HUYỆN BẢO THẮNG – TỈNH LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2012-2014**

KHOÁ LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Hệ đào tạo	: Chính quy
Chuyên ngành	: Địa chính môi trường
Khoa	: Quản Lý Tài Nguyên
Lớp	: K43 – ĐCMT – N02
Khóa học	: 2011 – 2015
Giảng viên hướng dẫn	: TS. Nguyễn Thanh Hải

Thái Nguyên, năm 2015

LỜI CẢM ƠN

Sinh viên: Trần Đình Thiện, lớp 43B - Địa chính môi trường, Khoa Quản lí Tài Nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên

Trong quá trình nghiên cứu, thực tập và hoàn thành khóa luận tốt nghiệp đại học tại huyện Bảo Thắng - tỉnh Lào Cai, em đã nhận được sự giúp đỡ, chỉ bảo tận tình của nhiều tập thể, cá nhân trong và ngoài trường.

Trước hết, em xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo trong Khoa Quản lí tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Đặc biệt, em xin chân thành cảm ơn TS. Nguyễn Thanh Hải đã luôn tận tình hướng dẫn em trong quá trình thực hiện khóa luận tốt nghiệp này.

Em xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo, các anh, chị trong bộ phận địa chính Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Bảo Thắng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bảo Thắng đã giúp đỡ, tạo điều kiện thuận lợi cho em thu thập số liệu, nắm bắt tình hình thực tế để hoàn thành khóa luận này.

Em cũng bày tỏ sự biết ơn sâu sắc tới gia đình và người thân đã giúp đỡ, động viên cho em trong học tập và sinh hoạt.

Cuối cùng, em xin kính chúc các thầy giáo, cô giáo, các bác, các chú, các anh, chị, gia đình và người thân luôn luôn mạnh khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Em xin chân thành cảm ơn!

Lào Cai, ngày 05 tháng 04 năm 2015

Sinh viên

Trần Đình Thiện

DANH MỤC CÁC BẢNG

Trang

Bảng 4.1: Cơ cấu kinh tế của huyện Bảo Thắng thời kỳ 2001 - 2010	
Bảng 4.2: . Hiện trạng sử dụng đất huyện Bảo Thắng năm 2014	44
Bảng 4.3. Kết quả bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012-2014.....	57
Bảng 4.4: Kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất tại	58
huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014	58
Bảng 4.5: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất huyện Bảo Thắng.....	59
giai đoạn 2012 - 2014.....	59
Bảng 4.6: Kết quả cho thuê quyền sử dụng đất huyện Bảo Thắng	60
giai đoạn 2012 - 2014.....	60
Bảng 4.7: Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014.....	61
Bảng 4.8: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất huyện Bảo Thắng	62
giai đoạn 2012 - 2014.....	62
Bảng 4.9: Kết quả thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất tại địa bàn.....	64
huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014	64
Bảng 4.10: Những hiểu biết cơ bản của người dân huyện Bảo Thắng về những	66
quy định chung của chuyển quyền sử dụng đất	66
Bảng 4.11: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức chuyển đổi quyền sử dụng đất	67
Bảng 4.12: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức.....	68
chuyển nhượng quyền sử dụng đất	68
Bảng 4.13: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất.....	69
Bảng 4.14: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức.....	70
để thừa kế quyền sử dụng đất.....	70
Bảng 4.15: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức tặng.....	71
cho quyền sử dụng đất.....	71

Bảng 4.16: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất	72
Bảng 4.17: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.....	73

DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

Ký hiệu viết tắt	Nguyên nghĩa
CP	Chính phủ
CQSD	Chuyển quyền sử dụng
DN	Doanh nghiệp
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	Hội đồng nhân dân
QĐ	Quyết định
QSD	Quyền sử dụng
STT	Số thứ tự
TNMT	Tài nguyên và Môi trường
TTg	Thủ tướng Chính phủ
TT	Thông tư
TTCN	Tiểu thủ công nghiệp
TPLC	Thành phố Lào Cai
UBND	Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

Trang

PHẦN 1. MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục đích đề tài.....	2
1.3. Mục tiêu đề tài.....	2
1.4. Ý nghĩa đề tài	2
PHẦN 2. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
2.1. Cơ sở khoa học của đề tài	3
2.1.1. Cơ sở lý luận	3
2.1.2. Cơ sở thực tiễn	4
2.1.3. Cơ sở pháp lý về công tác quản lý nhà nước về đất đai.....	5
2.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất và các nội dung liên quan	7
2.2.1. Các nội dung quản lý nhà nước về đất đai	7
2.2.2. Các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất	8
2.2.3. Quy định về chuyển quyền sử dụng đất và các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	10
2.3. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai nói chung và huyện Bảo Thắng nói riêng	21
PHẦN 3. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU....	23
3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	23
3.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23
3.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
3.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	23
3.2.1. Địa điểm	23
3.2.2. Thời gian tiến hành	23
3.3. Nội dung nghiên cứu	23
3.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Bảo Thắng.....	23
3.3.2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai.....	23

3.3.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất của huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012- 2014	23
3.3.4. Những mặt tồn tại, hạn chế và phương hướng giải quyết.....	24
3.3.5. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về chuyển quyền sử dụng đất.....	24
3.4. Phương pháp nghiên cứu.....	24
PHẦN 4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	25
4.1. Điều kiện tự nhiên, kt- xh huyện bảo thắng	25
4.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	25
4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	31
4.1.3. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Bảo Thắng.....	41
4.2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lí nhà nước về đất đai.....	43
4.2.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014	43
4.2.2. Công tác quản lý nhà nước về đất đai	50
4.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện bảo thắng	57
4.3.1. Đánh giá kết quả bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất	57
4.3.2. Đánh giá kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.....	58
4.3.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất	59
4.3.4. Đánh giá kết quả cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất.....	60
4.3.5. Đánh giá kết quả thừa kế quyền sử dụng đất	61
4.3.6. Đánh giá kết quả tặng cho quyền sử dụng đất	62
4.3.7. Đánh giá kết quả thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất	63
4.4.1. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về những quy định chung của chuyển quyền sử dụng đất theo số liệu điều tra.....	65
4.4.2. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất.....	66
4.5. Những mặt tích cực, điểm hạn chế tồn tại và hướng giải quyết đối với công tác quản lý hoạt động chuyển QSDĐ.....	73
4.5.1. Những mặt tích cực	73
4.5.2. Những tồn tại và hạn chế	74

4.5.3. Hướng giải quyết khắc phục	74
PHẦN 5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	75
5.1. Kết luận	75
5.2. Kiến nghị.....	75
TÀI LIỆU THAM KHẢO	76

PHẦN 1

MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá mà thiên nhiên ban tặng cho con người. Đất đai là tư liệu sản xuất chủ yếu và đặc biệt không gì thay thế được, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng các cơ sở văn hóa, kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng.

Từ xa xưa, con người đã biết bảo vệ và sử dụng vốn tài nguyên đất để tạo ra những sản phẩm phục vụ cho đời sống xã hội, đã có những biện pháp quản lý và khai thác có hiệu quả nguồn tài nguyên này. Từ khi loài người biết chăn nuôi, trồng trọt, họ cũng đã có ý thức bảo vệ đất như: đắp đê, trồng cây phủ xanh đất trống đồi núi trọc, bón phân nhằm đem lại hiệu quả sử dụng đất một cách tốt nhất... Do vậy không thể sử dụng đất một cách bừa bãi mà phải theo quy hoạch và kế hoạch của thể.

Ngày nay đất nước ta đang trong thời kỳ đổi mới với nền kinh tế thị trường mở cửa thì nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, do dân số ngày một đông và phát triển các khu công trình công cộng, khu công nghiệp tạo nên áp lực ngày càng lớn đối với đất đai, nhất là đất nông nghiệp đang có nguy cơ giảm về diện tích, trong khi khả năng mở thêm diện tích đất mới lại hạn chế.

Dựa vào sản xuất nông nghiệp có thể tạo ra một khối lượng lớn lương thực phục vụ cho nhu cầu nhân dân, không những vậy còn đưa nước ta trở thành một nước xuất khẩu gạo và các sản phẩm khác từ đất thì vấn đề quản lý sử dụng đất có hiệu quả là hết sức bức thiết và quan trọng trong sản xuất nông lâm nghiệp. Diện tích đất cho sản xuất nông nghiệp ở khu vực nông thôn bị thu hẹp dần nhường cho diện tích đất khu đô thị tăng lên nhanh chóng, quan hệ kinh tế đất đô thị cũng được tiền tệ hóa theo quy luật của kinh tế thị trường.

Để đảm bảo sử dụng đất đai một cách có hiệu quả cũng như công tác bảo vệ và quản lý tốt đất đai thì công tác đánh giá hiện trạng và định hướng sử dụng đất đai là việc làm rất quan trọng, nhằm đưa ra các giải pháp khắc phục những khó khăn, tồn tại để đem lại hiệu quả thiết thực nhất phục vụ đời sống xã hội.

Xuất phát từ những nhu cầu thực tiễn trên, chúng tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Thắng - tỉnh Lào Cai giai đoạn 2012-2014”***

1.2. Mục đích đề tài

Đánh giá thực trạng và kết quả hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014 nhằm đánh giá kết quả đã đạt được, những tồn tại và từ đó đề xuất những giải pháp để hoàn thiện hơn công tác chuyển quyền sử dụng đất.

1.3. Mục tiêu đề tài

- Đánh giá điều kiện tự nhiên, KT-XH huyện Bảo Thắng.
- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai.
- Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo các hình thức chuyển quyền được quy định tại luật đất đai 2003 và luật đất đai 2013 trên địa bàn huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012- 2014.
- Đánh giá những khó khăn và thuận lợi của công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng.
- Đánh giá sự hiểu biết của người dân về chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng.

1.4. Ý nghĩa đề tài

- Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu: Tìm hiểu nắm vững được những kiến thức thực tế trong quản lý nhà nước về đất đai nói chung và công tác chuyển quyền sử dụng đất nói riêng.
- Ý nghĩa trong thực tiễn: Qua việc tìm hiểu tình hình chuyển quyền sử dụng đất nhằm tìm ra những phương án khả thi cũng như những thuận lợi, khó khăn, giải pháp thực hiện công tác.

PHẦN 2

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

2.1. Cơ sở khoa học của đề tài

2.1.1. Cơ sở lý luận

Xuất phát từ vai trò vô cùng quan trọng của đất đai đối với sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội và quốc phòng an ninh, Nhà nước ta đã xây dựng hệ thống các chính sách về đất đai chặt chẽ, khoa học nhằm không ngừng tăng cường công tác quản lý, khai thác và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước. Thông qua hiến pháp và pháp luật đất đai quy định quyền sở hữu duy nhất và thống nhất trên toàn vẹn lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Dưới góc độ Nhà nước và pháp luật thì đất đai là một bộ phận không thể tách rời khỏi lãnh thổ quốc gia, nó gắn liền với chủ quyền của mọi quốc gia, nó cũng đồng nghĩa với việc không thể có một quốc gia nào là không có đất đai và lãnh thổ. Tôn trọng chủ quyền quốc gia thì điều đầu tiên phải nhắc đến đó là việc tôn trọng toàn vẹn lãnh thổ của mỗi quốc gia. Vì vậy, việc xâm phạm đến đất đai và lãnh thổ chính là xâm phạm đến chủ quyền quốc gia .

Chuyển quyền sử dụng đất là một trong những hoạt động đang được các cơ quan chức năng quan tâm đặc biệt, nó là một phần trong công tác quản lý đất đai theo các nội dung quản lý nhà nước về đất đai đã được quy định tại Luật đất đai 2003, luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật. Thực chất của các hình thức chuyển quyền bao gồm những nội dung cơ bản đó là: "*Chuyển đổi quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất và góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất*". Trong những năm gần đây, hoạt động chuyển quyền sử dụng đất đang diễn ra mạnh mẽ trên phạm vi cả nước, đặc biệt là tại các đô thị lớn, các trung tâm kinh tế, trung tâm công nghiệp v.v... đó là hệ quả tất yếu trong bối cảnh nền kinh tế nước ta đang trên đà phát triển mạnh mẽ, cần rất nhiều quỹ đất

dành cho phát triển kinh tế xã hội. Bên cạnh những kết quả khả quan đáng ghi nhận trong quá trình quản lý hoạt động chuyển quyền sử dụng đất nói riêng, công tác quản lý nhà nước về đất đai theo các nội dung nói chung thì chúng ta còn bộc lộ nhiều mặt hạn chế, yếu kém trong quá trình quản lý tài nguyên đất đai đòi hỏi Nhà nước và các cơ quan chức năng phải đề ra những biện pháp cụ thể và kịp thời nhằm quản lý tốt quỹ đất đai phục vụ tốt cho sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội .

2.1.2. Cơ sở thực tiễn

Trong những năm qua, công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung, công tác quản lý hoạt động chuyển quyền sử dụng đất đai nói riêng luôn được các cơ quan Nhà nước và các tổ chức, cá nhân quan tâm theo dõi. Từ khi Luật Đất đai 2003 ra đời và có hiệu lực, công tác quản lý hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, công tác quản lý đất đai giúp cho Nhà nước nắm được thực trạng quỹ đất đai, hiện trạng sử dụng, đồng thời nắm rõ thông tin về các thành phần, đối tượng chủ sử dụng đất trên các địa bàn. Đặc biệt từ khi Luật Đất đai 2013 ra đời được đánh giá là công cụ pháp lý quan trọng của Nhà nước trong việc quản lý, điều tiết các mối quan hệ về đất đai ,vừa kế thừa những quy định phù hợp của Luật Đất đai 2003, đồng thời sửa đổi những quy định còn bất cập và bổ sung một số quy định mới có khả năng tháo gỡ và giải quyết một số bất cập của Luật Đất đai 2003 đã tồn tại.

Việc quản lý tốt hoạt động chuyển quyền sử dụng đất là cơ sở giúp các cơ quan chức năng Nhà nước nắm chắc không những về mặt số lượng, chất lượng, đối tượng chủ sử dụng đất mình còn đảm bảo quản lý chặt chẽ nguồn tài nguyên đất đai, thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đảm bảo nguồn thu tài chính đối với Nhà nước đồng thời nắm rõ các biến động về sử dụng đất đai để từ đó có những quyết định hợp lý nhằm điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai, thực hiện phân phối quỹ đất đai khoa học, bảo vệ tài nguyên đất đai quý giá và thực hiện thành công mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, phát triển bền vững.

Đối với người sử dụng đất, quản lý tốt hoạt động chuyển quyền sử dụng đất giúp minh bạch hóa thông tin về đất đai, cho người sử dụng đất có nhiều cơ hội lựa chọn, đầu tư cho đất đai, yên tâm đầu tư sản xuất kinh doanh, giúp cho mọi người

dân đều có cơ hội sử dụng đất và là nền tảng thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển. Do vậy, công tác quản lý hoạt động chuyển quyền sử dụng đất có một vai trò hết sức quan trọng, đang được Nhà nước quan tâm và có hướng điều chỉnh một mặt quản lý một cách chặt chẽ, khoa học nhưng mặt khác lại tiến hành cải cách đơn giản hóa các thủ tục hành chính để hoạt động này diễn ra minh bạch, thuận tiện cho người sử dụng đất, thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển mà vẫn đảm bảo thực hiện đầy đủ theo các quy định của pháp luật đất đai.

2.1.3. Cơ sở pháp lý về công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Hiến Pháp 1992; [1]

Luật đất đai 29/11/2013; [2]

Luật đất đai ngày 26/11/2003; [3]

Bộ luật Dân sự 2005;

Luật thuế sử dụng đất và nhà ở;

Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất;

Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai 2003. [4]

Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về sử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về giá đất.

Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thu hồi đất, thực hiện QSDĐ, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

Thông tư số 23/2006/TT-/BTC-BTNMT ngày 24/3/2006 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ đã trả lại có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước theo quy định của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai.

Thông tư số 03/2006/TT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư liên

tịch số 05/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/06/2006 của Bộ Tư Pháp - Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về việc hướng dẫn đăng ký thế chấp bảo lãnh bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất.

Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/07/2007 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường hướng dẫn thực hiện, một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thu hồi đất, thực hiện QSDĐ, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại đất đai.

Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi Trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/04/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành luật đất đai.

Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lí, quản lí hồ sơ địa chính.

Thông tư số 117/2004/TT-BCT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ về thu tiền sử dụng đất.

Quyết định số 93/2007/TTCP ngày 22/06/2007 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc ban hành quy chế thực hiện theo cơ chế “ một cửa liên thông “ tại cơ quan hành chính nhà nước tại địa phương.

Nghị quyết Đại hội Đảng bộ huyện Bảo Thắng lần thứ XXV, XXVI (nhiệm kỳ 2005-2010, 2010-2015); Các quy định và hướng dẫn thực hiện của Huyện uỷ, HĐND và UBND huyện Bảo Thắng về phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh trong huyện

Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Bảo Thắng qua các năm

2.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất và các nội dung liên quan

2.2.1. Các nội dung quản lý nhà nước về đất đai

Hoạt động trên thực tế của các cơ quan Nhà nước nhằm bảo vệ và thực hiện quyền sở hữu Nhà nước về đất đai rất phong phú và đa dạng, bao gồm 13 nội dung cụ thể như sau:

Quản lý nhà nước về đất đai

1. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai.

2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:

a) Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó;

b) Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính;

c) Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

d) Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

đ) Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

e) Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

g) Thống kê, kiểm kê đất đai;

h) Quản lý tài chính về đất đai;

3. Nhà nước có chính sách đầu tư cho việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại, đủ năng lực, bảo đảm quản lý đất đai có hiệu lực và hiệu quả.

Các nội dung trên chủ yếu thể hiện trong ba phạm vi cơ bản của việc bảo vệ và thực hiện quyền sở hữu Nhà nước về đất đai:

- Nhà nước phải nắm chắc tình hình đất đai, tức là biết rõ các thông tin chính xác về số lượng, chất lượng đất đai và về hiện trạng tình hình quản lý, sử dụng đất đai.

- Nhà nước thực hiện phân phối và phân phối lại theo quy hoạch và kế hoạch chung thống nhất. Nhà nước chiếm hữu toàn bộ quỹ đất đai trên toàn quốc nhưng

không trực tiếp sử dụng mà giao nó cho các tổ chức và các cá nhân sử dụng. Nhà nước thực hiện quyền chuyển giao quyền sử dụng từ các chủ thể khác nhau, thực hiện việc điều chỉnh giữa các loại đất, giữa các vùng kinh tế.

- Nhà nước phải thường xuyên thanh tra, kiểm tra chế độ quản lý và sử dụng đất đai. Hoạt động phân phối và sử dụng đất đai do các cơ quan chức năng chuyên môn quản lý nhà nước về đất đai và người sử dụng cụ thể thực hiện.

2.2.2. Các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

2.2.2.1. Khái niệm về người sử dụng đất

Người sử dụng đất hiện nay bao gồm: Tổ chức (trong nước và ngoài nước), hộ gia đình, cá nhân (trong nước và ngoài nước) và cộng đồng dân cư.

Theo điều 9 Luật Đất đai 2003 [3] quy định về người sử dụng đất như sau:

"1. Các tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất;

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất;

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất;

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc giao đất;

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại

giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất;

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hoá, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất, được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

7. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất."

2.2.2.2. Những đảm bảo cho người sử dụng đất

Điều 10 Luật Đất đai 2003 [3] quy định những đảm bảo cho người sử dụng đất hiện nay bao gồm:

"1. Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

2. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

3. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có đất để sản xuất; đồng thời có chính sách ưu đãi đầu tư, đào tạo nghề, phát triển ngành nghề, tạo việc làm cho lao động ở nông thôn phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá."

2.2.2.3. Các quyền chung của người sử dụng đất

Luật Đất đai 2003 [3] đã tách ra 6 quyền chung ra là 6 quyền mà người sử dụng đất nào được hưởng còn các quyền khác thì tùy theo đối tượng cụ thể và bổ sung thêm các hình thức chuyển quyền như cho tặng, bảo lãnh v.v... Điều 105 Luật Đất đai 2003 quy định người sử dụng đất có các quyền chung sau đây:

"1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;

3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;

4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;

5. Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;

6. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai."

2.2.2.4. Các nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Điều 107 Luật Đất đai 2003 [3] quy định người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung sau đây:

"1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;

2. Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;

6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất."

2.2.3. Quy định về chuyển quyền sử dụng đất và các hình thức chuyển quyền sử dụng đất

Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực chất là các hình thức chuyển quyền sử dụng đất. [7]

1. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc cho ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định đó;

c) Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất.

2. Thời điểm hộ gia đình, cá nhân được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất được xác định từ khi quyết định giao đất có hiệu lực thi hành.

2.2.3.1. Một số quy định chung về nhận chuyển quyền sử dụng đất

Điều 99 Nghị định 181 [4] quy định về người nhận chuyển quyền sử dụng đất như sau:

"1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 113 của Luật Đất đai và Điều 102 của Nghị định này;

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của Nghị định này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

2. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 103 và Điều 104 của Nghị định này.

Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh thì được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký kinh doanh và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 103 của Nghị định này.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phụ thuộc vào điều kiện về nơi đăng ký hộ khẩu, nơi đăng ký kinh doanh."

2.2.3.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất

Xét về bản chất chúng ta có thể chia thành các hình thức chuyển quyền và khái niệm của chúng như sau: [6]

a. Chuyển đổi quyền sử dụng đất

Chuyển đổi quyền sử dụng đất là phương thức đơn giản nhất của việc chuyển quyền sử dụng đất. Hành vi này chỉ bao hàm việc "đổi đất lấy đất" Giữa các chủ thể sử dụng đất, nhằm mục đích chủ yếu là tổ chức lại sản xuất cho phù hợp, khắc phục tình trạng manh mún, phân tán đất đai hiện nay.

Hiện nay, Luật Đất đai 2003 quy định chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân trong cùng một đơn vị cấp xã.

b. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hình thức phổ thông nhất của việc chuyển quyền sử dụng đất. Nó là việc chuyển quyền sử dụng cho người khác trên cơ sở có giá trị. Trong trường hợp này người được nhận đất phải trả cho người chuyển quyền một khoản tiền hoặc hiện vật ứng với mọi chi phí mà họ đã bỏ ra để có được quyền sử dụng đất và tất cả chi phí đầu tư làm tăng giá trị của đất đó.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác với việc mua bán đất đai ở chỗ:

- Đất đai vẫn thuộc sở hữu toàn dân và việc chuyển quyền sử dụng chỉ thực hiện trong thời gian được giao quyền sử dụng, cũng như trong phạm vi hạn mức mà pháp luật quy định.

- Nhà nước có quyền điều tiết địa tô chênh lệch thông qua việc thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất và tiền sử dụng đất (khi chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích khác).

c. Cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất

Cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất nhượng quyền sử dụng đất của mình cho người khác theo sự thỏa thuận trong một thời gian nhất định bằng hợp đồng theo quy định của pháp luật.

d Thừa kế quyền sử dụng đất

Đề thừa kế quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất khi chết để lại quyền sử dụng đất của mình cho người khác theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Quan hệ thừa kế là một dạng đặc biệt của quan hệ chuyển nhượng, nội dung của quan hệ này vừa mang ý nghĩa kinh tế, vừa mang ý nghĩa chính trị xã hội.

Tặng quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền không phải là mới nhưng trước đây không có quy định trong luật nên khi thực tiễn phát sinh người ta cứ áp dụng các quy định của hình thức thừa kế sang để thực hiện.

e. Thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất

Thế chấp quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất mang quyền sử dụng đất của mình đến thế chấp cho một tổ chức kinh tế hoặc cá nhân nào đó theo quy định của pháp luật để vay tiền hoặc mua chịu hàng hóa trong một thời gian nhất

định theo thỏa thuận. Vì vậy, người ta còn gọi là thế chấp quyền sử dụng đất là chuyển quyền nửa vời.

Thế chấp quyền sử dụng đất trong quan hệ tín dụng là một quy định đã giải quyết được một số vấn đề cơ bản sau:

- Tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình cá nhân được vay vốn để phát triển sản xuất, đáp ứng nhu cầu cấp thiết chính đáng của người lao động.

- Tạo cơ sở pháp lý và cơ sở thực tế cho ngân hàng và các tổ chức tín dụng cũng như những người cho vay khác thực hiện được chức năng và quyền lợi của họ.

f. Bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất

Tương tự như quyền thế chấp quyền sử dụng đất, quyền bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất sử dụng giá trị quyền sử dụng đất của mình để bảo lãnh cho một người khác vay vốn hay mua chịu hàng hóa khi chưa có tiền trả ngay. Do vậy, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất cũng tương tự như thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất.

g. Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất có quyền coi giá trị quyền sử dụng đất của mình như một tài sản dân sự đặc biệt để góp với người khác cùng hợp tác sản xuất kinh doanh. Việc góp vốn này xảy ra giữa hai hay nhiều đối tác và rất linh động, các đối tác có thể góp đất, góp tiền hoặc góp cái khác như sức lao động, công nghệ, máy móc v.v...theo thỏa thuận.

2.2.3.3. Trình tự thủ tục hành chính trong việc thực hiện các quyền sử dụng đất

a. Hợp đồng về chuyển quyền sử dụng đất

Theo điều 146 Nghị định 181 [4] nêu rõ:

"1. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; văn bản thừa kế quyền sử dụng đất do các bên liên quan lập nhưng không trái với quy định của pháp luật về dân sự.

2. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh,

góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

b. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Theo điều 147 Nghị định 181 [4] nêu rõ:

"1. Trường hợp chuyển đổi theo chủ trương chung về "dồn điền đổi thửa" thì thực hiện theo quy định sau:

a, Các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; nộp văn bản thỏa thuận kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

b, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất phi nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, thị trấn (bao gồm cả tiến độ thời gian thực hiện chuyển đổi) và gửi phương án đến Phòng Tài Nguyên và Môi Trường;

2. Việc chuyển đổi quyền quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa hai hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

a, Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp nộp một (01) bộ hồ sơ gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

b) Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo điều 148 Nghị định 181 [4] nêu rõ:

"1. Bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính;

d. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

Theo điều 149 Nghị định 181 [4] nêu rõ:

"1. Bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

3. Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê lại đất quy định tại Điều này không áp dụng đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp".

e. Trình tự, thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

"1. Sau khi thuê, thuê lại quyền sử dụng đất hết hiệu lực, người đã cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Xác nhận thanh lý hợp đồng thuê đất trong Hợp đồng thuê đất đã ký kết hoặc Bản thanh lý hợp đồng thuê đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

f. Trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất

"1. Người nhận thừa kế nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Di chúc; biên bản phân chia thừa kế; bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật; đơn đề nghị của người nhận thừa kế đối với trường hợp người nhận thừa kế là người duy nhất.

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc đăng ký thừa kế được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm thông báo cho bên nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

g. Trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất

Theo điều 152 Nghị định 181 [4] nêu rõ:

"1. Bên được tặng cho quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a. Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyết định tặng cho quyền sử dụng đất của tổ chức;

b. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quyết định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a. Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm thông báo cho bên được tặng cho quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên được tặng cho thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

h. Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

Theo Điều 153 Nghị định 181 [4] nêu rõ:

"1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tham gia thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a. Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

b. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh về hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã

cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

3. Việc đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp, đã đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 điều này".

i. Trình tự, thủ tục đăng ký xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

Theo Điều 154 Nghị định 181 [4] nêu rõ:

"1. Sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ, bên đã thế chấp, bên đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a. Xác nhận của Bên nhận thế chấp, bảo lãnh về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ trong Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc Bản xác nhận của Bên nhận thế chấp, bảo lãnh về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ;

b. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh; thực hiện việc xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký hủy đăng ký thế chấp, đăng ký hủy đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này".

k. Trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Theo điều 155 Nghị định 181 [4] nêu rõ:

"1. Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a. Hợp đồng chấm dứt góp vốn;
- b. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp xóa đăng ký góp vốn mà trước đây khi góp vốn chỉ chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do không thay đổi thửa đất) thì trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, thực hiện xóa đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp xóa đăng ký góp vốn mà trước đây khi góp vốn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho pháp nhân mới (do có thay đổi thửa đất) thì thực hiện như sau:

- a. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

- b. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp không thay đổi thửa đất) hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho pháp nhân mới (đối với trường hợp có thay đổi thửa đất);

m. Trình tự, thủ tục đăng ký nhận quyền sử dụng đất do xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, kê biên bản đấu giá quyền sử dụng đất

"1. Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc kê biên bản đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án theo quy định của pháp luật có trách nhiệm nộp thay người được nhận quyền sử dụng đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a. Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc quyết định kê biên bản đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan thi hành án;

- b. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quyết định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c. Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có);

d. Văn bản về kết quả đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Việc đăng ký nhận quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

n. Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất

Theo điều 150 Nghị định 181 [4] nêu rõ:

"1. Trình tự thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm thuộc sở hữu của người sử dụng đất gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm thuộc sở hữu của người sử dụng đất gắn

+ Liền với đất được thực hiện theo trình tự chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại các Điều 148, 149, 151, 152, 153 và 155 của Nghị định này.

2. Bộ Tư pháp chủ trì phối hợp với Bộ tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan hướng dẫn cụ thể việc thực hiện các quyền mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất".

2.3. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai nói chung và huyện bảo thắng nói riêng

Bảo Thắng là một huyện miền núi biên giới, nằm ở vị trí trung tâm của tỉnh Lào Cai cách thành phố Lào Cai 35 km về phía Đông Nam, có 6 km tiếp giáp đường biên giới với nước Cộng hoà Nhân dân Trung Hoa, gồm 12 xã, 3 thị trấn. Nằm ở vị trí cửa ngõ của Tổ Quốc, Bảo Thắng đóng vai trò quan trọng trong quá

trình xây dựng và bảo vệ vùng biên cương của đất nước và là một trong những trung tâm kinh tế của tỉnh Lào Cai. Cùng với hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển, đặc biệt là hệ thống giao thông, đường bộ có các tuyến quốc lộ 70, 4E chạy qua, có tuyến đường sắt liên vận quốc tế Hà Nội - Lào Cai - Côn Minh (*Trung Quốc*) chạy qua địa phận Bảo Thắng. Đây là những điều kiện thuận lợi trong công việc lưu thông hàng hoá, giao lưu kinh tế - văn hoá - xã hội với bên ngoài. Hàng năm dưới sự chỉ đạo của cấp trên cùng với sự chỉ đạo của ban lãnh đạo phường, phòng tài nguyên và môi trường huyện tổ chức xây dựng và thực hiện kế hoạch quản lý và sử dụng đất đai một cách hợp lý và có hiệu quả. Trong đó, phải kể đến công tác chuyển QSDĐ diễn ra trên địa bàn phường, từ khi áp dụng Luật Đất đai năm 2003, có nhiều thay đổi về quy định cũng như các hình thức chuyển QSDĐ, ban lãnh đạo và các cơ quan chuyên môn đã tổ chức tuyên truyền hướng dẫn thực hiện các quy định mới của Luật Đất đai quy định, thúc đẩy hoạt động chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện diễn ra sôi động hơn. Đặc biệt từ khi Luật Đất đai 2013 ra đời được đánh giá là công cụ pháp lý quan trọng của Nhà nước trong việc quản lý, điều tiết các mối quan hệ về đất đai, vừa kế thừa những quy định phù hợp của Luật Đất đai 2003, đồng thời sửa đổi những quy định còn bất cập và bổ sung một số quy định mới có khả năng tháo gỡ và giải quyết một số bất cập của Luật Đất đai 2003 đã tồn tại.

Từ áp dụng Luật Đất đai nhiều thủ tục rườm rà trong công tác chuyển QSDĐ đã được rút gọn, quy định cụ thể về thủ tục hành chính trong công tác chuyển QSDĐ tránh được nhiều vấn đề nhạy cảm trong công tác chuyển QSDĐ, nhằm đảm bảo quyền hợp pháp của người dân khi tham gia công tác chuyển QSDĐ. Từ đó thúc đẩy người dân tham gia và tìm hiểu về các vấn đề liên quan đến chuyển QSDĐ. Theo báo cáo tổng kết công tác Tài nguyên và Môi trường huyện Bảo Thắng năm 2014, phòng Tài nguyên và Môi trường phường đã tiếp nhận và xử lý 3853 bộ hồ sơ liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất đã giải quyết cho 2241 trường hợp hồ sơ đạt tỷ lệ 58,16 còn lại 1612 trường hợp hoãn giải quyết do chưa đủ căn cứ và giấy tờ hợp lệ. [5]

PHẦN 3

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1.1. Đối tượng nghiên cứu

- Nội dung, số liệu, kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014.

- Các văn bản quy phạm pháp luật, tài liệu và số liệu về chuyển quyền sử dụng đất.

- Thực tiễn công tác quản lý hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Thắng.

3.1.2. Phạm vi nghiên cứu

Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012- 2014.

3.2. Địa điểm và thời gian tiến hành

3.2.1. Địa điểm

Tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bảo Thắng.

3.2.2. Thời gian tiến hành

Từ ngày 05/01 đến 04/04/2015

3.3. Nội dung nghiên cứu

3.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Bảo Thắng

3.3.2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai

3.3.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất của huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012- 2014

- Đánh giá kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất
- Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất
- Đánh giá kết quả cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất
- Đánh giá kết quả thừa kế quyền sử dụng đất
- Đánh giá kết quả tặng cho quyền sử dụng đất
- Đánh giá kết quả thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất

- Đánh giá kết quả bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất
- Đánh giá kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

3.3.4. Những mặt tồn tại, hạn chế và phương hướng giải quyết.

3.3.5. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về chuyển quyền sử dụng đất

- Nông dân sản xuất phi nông nghiệp.
- Nông dân sản xuất nông nghiệp.

3.4. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp theo dõi, điều tra thực tế trên địa bàn huyện Bảo Thắng, thu thập số liệu sơ cấp và thứ cấp, số liệu từ các cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai, tài nguyên và môi trường.

- Tìm hiểu, nghiên cứu kỹ các văn bản pháp luật về đất đai đặc biệt là Luật Đất đai 2003, luật Đất đai 2013 các Nghị định và các thông tư, quyết định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003, luật Đất đai 2013 và các văn bản có liên quan khác.

- Phân tích, tổng hợp và xử lý các số liệu sử dụng phần mềm Excel và các phần mềm khác.

- Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp: từ số liệu sơ cấp thu thập được ta đi vào phân tích xử lý và tổng hợp số liệu hoàn chỉnh.

+ Tổng số phiếu 100

+ Địa điểm điều tra 7 xã, thị trấn: Phong Niên, Phong Hải, Bản Phiệt, Phố Lu, Xuân Quang, Bản Cầm, Thái Niên.

PHẦN 4

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

4.1. Điều kiện tự nhiên, kt- xh huyện bảo thắng

4.1.1. Điều kiện tự nhiên

4.1.1.1. Vị trí địa lý

Bảo Thắng là một huyện miền núi biên giới, nằm ở vị trí trung tâm của tỉnh Lào Cai cách thành phố Lào Cai 35 km về phía Đông Nam, có đường biên giới với nước Cộng hoà Nhân dân Trung Hoa 6 Km. Toạ độ địa lý từ 22⁰10' - 22⁰34' vĩ độ Bắc; từ 103⁰58' - 104⁰20' kinh độ Đông.

- Phía Tây Bắc giáp Thành phố Lào Cai và huyện Hà Khẩu (Vân Nam, Trung Quốc)
- Phía Bắc giáp huyện Mường Khương.
- Phía Đông và Đông Nam giáp huyện Bắc Hà và huyện Bảo Yên.
- Phía Nam giáp huyện Văn Bàn
- Phía Tây Nam giáp huyện Sa Pa.

Nằm ở vị trí cửa ngõ của Tổ Quốc, Bảo Thắng đóng vai trò quan trọng trong quá trình xây dựng và bảo vệ vùng biên cương của đất nước và là một trong những trung tâm kinh tế của tỉnh Lào Cai. Cùng với hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển, đặc biệt là hệ thống giao thông, đường bộ có các tuyến quốc lộ 70, 4E chạy qua, có tuyến đường sắt liên vận quốc tế Hà Nội - Lào Cai - Côn Minh (*Trung Quốc*) chạy qua địa phận Bảo Thắng. Đây là những điều kiện thuận lợi trong công việc lưu thông hàng hoá, giao lưu kinh tế - văn hoá - xã hội với bên ngoài. Toàn huyện có 12 xã và 03 thị trấn, tổng diện tích tự nhiên của huyện là 68.219,31 ha.

4.1.1.2. Địa hình, địa mạo

Huyện Bảo Thắng là một vùng thung lũng nằm ven hai bên sông Hồng có độ cao phổ biến từ 80÷400 m. Địa hình bao gồm dải thung lũng hẹp chạy dài ven sông Hồng, phía Tây là dải núi thấp của dãy núi Phanxipăng - PúLuông, phía Đông là dải núi thấp của dãy thượng nguồn sông Chảy án ngữ. Đoạn sông Hồng chảy qua huyện dài 42 km, chia huyện Bảo Thắng thành hai khu vực hữu ngạn và tả ngạn. Khu vực

hữu ngạn có nhiều suối lớn đều bắt nguồn từ dãy núi Phanxipăng rất thuận lợi cho giao thông đường thủy như ngòi Bo,... khu vực tả ngạn huyện Bảo Thắng chủ yếu là địa hình vùng trũng thấp và đồi bát úp độ dốc trung bình 18 - 25°.

Nhìn chung địa hình huyện Bảo Thắng không phức tạp (So với các huyện vùng núi khác trong tỉnh), khá thuận lợi cho phát triển nông lâm nghiệp cũng như các ngành kinh tế khác.

4.1.1.3. Khí Hậu

Nằm ở phía Đông dãy Hoàng Liên Sơn thuộc khí hậu nhiệt đới gió mùa, có hai mùa rõ rệt:

Mùa khô bắt đầu từ tháng 10 đến tháng 4 năm sau, có nhiệt độ trung bình từ 22 - 23°C, tháng nóng nhất là tháng 7 có nhiệt độ trung bình 30 - 32°C, tháng lạnh nhất là tháng 1 có nhiệt độ trung bình từ 14 - 15°C. Biên độ nhiệt ngày đêm giao động 7 - 8°C, đặc biệt vào các tháng 4, 5, 9, 10. Nhiệt độ tối cao 40°C, nhiệt độ tối thấp 1°C. Tổng nhiệt độ cả năm 8000 - 8500°C. Độ ẩm trung bình 85%, tổng số giờ nắng trong năm: 1450 - 1600 giờ. Lượng mưa trung bình từ 1400 - 1500 mm/ năm, bình quân số ngày mưa từ 90 - 110 ngày/ năm.

Mùa mưa bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 9, mưa nhiều nhất vào tháng 8 với số ngày mưa trung bình trong tháng là 14,9 ngày, tháng ít mưa nhất là tháng 12 với số ngày mưa trung bình là 2,7 ngày/ tháng. Bảo Thắng có hướng gió thịnh hành là gió Đông Nam, tần suất gió trung bình 20 - 30%. Hướng gió khác cũng có tần suất khá lớn là hướng Nam có tần suất là 10 - 20%, gió hướng Nam lớn nhất là tháng 8, tốc độ gió trung bình: 1 - 1,5 m/s và ít bị ảnh hưởng của bão.

Do ảnh hưởng của địa hình, địa mạo trong khu vực đặc biệt hai dãy núi Hoàng Liên Sơn và dãy núi Con Voi đã gây một số hiện tượng đặc biệt như: mưa phùn trung bình 9,4 ngày/ năm chủ yếu vào tháng 12; 1; 2, sương mù 32 ngày/ năm chủ yếu vào tháng 11; 12, dông 48,8 ngày/ năm chủ yếu vào tháng 6, 7, 8.

Với đặc điểm thời tiết khí hậu này đã tạo điều kiện cho thảm thực vật nhiệt đới sinh trưởng và phát triển tốt.

4.1.1.4. Thủy văn

Do đặc điểm về địa hình nên hệ thống sông suối lớn và dày đặc phân bố đều trên toàn bộ huyện Bảo Thắng, Sông Hồng chảy trên địa bàn huyện dài 42 km, mực

nước mùa khô hơi thấp, lòng ít dốc, chưa được cải tạo nên tàu thuyền chỉ đi lại được trong mùa mưa. Đây là nguồn cung cấp nước chính cho sản xuất và sinh hoạt của địa bàn dọc theo hai bên sông, nước sông Hồng có lượng phù sa lớn (*mùa lũ lượng phù sa từ 6000 - 8000 gr/1m³ nước, mùa cạn 50gr/m³ nước*) nên những diện tích đất được phù sa sông Hồng bồi đắp thường có độ phì nhiêu màu mỡ, rất thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp. Các suối của Bảo Thắng đều bắt nguồn từ các dãy núi cao. Lòng suối hẹp và dốc, mở rộng dần về phía hạ nguồn và ít dốc hơn, mức độ biến đổi dòng chảy lớn.

4.1.1.5. Các nguồn tài nguyên

a. Tài nguyên đất

Với nền vật chất chủ yếu của huyện Bảo Thắng là các loại đá mẹ có nguồn gốc từ trầm tích và biến chất có kết cấu hạt mịn, đá phún suất tính chua, đá hỗn hợp và các loại đá vôi... Do ảnh hưởng của các yếu tố địa hình, địa chất, khí hậu thời tiết, thảm thực vật... Căn cứ vào nguồn gốc phát sinh, bản đồ đất tỷ lệ 1/100.000 tỉnh Lào Cai và hiện trạng sử dụng đất thì huyện Bảo Thắng có hai loại đất chính đó là phù sa sông suối và đất đỏ vàng trên đá biến chất.

** Đất phù sa sông suối:*

- Đất phù sa Sông Hồng: Về mặt lý tính có thành phần cơ giới trung bình, thịt trung bình, có kết cấu viên nhỏ, sức giữ nước tối đa đạt 32 - 35%, tỷ lệ các viên bền trong nước cao (trên 75%) nên đất ít bị phá vỡ cấu trúc và chế độ không khí, bảo vệ chế độ nhiệt, ẩm rất tốt cho các loại rau màu. Đây là loại đất phù sa trung tính, kiềm yếu, giàu dinh dưỡng, rất màu mỡ, độ phì nhiêu cao, thích hợp với trồng lúa - rau màu và các cây trồng cạn như đậu, vừng, mía...

- Đất phù sa sông suối khác: ít màu mỡ hơn và có kết cấu không bền chặt như đất phù sa sông Hồng nhưng vẫn thích hợp cho trồng màu và cây trồng cạn.

** Đất đỏ vàng trên đá biến chất:*

Loại đất này có thành phần cơ giới nặng, phân tầng phát sinh rõ rệt khá toai xộp và hơi chua, kết cấu viên nhỏ, mức độ suy giảm độ phì nhiêu chậm, thích hợp với trồng cây công nghiệp và cây ăn quả nhiệt đới như chè, dứa, nhãn... và các loại cây nguyên liệu giấy như: Mỡ, Keo, Bò đề, và một số cây trồng hoa màu khác.

- Đất mùn vàng đỏ:

Loại đất này nằm trên địa hình dốc chia cắt mạnh, thành phần cơ giới trung bình và nhẹ dần. Đất mùn dày, chua, độ phì nhiêu cao, giàu đạm, kali nhưng nghèo lân nên thích hợp với trồng cây lâm nghiệp.

- Đất đỏ vàng trên đá biến đổi do trồng lúa: Hơi ẩm, mùn khá, thịt trung bình hơi xốp, thích hợp với trồng lúa và cây màu.

Nhìn chung các dạng đất nêu trên đều là đối tượng sản xuất chính, đã được sử dụng trong sản xuất nông lâm nghiệp. Đối với các nhóm đất thuộc vùng núi trung bình và núi cao hầu hết đều thuộc đối tượng sản xuất lâm nghiệp nên những khu vực còn rừng cần tăng cường công tác quản lý và bảo vệ, những nơi không còn rừng cần đẩy mạnh công tác khoanh nuôi và súc tiến tái sinh tự nhiên. Nơi có điều kiện cần đẩy mạnh trồng rừng phủ xanh đất trống đồi núi trọc. Đối với các dạng đất thuộc vùng đồi núi thấp cần hoạch định rõ ranh giới đất nông - lâm nghiệp và các loại đất khác, trong đó đối với đất lâm nghiệp cần đẩy mạnh việc chăm sóc, bảo vệ diện tích rừng hiện có và đẩy nhanh tiến độ trồng rừng phục vụ nguyên liệu giấy, ván nhân tạo và gỗ gia dụng của nhân dân.

b. Tài nguyên nước:

- Nguồn nước mặt: Phụ thuộc vào nguồn nước mưa được lưu giữ trên rừng, trong núi và các sông suối ngòi hồ, là nguồn cung cấp chủ yếu trong sản xuất và sinh hoạt. Với lượng nước mặt được đánh giá là phong phú và ít bị ô nhiễm, dòng chảy mặt hàng năm lớn nhưng phân bố không đều, phụ thuộc nhiều vào địa hình lượng mưa và lớp phủ bề mặt đệm. Trong tương lai Bảo Thắng có tiềm năng về nguồn nước mặt rất lớn bởi các hồ thủy điện vừa và nhỏ được quy hoạch trên các nhánh sông suối lớn đổ ra sông Hồng thuộc địa bàn huyện Bảo Thắng, như thủy điện Tà Thàng (Gia Phú); Suối Trát (TT. Tầng Lông); Nậm Nhùn (Phú Nhuận)...

- Nước ngầm: Huyện Bảo Thắng có trữ lượng nước ngầm tương đối lớn, với chất lượng khá tốt, ít bị nhiễm vi khuẩn, đáp ứng đủ các đối tượng sử dụng, dự kiến vào năm 2010 có thể đạt khoảng 1 triệu m³/ngày đêm.

c. Tài nguyên rừng:

Diện tích rừng của huyện hiện có 33.671,20 ha, chiếm 49,36% tổng diện tích tự nhiên, trong đó: 20.758,40 ha rừng tự nhiên, chiếm 31,58% và 12.912,80 ha rừng trồng, chiếm 18,93%.

Theo mục đích sử dụng rừng sản xuất có 21.585,30 ha và rừng phòng hộ có 12.085,90 ha. Rừng phòng hộ và rừng sản xuất được phân bố trên cả 15 xã, thị trấn của huyện.

Trữ lượng gỗ của Bảo Thắng có khoảng trên 1.507 nghìn m³, trữ lượng rừng tre, vầu nửa lớn, thực vật rừng rất đa dạng và phong phú. Rừng trồng tập trung nhiều ở các xã: Thái Niên, Xuân Quang, Gia Phú, Sơn Hà, Xuân Giao, Sơn Hải, Phú Nhuận...gồm các loài: Mỡ, Bò đề, Keo, Bạch đàn, Xoan, Sến, Nhãn, Vải

Rừng Bảo Thắng giữ vai trò rất quan trọng trong việc phòng hộ đầu nguồn, phòng hộ môi trường sinh thái, an ninh quốc phòng chung cho cả tỉnh, góp phần hạn chế lũ lụt, hạn hán xảy ra ở hạ lưu. Tuy nhiên do việc khai thác và tập quán canh tác nương rẫy đã làm cho tài nguyên rừng đang bị đe dọa, tầng tán bị phá vỡ, chất lượng rừng thấp. Động vật rừng bị săn bắt, nhiều loài đã và đang di cư đi nơi khác, có những loài quý hiếm đang có nguy cơ bị diệt chủng. Vì vậy cần có biện pháp bảo vệ, khai thác rừng hợp lý, hiệu quả hơn.

d. Tài nguyên khoáng sản:

Là vùng có cấu tạo địa chất phức tạp (so với các huyện vùng đồng bằng), tuy nhiên nơi đây lại là nguồn cung cấp khoáng sản lớn và đa dạng. Phía Tây là phún xuất mắc ma có nhiều khoáng sản quý như pyrit và các nguyên tố hiếm khác. Đồng thời là trầm tích thuộc kỷ calêđôni biến chất mạnh, khoáng sản chủ yếu là kim loại mềm. Ở trung tâm huyện là rải trầm tích bị biến chất mạnh của phức hệ sông Hồng, ở đây có nhiều mỏ quý như Apatít, secmăngtin, vàng sa khoáng. Hiện tại trên địa bàn huyện Bảo Thắng có các loại khoáng sản như: Mỏ Cao lin - fenspat - Thạch anh - Mica (Thái Niên); Cao lin - fenspat (Bản Quân, Làng Trung, Làng Oí - Bản Phiệt); Mỏ Sắt (Phú Nhuận, Gia Phú); Mỏ Chì, Kẽm (Sảng Pả - Phong Hải); Mang gan (Phú Nhuận); Quắc Zit (Bản Phiệt, Thái Niên).

e. Tài nguyên nhân văn:

Lịch sử hình thành và phát triển của vùng đất và con người Bảo Thắng gắn liền với lịch sử hình thành và phát triển của dân tộc Việt Nam. Đây là một vùng cửa ngõ biên cương của Tổ Quốc, nhưng từ ngàn xưa đã là 1 vùng đất cổ lịch sử. Trên mảnh đất này, khảo cổ học đã tìm thấy dấu vết của văn hoá sơn vi, nền văn hoá hậu kỳ đã cũ cách ngày nay hơn một vạn năm. Qua nghiên cứu của các nhà khảo cổ học trên những hiện vật tìm thấy thì cách ngày nay hàng vạn năm trên mảnh đất Bảo Thắng đã có con người đến định cư sinh sống.

Thời phong kiến các cư dân ở Bảo Thắng bao gồm nhiều dân tộc cư trú theo từng bản, từng mường...

Là vùng đất có truyền thống lịch sử lâu đời vốn văn hoá đậm đà bản sắc dân tộc, Bảo Thắng có 17 dân tộc anh em chung sống, trải qua nhiều biến động thăng trầm của lịch sử, Bảo Thắng còn bảo tồn được nhiều loại hình văn hoá dân gian và nếp sống cộng đồng có tính chất dân chủ, bình đẳng. Đó là sinh hoạt văn hoá của đồng bào Dao họ (*Hệ thống múa nhảy, múa kiếm, múa hoá trang,... đến hệ thống dân ca phong phú như hát giao duyên, hát giáo huấn*) đồng bào dân tộc Tày có sinh hoạt hát then, hát giao duyên đêm xuân,... Văn hoá dân gian phát triển khá mạnh với các loại hình truyện cổ, ca dao, tục ngữ. Văn hoá dân gian có điều kiện kết hợp với văn hoá truyền thống của đồng bào kinh, quá trình giao lưu đó ngày càng phát triển góp phần củng cố khối đại đoàn kết toàn dân ở địa phương. Đến năm 2010 huyện Bảo Thắng có tổng số nhân khẩu là 102.848 người trong đó dân tộc Kinh chiếm 70,68%, dân tộc Dao chiếm 10,02%, dân tộc Tày chiếm 7,04%, dân tộc Nùng chiếm 2,38%, dân tộc Dáy chiếm 2,78%, dân tộc Phù Lá chiếm 0,37%, dân tộc Xã Phó chiếm 0,56%, dân tộc H'Mông chiếm 5,68%, dân tộc khác chiếm 0,49%).

Các dân tộc cư trú ở Bảo Thắng dù ít hay nhiều, dù đến Bảo Thắng vào những thời gian khác nhau nhưng đều đoàn kết, chung lưng đấu cật bảo vệ và xây dựng vùng biên cương của Tổ Quốc. Cùng với tính năng động sáng tạo, có ý trí tự lập tự cường, khắc phục khó khăn, kế thừa và phát huy những kinh nghiệm và thành quả đạt được trong lao động sản xuất, đấu tranh cải tạo tự nhiên, phát triển nền văn

hoá - kinh tế - xã hội đây thực sự là thế mạnh lớn đưa Bảo Thắng phát triển trong tương lai.

4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

4.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2001-2005 của huyện bình quân đạt 14,64%/năm, giai đoạn 2006-2010 của huyện bình quân đạt 14,0%/năm. Nhìn chung trong 10 năm qua, kinh tế của huyện có sự tăng trưởng nhanh và ổn định.

Về quy mô tăng trưởng, giá trị tổng sản phẩm của huyện không ngừng tăng kể từ năm 2000. Tổng thu nhập từ các ngành kinh tế (tính theo giá hiện hành) năm 2010 đạt 866.672 triệu đồng, tăng so với năm 2005 là 370.686 triệu đồng. Thu nhập bình quân đầu người tăng từ 6,04 triệu đồng năm 2005, lên 10,93 triệu đồng năm 2010.

4.1.2.2. Chuyển định cơ cấu kinh tế

Dưới sự lãnh đạo của Đảng bộ, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp đã hoạt động một cách có hiệu quả. Nền kinh tế của huyện có những chuyển biến tích cực theo hướng tăng tỷ trọng công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ - du lịch, giảm tỷ trọng nông - lâm nghiệp - thủy sản. Trong đó, tỷ trọng ngành nông-lâm nghiệp giảm từ 50,38% năm 2000 xuống còn 36,89% năm 2005 và 30,10% năm 2010; CN-TTCN-XDCB từ 27,12% năm 2000 tăng lên 42,16% năm 2005 và 50,79% năm 2010. Cụ thể về tỷ trọng cơ cấu kinh tế của các ngành qua ba thời điểm như sau:

Bảng 4.1: Cơ cấu kinh tế của huyện Bảo Thắng thời kỳ 2001 - 2010

Đơn vị tính: %

NĂM NGÀNH	2000	2005	2010
1. Nông Lâm Nghiệp	50,38	36,89	30,10
2. Công Nghiệp - Xây Dựng	27,12	42,16	50,79
3. Thương Mại - Dịch Vụ	22,50	20,95	19,11
Tổng(%)	100,00	100,00	100,00

Về chuyển dịch kinh tế theo lãnh thổ, các hoạt động sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp chủ yếu trên địa bàn Thị trấn Tăng Loỏng và thị trấn Phố Lu; Hoạt động thương mại - dịch vụ tập trung chủ yếu ở địa bàn thị trấn Phố Lu và các xã bám theo trục quốc 4E và 70. Các khu vực còn lại trên địa bàn là phát triển sản xuất nông - lâm nghiệp.

Từ thực trạng kinh tế nêu trên, để đảm bảo tốc độ phát triển kinh tế, tránh nguy cơ tụt hậu đòi hỏi huyện phải tích cực chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hóa và chuyển đổi cơ cấu kinh tế một cách hợp lý. Hơn nữa, đây là vùng cửa ngõ của đất nước thuận lợi cho giao lưu buôn bán hàng hoá và phát triển các ngành của huyện.

Vì vậy, trong tương lai cần sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất trong huyện ở cả vùng thấp (trung du) và vùng cao (đồi núi). Đồng thời xây dựng và nâng cấp cơ sở hạ tầng một cách đồng bộ, đây là yếu tố góp phần quan trọng trong công cuộc phát triển kinh tế - xã hội của huyện.

4.1.2.3. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế

a. Khu vực kinh tế nông nghiệp

Sản xuất nông lâm nghiệp có bước tăng trưởng, phát triển toàn diện, có nhiều mô hình sản xuất có hiệu quả. Từng bước phát triển hình thành vùng sản xuất hàng hóa tập trung; Kinh tế nông nghiệp nông thôn chuyển dịch rõ nét; công cuộc xóa đói giảm nghèo có những chuyển biến mạnh mẽ. Năm 2010, tổng giá trị sản xuất ngành nông-lâm nghiệp và thủy sản theo giá thực tế đạt 1.029.589 triệu đồng chiếm 30,10% tổng giá trị sản xuất, tăng 125% so với năm 2005, bình quân tăng 6,25%/năm.

- Trồng trọt: Thực hiện việc chỉ đạo chuyển đổi cơ cấu cây trồng vật nuôi, tăng cường đưa những giống có năng suất cao, chất lượng sản phẩm tốt vào sản xuất. Đặc biệt huyện đã hỗ trợ vốn cung cấp vật tư kỹ thuật để nhân dân kịp thời sản xuất, đồng thời kết hợp với việc chỉ đạo chú trọng thâm canh, chăm sóc và phòng trừ sâu bệnh, năng suất cây trồng đạt cao. Đối với cây lương thực thì tổng sản lượng lương thực (có hạt) năm 2010 đạt 35.456 tấn, năm 2005 đạt 30.243 tấn, tăng

46,93% so với năm 2000, bình quân tăng 9,39%/năm giai đoạn 2001-2005, vượt 28,16% mục tiêu Đại hội lần thứ XXIV. Giá trị sản phẩm bình quân trên một đơn vị diện tích canh tác năm 2005 (ước) đạt 19,3 triệu đồng/ha, so với năm 2000 tăng 97%. Việc quy hoạch vùng sản xuất được chú trọng, từng bước hình thành vùng sản xuất hàng hoá, thâm canh, chuyên canh đạt kết quả tốt. Vùng lúa cao sản, ngô, đậu tương tập trung ở các xã: Phú Nhuận, Sơn Hải, Gia Phú, Xuân Quang ... đưa năng xuất lúa bình quân tăng từ 37 tạ/ha năm 2000 lên 46 tạ/ha năm 2005 và 47 tạ/ha năm 2010

Đối với cây công nghiệp và cây ăn quả cũng chiếm một phần lớn trong diện tích đất trồng trọt và góp phần quan trọng trong công nghiệp chế biến thực phẩm. Với diện tích cây mía năm 2010 toàn huyện có 67 ha; Vùng Chè 1.672,13 ha, diện tích chè kinh doanh cho sản phẩm 1.321,53 ha, sản lượng chè búp tươi đạt 2.760 tấn, phục vụ cho công nghiệp chế biến tại địa phương được phân bố tập trung chủ yếu trên 7 xã, thị trấn, góp phần giải quyết công ăn việc làm, nâng cao đời sống người dân. Vùng cây ăn quả 2.256 ha chủ yếu tập trung ở các xã dọc quốc lộ 70: Xuân Quang, Phong Hải, Phong Niên, Bản Cầm ... loài cây chủ yếu là vải, Nhãn, Xoài ... Huyện đã tích cực chuyển giao KHKT đưa các loại giống, cây con có năng xuất, chất lượng cao vào sản xuất.

- Ngành chăn nuôi giữ mức phát triển ổn định từng bước phát triển mạnh đàn gia súc hàng hóa có thể mạnh của huyện như trâu, bò, lợn ... Tuy bị ảnh hưởng của dịch bệnh nhưng chăn nuôi vẫn phát triển và giữ vững được mức tăng trưởng. Tỷ trọng ngành chăn nuôi năm 2010 tăng 2,79% so với năm 2005. Trong đó, đàn trâu có 14.901 con tăng 33,89% so với năm 2005, đàn bò có 3.265 con tăng 5,25% so với năm 2005, đàn lợn có 84.070 con tăng 21,58% so với năm 2005, đàn gia cầm có 878.000 con tăng 49,06% so với năm 2005. Chăn nuôi trên địa bàn huyện chủ yếu phát triển theo mô hình kinh tế hộ, đã có một số hộ đầu tư theo hướng sản xuất hàng hoá, quy mô trung bình khoảng từ 30 - 50 con. Diện tích ao hồ thả cá năm 2010 là 655,09 ha, tăng 133,69 ha so với năm 2005, sản lượng cá 1.143 tấn/năm tăng 452 tấn so với năm 2005, năng suất bình quân 1,74 tấn/ha, tập trung ở các xã, thị trấn: Phú Nhuận, Phong Hải, Xuân Quang, Gia Phú, Xuân Giao. Đặc biệt đã nuôi thử

nghiệm và đưa vào sản xuất thành công một số mô hình nuôi trồng thủy sản từng bước đưa vào sản xuất thâm canh đạt kết quả tốt.

- Ngành lâm nghiệp đã chuyển hướng từ lâm nghiệp nhà nước thuần túy sang lâm nghiệp xã hội với sự tham gia của nhiều thành kinh tế; từ chỗ chủ yếu khai thác tài nguyên rừng sang trồng, chăm sóc, tu bổ phát triển vốn rừng nên những năm qua ngành lâm nghiệp của huyện đã có bước phát triển khá. Đã hoàn thành chỉ tiêu trong sản xuất lâm nghiệp, việc trồng rừng, khoanh nuôi tái sinh và bảo vệ rừng bước đầu đã đạt kết quả trong 5 năm qua trồng mới được 5.314,65 ha rừng, bình quân mỗi năm trồng mới trên 1.000 ha rừng. Công ty cổ phần lâm nghiệp và dự án 661 được kiện toàn, thực hiện tốt chức năng quản lý nhà nước về lâm nghiệp. Diện tích có rừng năm 2010 là 33.109,33 ha, độ che phủ đạt 48,53%, giá trị sản xuất lâm nghiệp tăng bình quân hàng năm 5,48%, năm 2010 tổng giá trị sản xuất từ lâm nghiệp tính theo giá hiện hành đạt 93.699 triệu đồng, bao gồm cả lâm sản phụ và chế biến lâm sản tại chỗ.

b. Khu vực kinh tế công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp

- Công nghiệp: Bảo Thắng là huyện có tiềm năng phát triển công nghiệp, là nơi tập trung nhiều cơ sở sản xuất công nghiệp của Trung ương, của tỉnh. Những năm qua, sản xuất công nghiệp - TTCN duy trì được tốc độ tăng trưởng khá và đúng hướng, bước đầu khai thác có hiệu quả những tiềm năng lợi thế về khai thác chế biến khoáng sản, kết cấu hạ tầng được quan tâm đầu tư xây dựng, từng bước đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Giá trị sản xuất công nghiệp giai đoạn 2006-2010 đạt 837,745 tỷ đồng, tốc độ tăng trưởng bình quân đạt 42,3%/năm. Đối với công nghiệp khai thác khoáng sản, luyện kim, hóa chất, phân bón: đây là ngành công nghiệp mũi nhọn trên địa bàn huyện, trong những năm qua hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản, luyện kim, hóa chất, phân bón diễn ra rất sôi động, nhiều cơ sở sản xuất được hình thành và phát triển, chủ yếu trong lĩnh vực khai thác, chế biến quặng Apatit, photpho vàng, luyện đồng và sản xuất phân bón...

Khu công nghiệp Tăng Loỏng trước đây diện tích quy hoạch cho sản xuất là 700 ha, theo quy hoạch được duyệt quy mô mở rộng là 1.100 ha, các dự án đang đi vào sản xuất tại khu công nghiệp như:

- Nhà máy tuyển quặng Apatit, vốn đầu tư 287,3 tỷ đồng với sản phẩm chính là quặng Apatit, công suất 600.091 tấn/năm.

- Xưởng sản xuất NPK vốn đầu tư 9 tỷ đồng với sản phẩm chính là phân lân NPK, công suất 200.000 tấn/năm.

- Nhà máy phốt pho vàng I, II, III vốn đầu tư 166,5 tỷ đồng, với sản phẩm chính là phốt pho vàng, công suất 2.000-8.000 tấn/năm.

- Nhà máy bi nghiền, tấm lót, vốn đầu tư 11,9 tỷ đồng với sản phẩm chính là bao bì kim loại, công suất 50.550 tấn/năm.

- Nhà máy luyện đồng vốn đầu tư 1.400 tỷ đồng với sản phẩm chính là đồng 99%. Bạc, vàng, công suất 10.572 tấn/năm.

Trên địa bàn huyện cụm công nghiệp đã quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật được UBND tỉnh phê duyệt là CCN Gia Phú diện tích 11,82 ha, vốn đầu tư 32,6 tỷ đồng, các cụm công nghiệp đã quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 gồm: CCN Xuân Quang diện tích 12 ha và CCN Bản Phiệt diện tích 12 ha, cụm công nghiệp Phú Nhuận diện tích 15 ha.

Cùng với sự phát triển sản xuất công nghiệp hệ thống lưới điện cũng đã được đầu tư đáp ứng nhu cầu cơ bản sử dụng điện trên toàn huyện. Hiện nay 15/15 xã, thị trấn được sử dụng điện lưới. Trong đó riêng hệ thống điện nông thôn có 233/255 thôn, bản có điện đạt 91,37%. Trên địa bàn huyện có 2 dự án thủy điện với tổng công suất 62,4MW, trong đó: thủy điện Suối Trát (Tầng Loong) với diện tích quy hoạch 32 ha, công suất lắp máy 2,4 MW, dự án thủy điện Tả Thành (Gia Phú) tổng diện tích quy hoạch 64 ha, đang tiến hành thi công với công suất lắp máy 60 MW.

Ngoài ra các dự án đang triển khai đầu tư: Nhà máy sản xuất Supe lân, nhà máy gang thép Việt - Trung, nhà máy sản xuất phụ gia thức ăn gia súc DCP, nhà máy sản xuất phốt pho vàng IV, nhà máy sản xuất phân DAP

Các hoạt động CN-TTCN như chế biến nông-lâm sản và thực phẩm, sản xuất cơ khí, sản xuất vật liệu xây dựng đáp ứng nhu cầu xây dựng trong huyện và một số địa phương khác, tập trung ở các xã: Bản cầm, Gia Phú, Xuân Giao.

Bảo Thắng có vùng nguyên liệu chè lớn và tập trung, tổng diện tích chè toàn huyện năm 2010 là 1.040,61 ha, là huyện có diện tích và sản xuất chế biến chè lớn nhất trong tỉnh, năng suất chè búp tươi trung bình đạt 4,56 tấn/ha, sản lượng chè búp tươi đạt gần 5.000 tấn/năm. Nhà máy chế biến chè nông trường Phong Hải từ 13 tấn búp tươi/ngày năm 2005 tăng lên 40 tấn búp tươi/ngày năm 2010, đầu tư công nghệ đổi mới, nâng công suất chế biến chè Xuân Tiến, Tân Phú từ 6 tấn búp tươi/ngày (năm 2005) lên 10 tấn búp tươi/ngày (năm 2010).

c. Khu vực kinh tế dịch vụ

Giai đoạn 2005-2010 lĩnh vực thương mại - dịch vụ góp phần ổn định thị trường giá cả, thúc đẩy sản xuất phát triển, giải quyết việc làm, phân công lại lao động. Năm 2010 tổng mức lưu chuyển hàng hóa và dịch vụ trên địa bàn huyện đạt trên 219 tỷ đồng, tăng 2,25 lần so với năm 2005, tốc độ tăng trưởng bình quân đạt 16,38%/ năm, giá trị sản ngành thương mại-dịch vụ đạt 147.500 tỷ đồng và chiếm tỷ lệ 19,11% trong cơ cấu kinh tế. Tổng mức bán lẻ xã hội tăng bình quân hàng năm 17,73%; Dịch vụ ngoài quốc doanh phát triển đa dạng tới các xã, thị trấn: Khuyến khích phát triển các loại hình dịch vụ, chợ nông thôn.

Hệ thống chợ trên địa bàn huyện được tổ chức và hoạt động với phương thức kinh doanh bán buôn kết hợp với bán lẻ, tính đến năm 2010 trên địa bàn huyện có 16 chợ của 12 xã, thị trấn. Ngoài 4 chợ: Xã Phú Nhuận, Xuân Quang, Cầu Nhò-Trì Quang, Làng Đo-Thái Niên được đầu tư bằng vốn của các tổ chức nước ngoài và vốn đối ứng của tỉnh xây dựng giai đoạn 2002-2005; song chưa đáp ứng được quá trình hoạt động mua bán trao đổi hàng hoá dịch vụ của nhân dân. Chợ trung tâm huyện lỵ và 8 chợ nông thôn khác được đầu tư xây dựng cách đây khá lâu, với quy mô nhà cấp IV đơn giản, diện tích chật hẹp, đến nay chợ đã xuống cấp không đủ đáp ứng được nhu cầu mua bán, trao đổi hàng hoá của nhân dân.

Dịch vụ vận tải hành khách và hàng hoá được nâng cao. Đến hết năm 2010 có trên 249 phương tiện đăng ký kinh doanh, khối lượng hàng hóa luân chuyển đạt 349,6 nghìn tấn, khối lượng hành khách luân chuyển đạt 32.059 nghìn người, tốc độ

tăng trưởng bình quân 19,10%/năm đáp ứng nhu cầu đi lại và vận chuyển hàng hoá của nhân dân trên địa bàn.

Dịch vụ Ngân hàng có mức tăng cao, góp phần giải quyết việc làm, xoá đói giảm nghèo, tạo điều kiện phát triển kinh tế hộ trên địa bàn. Toàn huyện có 3 cơ sở giao dịch của các loại hình tổ chức tín dụng hoạt động; tổng nguồn vốn huy động đến hết năm 2010 đạt trên 210 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn huy động trên địa bàn đạt trên 155 tỷ đồng. Tổng dư nợ đầu tư tín dụng đến cuối năm 2010 là 218 tỷ đồng.

Các dịch vụ tài chính tín dụng ngày càng được mở rộng như kinh doanh thu đổi ngoại tệ, dịch vụ ngân quỹ, bảo lãnh tín dụng, thanh toán bằng thẻ tín dụng, chuyển tiền nhanh, thanh toán chuyển tiền điện tử...

4.1.2.4. Dân số, lao động, việc làm, thu nhập

a. Dân số, dân tộc

Theo niên giám thống kê, năm 2010 toàn huyện có 102.848 người, trong đó dân số sống đô thị, thị trấn và trung tâm xã chiếm 21,45%; còn lại 78,55% là khu vực nông thôn với 19.538 hộ. Mật độ dân số bình quân toàn huyện là 150 người/Km². Nơi có mật độ dân số cao nhất là thị trấn Phố Lu với 606 người/Km², thấp nhất là xã Bản Cầm và xã Thái Niên chỉ có 87 người/Km².

Thực hiện chính sách dân số của Nhà nước, những năm qua huyện đã có nhiều cố gắng để giảm tỷ lệ tăng dân số. Năm 2000, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên của huyện là 1,61% thì đến năm 2005 tỷ lệ này đã giảm xuống còn 1,41% và đến năm 2010 là 1,10%

Trên địa bàn huyện hiện có 17 dân tộc sinh sống. Trong đó dân tộc Kinh chiếm tỷ lệ cao nhất 70,68% tổng dân số, còn lại các dân tộc khác chiếm 29,32%. Phần lớn các dân tộc thiểu số có trình độ dân trí thấp, sống phân tán rải rác, số hộ nghèo và có tỷ lệ tăng dân số tự nhiên cao.

b. Lao động - việc làm

Năm 2010, toàn huyện có 57.597 lao động trong các ngành kinh tế, chiếm 56,02% dân số. Trong đó lao động khu vực nông- lâm nghiệp-thủy sản chiếm trên 85,72% và lao động phi nông nghiệp chiếm 14,28%. So với năm 2005, cơ cấu lao động

của huyện đã có sự chuyển dịch theo sự chuyển dịch của cơ cấu kinh tế, tuy nhiên mức độ chuyển dịch còn thấp.

Nhìn chung, số lượng lao động của huyện khá lớn, song chất lượng lao động chưa cao, tỷ lệ lao động qua đào tạo còn thấp. Hiện tại ước tính có khoảng 80% lao động được bố trí giải quyết việc làm, còn lại 20% là lao động chưa có việc làm thường xuyên, phần lớn thuộc khu vực nông - lâm nghiệp.

c. Thu nhập

Cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, thu nhập và mức sống của nhân dân cũng được cải thiện đáng kể. Năm 2005, thu nhập bình quân đầu người là 6.036.000 đồng/người/năm, thì đến năm 2008, thu nhập bình quân đã tăng lên 9.250.000 đồng/người/năm và năm 2010 là 12.630.000 đồng/người/năm.

Các chương trình dự án về phát triển miền núi như Chương trình 327, 135, 134, 120... đã thực sự phát huy tốt tác dụng trong công tác xóa đói giảm nghèo, từng bước nâng cao đời sống nhân dân đặc biệt là đồng bào dân tộc vùng sâu, vùng xa. Bên cạnh đó, những nhu cầu thiết yếu cho cuộc sống như điện, nước, muối iốt... cũng được tăng cường.

Nhìn chung thu nhập và mức sống của người dân đã được nâng lên rõ rệt. Tuy nhiên, so với cả nước vẫn còn ở mức thấp.

4.1.2.5. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn

a. Thực trạng phát triển đô thị

Bảo Thắng có 3 thị trấn, trong đó:

Thị trấn Phố Lu là trung tâm của huyện Bảo Thắng có vị trí thuận lợi về giao thông đường bộ, đường sắt và đường thủy, hiện tại, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã được đầu tư cơ bản hoàn chỉnh.

Thị trấn Công nghiệp Tăng Loong là trung tâm công nghiệp lớn của tỉnh đã được quy hoạch và xây dựng, có tiềm năng phát triển nhanh chóng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đang được đầu tư xây dựng để phục vụ cho phát triển tương lai; có nút giao thông đầu nối với đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai nên rất thuận lợi cho việc phát triển đô thị trong thời gian tới.

Thị trấn Nông trường Phong Hải là thị trấn trung tâm kinh tế

Ngoài ra, những năm qua huyện Bảo Thắng đã được tỉnh Lào Cai quan tâm phê duyệt quy hoạch chi tiết các thị tứ, thị trấn và trung tâm cụm xã (gồm: Thị trấn Phố Lu; thị tứ Bản Phiệt; thị tứ Bắc Ngầm-xã Xuân Quang; thị tứ Bến đền- xã Gia Phú; Trung tâm cụm xã Thái Niên; trung tâm cụm xã Phú Nhuận; thị tứ Xuân Giao - xã Xuân Giao và thị trấn Nông trường Phong Hải). Nhìn chung hiện trạng đô thị của các thị trấn (*trừ thị trấn Phố Lu*) về cơ sở hạ tầng đô thị như giao thông, điện, cơ sở, dịch vụ... còn thiếu và chưa đồng bộ. Để hệ thống các đô thị này thực sự trở thành các trung tâm kinh tế - văn hoá và chính trị của huyện, trong tương lai cần đầu tư một cách đồng bộ.

Trong những năm gần đây và dự kiến những năm tới xu hướng phát triển đô thị hoá ngày càng tăng, tốc độ xây dựng của nhân dân ngày càng nhiều do đó công tác quy hoạch và quản lý càng trở nên cấp thiết và quan trọng.

b. Thực trạng phát triển khu dân cư nông thôn

Là một huyện miền núi với nhiều thành phần dân tộc chung sống vì thế có rất nhiều hình thái quần tụ, dân cư, phổ biến nhất là hình thái làng bản, khó xác định được ranh giới khu dân cư nông thôn một cách chính xác, toàn huyện có 255 thôn bản. Thực tế có những điểm dân cư chỉ có vài chục nóc nhà, nhiều dân tộc có tập quán làm nhà ở trên núi cao hoặc ở tận các khu vực hẻo lánh gần với nơi có thể tìm được đất sản xuất.

Những năm qua, việc triển khai thực hiện các chương trình và dự án thiết thực như Chương trình 327, chương trình 135, 134, 120, quy hoạch sắp xếp ổn định dân cư, dự án xây dựng trung tâm cụm xã, trung tâm xã, dự án hỗ trợ dân tộc đặc biệt khó khăn, dự án định canh định cư... đã gắn việc sắp xếp, ổn định dân cư với đất đai sản xuất và xây dựng cơ sở hạ tầng thiết yếu ở nông thôn đã có tác động hữu hiệu trong việc ổn định dân cư ngăn ngừa tình trạng du canh du cư và di dân tự do, làm thay đổi một cách tích cực bộ mặt nông thôn của huyện.

4.1.2.6. Thực trạng cơ sở hạ tầng

a. Giao thông

Huyện Bảo Thắng có 3 loại hình giao thông đặc trưng là đường bộ, đường thủy và đường sắt.

Diện tích đất sử dụng cho mục đích giao thông toàn huyện năm 2009 là 1.176,03 ha, chiếm 1,72% diện tích tự nhiên của huyện.

- *Đường bộ*: bao gồm các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ, đường cấp huyện, xã, đường đô thị và đường thôn bản.

Trong đó:

- + Quốc lộ có 3 tuyến (QL4E, QL70, QL 4D) với tổng chiều dài 81 Km.
- + Tỉnh lộ có 2 tuyến (TL151 và đường Thuận Hải) với tổng chiều dài 29 Km.
- + Đường cấp huyện, xã (liên xã) với tổng chiều dài 96 Km.
- + Đường thôn bản và nội thị với tổng chiều dài khoảng trên 358 Km.

Nhìn chung mạng lưới giao thông phân bố tương đối đều, nhưng các tuyến đường hầu hết còn ở cấp thấp; nhỏ hẹp, nhiều tuyến chưa vào cấp. Các tuyến Quốc lộ; Tỉnh lộ; cơ bản được rải nhựa, đường huyện, xã và đường thôn bản chủ yếu là rải cấp phối và đường đất. Đến nay toàn huyện có 15/15 xã, thị trấn có đường ô tô đến trung tâm xã, trong đó 12/15 xã có đường nhựa và 3/15 xã có đường cấp phối.

- *Đường thủy*: Trên địa bàn huyện có sông Hồng chảy qua dài 42 Km và có các hệ thống sông suối lớn, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển vận tải thủy, tuy nhiên mới khai thác dưới dạng tự nhiên.

- *Đường sắt*: Trên địa bàn huyện có 77 Km đường sắt, trong đó:

Tuyến đường sắt Hà Nội - Lào Cai qua huyện dài 42 Km khổ đường 1,2 m phục vụ vận chuyển hành khách và hàng hoá.

Tuyến đường sắt chuyên dùng qua huyện dài 35 Km khổ đường 1,2 m phục vụ hoạt động khai thác khoáng sản.

Những năm vừa qua việc hoàn thành nâng cấp Quốc lộ 70, tỉnh lộ 151, đường Thuận Hải và việc nâng cấp cải tạo hệ thống giao thông liên xã, giao thông nông thôn đã cơ bản đáp ứng nhu cầu đi lại, giao lưu trao đổi hàng hóa, góp phần vào phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện.

Những năm tới với định hướng giao thông vận tải là một bộ phận quan trọng trong kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, nên hệ thống giao thông vận tải trên địa bàn huyện cần ưu tiên đầu tư phát triển đi trước một bước nhằm tạo tiền đề cho phát

triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa - hiện đại hóa của huyện. Đặc biệt đầu tư phát triển mạng lưới giao thông một cách toàn diện, với việc hoàn thành xây dựng đường cao tốc Hà Nội - Lào Cai và một số tuyến đường chính cần được tiếp tục mở rộng như đường Quốc lộ 70, Quốc lộ 4E hệ thống đường nội thị thuộc thị trấn Phố Lu và chú trọng phát triển mạng lưới giao thông nông thôn để đảm bảo 100% các thôn bản có đường giao thông đi lại thuận tiện cả trong mùa mưa.

4.1.3. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Bảo Thắng

4.1.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên

a. Những thuận lợi, lợi thế

- Bảo Thắng có vị trí địa lý thuận lợi, có hệ thống giao thông thuận lợi cho việc giao lưu kinh tế với các huyện, thành phố trong tỉnh và các tỉnh lân cận.

- Là một huyện vùng núi thấp thuộc lưu vực sông Hồng, chất lượng đất tốt kết hợp với sự đa dạng về tài nguyên sinh học, khí hậu tạo điều kiện thuận lợi cho Bảo Thắng trồng cây lương thực và nguyên liệu công nghiệp. Cùng với những điều kiện về cơ sở hạ tầng, phân bố dân cư thì nơi đây có nhiều thuận lợi để phát triển ngành công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm.

- Với nguồn tài nguyên khoáng sản đa dạng, phong phú gồm các mỏ apatít,... phân bố ở một số địa điểm đã tạo điều kiện để đẩy mạnh phát triển công nghiệp trong nền kinh tế chung của huyện.

- Trong một số năm gần đây, với các biện pháp đóng cửa rừng, trồng rừng, giao đất giao rừng cho dân...nên độ che phủ rừng đã tăng lên đáng kể, tỷ lệ này còn tăng nữa trong những năm tới. Đây là điều kiện thuận lợi để phát triển công nghiệp chế biến gỗ, lâm sản.

- Dân số đông và nhiều dân tộc có những tập quán, kinh nghiệm sử dụng đất đai quý báu và thích hợp với điều kiện vùng núi.

b. Những khó khăn, hạn chế

- Do điều kiện địa hình - địa mạo nên đã ảnh hưởng lớn đến khả năng khai thác đất nông nghiệp ở quy mô lớn, đến phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông, nếu phát triển thì đòi hỏi phải đầu tư rất lớn về tiền của và công sức.

- Nằm trong vùng khí hậu, thủy văn phức tạp, Bảo Thắng chịu ảnh hưởng lớn bởi thiên tai như: hạn hán, lũ lụt. Đất đai bị xói mòn mạnh, diện tích đất trồng đồi núi trọc còn nhiều.

- Với một góc độ nào đó thì đời sống nhân dân còn nghèo, thu nhập thấp, trình độ dân trí của bộ phận lớn dân cư (*nhất là đồng bào dân tộc ít người ở vùng cao, vùng xa*), còn nhiều vấn đề cần quan tâm như mù chữ, không biết tiếng phổ thông, hủ tục lạc hậu...

4.1.3.2. Đánh giá về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất

Thành tựu phát triển kinh tế - xã hội của huyện trong những năm qua có ý nghĩa to lớn, tạo ra thế và lực cho thời kỳ công nghiệp hoá - hiện đại hoá. Tốc độ và cơ cấu kinh tế có sự tăng trưởng và chuyển dịch hợp lý đã làm thay đổi dần tính chất từ một nền kinh tế tự cung, tự cấp, chuyển dần sang nền kinh tế hàng hoá. Hình thành nhiều vùng sản xuất chuyên canh, hạ tầng cơ sở, văn hoá, giáo dục, y tế có bước chuyển biến tích cực, đời sống đại bộ phận nhân dân từng bước được cải thiện và nâng cao, chính trị, an ninh quốc phòng được giữ vững. Đạt được kết quả trên là sự nỗ lực cố gắng vượt bậc của Đảng bộ và nhân dân huyện Bảo Thắng biết khai thác tốt những tiềm năng và lợi thế của huyện. Tuy vậy, thực trạng nền kinh tế xã hội cũng đang bộc lộ những hạn chế nhất định, mức độ chuyển dịch cơ cấu kinh tế còn chậm, hạ tầng cơ sở còn thiếu thốn, đời sống nhân dân, đặc biệt là đồng bào vùng cao, vùng xa còn nhiều khó khăn, trình độ dân trí thấp, tiềm năng đất đai và lao động chưa được khai thác triệt để.

Để vượt qua những yếu kém này và vươn lên ngang bằng mức chung của cả nước, những vấn đề phát triển kinh tế - xã hội trong những năm tới dự báo sẽ gây áp lực mạnh dẫn đến thay đổi tình hình sử dụng đất hiện nay, đồng thời đặt ra vấn đề có tính bức xúc trong việc bố trí sử dụng đất của huyện, thể hiện ở những mặt sau:

1. Tỷ lệ tăng dân số của huyện còn cao, cùng với lượng dân cư phải ổn định địa bàn nơi ở, đất đai sản xuất lớn (*khu tái định cư Tầng Loóng*). Dự tính từ nay đến năm 2020 toàn huyện có khoảng hơn 10.000 người cần được sắp xếp bố trí đất ở, đất sản xuất ở khu vực nông thôn và đô thị.

2. Để tăng cường kinh tế công nghiệp và dịch vụ, dự kiến tỷ lệ đô thị hoá của huyện phải đạt tới 40% vào năm 2020 (*hiện nay là khoảng 20%*) và nâng cấp, mở rộng hạ tầng cơ sở của thị trấn Phố Lu ngang tầm với đô thị loại IV. Như vậy tất cả các đô thị đều phải được chỉnh trang phát triển, ở hầu hết các đô thị đều cần bố trí quỹ đất để phát triển đô thị.

3. Đầu tư phát triển hệ thống công trình cơ sở hạ tầng... như giao thông, thủy lợi, điện; các công trình phục vụ giáo dục và văn hoá vẫn thuộc các chương trình trọng điểm từ nay đến năm 2020, không chỉ ở địa bàn vùng cao, vùng xa mà ngay cả ở vùng thấp, ở các đô thị, các địa bàn kinh tế quan trọng của huyện hiện nay. Dự kiến quỹ đất dành cho các nhu cầu này không nhỏ. Do đó việc bố trí sử dụng đất vào mục đích trên sẽ gây áp lực lớn làm thay đổi sử dụng đất trên địa bàn liên quan.

4. Để đạt được cơ cấu kinh tế trong đó khu vực công nghiệp và dịch vụ đóng vai trò chính, dự kiến cần có quỹ đất lớn sử dụng vào các mục đích phát triển cơ sở công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp; phát triển dịch vụ thương mại và du lịch. Những công trình như thế không chỉ được mở rộng, phát triển ở các trung tâm kinh tế - xã hội đã có mà còn ở khắp địa bàn huyện, nhằm khai thác tiềm năng về lao động, tài nguyên, đồng thời đáp ứng yêu cầu về sản phẩm của các lĩnh vực sản xuất ở mọi vùng trong huyện.

Tóm lại, việc bố trí sử dụng đất đai có ý nghĩa rất lớn trong việc thực hiện thành công chiến lược phát triển kinh tế - xã hội lâu dài của huyện. Nó cần phải được xem xét một cách nghiêm túc, khoa học; đáp ứng yêu cầu về sử dụng đất cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cả hiện tại và lâu dài, đồng thời đảm bảo tài nguyên đất được sử dụng hợp lý và tiết kiệm.

4.2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai

4.2.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014

Theo số liệu thống kê đất đai đến ngày 01/01/2014 diện tích tự nhiên huyện là 68.219,31 ha được phân theo các loại đất chính như bảng sau:

Bảng 4.2: . Hiện trạng sử dụng đất huyện Bảo Thắng năm 2014

STT	Chỉ tiêu	Mã	Hiện trạng SD đất (đến ngày 01/01/2014)	
			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN		68.219,31	100
1	Đất nông nghiệp	NNP	44.846,15	65,74
	<i>Trong đó:</i>		-	-
1.1	Đất lúa nước	DLN	2.576,94	3,78
1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	4.808,70	7,05
1.3	Đất rừng phòng hộ	RPH	12.073,20	17,70
1.4	Đất rừng sản xuất	RSX	21.036,13	30,84
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	585,78	0,86
1.6	Đất nông nghiệp còn lại		3.765,40	5,52
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	6.701,14	9,82
	<i>Trong đó:</i>		-	-
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS	10,19	0,01
2.2	Đất quốc phòng	CQP	651,63	0,96
2.3	Đất an ninh	CAN	0,72	0,00
2.4	Đất khu công nghiệp	SKK	110,96	0,16
2.5	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SKC	153,69	0,23
2.6	Đất sản xuất vật liệu xây dựng gốm sứ	SKX	303,96	0,45
2.7	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS	150,36	0,22
2.8	Đất xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại	DRA	36,15	0,05
2.9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	47,35	0,07
2.10	Đất có mặt nước chuyên dùng	SMN	75,23	0,11
2.11	Đất phát triển hạ tầng	DHT	1.571,01	2,30
2.12	Đất phi nông nghiệp còn lại		3.589,89	5,26
3	Đất đô thị	DTD	13.964,00	20,47
4	Đất khu dân cư nông thôn	DNT	2.158,21	3,16
5	Đất chưa sử dụng	DCS	16.672,02	24,44

(Nguồn số liệu : Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Bảo Thắng)

4.2.1.1. Đất nông nghiệp

Tổng diện tích 44.846,15 ha, bằng 65,74% tổng diện tích tự nhiên (DTTN), tăng 7.377,99 ha so với năm 2001.

Trong đó:

+ Đất trồng lúa (đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng lúa nước còn lại, lúa nương): Diện tích 2.576,94 ha, chiếm 3,78% diện tích tự nhiên và 5,75% diện tích đất nông nghiệp.

+ Đất trồng cây lâu năm: diện tích 4.808,70 ha, chiếm 7,05% diện tích tự nhiên và 10,73% diện tích đất nông nghiệp, gồm 1.726,34 ha diện tích đất trồng cây công nghiệp lâu năm (chủ yếu cây chè...), 813,50 ha trồng cây ăn quả (vải, nhãn, xoài....) và 2.268,68 ha trồng cây lâu năm khác. Trong đó:

Diện tích đất trồng cây lâu năm của huyện phân bố ở các thung lũng, vùng đồi thấp có độ dốc dưới 25%, vườn nhà... tập chung chủ yếu ở các xã như: Gia Phú, TT Phong Hải, Xuân Quang, Xuân Giao, Phú Nhuận Thái Niên Trong những năm qua huyện đã có những chủ trương khuyến khích phát triển cây chè và cây ăn quả nhằm thay thế những cây lâu năm ít có giá trị hàng hoá hiện nay đã và đang hình thành nhiều vùng trồng cây lâu năm tập trung như: cây chè TT Phong Hải, Xuân Quang, Phong Niên... Cây ăn quả tập trung nhiều ở các xã dọc quốc lộ 70: Xuân Quang, Phong Hải, Phong Niên, Bản Cầm ... loại cây chủ yếu là vải, Nhãn, Xoài... Nhìn chung đất đai của huyện Bảo Thắng tương đối thích hợp cho các loại cây lâu năm, các loại cây này đã và đang mang lại hiệu quả kinh tế cao, phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội của địa phương như mận Tam hoa, nhãn dứa, chuối Bảo Thắng....

+ Đất rừng phòng hộ: diện tích 12.073,40 ha (gồm: Đất có rừng tự nhiên phòng hộ 11.286,40 ha, đất có rừng trồng phòng hộ 787,0 ha), chiếm 17,70% diện tích tự nhiên và 26,92% diện tích đất nông nghiệp. Trong đó:

Thực hiện chủ trương đóng cửa rừng của Chính phủ, tài nguyên rừng của Bảo Thắng đã và đang được bảo vệ và phát triển, đặc biệt đối với rừng phòng hộ, đã

được bảo vệ nghiêm ngặt tình trạng khai thác gỗ rừng và các tài nguyên lâm thổ sản đã được quản lý chặt chẽ. Hiện tại rừng phòng hộ đang sinh trưởng và phát triển khá tốt, với hệ thống thực vật rất phong phú và đa dạng, gồm nhiều loại, nhiều họ khác nhau có đủ các lâm sản quý hiếm từ loại 1 đến loại 8...

+ Đất rừng sản xuất: diện tích 21.036,13 ha (gồm: Đất có rừng trồng sản xuất 12.146,03 ha, đất có rừng tự nhiên sản xuất 8.890,10 ha), chiếm 30,84% diện tích tự nhiên và 46,91% diện tích đất nông nghiệp. Đất rừng sản xuất tập chung chủ yếu ở các xã: Thái Niên, Phú Nhuận, Xuân Giao, Gia Phú, Xuân Quang, Trì Quang, TT. Phong Hải... trong những năm qua sản xuất lâm nghiệp trên địa bàn huyện Bảo Thắng đã bước sang giai đoạn phục hồi và phát triển rừng. Công tác giao đất, giao rừng được triển khai rộng trong nhân dân, tình trạng phá rừng lấy đất sản xuất lương thực, khai thác lâm sản được kiểm soát, công tác khoanh nuôi tái sinh rừng đạt hiệu quả.

Thông qua việc thực hiện các dự án đầu tư lâm nghiệp đã tạo được sự chuyển dịch mạnh trong chuyển đổi cơ cấu cây trồng hiện nay đã và đang hình thành nhiều vùng rừng tập trung, cây rừng sinh trưởng và phát triển khá tốt, rất thích hợp cho các loại cây như : Mỡ, Keo, Bạch đàn, Bò đề và một số cây bản địa khác.

+ Đất nuôi trồng thủy sản: diện tích 585,78 ha, chiếm 0,86% diện tích tự nhiên và 1,31% diện tích đất nông nghiệp. Đất nuôi trồng thủy sản của huyện là những ao, hồ, đầm tập chung chủ yếu ở các xã: Gia Phú, Phú Nhuận, Xuân Quang, Phong Hải và Xuân Giao, Phong Niên, Thái Niên. Trong những năm qua huyện Bảo Thắng đã có những chính sách khuyến khích phát triển nuôi trồng thủy sản phù hợp, công tác lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức sản xuất nuôi trồng thủy sản có sự quan tâm và đổi mới. Việc tiếp thu kỹ thuật về nuôi trồng thủy sản, công tác chuyển giao kỹ thuật, áp dụng vào sản xuất đã được chú trọng và có hiệu quả.

+ Các loại đất nông nghiệp còn lại (đất lúa nương, đất trồng cây hàng năm còn lại): diện tích 3.840,40 ha, chiếm 5,63% diện tích tự nhiên và 8,56% diện tích đất nông nghiệp.

Diện tích đất sản xuất nông nghiệp tăng là trong những năm qua Nhà nước đầu tư kinh phí triển khai các chương trình khai hoang phục hoá đất trồng lúa, lúa màu đời sống cho đồng bào vùng khó khăn như Chương trình 135, Chương trình 143, 120 và các chương trình xoá đói giảm nghèo.

4.2.1.2 Đất phi nông nghiệp

Tổng diện tích đất phi nông nghiệp là 6.701,14 ha; chiếm 9,82% diện tích tự nhiên toàn huyện, gồm:

- + Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp: diện tích 10,19 ha, chiếm 0,01% diện tích tự nhiên và chiếm 0,15% diện tích đất phi nông nghiệp.
- + Đất quốc phòng: diện tích 651,63 ha, chiếm 0,96% diện tích tự nhiên và chiếm 9,72% diện tích đất phi nông nghiệp.
- + Đất an ninh: diện tích 0,72 ha, chiếm 0,01% diện tích đất phi nông nghiệp.
- + Đất khu công nghiệp: diện tích 110,96 ha, chiếm 0,16% diện tích tự nhiên và chiếm 1,92% diện tích đất phi nông nghiệp. Diện tích đất khu công nghiệp tập trung ở thị trấn Tăng loỏng và xã Xuân Giao.
- + Đất cơ sở sản xuất kinh doanh: diện tích 153,69 ha, chiếm 0,23% diện tích tự nhiên và chiếm 2,29% diện tích đất phi nông nghiệp.
- + Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gồm sỏi: diện tích 303,96 ha, chiếm 0,45% diện tích tự nhiên và chiếm 4,54% diện tích đất phi nông nghiệp.
- + Đất cho hoạt động khoáng sản: diện tích 150,36 ha, chiếm 0,22% diện tích tự nhiên và chiếm 2,24% diện tích đất phi nông nghiệp.
- + Đất xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại: diện tích 36,15 ha, chiếm 0,05% diện tích tự nhiên và chiếm 0,54% diện tích đất phi nông nghiệp.
- + Đất nghĩa trang, nghĩa địa: diện tích 47,35 ha, chiếm 0,07% diện tích tự nhiên và chiếm 0,71% diện tích đất phi nông nghiệp.
- + Đất có mặt nước chuyên dùng: diện tích 75,35 ha, chiếm 0,11% diện tích tự nhiên và chiếm 1,12% diện tích đất phi nông nghiệp.
- + Đất phát triển hạ tầng (giao thông, thuỷ lợi, năng lượng, bưu chính viễn thông, cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục - đào tạo, cơ sở thể dục - thể thao,

cơ sở nghiên cứu khoa học, cơ sở dịch vụ về xã hội và chợ), diện tích 1.571,01 ha, chiếm 2,23% diện tích đất tự nhiên và chiếm 23,44% diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất phi nông nghiệp còn lại (đất ở, đất sông suối, đất phi nông nghiệp khác): diện tích 3.589,89 ha, chiếm 5,26% diện tích tự nhiên và chiếm 53,57% diện tích đất phi nông nghiệp.

Diện tích đất phi nông nghiệp năm 2010 là 6.701,14 ha, tăng 893,89 ha so với năm 2001. Kết quả này đã phản ánh đúng tình hình phát triển kinh tế - xã hội của huyện trong những năm qua.

4.2.1.3. Đất đô thị

Tổng diện tích đất đô thị của huyện 13.964,0 ha, chiếm 20,47% diện tích tự nhiên, phân bố ở 3 thị trấn: Phố Lu, Phong Hải, Tăng Loỏng, trong đó:

Diện tích đất ở tại đô thị hiện có 122,53 ha, được phân bố ở ba thị trấn là Phố Lu, Phong Hải và Tăng Loỏng.

Do đặc thù là một huyện miền núi đất ở tại đô thị thuộc các thị trấn gồm nhiều các loại đất xen kẽ, thực tế diện tích đất để ở và xây dựng các công trình phục vụ sinh hoạt khác, trung bình có từ 100 - 200m²/hộ. Do địa hình dốc, bị chia cắt nhiều, dân cư chủ yếu tập chung ở ven đồi, ven trục đường giao thông, mặt bằng để phát triển đất ở rất hạn chế.

Trong những năm qua huyện Bảo Thắng đã tập chung xây dựng cơ sở hạ tầng như: Đường giao thông, các công trình công cộng từ đó đã tạo ra bộ mặt đô thị ngày càng khang trang, hiện đại. Tuy nhiên, do nhu cầu đất ở ngày một tăng nhanh, các khu đất ở mới được quy hoạch chưa đáp ứng được nhu cầu đất ở nên tình trạng, tự ý chuyển mục đích, lấn chiếm đất, vi phạm quy hoạch vẫn còn xảy ra.

4.2.1.4. Đất khu dân cư nông thôn

Tổng diện tích đất khu dân cư nông thôn của huyện 2.158,21 ha, chiếm 3,16% diện tích tự nhiên, phân bố ở gần 200 thôn, bản thuộc 12 xã của huyện. Trong đó:

Diện tích đất ở tại nông thôn là 531,84 ha, được phân bố rộng khắp ở 12 xã trong huyện nhưng tập chung nhiều ở các xã: Gia Phú, Xuân Quang, Phú Nhuận, Xuân Giao.

Do đặc thù là một huyện miền núi có nhiều dân tộc sinh sống, phong tục tập quán khác nhau, dân cư thường tập chung ở trung tâm xã, các thôn, xóm, bản, ven các chân đồi (riêng người H'mông thường ở trên núi cao) ven trục đường giao thông, phân tán, có các hộ ở độc lập; Đất ở thường gắn liền với đất vườn, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản; thực tế diện tích đất ở và các công trình phục vụ sinh hoạt khác, trung bình có từ 200 - 400 m²/hộ.

Do nhu cầu đất ở ngày càng tăng lên, các khu dân cư mới được quy hoạch chưa đáp ứng được nhu cầu đất ở nên dẫn đến việc hình thành các khu dân cư tự phát ra ven đường giao thông, các khu trung tâm, khu công nghiệp và những khu vực đất kinh doanh thuận lợi và có giá trị, hoặc phân tán trong các vùng rừng. Do đó trong thời gian tới cần được chấn chỉnh và làm tốt công tác quy hoạch sử dụng đất cấp xã.

4.2.1.5. Đất chưa sử dụng

Diện tích đất đất chưa sử dụng đến năm 2010 còn 16.672,02 ha, chiếm 24,44 % tổng diện tích tự nhiên, giảm 7.350,57 ha so với năm 2001.

Diện tích đất chưa sử dụng phần lớn tập trung ở thị trấn Phong Hải và các xã: Thái Niên, Phong Niên, Phú Nhuận, Bản Phiệt, Bản Cầm, Gia Phú... Diện tích đất chưa sử dụng có khả năng đưa vào khai thác cho phát triển trồng rừng là đất đồi núi chưa sử dụng, đất núi đá không có rừng cây chủ yếu khai thác đá làm nguyên vật liệu xây dựng.

4.2.1.6. Những mặt tích cực và tồn tại chủ yếu trong sử dụng đất, nguyên nhân chính, giải pháp khắc phục, những kinh nghiệm về sử dụng đất

a) Mặt tích cực

Bố trí cơ cấu cây trồng hợp lý và sử dụng đất nông - lâm nghiệp, phù hợp với điều kiện đất đai, đã góp phần vào việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Tỷ lệ đất nông nghiệp giảm đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của huyện Bảo Thắng. Điều đó thể hiện ở các mặt là:

- Khai thác đất đai vào sản xuất nông nghiệp hợp lý.
- Sử dụng tương đối hiệu quả nguồn lao động tại chỗ.
- Đa dạng hóa nhiều loại cây trồng trong sử dụng đất sản xuất nông nghiệp tạo ra nhiều loại sản phẩm, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng và cung cấp ra thị trường sản phẩm nông nghiệp hàng hoá, đồng thời tạo nguồn nguyên liệu, thúc đẩy phát triển công nghiệp chế biến nông sản.

b) Một số tồn tại chủ yếu trong sử dụng đất

- + Quỹ đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ cao trong khi chỉ tiêu đất sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp thấp, nhất là đất xây dựng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
- + Việc sử dụng đất không đúng mục đích, không theo quy hoạch, sử dụng đất phân tán, manh mún vẫn còn xảy ra.
- + Quỹ đất dành cho các hoạt động phát triển kinh tế công nghiệp, thương mại,... chưa được khai thác sử dụng hiệu quả, một số công trình dự án đã được giao đất nhưng tiến độ triển khai còn chậm hoặc chưa được thực hiện, gây lãng phí trong sử dụng đất.

c) Nguyên nhân chính và giải pháp khắc phục

** Một số nguyên nhân chính*

- Do biến động đất đai lớn và tiến độ thực hiện của các dự án xây dựng trên địa bàn xã còn chậm theo kế hoạch.
- Công tác quản lý, giám sát hoạt động sử dụng đất của các chủ sử dụng đất trên thực tế chưa được thực hiện triệt để.

** Giải pháp khắc phục:*

- Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần được đẩy nhanh tiến độ và theo đúng kế hoạch đề ra.
- Cần theo dõi, đo đạc và chỉnh lý biến động đất đai thường xuyên.
- Tổ chức tốt việc tuyên truyền và triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai 2013. Cụ thể hóa các văn bản pháp luật đất đai của Nhà nước vào tình hình thực tế của địa phương, tăng cường năng lực và phương tiện cho cán bộ quản lý đất đai.

4.2.2. Công tác quản lý nhà nước về đất đai

4.2.2.1. Tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai

Sau khi Luật Đất đai năm 2003, cùng với sự thay đổi của Luật Đất đai 2013 và các văn bản dưới luật có hiệu lực UBND phường tổ chức triển khai mở các lớp tập huấn cho cán bộ và tuyên truyền cho nhân dân dưới nhiều hình thức như tổ chức các buổi phát thanh qua hệ thống loa truyền thanh liên xóm, thông báo các điều kiện và thủ tục về giấy tờ trên bảng thông báo tại Văn phòng UBND xã tại nhà văn hóa các tổ nhân dân; dần đưa công tác quản lý đất đai đi vào nề nếp. Tổ chức và quản lý có hiệu quả từ sách pháp luật, phục vụ nhu cầu tìm hiểu pháp luật của cán bộ và nhân dân trong phường trong đó có việc tìm hiểu pháp luật về đất đai.

4.2.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính

Đến nay địa giới hành chính giữa các đơn vị xã trong huyện và các huyện giáp ranh, đã được xác định bởi các yếu tố địa vật cố định hoặc mốc giới trên thực địa và được chuyển vẽ lên bản đồ. Bên cạnh đó, việc lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính và bản đồ hành chính của huyện được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đến nay huyện đã thành lập bản đồ hành chính của huyện ở tỷ lệ 1/10 000.

4.2.2.3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Được sự giúp đỡ của Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường), huyện Bảo Thắng đã triển khai đo đạc lập bản đồ địa chính là cơ sở quan trọng phục vụ cho công tác quy hoạch, giao đất,....đồng thời giúp cho huyện nắm chắc quỹ đất đai và quản lý sử dụng các loại đất. Sau 4 năm triển khai, đến năm 1997 đã có 15/15 xã, thị trấn của huyện đã đo đạc lập bản đồ địa chính. Trong đó, đo ở tỷ lệ 1/500 được 45,5 ha, tỷ lệ 1/1000 được 14.195,85 ha, tỷ lệ 1/2000 được 2.473,94 ha, tỷ lệ 1/5000 được 32.345,3 ha.

Việc đo đạc lập bản đồ địa chính tập trung chủ yếu ở đất nông nghiệp, đất ở nông thôn và một phần đất đô thị của huyện.

Ngoài ra được sự đầu tư từ Bộ Tài nguyên & Môi trường theo dự án đo đạc lập bản đồ địa chính từ không ảnh, huyện Bảo Thắng đã hoàn thành việc đo đạc bản

đồ địa chính cơ sở tỷ lệ 1/10.000 cho 100% các xã trong huyện và dự án đo đạc lập bản đồ địa chính chi tiết đối với đất lâm nghiệp, đất chưa sử dụng.

Công tác đo đạc lập bản đồ địa chính mặc dù gặp nhiều khó khăn, tuy còn hạn chế nhưng kết quả đạt được đã thiết thực phục vụ nhu cầu của nhiều lĩnh vực kinh tế - xã hội trên địa bàn, đặc biệt là khi triển khai thực hiện việc tổng kiểm kê đất đai theo Chỉ thị 28/CT-TTg của Thủ tướng Chính Phủ và Thực hiện Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm kê quỹ đất đang quản lý, sử dụng của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Như vậy, trên địa bàn huyện diện tích đất cơ bản đã được đo đạc địa chính, hệ thống bản đồ tương đối đầy đủ đã cơ bản đáp ứng yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện.

4.2.2.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Huyện Bảo Thắng đã triển khai thực hiện việc lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt (Quyết định số 283/2003/QĐ-UB ngày 03/7/2003) và 15/15 đơn vị hành chính cấp xã, thị trấn của huyện Bảo Thắng đã hoàn thành việc lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được UBND huyện phê duyệt. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng cho việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn huyện theo đúng pháp luật, đồng thời là khung định hướng để lập quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất của huyện và của cấp xã.

Năm 2007, huyện Bảo Thắng tiến hành điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2006 - 2010) đồng thời cho cấp huyện và cấp xã và đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Như vậy, đến hết năm 2007 huyện Bảo Thắng đã hoàn thành việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2010 cho cấp huyện và cấp xã.

Thực hiện quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản quy định, hướng dẫn công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thực hiện Công văn số 1094/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 13 tháng 4 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về việc triển khai công

tác lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2011-2015 đối với 3 cấp tỉnh, huyện, xã.

UBND tỉnh Lào Cai đã ban hành Kế hoạch số 72/KH-UBND ngày 21/8/2009 của UBND tỉnh Lào Cai về việc triển khai công tác lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, KHSD đất 5 năm trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Trên cơ sở Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, hàng năm huyện Bảo Thắng đều triển khai lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

4.2.2.5. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Trong những năm gần đây công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất của huyện đã được quan tâm. Việc giao đất ổn định, lâu dài cho các đối tượng sử dụng là một bước tiến mới trong nhận thức về quản lý đất đai, một giải pháp quan trọng nhằm khắc phục tình trạng vô chủ, sử dụng kém hiệu quả, đồng thời tạo điều kiện cho các đối tượng yên tâm đầu tư phát triển sản xuất và kinh doanh, bước đầu thu hút vốn đầu tư của nhân dân và các thành phần kinh tế, tạo bước phát triển mới cho các tổ chức, hộ gia đình sử dụng đất để phát triển sản xuất kinh doanh.

Toàn bộ diện tích các loại đất trên địa bàn huyện đã giao hết cho các đối tượng quản lý, sử dụng bao gồm:

+ Hộ gia đình và cá nhân được giao 37.542,69 ha. Gồm: diện tích đất nông nghiệp 30.453,81 ha (diện tích đất sản xuất nông nghiệp 10.624,10 ha; diện tích đất lâm nghiệp 19.292,36 ha); đất phi nông nghiệp 666,39 ha (trong đó diện tích đất ở 654,37 ha).

+ Các tổ chức trong nước được giao sử dụng 18.446,15 ha, gồm: diện tích đất sản xuất nông nghiệp 386,73 ha, diện tích đất lâm nghiệp 13.508,17 ha; đất phi nông nghiệp 1.714,52 ha.

+ Diện tích đất được giao để quản lý 12.230,47 ha, gồm: diện tích đất sản xuất nông nghiệp 140,21 ha, diện tích đất lâm nghiệp 140,21 ha; đất lâm nghiệp 308,80 ha; đất phi nông nghiệp 4.320,23 ha.

4.2.2.6. Việc đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Việc soạn thảo và ban hành các văn bản hướng dẫn, triển khai công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh được thực hiện từ năm 1994 - 1995. Những năm đầu kết quả cấp giấy chứng nhận còn rất hạn chế, đặc biệt khâu lập và hoàn chỉnh thủ tục để cấp giấy chứng nhận.

Giai đoạn 2001-2005 UBND tỉnh đã ban hành thêm nhiều văn bản hướng dẫn về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, về lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện Nghị quyết số 07/2007/QH12 ngày 12 tháng 11 năm 2007 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2008 trong đó đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Do đó công tác cấp giấy chứng nhận những năm gần đây đã được đẩy mạnh hơn và kết quả đạt cao hơn, chất lượng tốt hơn.

Cụ thể đến 01/01/2014:

- Tổng số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp: 51.614 giấy, trong đó hộ gia đình, cá nhân 51.147 giấy, tổ chức 467 giấy. Trong đó:

- + Đất sản xuất nông nghiệp cấp 18.737 giấy cho hộ gia đình, cá nhân.
- + Đất lâm nghiệp cấp 8.674 giấy cho hộ gia đình, cá nhân và 1 tổ chức.
- + Đất nuôi trồng thủy sản cấp 6.647 giấy hộ gia đình, cá nhân.
- + Đất ở nông thôn và đất ở đô thị cấp 17.078 giấy.
- + Đất chuyên dùng cấp 11 giấy cho hộ gia đình, cá nhân và 466 tổ chức.

(Nguồn: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất)

Nhìn chung việc giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân từ khi có Luật Đất đai năm 1993 đến nay đã từng bước được thực hiện đi vào nề nếp và thực hiện đúng luật, đúng thẩm quyền quy định.

Giao đất chuyên dùng, đất tôn giáo tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất phi nông nghiệp khác. Tiếp tục thực hiện Chỉ thị số 245/TTg của Thủ tướng Chính Phủ, ngành Tài nguyên và Môi trường triển khai việc rà soát lại quỹ đất do các cơ quan, tổ chức, đơn vị hành chính quản lý, sử dụng và đã đo đạc lập hồ sơ cấp GCNQSD đất cho các tổ chức nhằm quản lý tốt hơn nữa quỹ đất hiện có. Mặt khác để đáp ứng cho nhu cầu xây dựng cơ sở vật chất hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho sản xuất và đời sống văn hoá của nhân dân, việc giao đất đã được xem xét, thực hiện tốt từ cơ sở, lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

4.2.2.7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai

Trong những năm qua Phòng Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các xã chỉ đạo thực hiện công tác thống kê đất đai hàng năm (trước đây thống kê vào thời điểm 01/10 hàng năm); Công tác kiểm kê đất đai định kỳ năm 2000, năm 2005 và năm 2010 đều được hoàn thành đúng thời gian, số liệu kiểm kê đã có sự thống nhất với các ngành có liên quan, được UBND huyện phê duyệt, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường đúng thời gian quy định.

Thực hiện Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm kê quỹ đất đang quản lý, sử dụng của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. UBND huyện đã chỉ đạo thực hiện kiểm kê quỹ đất đang quản lý, sử dụng của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn của huyện đảm bảo chất lượng và đúng thời gian quy định.

Việc thực hiện Chỉ thị 618/2009/CT-TTg ngày 15/5/2009 của Thủ tướng Chính Phủ về tổng kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2010 và Công văn số 2841/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 07 tháng 8 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về kế hoạch thực hiện kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2010, thực hiện kế hoạch kiểm kê đất đai của UBND tỉnh, được sự chỉ đạo, hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường UBND huyện đã giao Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện công tác kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2010 trên địa bàn huyện. Đến nay huyện Bảo Thắng đã hoàn thành kiểm kê đất đai đối với cấp xã theo đúng nội dung và yêu cầu. Những kết quả thu được sau đợt tổng kiểm kê này là một cơ sở dữ liệu thông tin về đất đai đầy đủ và chính xác nhất phục vụ cho việc xây dựng định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện thời kỳ 2011 - 2020 và kế hoạch phát triển kinh tế xã hội hàng năm của địa phương. Qua tổng kiểm kê một lần nữa nâng cao nhận thức và trách nhiệm của các ngành, các cấp trong huyện đối với quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và đối với diện tích đất đang được ngành mình, cấp mình đang sử dụng quản lý nói riêng.

4.2.2.8. Quản lý tài chính về đất đai

Trong những năm qua kinh tế của Lào Cai có những bước tăng trưởng khá cao, trong đó tài nguyên đất đai đóng vai trò hết sức quan trọng trong sự đóng góp vào tăng trưởng kinh tế của địa phương. Để có cơ sở thực hiện quản lý tài chính về đất đai nên công tác xác định giá đất được quan tâm chú trọng. Để thực hiện các khoản thu, chi liên quan đến đất đai, xã tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

4.2.2.9. Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Trong những năm qua trên địa bàn huyện Bảo Thắng thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng trong thực tế đã và đang diễn ra có lúc rất sôi động xong rất khó quản lý, các hoạt động mang tính tự phát không có cơ quan nhà nước quản lý và định hướng phát triển của thị trường này. Hiện nay tỉnh chưa có tổ chức phát triển quỹ đất, tổ chức tư vấn định giá đất để tham gia vào trong quá trình hình thành và phát triển của thị trường bất động sản.

4.2.2.10. Tình hình tranh chấp, khiếu nại tố cáo về sử dụng đất và kết quả xử lý

Tình trạng tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về sử dụng đất xảy ra khá phổ biến và trong thời gian dài trên địa bàn huyện. Cụ thể là những tranh chấp:

- + Giữa các chủ sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân.
- + Giữa các đơn vị hành chính: xã, thôn, bản.
- + Cá nhân, hộ gia đình lấn chiếm sử dụng đất bất hợp pháp ...
- + Vi phạm trong sử dụng đất xây dựng, chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất...
- + Vi phạm, rắc rối trong việc nộp tiền sử dụng đất, bồi thường khi thu hồi đất...
- + Vi phạm thộc lĩnh vực bảo vệ môi trường, hoạt động khoáng sản trong quá trình sử dụng đất

Công tác thanh tra, giải quyết khiếu nại tố cáo và xử lý những vi phạm về quản lý, sử dụng tài nguyên & môi trường đặc biệt là về đất đai trong mấy năm gần đây đã được thực hiện thường xuyên, góp phần ổn định trật tự an toàn xã hội và khai thác hiệu quả hơn nguồn tài nguyên của huyện. Các hoạt động thanh tra, kiểm tra về tài nguyên môi

trường ngày càng được mở rộng ở các nội dung, trong chuyên ngành và liên ngành theo yêu cầu thực tế phát triển kinh tế xã hội của huyện.

Tuy nhiên tình trạng tranh chấp, khiếu nại, tố cáo nhất là về đất đai vẫn chưa giảm mà có xu hướng tăng, chủ yếu liên quan đến vấn đề đền bù khi thu hồi đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chính sách giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đô thị.

4.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện bảo thắng

Điều tra tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại 7 xã, thị trấn: Phong Niên, Phong Hải, Bản Phiệt, Phố Lu, Xuân Quang, Bản Cầm, Thái Niên.

4.3.1. Đánh giá kết quả bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất

Quyền bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất sử dụng giá trị quyền sử dụng đất của mình để bảo lãnh cho một người khác vay vốn hay mua chịu hàng hóa khi chưa có tiền trả ngay.

Bảng 4.3. Kết quả bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012-2014

Năm	Số liệu thống kê			Đã hoàn tất thủ tục hành chính tại Địa chính xã		
	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất
2012	32	28,8	ONT,ODT	32	28.8	ONT,ODT
2013	25	20,76	ONT,ODT	25	20.76	ONT,ODT
2014	16	13.32	ONT	16	13.32	ONT
Tổng	73	62,88	ONT,ODT	73	62.88	ONT,ODT

(Nguồn số liệu : Văn phòng đăng ký Đất Đai huyện Bảo Thắng)

Qua bảng trên ta thấy trong giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2014 có tổng số 73 trường hợp bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng. Theo điều tra thì phần lớn các trường hợp bảo lãnh bằng giá trị quyền sử

dụng đất diễn ra giữa các đối tượng sử dụng đất có mối quan hệ là người thân trong gia đình, bạn hàng hợp tác sản xuất kinh doanh dùng quyền sử dụng đất của họ để vay vốn giúp nhau sản xuất kinh doanh; với tổng diện tích đất đem bảo lãnh qua các năm là 62,88 ha loại đất ONT và ODT.

4.3.2. Đánh giá kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất có quyền coi giá trị quyền sử dụng đất của mình như một tài sản dân sự đặc biệt để góp với người khác cùng hợp tác sản xuất kinh doanh. Việc góp vốn này xảy ra giữa hai hay nhiều đối tác và rất linh động, các đối tác có thể góp đất, góp tiền hoặc góp cái khác như sức lao động, công nghệ, máy móc v.v... theo thỏa thuận.

Bảng 4.4: Kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014

Năm	Số liệu thống kê			Đã hoàn tất thủ tục hành chính tại Địa chính xã		
	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất
2012	12	22,82	ONT,ODT	12	22,82	ONT,ODT
2013	18	24,61	ONT,ODT	18	24,61	ONT,ODT
2014	10	12,98	ONT,ODT	10	12,98	ONT,ODT
Tổng	40	60,41	ONT,ODT	40	60,41	ONT,ODT

(Nguồn số liệu : Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Bảo Thắng)

Theo kết quả thể hiện tại bảng trên thì việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng diễn ra. Năm 2012 có 12 trường hợp đây là việc góp vốn của các hộ dân mua đất ở, mở rộng diện tích trồng trọt, chăn nuôi, xây dựng và mở rộng trang trại gà, lợn, các cửa hàng tạp hóa buôn bán lớn với tổng diện tích góp vốn là 22,82 ha.

Năm 2013 ,có 18 trường hợp góp vốn quyền sử dụng đất .Trong đó có 8 trường hợp góp vốn mở rộng dự án trồng chuối Mô Việt - Trung tại xã Bản Phiệt nhằm đầu tư hệ thống tưới tiêu công nghệ cao ,giống đủ điều kiện với diện tích 15,2 ha.10 trường hợp góp vốn mở rộng chi nhánh của các cửa hàng tạp hóa,vật liệu xây dựng với diện tích 9,41 ha.

Năm 2014 ,có 10 trường hợp góp vốn quyền sử dụng đất nhằm mở rộng quy mô,cải tiến máy móc ở các bãi đá,mở 2 ki-ốt xăng với diện tích 12,98 ha.

4.3.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Trong giai đoạn 2012 - 2014,Trong địa bàn huyện Bảo Thắng hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra khá mạnh mẽ đặc biệt là đối với các loại đất ở (ONT), đất sản xuất nông nghiệp (SXN), các trường hợp chuyển nhượng đều diễn ra giữa những người dân trong xã với nhau khi chuyển nhượng đất ruộng, có cả người ngoài phường nhận chuyển nhượng đất song chủ yếu vẫn chỉ tập chung vào loại đất ở (ONT) và đất trồng cây lâu năm gắn liền với đất ở hoặc không gắn liền với đất ở (CLN). Kết quả cụ thể được phản ánh tại bảng sau:

Bảng 4.5: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014

Năm	Số liệu			Hoàn tất thủ tục tại xã		
	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất
2012	512	1574.4	ONT,LUC-LUK,ODT	512	1574.4	ONT, LUC-LUK,ODT
2013	584	1326.6	ONT,LUC-LUK,ODT	584	1326.6	ONT,LUC-LUK,ODT
2014	755	1765.8	ONT,ODT, LNK-CLN, LUC-LUK	755	1765.8	ONT,ODT, LNK-CLN, LUC-LUK
Tổng	1851	4666.8	ONT,ODT, LNK-CLN, LUC-LUK	1851	4666.8	ONT,ODT, LNK-CLN, LUC-LUK

(Nguồn số liệu : Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Bảo Thắng)

Qua bảng trên ta thấy, hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện hoạt động mạnh mẽ. Theo khung giá của huyện Bảo Thắng, thì giá trị đất chuyển nhượng trên địa bàn ở mức trung bình. Những nơi cao nhất có thể lên đến giá 500.000 đồng/ m² tập chung chủ yếu là mặt đường, khu trung tâm huyện hoặc các thị trấn. Những khu vực xa cách xa đường hặc trên đồi giá trung bình là 100.000 đồng /m²

Tổng số trường hợp chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2012 - 2014 là 1851 trường hợp, với tổng diện tích là 4666.8 ha chủ yếu là chuyển quyền sử dụng đất đối với những loại đất: ONT, CLN, LUC, LUK

Nhìn chung hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong huyện Bảo Thắng diễn ra khá sôi nổi. Số trường hợp trong các năm cũng không quá chênh lệch, tăng đều qua các năm chứng tỏ hoạt động đất đai trên địa bàn diễn ra sôi nổi và theo chiều hướng đi lên.

4.3.4. Đánh giá kết quả cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất

Trên địa bàn huyện Bảo Thắng, việc cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất còn hạn chế và ít về số lượng, mới chỉ dừng lại ở việc cho thuê quyền sử dụng đất, chưa có trường hợp cho thuê lại nào xảy ra trên địa bàn trong giai đoạn 2012 - 2014. Theo số liệu thống kê và điều tra, kết quả cho thuê quyền sử dụng đất được thể hiện tại bảng sau:

**Bảng 4.6: Kết quả cho thuê quyền sử dụng đất huyện Bảo Thắng
giai đoạn 2012 - 2014**

Năm	Số liệu thống kê			Đã hoàn tất thủ tục tại Địa chính xã		
	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất
2012	105	302,41	SKC,ONT	105	302,41	SKC,ONT
2013	113	390,66	DCH,SKC,ONT	113	390,66	DCH,SKC,ONT
2014	84	345,15	SKC,ONT	84	345,15	SKC,ONT
Tổng	302	1038,22	SKC,DCH,ONT	302	1038,22	SKC,DCH,ONT

(Nguồn số liệu : Văn phòng đăng ký Đất Đai huyện Bảo Thắng)

Qua bảng số liệu trên ta thấy, trên địa bàn huyện mới chỉ phát sinh các trường hợp cho thuê QSDĐ, chưa có hình thức cho thuê lại QSDĐ. Trong giai đoạn 2011 - 2013 có 302 trường hợp cho thuê đất, với tổng diện tích cho thuê là 1038,22 ha, trong đó tập trung chủ yếu là các loại đất DCH, SKC, ONT.

4.3.5. Đánh giá kết quả thừa kế quyền sử dụng đất

Có di chúc để lại cho người thân hoặc theo quy định của pháp luật nên số trường hợp này thường diễn ra ít và không có cố lượng cụ thể. Mặt khác, do trình độ dân trí và yếu tố tâm lý, phong tục tập quán tại huyện, người sở hữu quyền sử dụng đất thường có sự chuẩn bị trước, đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức khác.

Theo số liệu thống kê và thu thập được, kết quả thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014 như sau:

**Bảng 4.7: Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất huyện Bảo Thắng
giai đoạn 2012 - 2014**

Năm	Số liệu thống kê			Đã hoàn tất thủ tục tại Địa chính xã		
	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất
2012	67	225,43	ONT,CLN	67	225,43	ONT,CLN
2013	82	250,82	ONT,CLN, LUC,LUK,HNK	82	250,82	ONT,CLN, LUC,LUK,HNK
2014	45	135,12	ONT,HNK,LUC	45	135,12	ONT,HNK,LUC
Tổng	194	611,37	ONT,CLN,LUC, LUK,HNK	194	611,37	ONT,CLN,LUC, LUK,HNK

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Thắng)

Qua bảng trên ta thấy, giai đoạn 2012 - 2014, trên địa bàn huyện Bảo Thắng có 194 trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, với tổng diện tích là 611,37 ha, bao gồm các loại đất: ONT, CLN, LUC, LUK, HNK. Sở dĩ số trường hợp thừa kế

QSDĐ trên địa bàn huyện ít là xuất phát từ lý do chủ yếu do các quan hệ thừa kế trên địa bàn huyện xảy ra ít. Chủ yếu là do người thân, người sử dụng đất đã có chuẩn bị trước để tránh phát sinh quan hệ thừa kế QSDĐ.

4.3.6. Đánh giá kết quả tặng cho quyền sử dụng đất

Tặng cho quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền sử dụng đất cho người khác theo quan hệ tình cảm mà người chuyển quyền sử dụng không thu lại tiền hoặc hiện vật nào cả. Nó thường diễn ra theo quan hệ tình cảm huyết thống, tuy nhiên cũng không phải loại trừ ngoài quan hệ này. Đây cũng là một hình thức đặc biệt của chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà người chuyển quyền không thu lại tiền hoặc hiện vật. Tuy nhiên, để tránh lợi dụng trường hợp này để trốn thuế nên Nhà nước quy định cụ thể trường hợp nào thì được phép tặng cho không phải chịu thuế chuyển tiền quyền hoặc thuế thu nhập và những trường hợp nào vẫn phải chịu loại thuế này.

Bảng 4.8: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014

Năm	Số liệu thống kê			Đã hoàn tất thủ tục tại Địa chính xã		
	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất
2012	410	3744,2	ONT,ODT,SXN	410	3744,2	ONT,ODT,SXN
2013	564	3882,5	ONT,ODT,SXN	564	3882,5	ONT,ODT,SXN
2014	675	4268,4	ONT,ODT,SXN	675	4268,4	ONT,ODT,SXN
Tổng	1649	11895,1	ONT,ODT,SXN	1649	11895,1	ONT,ODT,SXN

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Thắng)

Qua bảng số liệu trên ta thấy, trong giai đoạn 2012 - 2014 có 1649 trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất, với tổng diện tích là 11895,1 ha, chủ yếu với các loại đất là ONT, SXN (bao gồm CLN, LUC, LUK). Hình thức tặng cho quyền sử dụng đất là phổ biến và chiếm tỷ lệ cao nhất trong các hình thức chuyển quyền sử dụng đất.

dụng đất, điều chỉnh đó để thể hiện được tính thông dụng và thuận tiện của hình thức chuyển quyền này, nó xuất phát bởi các lý do chính như sau:

- Tặng cho QSDĐ gắn liền với quyền lợi của người sử dụng đất. Người dân nhìn thấy ngay cái lợi là việc cho tặng quyền sử dụng đất là có thể cho đất là sự chuẩn bị trước, phòng khi chết đi, con cháu họ không có tranh chấp về đất đai, đây cũng là một nếp nghĩ rất tốt của người dân.

Tuy nhiên, việc tặng cho cũng bộ lộ nhiều mặt hạn chế và bị cản trở bởi các nguyên nhân chủ quan và khách quan sau đây:

- Việc tặng cho quyền sử dụng đất có thể dẫn tới việc đất đai bị chia nhỏ, cản trở việc tích tụ ruộng đất, là trở ngại cho quá trình công nghiệp hóa, cơ giới hóa trong sản xuất nông nghiệp trong thời gian tới. Đồng thời sẽ làm giảm sự chuyên môn hóa trong sản xuất nông nghiệp hàng hoá, không mang quy mô rộng, gây khó khăn trong khâu thu mua nông sản.

4.3.7. *Đánh giá kết quả thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất*

Thế chấp quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất mang quyền sử dụng đất của mình đến thế chấp cho một tổ chức kinh tế hoặc cá nhân nào đó theo quy định của pháp luật để vay tiền hoặc mua chịu hàng hoá trong một thời gian nhất định theo thỏa thuận. Vì vậy, người ta còn gọi thế chấp quyền sử dụng đất là chuyển quyền nửa vời.

Hiện nay, trong Luật Đất đai 2003 cho phép thế chấp rộng rãi nhưng quy định là chỉ được thế chấp tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. Riêng người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trong nước thì phạm vi được thế chấp rộng hơn là các tổ chức kinh tế hoặc cá nhân nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

Thế chấp quyền sử dụng đất trong quan hệ tín dụng là một quy định đã giải quyết được một số vấn đề cơ bản sau:

- Tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình cá nhân được vay vốn để phát triển sản xuất, đáp ứng nhu cầu cấp thiết chính đáng của người lao động.

- Tạo cơ sở pháp lý và cơ sở thực tế cho ngân hàng và tổ chức tín dụng cũng như những người cho vay khác thực hiện được chức năng và quyền lợi của họ.

Xuất phát từ nhu cầu thực tiễn của các hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức trên địa bàn huyện Phổ Yên cần vốn để đầu tư sản xuất kinh doanh, mua sắm thiết bị, máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh, mua tài sản cho gia đình như ô tô, đầu tư v.v... do đó người dân đã dùng GCNQSDĐ để thế chấp ngân hàng, các tổ chức tín dụng để vay vốn. Kết quả thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất thể hiện tại bảng sau:

Bảng 4.9: Kết quả thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất tại địa bàn huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014

Năm	Số liệu thống kê			Đã trích lục vay vốn tại Địa chính xã		
	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Loại đất
2012	32	162,44	ONT,SXN,SKC	32	162,44	ONT,SXN,SKC
2013	55	194,32	ONT,SXN,SKC	55	194,32	ONT,SXN,SKC
2014	64	205,5	ONT,SXN,SKC	64	205,5	ONT,SXN,SKC
Tổng	151	562.26	ONT,SXN,SKC	151	562.26	ONT,SXN,SKC

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Thắng)

Qua bảng trên, ta thấy: Tổng số trường hợp đăng ký thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất địa huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014 là 151 trường hợp, tổng diện tích đất đem thế chấp là 562,26 ha, chủ yếu vẫn là đất ở, đất sản xuất nông nghiệp (SXN bao gồm: CLN, LUC, LUK, HNK) và đất sản xuất kinh doanh (SKC). Trong năm 2012 có 32 trường hợp với tổng diện tích là 162,44 ha, năm 2013 có 55 trường hợp với tổng diện tích là 194,32 ha, năm 2014 có 64 trường hợp với tổng diện tích là 205,5 ha. Ta thấy số trường hợp tăng dần đều qua các năm với diện tích thế chấp cũng tăng lên. Nguyên nhân là do hoạt động Đất đai ở địa bàn huyện ngày càng sôi động, ngày càng đi lên. Với sự quan tâm của các ban ngành hoạt động đất đai tại địa bàn đang diễn ra mạnh mẽ.

- Theo điều tra thì sau khi được vay vốn, chủ yếu các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức sử dụng nguồn vốn vay vào các mục đích như sau:

+ Mua sắm thiết bị sản xuất, mua sắm ô tô phục vụ chuyên chở hàng hóa, phục vụ kinh doanh và đi lại, tái thế chấp để vay vốn và quay vòng vốn. Mở rộng và đầu tư cho xưởng sản xuất.

+ Đầu tư cho trồng trọt và chăn nuôi: Mua các giống cây trồng mới, giống vật nuôi mới, nuôi lợn, gà, trâu, bò. Đầu tư xây dựng các trang trại chăn nuôi gà và lợn tại các trại chăn nuôi quy mô công nghiệp.

+ Đầu tư cho các vấn đề về môi trường và cải thiện chất lượng sống cho người dân

Việc vay vốn đã góp phần đáng kể và đem lại hiệu quả kinh tế rất tốt cho người dân, giúp người dân yên tâm đầu tư mở rộng sản xuất, phát triển kinh tế cải thiện và nâng cao đời sống về vật chất cũng như văn hóa và tinh thần.

Tuy nhiên, điểm hạn chế của việc thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất để vay vốn đó là ở cấp xã mới chỉ đơn thuần là trích lục hồ sơ vay vốn mà chưa quản lý được quá trình này, do vậy còn gặp nhiều khó khăn trong quản lý hoạt động vay vốn dưới hình thức thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất. Đây cũng là một điểm hạn chế đối với việc người dân dùng giá trị quyền sử dụng đất đi vay vốn mà không có sở hữu loại đất ở hay tài sản có giá trị gắn liền trên đất.

4.4. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện bảo thắng về chuyển quyền sử dụng đất

4.4.1. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về những quy định chung của chuyển quyền sử dụng đất theo số liệu điều tra

Câu hỏi điều tra phỏng vấn được chuẩn bị trước, nội dung dễ hiểu. Phần nội dung hướng chủ đạo về hoạt động chuyển quyền sử dụng đất. Mục tiêu của việc điều tra phỏng vấn nhằm tìm hiểu và đánh giá sự am hiểu về Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất của các đối tượng được tham gia phỏng vấn; qua đó đánh giá được kết quả của việc tuyên truyền pháp luật đất đai hướng tới nội dung, mục đích và yêu cầu của đề tài là đánh giá được kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng giai đoạn 2012 - 2014.

Đối tượng được đề nghị tham gia phỏng vấn qua bộ câu hỏi điều tra là tổ trưởng, người dân của các thôn trong 7 xã, thị trấn: Phong Niên, Phong Hải, Bản Phiệt, Phố Lu, Xuân Quang, Bản Cầm, Thái Niên.

Bảng 4.10: Những hiểu biết cơ bản của người dân huyện Bảo Thắng về những quy định chung của chuyển quyền sử dụng đất

DVT: Tỷ lệ trả lời đúng (%)

Nội dung câu hỏi	NDSXPNN	NDSXNN	TB
1. Chuyển QSDĐ là quyền của ai?	70	64	67
2. Có bao nhiêu hình thức chuyển quyền sử dụng đất?	60	30	45
3. Đất tham gia chuyển quyền sử dụng đất có cần điều kiện gì không?	100	100	100
4. Những khoản tiền nào được pháp luật quy định có liên quan đến chuyển QSDĐ	94	86	90
5. Người chuyển QSDĐ phải có nghĩa vụ gì với Nhà nước	80	90	85
6. Người nhận chuyển QSDĐ phải có nghĩa vụ gì với Nhà nước?	88	100	94
TB	82	78,33	80,16

(Nguồn: Số liệu điều tra người dân huyện Bảo Thắng)

Qua bảng 4.8 ta thấy tỷ lệ trả lời đúng về các vấn đề cơ bản của chuyển QSDĐ của người dân tại huyện Bảo Thắng là rất cao (80,16%). Hầu hết các vấn đề cơ bản của chuyển QSDĐ đều được hiểu đúng tuy nhiên vẫn còn có 19,84% vấn đề bị hiểu sai lệch.

Người dân SXPNN trả lời đúng nhiều hơn người dân SXNN thể hiện là: NDSXPNN trung bình trả lời đúng 82%, NDSXNN trung bình trả lời đúng 78,33%.

4.4.2. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất

4.4.2.1. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức chuyển đổi quyền sử dụng đất

Qua điều tra đánh giá ta có bảng số liệu sau:

Bảng 4.11: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức chuyển đổi quyền sử dụng đất

DVT: Tỷ lệ trả lời đúng (%)

Nội dung câu hỏi	NDSXPNN	NDSXNN	TB
1. Chuyển đổi QSDĐ được hiểu như thế nào?	44	64	54
2. Việc chuyển đổi QSDĐ nhằm vào mục đích gì?	88	64	76
3. Đồn điền đổi thửa có phải là một hình thức chuyển đổi QSDĐ hay không?	60	48	54
4. Người sử dụng đất muốn chuyển đổi QSDĐ phải làm gì?	50	60	55
5. Luật Đất đai năm 2003 quy định, việc chuyển đổi QSDĐ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân trong giới hạn đơn vị hành chính cấp nào?	52	46	49
TB	58.8	56.4	46.98

(Nguồn: Số liệu điều tra người dân huyện Bảo Thắng)

Qua bảng số liệu ta thấy:

Các nhóm đối tượng hiểu biết cũng tương đối chuyển đổi QSDĐ (46.98%); 54% là người hiểu đúng chuyển đổi QSDĐ là gì.

Người dân SXPNN trả lời đúng ít hơn người dân SXNN thể hiện là: NDSXPNN trung bình trả lời đúng 58.8%, NDSXNN trung bình trả lời đúng 56.4%.

Ta thấy sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức chuyển đổi quyền sử dụng đất là không cao lắm.

4.4.2.2. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Từ thực trạng điều tra trực tiếp sự hiểu biết của người dân ta có bảng sau:

Bảng 4.12: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất

DVT: Tỷ lệ trả lời đúng (%)

Nội dung câu hỏi	NDSXPNN	NDSXNN	TB
1. Chuyển nhượng QSDĐ được hiểu như thế nào?	60	66	63
2. Người nhận chuyển QSDĐ phải có nghĩa vụ gì với người chuyển nhượng QSDĐ?	62	40	51
3. Hộ gia đình cá nhân chỉ được nhận chuyển nhượng QSDĐ chuyên trồng lúa nước trong trường hợp nào?	68	80	74
4. Hộ gia đình, cá nhân chỉ được nhận chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, rừng phòng hộ trong trường hợp nào?	54	84	69
TB	61	67.5	64.25

(Nguồn: Số liệu điều tra người dân huyện Bảo Thắng)

Qua bảng số liệu ta thấy: Sự hiểu biết của người dân trên địa bàn huyện Bảo Thắng về hình thức chuyển nhượng QSDĐ ở mức trên trung bình không cao (64.25%).

Các nhóm đối tượng năm không rõ về bản chất của hình thức chuyển nhượng QSDĐ, tuy nhiên lại nắm bắt tốt các vấn đề liên quan tới chuyển nhượng QSDĐ. Chuyển nhượng QSDĐ là hoạt động chuyển QSDĐ diễn ra rất phổ biến, rất nhiều người trong đối tượng điều tra từng ít nhất một lần đã làm thủ tục chuyển QSDĐ nên nắm được những vấn đề liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ, có thể vì chưa được tìm hiểu sâu và kỹ nên còn nhầm lẫn về bản chất của hình thức chuyển nhượng QSDĐ.

4.4.2.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân thị huyện Bảo Thắng về hình thức cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất

Qua tìm hiểu và đánh giá ta có bảng số liệu:

Bảng 4.13: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất

ĐVT: Tỷ lệ trả lời đúng (%)

Nội dung câu hỏi	NDSXPNN	NDSXNN	TB
1. Cho thuê, cho lại QSDĐ được hiểu như thế nào?	68	66	67
2. Cho thuê, cho thuê lại có cần hợp đồng hay không?	70	64	67
3. Thuê và thuê lại QSDĐ khác nhau ở điểm nào?	56	60	58
4. Đất mà người sử dụng đất cho thuê lại có nguồn gốc từ đâu?	72	74	73
5. Việc cho thuê lại QSDĐ được quy định như thế nào trong Luật Đất đai năm 2003?	60	56	58
TB	65,2	64	64.6

(Nguồn: Số liệu điều tra người dân huyện Bảo Thắng)

Qua bảng số liệu trên ta thấy:

Tỷ lệ trả lời đúng của các nhóm đối tượng về hình thức cho thuê, cho thuê lại cũng chỉ trên mức trung bình (64,6%).

Có 67% tỷ lệ người hiểu cho thuê và cho thuê lại QSDĐ là như thế nào.

67% tỷ lệ biết rằng cho thuê và cho thuê lại QSDĐ cần hợp đồng theo quy định của pháp luật.

4.4.2.4. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức để thừa kế quyền sử dụng đất

Từ thực tiễn điều tra và qua tính toán ta có bảng số liệu sau đây:

Bảng 4.14: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức để thừa kế quyền sử dụng đất

DVT: Tỷ lệ trả lời đúng (%)

Nội dung câu hỏi	NDSXPNN	NDSXNN	TB
1. Thừa kế QSDĐ được hiểu như thế nào?	76	68	72
2. Quyền thừa kế QSDĐ được ưu tiên thực hiện theo?	72	66	69
3. Khi có di chúc mà những người thừa kế không thỏa thuận được với nhau thì quyền thừa kế được giải quyết như thế nào?	66	70	68
4. Nếu không có di chúc hoặc di chúc không hợp pháp thì quyền thừa kế được chia như thế nào?	78	74	76
5. Pháp luật chia thành mấy hàng thừa kế?	54	50	52
6. Người trong cùng một hàng thừa kế thì quyền lợi của họ được chia như thế nào?	70	50	60
7. Người hàng sau được nhận thừa kế khi nào?	70	58	64
TB	69.4	62.2	65.8

(Nguồn: Số liệu điều tra người dân huyện Bảo Thắng)

Qua bảng số liệu trên ta thấy:

Hiểu biết của các nhóm đối tượng về hình thức thừa kế QSDĐ đã đạt trên mức trung bình (65.8%). Có 72% tỷ lệ người hiểu đúng thừa kế QSDĐ là như thế nào.

Có 69% tỷ lệ người hiểu biết về việc quyền thừa kế QSDĐ được ưu tiên thực hiện theo di chúc. 68% tỷ lệ người hiểu biết về việc khi có di chúc mà những người được thừa kế không tự thỏa thuận được với nhau thì quyền thừa kế được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào di chúc để chia.

4.4.2.5. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức tặng cho quyền sử dụng đất

Qua việc điều tra đánh giá có bảng số liệu :

Bảng 4.15: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức tặng cho quyền sử dụng đất

DVT: Tỷ lệ trả lời đúng (%)

Nội dung câu hỏi	NDSXPNN	NDSXNN	TB
1. Tặng, cho QSDĐ được hiểu như thế nào?	70	56	63
2. Người nhận QSDĐ có phải trả gì cho người tặng, cho QSDĐ hay không?	100	90	95
3. Tặng, cho QSDĐ diễn ra trong mối quan hệ nào?	78	50	64
4. Tặng, cho QSDĐ có phải nộp thuế thu nhập hay thuế chuyển quyền không?	64	30	47
5. Cấp nào quyết định cho phép tặng cho QSDĐ?	70	64	67
TB	76.4	58	67.2

(Nguồn: Số liệu điều tra người dân huyện Bảo Thắng)

Qua bảng số liệu trên ta thấy: Có 67.2% tỷ lệ người hiểu đúng về hình thức tặng cho QSDĐ và các vấn đề liên quan, đây là một con số đáng khích lệ. Về việc đúng rằng tặng cho QSDĐ là việc chuyển QSDĐ cho người khác theo quan hệ tình cảm mà không thu lại tiền hoặc hiện vật nào cả.

Có 95% tỷ lệ người hiểu rằng, người nhận QSDĐ không phải trả gì cho người tặng cho quyền sử dụng đất.

Còn lại một số thì hiểu lầm là mất tiền hoặc hiện vật liên quan.

Một số thì cho rằng vẫn phải mất một số loại phí liên quan đến việc tặng cho QSDĐ

Qua bảng số liệu ta thấy: người dân huyện Bảo Thắng hiểu biết khá tốt về hình thức tặng, cho QSDĐ.

4.4.2.6. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức thấp chấp, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất

Qua việc điều tra đánh giá có bảng số liệu :

Bảng 4.16: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất

DVT: Tỷ lệ trả lời đúng (%)

Nội dung câu hỏi	NDSXPNN	NDSXNN	TB
1. Thế chấp bằng giá trị QSDĐ được hiểu như thế nào?	70	58	64
2. Bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ được hiểu như thế nào?	68	62	65
3. Luật Đất đai năm 2003 quy định mọi đối tượng tham gia thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ trong phạm vi nào?	58	50	54
4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong nước có thể được thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ tại đâu?	50	44	47
5. Bảo lãnh thế chấp bằng giá trị QSDĐ ngoài Luật Đất đai còn được quy định trong luật nào?	54	56	55
TB	60	54	57

(Nguồn: Số liệu điều tra người dân huyện Bảo Thắng)

Qua bảng số liệu trên ta thấy: Tỷ lệ người hiểu biết về hình thức thế chấp bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ không cao, ở mức trên trung bình (57%), có 64% và 65% tỷ lệ người hiểu đúng thế nào là thế chấp và bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ.

Chỉ có 54% tỷ lệ người hiểu đúng về việc Luật Đất đai năm 2003 quy định mọi đối tượng tham gia thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ được bảo lãnh, thế chấp bằng giá trị QSDĐ trong phạm vi là các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, và 47% tỷ lệ người trả lời đúng rằng hộ gia đình cá nhân trong nước được phép thế chấp, bảo lãnh tại các tổ chức tín dụng và tổ chức kinh tế hoạt động tại Việt Nam.

4.4.2.7. Đánh giá sự hiểu biết người dân huyện Bảo Thắng về hình thức góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Theo số liệu đã qua tính toán ta có bảng sau:

Bảng 4.17: Sự hiểu biết của người dân huyện Bảo Thắng về hình thức góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

DVT: Tỷ lệ trả lời đúng (%)

Nội dung câu hỏi	NDSXPNN	NDSXNN	TB
1. Góp vốn bằng giá trị QSDĐ được hiểu như thế nào?	76	62	67
2. Theo Luật Đất đai năm 2003 thì góp vốn bằng giá trị QSDĐ được thực hiện giữa mấy đối tác?	54	66	60
3. Góp vốn bằng giá trị QSDĐ được coi là chuyển nhượng QSDĐ khi nào?	64	36	50
4. Góp vốn bằng giá trị QSDĐ còn được quy định trong luật nào?	68	70	69
TB	65.5	58.5	62

(Nguồn: Số liệu điều tra người dân huyện Bảo Thắng)

Qua bảng số liệu trên ta thấy:

Tỷ lệ người hiểu biết về hình thức góp vốn bằng giá trị QSDĐ là khá cao (62%). 67% tỷ lệ người hiểu đúng rằng góp vốn bằng giá trị QSDĐ là việc người sử dụng đất coi giá trị QSDĐ của mình như một tài sản dân sự đặc biệt để góp vốn cùng người khác cùng hợp tác sản xuất kinh doanh.

Có 60% tỷ lệ người biết góp vốn bằng giá trị QSDĐ được thực hiện từ hai đối tượng trở lên.

4.5. Những mặt tích cực, điểm hạn chế tồn tại và hướng giải quyết đối với công tác quản lý hoạt động chuyển QSDĐ

4.5.1. Những mặt tích cực

Công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung, trong đó có việc quản lý hoạt động chuyển quyền sử dụng đất nói riêng tại huyện Bảo Thắng trong thời gian qua là tương đối tốt. Thể hiện cụ thể ở các điểm sau:

- Một là công tác quản lý luôn luôn bám sát và tuân thủ đúng theo Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Người sử dụng đất phần lớn đã chấp hành đúng theo pháp luật về đất đai. Cán bộ cơ sở luôn bám sát với tình hình thực tiễn tại địa phương, do vậy đã thực hiện tốt được nhiệm vụ và chức năng của mình. Đồng thời luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm, khắc phục mọi khó khăn để hoàn thành tốt nhiệm vụ quản lý đất đai của mình. Tham mưu giúp chính quyền xã quản lý tốt đất đai trên địa bàn.

- Quản lý tốt hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, đảm bảo cho quyền lợi của người sử dụng đất, đồng thời mang lại nguồn thu cho ngân sách Nhà nước tại địa phương.

4.5.2. Những tồn tại và hạn chế

- Công tác tuyên truyền pháp luật đất đai còn chưa thực sự sâu rộng tới mọi chủ sử dụng đất, còn một số người dân chưa hiểu rõ hoặc hiểu sai về các điều luật đất đai, như trong việc cấp đổi GCNQSDĐ.

- Việc quản lý đất đai trên phạm vi mỗi xã rất rộng mà mỗi xã chỉ có một cán bộ Địa chính chuyên trách.

- Cơ sở vật chất kỹ thuật còn hạn chế, phương tiện cũng như vật tư thiết bị làm việc thiếu thốn, bản đồ đã cũ và một số đã rách nát là hạn chế đối với công tác quản lý.

4.5.3. Hướng giải quyết khắc phục

- Tuyên truyền sâu rộng hơn nữa pháp luật về đất đai tới mọi người dân.

- Tăng cường tập huấn về chuyên môn nghiệp vụ và trao đổi kinh nghiệm công tác quản lý cho cán bộ chuyên môn về quản lý đất đai, quản lý xây dựng, quản lý tài nguyên và môi trường.

PHẦN 5

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1. Kết luận

Trong giai đoạn 2012- 2014 hoạt động chuyển QSDĐ tại huyện Bảo Thắng có nhiều thay đổi giữa các năm. Nhìn chung công tác chuyển quyền trên địa bàn huyện phần lớn được giải quyết, một số ít trường hợp do thiếu hồ sơ pháp lí và bị hỏi trả lại.

Phần lớn hoạt động chuyển quyền giai đoạn 2012- 2014 trên địa bàn huyện Bảo Thắng tập trung chủ yếu vào công tác tặng cho và chuyển nhượng. Do các hộ gia đình tập trung chủ yếu vào hoạt động sản xuất nông nghiệp và buôn bán nhỏ lẻ nên các hoạt động góp vốn, bảo lãnh, thừa kế, cho thuê còn xảy ra với số lượng ít.

5.2. Kiến nghị

- Cần đầu tư về nguồn lực tài chính nhiều hơn nữa cho công tác quản lý đất đai, công tác quản lý hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, bởi vì đây là một công tác khó khăn và phức tạp, có tính ảnh hưởng sâu rộng tới nhiều mặt của quá trình phát triển kinh tế xã hội.

- Các cơ quan có thẩm quyền sửa đổi và bổ sung các chính sách chủ trương, pháp luật đất đai. Đồng thời, có sự điều chỉnh và linh hoạt hóa các thủ tục hành chính, cũng như các quy trình thực hiện các thủ tục trong chuyển quyền sử dụng đất nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho người sử dụng đất thực hiện quyền lợi và nghĩa vụ của mình, đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trong thời kỳ mới

- Cần tuyên truyền, nâng cao sự hiểu biết của người dân thông qua nhiều hình thức.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2004), *Nghị định 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003*, Nxb Chính trị quốc gia Hà Nội.
2. *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992*, Nxb Chính trị Quốc gia.
3. *Luật Đất đai 2003*, Nxb Chính trị Quốc gia.
4. *Nghị định số 181 về thi hành Luật Đất đai 2003*, Nxb Chính trị Quốc gia.
5. *Nghị định số 17/1999/NĐ- CP Về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất*
6. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), *giáo trình Quản lý nhà nước về đất đai*, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, Nxb Nông Nghiệp Hà Nội
7. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2008), *Bài giảng Pháp luật đất đai*, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.
8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai (2014), *Báo cáo Hội nghị tổng kết công tác Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai năm 2013*.
9. Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Bảo Thắng. *Báo cáo quy hoạch thống kê đất đai*
10. Ủy ban nhân dân huyện Bảo Thắng (2015) , *Báo cáo kết quả thống kê đất đai năm 2013*.

