

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



ĐỖ ĐÌNH BẮC

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG, TẶNG
CHO, THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA
BÀN HUYỆN HOẰNG HÓA, TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

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



ĐỒ ĐÌNH BẮC

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG, TẶNG
CHO, THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA
BÀN HUYỆN HOÀNG HÓA, TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2017 – 2019**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Đỗ Đình Bắc

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc GS. TS Nguyễn Thế Đặng là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Đỗ Đình Bắc

DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

STT	TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT	NGUYÊN NGHĨA
1	CN - XD	Công nghiệp - xây dựng
2	GCN	Giấy chứng nhận
3	HĐND	Hội đồng nhân dân
5	KT - XH	Kinh tế - xã hội
5	MTTQ	Mặt trận tổ quốc
6	QP-AN	Quốc phòng – An ninh
7	QSD	Quyền sử dụng
8	SD	Sử dụng
9	THCS	Trung học cơ sở
10	TM - DV	Thương mại - Dịch vụ
11	TTCN	Tiêu thủ công nghiệp
12	UBND	Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT.....	iii
MỤC LỤC	iv
DANH MỤC BẢNG.....	vi
DANH MỤC HÌNH.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học	3
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.1. Khái niệm về chuyển quyền sử dụng đất.....	4
1.1.2. Điều kiện để được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.3. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất	5
1.1.4. Một số quy định về nhận quyền sử dụng đất	5
1.1.5. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất	7
1.1.6. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất	9
1.2. Cơ sở pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất.....	10
1.3. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại một số nước trên thế giới	10
1.3.1. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại Trung Quốc	10
1.3.2. Tình hình quản lý đất đai của Mỹ	11
1.3.3. Quy định về quyền sử dụng đất tại Hàn Quốc và Đài Loan	12
1.4. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại Việt Nam	13
1.4.1. Một số nhận xét về thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay	13

1.4.2. Một số vấn đề về thừa kế quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	16
1.4.3. Tình hình tặng cho quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	17
1.5. Đánh giá chung về tổng quan	20
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	21
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	21
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	21
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	21
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu.....	21
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	21
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	21
2.3.2. Đánh giá thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019.....	21
2.3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	22
2.3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	22
2.4. Phương pháp nghiên cứu	22
2.4.1. Điều tra các số liệu thứ cấp.....	22
2.4.2. Điều tra các số liệu sơ cấp	22
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích, so sánh, tổng hợp số liệu.....	23
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu	24
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	25
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	25
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	25
3.1.2. Điều kiện kinh tế-xã hội.....	29
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	32

3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa.....	50
3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	56
3.4.1. Thuận lợi.....	56
3.4.2. Khó khăn.....	58
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	59
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	61
1. Kết luận.....	61
2. Kiến nghị.....	62
TÀI LIỆU THAM KHẢO	63

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Diện tích, năng suất, sản lượng cây hàng năm giai đoạn 2011-2015.....	30
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa năm 2019	33
Bảng 3.3: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019.....	35
Bảng 3.4: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019	37
Bảng 3.5: Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019.....	38
Bảng 3.6: Tổng hợp kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019	40
Bảng 3.7: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018	43
Bảng 3.8: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	45
Bảng 3.9: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	47
Bảng 3.10: Tổng hợp kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	49
Bảng 3.11: Tổng hợp ý kiến người dân về thực trạng chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	51
Bảng 3.12: Tổng hợp ý kiến người dân về thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	54

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ hành chính huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	25
Hình 3.2: Biểu đồ thể hiện cơ cấu các nhóm đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa năm 2019	34
Hình 3.3: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa,	44
tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	44
Hình 3.4: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua Tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa,	46
tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	46
Hình 3.5: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa,	48
tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	48
Hình 3.6: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	50