

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



ĐẶNG THỊ QUỲNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG, TẶNG CHO,
THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC HỘ GIA
ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LẬP THẠCH,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2016 – 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

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



ĐẶNG THỊ QUỲNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG, TẶNG CHO,
THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC HỘ GIA
ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LẬP THẠCH,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2016 – 2018**

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 Hùng

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản thân luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức và sự nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn và dưới sự hướng dẫn khoa học của GS.TS Nguyễn Thế Hùng.

Các số liệu và những kết quả trong luận văn là trung thực, các đề xuất đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất kỳ hình thức nào trước khi trình, bảo vệ và công nhận bởi Hội đồng đánh giá luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ./.

Tác giả luận văn

Đặng Thị Quỳnh

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, hướng dẫn của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới GS.TS Nguyễn Thế Hùng người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy giáo, cô giáo trong phòng Đào tạo, khoa quản lý Tài nguyên, Khoa Môi trường, Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lập Thạch, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, Văn Phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Lập Thạch, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Thống kê huyện Lập Thạch, các cán bộ địa chính của 20 xã, thị trấn trên địa bàn huyện Lập Thạch và UBND các xã Xuân Hòa, xã Quang Sơn, xã Sơn Đông, thị trấn Lập Thạch, thị trấn Hoa Sơn cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả

Đặng Thị Quỳnh

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

CNH	:	Công nghiệp hoá
GCNQSDD	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KT-XH	:	Kinh tế - xã hội
PLĐĐ	:	Pháp luật đất đai
QSDD	:	Quyền sử dụng đất
SDĐ	:	Sử dụng đất
UBND	:	Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	2
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	iii
MỤC LỤC	iv
MỞ ĐẦU	viii
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học của đề tài	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận, khoa học và căn cứ pháp lý của đề tài	4
1.1.1. Một số khái niệm.....	4
1.1.2. Điều kiện thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	8
1.1.3. Công tác quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất	10
1.1.4. Các quy định về chuyển quyền sử dụng đất.....	12
1.2. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất theo cơ chế một cửa	13
1.2.1. Trình tự thực hiện.....	13
1.2.2. Cách thức thực hiện.....	15
1.2.3. Thành phần, số lượng hồ sơ	15
1.2.4. Thời hạn giải quyết	18
1.2.5. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính	19
1.3. Căn cứ pháp lý.....	19
1.3.1. Các văn bản của Nhà nước.....	19
1.3.2. Các văn bản của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.....	20

1.4. Tổng quan về tình hình thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên thế giới và Việt Nam.	211
1.4.1. Tình hình thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên thế giới.....	211
1.4.2. Tình hình thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất ở Việt Nam	244
1.5. Thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai tại tỉnh Vĩnh Phúc.....	28
1.6. Sơ lược về tình hình chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất tại huyện Lập Thạch.....	288
1.7. Một số nghiên cứu liên quan đến đề tài.	300
1.8. Kết luận rút ra từ Tổng quan tài liệu.....	322
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	37
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	37
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	37
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	37
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	37
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu	37
2.2.2. Thời gian nghiên cứu	37
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	37
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	40
2.4.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp.....	40
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	40
2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh.....	41
2.4.3. Phương pháp chuyên gia.....	42
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	43
3.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên, kinh tế- xã hội và sử dụng đất của huyện Lập Thạch.....	43
3.1.1. Đặc điểm tự nhiên của huyện Lập Thạch	43

3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	45
3.1.3. Tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn huyện Lập Thạch	48
3.2. Đánh giá công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 – 2018.....	54
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 - 2018 theo các hình thức chuyển quyền	54
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 – 2018 theo các năm.....	59
3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất tại trên địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 - 2018 theo loại đất.....	60
3.2.4. Đánh giá công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 - 2018 thông qua ý kiến của cán bộ quản lý và người dân.....	61
3.2.4.1. Đánh giá công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 - 2018 thông qua ý kiến của cán bộ quản lý.....	62
3.2.4.2. Đánh giá công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 - 2018 thông qua ý kiến của người dân.....	64
3.2.4.3. Đánh giá sự hài lòng của người dân huyện Lập Thạch về công tác giải quyết các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất	71
3.3. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp khắc phục trong công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 - 2018.....	75
3.3.1. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn thông qua ý kiến của các cán bộ quản lý trong công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ.....	75

3.3.2 Đánh giá những thuận lợi, khó khăn thông qua ý kiến của người dân trên địa bàn huyện Lập Thạch trong công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ	77
3.3.3. Đề xuất một số giải pháp khắc phục những khó khăn trong công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lập Thạch.....	79
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	81
1. Kết luận	81
2. Đề nghị	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Lập Thạch năm 2018	49
Bảng 3.2. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 - 2018	54
Bảng 3.3. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 - 2018.....	56
Bảng 3.4. Kết quả thừa kế QSDĐ tại huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 – 2018.....	57
Bảng 3.5. So sánh các hình thức chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất tại huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 - 2018.....	59
Bảng 3.6. So sánh kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 - 2018 theo các năm	59
Bảng 3.7. So sánh kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016-2018 theo loại đất.....	60
Bảng 3.8. Đánh giá công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 – 2018 thông qua ý kiến của cán bộ quản lý	63
Bảng 3.9. Đánh giá công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 – 2018 thông qua ý kiến của người dân	64
Bảng 3.10. Đánh giá công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 – 2018 thông qua ý kiến của người dân	66
Bảng 3.11. Đánh giá công tác tặng cho quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn huyện Lập Thạch giai đoạn 2016 – 2018 thông qua ý kiến của người dân	68