

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THỊ LUYẾN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐỒNG HỖ,
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THỊ LUYẾN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐỒNG HỖ,
TỈNH THÁI NGUYÊN 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: TS. Hà Xuân Linh

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản Luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu nghiêm túc của cá nhân tôi, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu các văn bản pháp lý, kiến thức chuyên môn, điều tra nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn, phân tích số liệu và đặc biệt dưới sự hướng dẫn khoa học của thầy giáo **TS. Hà Xuân Linh**.

Các số liệu và những kết quả trong luận văn là trung thực, các giải pháp đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất cứ hình thức nào trước khi trình, bảo vệ và công nhận bởi “Hội đồng Đánh giá luận văn tốt nghiệp Thạc sỹ Quản lý đất đai”

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Luyến

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành bản luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo **TS. Hà Xuân Linh**, Đại học Nông Lâm - Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý, giúp đỡ chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa quản lý tài nguyên, Phòng đào tạo, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn !

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Luyện

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	2
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC BẢNG	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.3. Điều kiện để thực hiện các quyền chuyển QSDĐ.....	6
1.1.4. Thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất	7
1.1.5. Quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất	8
1.1.6. Một số quy định về nhận chuyển QSDĐ	9
1.1.7. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất	11
1.2. Cơ sở pháp lý	20
1.2.1. Các văn bản về chuyển quyền sử dụng đất áp dụng trên địa bàn huyện Đồng Hỷ	20
1.2.2. Quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất trường hợp chuyển quyền sử dụng đất áp dụng trên địa bàn huyện Đồng Hỷ	22
1.3. Cơ sở thực tiễn	22
1.3.1. Tình hình quản lý đất đai của một số nước trên thế giới	22
1.3.2. Tình hình quản lý đất đai tại Việt Nam.....	26
1.4. Quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất.....	27
1.4.1. Quan niệm về quản lý nhà nước đối với quyền sử dụng đất.....	27

1.4.2. Vai trò của quản lý nhà nước về chuyển quyền sử dụng đất	28
1.4.3. Quá trình hình thành và phát triển của quyền sử dụng đất	28
1.4.4. Các quy định về chuyển quyền sử dụng đất.....	29
1.5. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam	30
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	36
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	36
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	36
2.3. Địa điểm, thời gian tiến hành.....	36
2.3. Nội dung nghiên cứu	36
2.3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Đồng Hỷ	36
2.3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019.....	36
2.3.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân và cán bộ quản lý trong công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ	37
2.3.4. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất của huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019	37
2.3.5. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp sử dụng đất trong thời gian tới.....	37
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	37
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp	37
2.4.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp	37
2.4.3. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu	38
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	39
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.....	39
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	39
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	42
3.1.3. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ	47
3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019.....	55

3.2.1. Kết quả công tác chuyển đổi quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019.....	55
3.2.2. Kết quả công tác chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 – 2019.....	55
3.2.3. Kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất giai đoạn 2017– 2019 ..	56
3.2.4. Kết quả công tác thế chấp quyền sử dụng đất	Error! Bookmark not defined.
3.2.5. Kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất	57
3.2.6. Kết quả công tác cho thuê, cho thuê lại QSDĐ tại huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019.....	58
3.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân và cán bộ quản lý trong công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ và các yếu tố ảnh hưởng	59
3.3.1. Sự hiểu biết của người dân trong công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ.....	60
3.3.2. Sự hiểu biết của cán bộ quản lý trong công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ	62
3.3.3. Những yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019	64
3.4. Thuận lợi, khó khăn và một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý hoạt động chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ.....	64
3.4.1 Thuận lợi	64
3.4.2. Khó khăn	65
3.4.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ	66
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	68
1. Kết luận	68
2. Đề nghị	68
TÀI LIỆU THAM KHẢO	70

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Đồng Hỷ năm 2019	48
Bảng 3.2. Biến động đất đai huyện Đồng Hỷ năm 2017 – 2019	53
Bảng 3.3. Kết quả công tác chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019	55
Bảng 3.4: Kết quả tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019	56
Bảng 3.5. Kết quả công tác thế chấp bằng giá trị QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019	Error! Bookmark not defined.
Bảng 3.6. Kết quả công tác thừa kế QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019	57
Bảng 3.7. Kết quả cho thuê, cho thuê lại QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 - 2019	Error! Bookmark not defined.
Bảng 3.8. Mức độ thỏa mãn yêu cầu thực hiện các thủ tục chuyển QSDĐ của người dân	60
Bảng 3.9. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	60
Bảng 3.10. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý về hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	62

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là một loại hàng hoá đặc biệt của Quốc gia, là nguồn lực quan trọng để phát triển đất nước, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần thiết yếu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng... là nguồn nội lực và là nguồn vốn to lớn trong hoạt động kinh tế, chính trị để phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Đất đai có tác động và ảnh hưởng đến mọi mặt của đời sống kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng. Bất kỳ Nhà nước nào cũng chăm lo đến vấn đề đất đai và thiết lập những hình thức sở hữu nhất định đối với đất đai và đảm bảo những điều kiện nhất định cho việc thực hiện các hình thức sở hữu đó. Nhưng đất đai lại không phải là nguồn tài nguyên vô tận. Vì vậy nhiệm vụ gìn giữ, sử dụng đất đai tiết kiệm, có hiệu quả là trách nhiệm của mỗi tổ chức, mỗi cơ quan và mỗi công dân Việt Nam.

Chuyển quyền sử dụng đất thực chất là việc Nhà nước công nhận tính hợp pháp trong hành vi tự điều chỉnh đất đai giữa người sử dụng đất để tạo lập quyền sử dụng đất cho chủ thể mới. Chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Ở nước ta do đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, các tổ chức, cá nhân chỉ có quyền sử dụng đất. Việc xây dựng nên quyền sử dụng đất ở nước ta đã tạo nên nét đặc thù trong giao dịch quyền sử dụng đất hình thành một thị trường đặc biệt đó là thị trường bất động sản. Một thị trường không những có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống kinh tế mà còn ảnh hưởng đến đời sống xã hội và có mối liên hệ mật thiết với các thị trường khác như thị trường tài chính, tiền tệ...có tác động rộng lớn đến mọi tầng lớp dân cư.

Đồng Hỷ là một huyện Trung du miền núi phía Đông Bắc của tỉnh Thái Nguyên, trung tâm huyện cách thành phố Thái Nguyên 3 Km, địa bàn huyện nằm tiếp giáp với Thành phố Thái Nguyên, gần các trung tâm văn hóa giáo dục, các khu công nghiệp, có đường quốc lộ 1B đi qua, nên chịu sự tác động lớn về giao lưu trong lĩnh vực kinh tế xã hội. Song song với những thuận lợi đó là những áp lực về kinh tế, xã hội, về quản lý sử dụng đất, do đó cần thực hiện tốt hơn những công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là công tác chuyển quyền sử dụng đất.

Để thị trường bất động sản (BDS) chuyển quyền sử dụng đất phát triển đúng đắn, về mặt quản lý nhà nước cần một môi trường pháp lý ổn định, xác lập quy hoạch rõ ràng, sát thực tế nhằm nâng cao hiệu quả quản lý thị trường quyền sử dụng đất, khắc phục các tiêu cực trong sử dụng đất đai, xoá bỏ thị trường "ngầm" trong thị trường quyền sử dụng đất hợp pháp, góp phần tăng nguồn thu ngân sách, ổn định tình hình kinh tế xã hội phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, bảo đảm quyền sử dụng đất chuyển thành hàng hoá một cách thuận lợi, làm cho đất đai từ nguồn tài nguyên trở thành nguồn vốn quan trọng phục vụ cho phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Xuất phát từ thực tiễn khách quan đó tiến hành nghiên cứu đề tài ***“Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019”***.

2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

Đánh giá được công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2017 – 2019;

Đánh giá được sự hiểu biết của người dân và cán bộ quản lý trong công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ

Xác định được những khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả trong việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.