

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



TRƯỜNG KIM TIẾN

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUỲNH LƯU,
TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2020

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



TRƯỜNG KIM TIẾN

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUỲNH LƯU,
TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. TRẦN VĂN ĐIỀN

THÁI NGUYÊN - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

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

Thái Nguyên, ngày... tháng 9 năm 2020

Tác giả luận văn

Trương Kim Tiến

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Tôi xin bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc đến thầy giáo hướng dẫn PGS.TS. Trần Văn Điền, người đã dành nhiều thời gian tâm huyết, tận tình hướng dẫn chỉ bảo cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài này.

Tôi xin được gửi lời cảm ơn đến Phòng đào tạo, Khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, những người đã truyền đạt cho tôi những kiến thức bổ ích trong quá trình học tập, rèn luyện tại Trường và hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ UBND huyện Quỳnh Lưu, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Quỳnh Lưu đã cung cấp những số liệu cần thiết, giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình tìm hiểu nghiên cứu tại địa bàn.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày... tháng 9 năm 2020

Học viên

Trương Kim Tiến

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận và thực tiễn của chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.1. Cơ sở lý luận.....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý về thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	8
1.2. Quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2.1. Quan niệm về quản lý nhà nước đối với quyền sử dụng đất	10
1.2.2. Vai trò của quản lý nhà nước về chuyển quyền sử dụng đất.....	12
1.3. Các quy định về chuyển quyền sử dụng đất.....	12
1.3.1. Căn cứ xác lập quyền được phép chuyển quyền sử dụng đất	12
1.3.2. Hình thức pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất	13
1.3.3. Giá chuyển quyền sử dụng đất	13
1.3.4. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất	13
1.4. Tình hình thực hiện việc chuyển quyền của người sử dụng đất ở Việt Nam.....	13
1.5. Một số kết quả nghiên cứu về chuyển quyền sử dụng đất của một số nước trên Thế giới	18
1.5.1. Pháp.....	18
1.5.2. Cộng hòa Liên bang Đức.....	19
1.5.3. Thụy Điển.....	19
1.5.4. Ôxtrâylia	20
1.5.5. Trung Quốc.....	20

1.5.6. Những bài học kinh nghiệm rút ra từ việc thực hiện QSD đất của một số nước	22
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	23
2.1. Địa điểm, thời gian, đối tượng và phạm vi nghiên cứu	23
2.1.1. Địa điểm nghiên cứu	23
2.1.2. Thời gian nghiên cứu	23
2.1.3. Đối tượng nghiên cứu	23
2.1.4. Phạm vi nghiên cứu.....	23
2.2.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.....	23
2.2.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất	23
2.2.4. Định hướng và đề xuất một số giải pháp sử dụng đất trong thời gian tới	24
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	24
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	24
2.3.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp	24
2.3.3. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu	25
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	26
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.....	26
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	26
3.1.2. Điều kiện kinh tế- xã hội.....	30
3.1.3. Các lợi thế và hạn chế	34
3.1.4. Tình hình quản lý và sử dụng đất.....	36
3.1.4.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Quỳnh Lưu năm 2019	36
3.1.4.2. Tình hình sử dụng đất của huyện Quỳnh Lưu giai đoạn 2017- 2019.....	38
3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2017 - 2019	41
3.2.1. Đánh giá công tác chuyển đổi QSD đất.....	41
3.2.2. Đánh giá công tác chuyển nhượng QSD đất	42
3.2.3. Đánh giá công tác thừa kế QSD đất.....	44
3.2.4. Đánh giá công tác tặng cho QSD đất.....	48

3.2.5. Đánh giá công tác góp vốn bằng giá trị QSD đất.....	50
3.3. Nghiên cứu một số yếu tố chính ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất	52
3.3.1. Nhóm yếu tố quy định pháp luật, chủ trương, chính sách.....	52
3.3.2. Nhóm yếu tố phát triển kinh tế - xã hội của địa phương	55
3.3.3. Nhóm yếu tố về thủ tục hành chính và các ngành liên quan	56
3.3.4. Yếu tố nội tại: Tâm lý, nhận thức, hiểu biết... của người dân	59
3.4. Đánh giá chung việc thực hiện chuyển quyền của người sử dụng đất tại huyện Quỳnh Lưu.....	61
3.4.1. Điểm mạnh	61
3.4.2. Những điểm yếu và nguyên nhân	62
3.5. Đề xuất một số giải pháp sử dụng đất trong thời gian tới.....	63
3.5.1. Giải pháp về chính sách.....	63
3.5.2. Giải pháp về tuyên truyền và phổ biến pháp luật.....	64
3.5.3. Giải pháp về tổ chức quản lý hoạt động thực hiện chuyển quyền sử dụng đất.....	64
3.5.4. Giải pháp về đầu tư cho con người và cơ sở vật chất	65
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	66
1. Kết luận	66
2. Kiến nghị	66
TÀI LIỆU THAM KHẢO	68

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nghĩa tiếng việt
BDS	Bất động sản
HTX	Hợp tác xã
QSD	Quyền sử dụng
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
SDĐ	Sử dụng đất
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất.....	36
Bảng 3.2: Tình hình sử dụng đất của huyện Quỳnh Lưu giai đoạn 2017 – 2019	39
Bảng 3.3: Số liệu về chuyển nhượng QSD đất	43
Bảng 3.4: Bảng số liệu thừa kế QSD đất	45
Bảng 3.5: Kết quả tặng cho QSD đất tại khu vực nghiên cứu	49
Bảng 3.6: Bảng số liệu kết quả góp vốn bằng giá trị QSD đất	51
Bảng 3.7: Bảng đánh giá về cơ chế chính sách đất đai	53
Bảng 3.8: Đánh giá mức giá đất Nhà nước dùng để tính thuế	53
Bảng 3.9: Bảng đánh giá nhận thức của người dân về đầu cơ đất	56
Bảng 3.10: Kết quả phỏng vấn của cán bộ và người dân về trình tự, thời gian và mức phí, lệ phí của công tác chuyển quyền sử dụng đất đai	57
Bảng 3.11: Đánh giá thái độ làm việc của cán bộ quản lý	58
Bảng 3.12: Đánh giá mức độ tìm hiểu các văn bản liên quan của người dân.....	60

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ hành chính huyện Quỳnh Lưu	26
Hình 3.2: Cơ cấu kinh tế huyện Quỳnh Lưu năm 2019	31
Hình 3.3: Cơ cấu sử dụng đất năm 2019 của huyện Quỳnh Lưu	36
Hình 3.4: Biểu đồ đánh giá mức giá đất Nhà nước dùng để tính thuế	54
Hình 3.5: Biểu đồ đánh giá thái độ làm việc của cán bộ quản lý	59