

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



VÕ THỊ HƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG, THỪA KẾ,
TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN ĐÔ LƯƠNG, TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN
2016 - 2018**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Thái Nguyên - 2020

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



VÕ THỊ HƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYÊN NHƯỢNG, THỪA KẾ, TẶNG
CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔ
LƯƠNG, TỈNH NGHỆ AN 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: TS. Dư Ngọc Thành

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các số liệu nêu trong luận văn là trung thực. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tác giả

Võ Thị Hương

LỜI CẢM ƠN

Quá trình học tập và thực hiện luận văn này tôi được sự giúp đỡ của nhiều cá nhân và tập thể. Tôi xin bày tỏ sự cảm ơn sâu sắc nhất đến tất cả các cá nhân và tập thể đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và nghiên cứu. Trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến TS. Dư Ngọc Thành - người đã trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo, cán bộ phòng đào tạo và các phòng, khoa chuyên môn trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ và hướng dẫn tận tình cho tôi trong quá trình học tập và hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo 33 thị trấn và xã trực thuộc huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong việc thu thập số liệu và những thông tin cần thiết cho việc nghiên cứu luận văn này.

Tôi xin cảm ơn nhiều tới gia đình tôi, bạn bè, đồng nghiệp đã luôn ở bên tôi, động viên, chia sẻ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt thời gian học tập và nghiên cứu luận văn này.

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Võ Thị Hương

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
Chương 1.TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Khái quát về đăng ký đất, nhà ở, tài sản gắn liền với đất	4
1.1.2. Khái quát về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	10
1.1.3. Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	11
1.2. Cơ sở pháp lý	17
1.3. Tổng quan các công trình nghiên cứu	20
1.3.1 Các nghiên cứu trên thế giới	20
1.3.2 Các công trình nghiên cứu trong nước.....	23
Chương 2.NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	26
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.1 Đối tượng nghiên cứu.....	26
2.1.2 Phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.3. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	26

2.2. Nội dung nghiên cứu.....	26
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.....	27
2.3.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	29
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	30
3.1 Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất của huyện Đô Lương.....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	31
3.1.3. Thực trạng sử dụng đất nông nghiệp huyện Đô Lương.....	32
3.1.4 Đánh giá chung công tác quản lý đất đai của huyện Đô Lương.....	34
3.2. Đánh giá hồ sơ và quy trình chuyển nhượng, tặng cho tại huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An.....	35
3.2.1. Đánh giá thành phần hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho tại huyện Đô Lương so với quy định trong pháp luật Đất đai.....	35
3.2.2. Đánh giá thực hiện quy trình chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Đô Lương so với pháp luật đất đai.....	38
3.3. Đánh giá công tác thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho QSDĐ tại huyện Đô Lương giai đoạn từ năm 2016-2018.....	47
3.3.1 Đánh giá công tác thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đô Lương giai đoạn từ năm 2016-2018.....	47
3.3.2. Đánh giá công tác thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất tại huyện Đô Lương giai đoạn từ năm 2016-2018.....	51
3.3.3. Đánh giá công tác thực hiện quyền tặng cho QSDĐ tại huyện Đô Lương giai đoạn từ năm 2016-2018.....	56
3.3.4. Đánh giá công tác thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho QSDĐ tại huyện Đô Lương giai đoạn 2016-2018 của người dân.....	60
3.3.5. Đánh giá chung về việc thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế, và tặng cho QSDĐ tại huyện Đô Lương giai đoạn 2016 - 2018.....	61

3.4. Đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho tại huyện Đô Lương.....	64
3.4.1 Những thuận lợi và khó khăn trong công tác thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho QSDĐ tại huyện Đô Lương giai đoạn từ năm 2016-2018.....	64
3.4.2 Giải pháp về tuyên truyền và phổ biến pháp luật.....	66
3.4.3 Giải pháp cải tiến thủ tục hành chính.....	67
3.4.4 Giải pháp về đầu tư cho con người và cơ sở vật chất	68
3.4.5 Giải pháp về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, đăng ký đất đai trực tuyến, cải cách dịch vụ công về đất đai	68
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	72
PHỤ LỤC	1
PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN.....	1

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ Viết tắt	Nghĩa đầy đủ
BDS	: Bất động sản
BĐDC	: Bản đồ địa chính
BLDS	: Bộ luật dân sự
BTNMT	: Bộ tài nguyên môi trường
CMND	: Chứng minh nhân dân
CT	: Chỉ thị
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
ĐK	: Đăng ký
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
HĐND	: Hội đồng nhân dân
NĐ/CP	: Nghị định của Chính phủ
NQ/HĐND	: Nghị quyết của Hội đồng nhân dân
QĐ-UBND	: Quyết định của Ủy ban nhân dân
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TTBDS	: Thị trường bất động sản
TT-BTNMT	: Thông tư của Bộ Tài nguyên và môi trường
TT-BTC	: Thông tư của Bộ Tài chính
TTHC	: Thủ tục hành chính
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng đăng ký

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Nội dung bảng	Trang
Bảng 3. 1: Tốc độ tăng trưởng và thu nhập bình quân huyện Đô Lương	28
Bảng 3. 2: Cơ cấu kinh tế huyện Đô Lương giai đoạn 2015-2018	29
Bảng 3. 3: Cơ cấu các loại đất trên địa bàn huyện Đô Lương	29
Bảng 3. 4: Thành phần hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Đô Lương so với quy định trong pháp luật Đất đai	32
Bảng 3. 5: Kết quả quyền chuyển nhượng QSDĐ ở tại huyện Đô Lương giai đoạn 2016-2018	45
Bảng 3. 6: Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ tại địa bàn điều tra từ 2016 - 2018	47
Bảng 3. 7: Kết quả thực hiện quyền thừa kế QSDĐ ở tại huyện Đô Lương giai đoạn 2016-2018	50
Bảng 3. 8: Kết quả thực hiện quyền thừa kế QSD Đất tại địa bàn điều tra giai đoạn 2016 – 2018	51
Bảng 3. 9: Kết quả quyền tặng cho QSDĐ ở tại huyện Đô Lương giai đoạn 2016-2018	54
Bảng 3. 10: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất tại địa bàn điều tra giai đoạn 2016 -2018	55
Bảng 3.11. Ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân về việc chuyển nhượng, thừa kế, và tặng cho QSDĐ tại huyện Đô Lương	58

DANH MỤC CÁC HÌNH

Nội dung hình	Trang
Hình 3. 1: Bản đồ huyện Đô Lương	27
Hình 3.2. Sơ đồ Quy trình chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ theo quy định pháp luật	38
Hình 3.3. Sơ đồ Quy trình chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ tại huyện Đô Lương	38
Hình 3. 4: Lưu đồ quy trình bước 1 và bước 2 về giải quyết hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Đô Lương	43