

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



ĐINH PHƯỚC LÀ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC XỬ LÝ VI PHẠM HÀNH CHÍNH
VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
GIAI ĐOẠN 2017 – 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

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



ĐINH PHƯỚC LÀ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC XỬ LÝ VI PHẠM
HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
GIAI ĐOẠN 2017 – 2019**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Quang Thi

Thái Nguyên – 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan, luận văn về đề tài: “*Đánh giá công tác xử lý vi phạm hành chính về đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2017-2019*” do tôi viết trên cơ sở nghiên cứu các tài liệu tham khảo, giáo trình hướng dẫn, thực tiễn thực tập tại Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh và được sự hướng dẫn khoa học của TS. Nguyễn Quang Thi. Tôi đã hoàn thành Luận văn và chịu trách nhiệm với những vấn đề tôi viết.

Người cam đoan

Đinh Phước Là

LỜI CẢM ƠN

Trường đại học Nông Lâm thuộc đại học Thái Nguyên là nơi đào tạo tin cậy, uy tín cho học viên, đội ngũ cán bộ, công chức các cấp, các ngành trong lĩnh vực đào tạo trình độ thạc sĩ các chuyên ngành về Nông Lâm Nghiệp, trong đó có ngành quản lý đất đai. Trong thời gian 2 năm học ở trường là khoảng thời gian mà mỗi học viên được tiếp nhận vốn tri thức cơ bản về quản lý đất đai. Có được kết quả như ngày hôm nay cũng như hoàn thành tốt luận văn tốt nghiệp này, tôi xin gửi lời cảm ơn và lời chúc sức khỏe chân thành đến:

- Ban chủ nhiệm khoa quản lý tài nguyên, ban giám hiệu Trường đại học Nông Lâm thuộc đại học Thái Nguyên cùng các thầy, cô giáo đã tận tình giảng dạy, dành nhiều thời gian để tôi trau dồi tri thức, đạo đức.

- Em xin chân thành cảm ơn thầy giáo TS. Nguyễn Quang Thi – Giáo viên hướng dẫn khoa học đã hướng dẫn nhiệt tình cho tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn này.

- Các cán bộ, công chức của phòng quản lý đô thị, phòng tài nguyên và môi trường huyện Bình Chánh đã nhiệt tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi, có những góp ý thiết thực, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho tôi hoàn thành tốt luận văn.

- Gia đình, các anh chị và bạn bè cùng khóa đã luôn động viên, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện luận văn.

Xin trân trọng cảm ơn!

Người cảm ơn

Đình Phước Là

DANH MỤC VIẾT TẮT

HĐND	: Hội đồng nhân dân
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SDĐ	: Sử dụng đất
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	: Văn phòng đăng ký đất đai
VPHC	: Vi phạm hành chính

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	
LỜI CẢM ƠN	
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	
MỤC LỤC	
DANH MỤC CÁC BẢNG	
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở lý luận.....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của công tác xử lý vi phạm hành chính về đất đai.....	4
1.1.2. Các hình thức vi phạm hành chính.....	6
1.1.3. Các hình thức vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.	8
1.1.4. Các đối tượng vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.....	9
1.1.5. Một số quy định chung về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	9
1.2. Cơ sở pháp lý:.....	12
1.3. Sơ lược tình hình xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại Việt Nam và thành phố Hồ Chí Minh.....	14
1.3.1 Sơ lược tình hình xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai ở Việt Nam	14
1.3.2. Sơ lược tình hình xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai ở thành phố Hồ Chí Minh	15
1.4. Một số nội dung liên quan đến xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	15

1.4.1. Khiếu nại về đất đai.....	15
1.4.2 . Tờ cáo về đất đai	22
1.4.3. Tranh chấp đất đai	25
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP	
NGHIÊN CỨU.....	28
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	28
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	28
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	28
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	28
2.3. Nội dung nghiên cứu	28
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	29
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	29
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp.....	29
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích tổng hợp, so sánh.....	29
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	31
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bình Chánh.....	31
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên huyện Bình Chánh	31
3.1.2. Kinh tế - Xã hội	33
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Bình Chánh	37
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai của huyện Bình Chánh.....	37
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của huyện Bình Chánh.....	42
3.2.3. Kết quả thực hiện chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ tại huyện Bình Chánh	48
3.3. Đánh giá thực trạng công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2017 – 2019.....	50
3.3.1. Đánh giá chung thực trạng công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2017 – 2019.....	50

3.3.2. Đánh giá công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	55
3.4. Kết quả điều tra nhận thức của người dân về các hoạt động vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh	61
3.5. Đánh giá thuận lợi và khó khăn trong công tác xử lý vi phạm hành chính và đề xuất giải pháp	66
3.5.1. Thuận lợi.....	66
3.5.2. Khó khăn	67
3.5.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	69
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	72
1. Kết luận	72
2. Kiến nghị	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	75

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của huyện Bình Chánh năm 2019	54
Bảng 3.2: Biến động theo mục đích sử dụng đất huyện Bình Chánh	55
Bảng 3.3: Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2017 – 2019.....	59
Bảng 3.4: Kết quả thu thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2017 – 2019	60
Bảng 3.5: Tổng số vụ vi phạm hành chính về đất đai của huyện Bình Chánh giai đoạn từ 2017 – 2019	67
Bảng 3.6: Kết quả công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa huyện Bình Chánh năm 2017 theo đơn vị hành chính.....	68
Bảng 3.7: Kết quả công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa huyện Bình Chánh năm 2018 theo đơn vị hành chính.....	69
Bảng 3.8: Kết quả công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa huyện Bình Chánh năm 2019 theo đơn vị hành chính.....	70
Bảng 3.9: Kết quả công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa huyện Bình Chánh giai đoạn 2017- 2019 theo hình thức vi phạm.....	73
Bảng 3.10. Kết quả đánh giá công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh qua ý kiến của người sử dụng đất.....	74

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1: Vị trí huyện Bình Chánh	32
---	----

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Trong mọi thời đại đất đai luôn là một tài nguyên vô cùng quý giá mà thiên nhiên ban tặng cho con người, là điều kiện để hình thành, tồn tại và phát triển của mọi loài sinh vật trên trái đất. Đất đai có vai trò ở rất nhiều khía cạnh của cuộc sống con người. C.Mác nói rằng: “Đất đai là phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp các tư liệu lao động và vật chất, là vị trí cư trú và tập thể sống của con người”. Vì thế người ta xem đất đai như là một tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng.

Việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai là một trong các biện pháp hữu hiệu được Nhà nước chú trọng để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, trong điều kiện chuyển sang nền kinh tế thị trường, mặc dù Nhà nước có nhiều văn bản để quản lý và xử lý vi phạm về đất đai, nhưng do đất đai trở thành hàng hóa mà giá trị của nó ngày càng tăng với tốc độ rất cao, lợi nhuận thu được từ việc mua bán đất đai không có mặt hàng và nghề kinh doanh nào sánh nổi. Vì vậy, những hành vi vi phạm pháp luật đất đai, trục lợi từ đất diễn ra ngày càng phổ biến và nghiêm trọng.

Huyện Bình Chánh có một lợi thế là đất rộng người đông mà dân cư tập trung chủ yếu là dân nhập cư từ các tỉnh thành khác, những năm gần đây nền kinh tế phát triển theo hướng công nghiệp hoá hiện đại hóa nên nhu cầu sử dụng đất tăng nhanh. Trong báo cáo về tình hình kinh tế tại địa phương 3 năm gần đây, hầu như doanh thu của các ngành đều tăng vượt chỉ tiêu. Để đáp ứng yêu cầu của quá trình đô thị hoá Nhà nước không ngừng đầu tư về cơ sở hạ tầng, nâng cấp và mở rộng hệ thống giao thông, có nhiều khu công nghiệp tập trung nên thu hút nhiều người lao