

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

---



**HÀ DUY THUẬN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG, TẶNG  
CHO, THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA  
BÀN THỊ XÃ PHỔ YÊN, 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**

---



**HÀ DUY THUẬN**  
**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG, TẶNG**  
**CHO, THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA**  
**BÀN THỊ XÃ PHỔ YÊN, 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. Dư Ngọc Thành**

**THÁI NGUYÊN - 2020**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

*Thái Nguyên, ngày .... tháng ..... năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Hà Duy Thuận**

## 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 tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến **TS. Dur Ngọc Thành** đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý 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 sự góp ý chân thành của các cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo UBND thị xã Phổ Yên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phổ Yên, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Phổ Yên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn và đóng góp những ý kiến quý báu để tôi hoàn thành tốt đề tài.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn gia đình, người thân đã động viên, tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

*Tôi xin chân thành cảm ơn!*

**TÁC GIẢ LUẬN VĂN**

**Hà Duy Thuận**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN</b> .....	<b>i</b>
<b>LỜI CẢM ƠN</b> .....	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC</b> .....	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT</b> .....	<b>vi</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG</b> .....	<b>vii</b>
<b>DANH MỤC CÁC HÌNH</b> .....	<b>viii</b>
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Khái niệm về chuyển quyền sử dụng đất .....	4
1.1.2. Cơ sở lý luận của đề tài .....	10
1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	15
1.1.4. Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	12
1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	18
1.2.1. Tình hình quản lý đất đai của một số nước trên thế giới.....	18
1.2.2. Sơ lược tình hình hình quản lý đất đai tại Việt nam .....	23
1.2.3. Tổng quan các công trình nghiên cứu về chuyển quyền sử dụng đất ...	30
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP</b>	
<b>NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>34</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	34
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành .....	34
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	35

2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	35
2.4.2. Phương pháp tổng hợp phân tích và xử lý số liệu.....	36
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>37</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	37
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	39
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất thị xã Phổ Yên .....	42
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất .....	45
3.2. Đánh giá kết quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2017 - 2019.....	46
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	46
3.2.2. Đánh giá kết quả tặng cho quyền sử dụng đất .....	50
3.2.3. Đánh giá kết quả thừa kế quyền sử dụng đất .....	53
3.2.4. Tổng hợp kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 - 2019.....	56
3.3. Một yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2017 - 2019.....	58
3.3.1. Yếu tố phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.....	58
3.3.3. Yếu tố dân số.....	60
3.3.4. Yếu tố quy hoạch.....	61
3.3.5. Ảnh hưởng của thị trường Bất động sản.....	63
3.4. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	65
3.4.1. Tổng hợp ý kiến đánh giá của người dân về thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019.....	65

3.4.2. Đánh giá ý kiến của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019 .....	69
3.5. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cho thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới.....	72
3.5. 1. Thuận lợi .....	72
3.5.2. Khó khăn .....	73
3.5.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cho thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới.....	73
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>76</b>
1. Kết luận .....	76
2. Kiến nghị .....	77
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>78</b>

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Nguyên nghĩa tiếng việt</b>
BDS	Bất động sản
BTNMT	Bộ Tài nguyên môi trường
CHXHCNVN	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
CT	Chi thị
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
KCN	Khu công nghiệp
NĐ	Nghị định
QLĐĐ	Quản lý đất đai
QSD	Quyền sử dụng
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TP	Thành phố
TTHC	Thủ tục hành chính
TTBDS	Thị trường bất động sản
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu kinh tế thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 - 2019.....	39
Bảng 3.2: Tình hình dân số và lao động của thị xã Phổ Yên .....	41
giai đoạn 2017 - 2019.....	41
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất của thị xã Phổ Yên năm 2019 .....	43
Bảng 3.4: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019.....	47
Bảng 3.5. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng theo thời gian .....	49
trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019 .....	49
Bảng 3.6: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019.....	51
Bảng 3.7. Kết quả tặng cho quyền sử dụng theo thời gian .....	53
trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019 .....	53
Bảng 3.8: Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019.....	54
Bảng 3.9. Kết quả thừa kế quyền sử dụng theo thời gian .....	56
trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019 .....	56
Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả chuyển nhượng , tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 – 2019 .....	57
Bảng 3.11. Các chỉ số tăng trưởng về dân số ảnh hưởng đến chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của thị xã Phổ Yên giai đoạn 2017 - 2019	61
Bảng 3.12. Các công trình hạ tầng của thị xã Phổ Yên.....	62
được xây dựng giai đoạn 2017 - 2019.....	62
Bảng 3.13: Tổng hợp ý kiến người dân về thực trạng chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên .....	66
Bảng 3.14: Tổng hợp ý kiến người dân về thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên ...	70

## **DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1: Khu công nghiệp Diêm Thụy, Phổ Yên, Thái Nguyên .....	58
Hình 3.2. “Đất nền” tại khu tái định cư xã Hồng Tiến.....	64