

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



BÙI KHẮC NAM

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC CÁC XÃ PHÍA TÂY
HUYỆN TRIỆU SƠN, TỈNH THANH HOÁ
GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



BÙI KHẮC NAM

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC CÁC XÃ PHÍA TÂY
HUYỆN TRIỆU SƠN, TỈNH THANH HOÁ
GIAI ĐOẠN 2016 – 2018**

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. Đàm Xuân Vận

Thái Nguyên – 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu của bản thân dựa trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức và khảo sát tình hình thực tiễn dưới sự hướng dẫn khoa học của PGS.TS. Đàm Xuân Vận.

Các số liệu, mô hình và những kết quả trong luận văn là chính xác, trung thực, các đề xuất đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất kỳ hình thức nào. Các số liệu trích dẫn trong quá trình nghiên cứu đều được ghi rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Bùi Khắc Nam

LỜI CẢM ƠN

Luận văn này hoàn thành là kết quả của quá trình học tập, nghiên cứu lý luận ở nhà trường, lĩnh hội kiến thức từ các thầy, cô giáo và thực hiện nhiệm vụ thực tiễn công tác chuyên môn tại cơ quan, đơn vị.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới PGS.TS. Đàm Xuân Vận người đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy giáo, cô giáo trong Phòng Đào tạo (Sau Đại học), khoa Quản lý Tài Nguyên, Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Triệu Sơn, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Cơ sở hạ tầng, Phòng thống kê huyện Triệu Sơn, Chi cục Thuế huyện Triệu Sơn, các cán bộ địa chính của 10 xã, phía tây huyện Triệu Sơn cùng tất cả cán bộ và nhân dân các xã điều tra đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và cung cấp đầy đủ các thông tin, tư liệu, số liệu giúp tôi hoàn thành luận văn này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện luận văn này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả

Bùi Khắc Nam

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
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 NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	3
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài.....	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý	5
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2.2. Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	14
1.2.3. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.....	18
1.2.4. Công tác quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất.....	20
1.2.5. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất trên thế giới và Việt Nam	22
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	34
2.3. Nội dung nghiên cứu	34
2.3.1. Khái quát về điều kiện, tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn	34

2.3.2. Đánh giá kết quả việc chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn phía tây huyện Triệu Sơn trong giai đoạn 2016 - 2018	34
2.3.3. Đánh giá sự hiểu biết về công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân và cán bộ quản lý	34
2.3.4. Những khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn.....	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	34
2.4.2. Phương pháp chọn hộ điều tra.....	35
2.4.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	35
2.4.4. Phương pháp so sánh- tổng hợp.....	36
2.4.5. Phương pháp thống kê, phân tích số liệu	36
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	37
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và hiện trạng sử dụng đất đai của huyện Triệu Sơn	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên và các nguồn tài nguyên thiên nhiên	37
3.1.2. Khái quát về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	39
Thực trạng phát triển hạ tầng	40
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất huyện Triệu Sơn năm 2018	42
3.1.4. Tình hình công tác quản lý đất đai tại huyện Triệu Sơn.....	48
3.2. Đánh giá kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn khu vực phía tây của huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018	58
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10 xã khu vực phía tây của huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018	58
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn các xã phía tây huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018 theo các năm.....	60
3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn các xã phía Tây huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018 theo loại đất.....	62

3.3. Đánh giá sự hiểu biết về công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân và cán bộ quản lý.....	64
3.3.1. Đánh giá việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn..	64
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về chuyển nhượng quyền sử dụng đất..	67
3.4. Những khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp khắc phục những khó khăn trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn khu vực phía tây huyện Triệu Sơn	75
3.4.1. Khó khăn, tồn tại	75
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nâng cao việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn	77
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	80
1. Kết luận	80
2. Đề nghị	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO	82

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Triệu Sơn năm 2018	43
Bảng 3.2. Hiện trạng đất nông nghiệp của huyện Triệu Sơn năm 2018	44
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp huyện Triệu Sơn năm 2018	47
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng đất chưa sử dụng huyện Triệu Sơn năm 2018	48
Bảng 3.5. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của huyện Triệu Sơn đến năm 2018	52
Bảng 3.6. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2016 đến năm 2018	59
Bảng 3.7. Kết quả chuyển nhượng QSD đất theo thời gian tại 10 xã phía tây khu vực phía tây huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018.....	61
Bảng 3.8. Kết quả chuyển nhượng QSD đất theo loại đất tại khu vực phía tây huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018	63
Bảng 3.9. Sự hiểu biết chung của người dân về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	68
Bảng 3.10. Sự hiểu biết của người dân về trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSD đất.....	70
Bảng 3.12. Sự hiểu biết của người dân về thuế và lệ phí chuyển nhượng QSD đất.	72
Bảng 3.13. Tổng hợp cung sự hiểu biết của người dân về công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	74

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 2.1: Khu vực nghiên cứu	33
Hình 3.1: Biểu đồ cơ cấu các loại đất theo diện tích tự nhiên của huyện Triệu Sơn	44
Hình 3.2: Kết quả chuyển nhượng QSD đất theo đơn vị hành chính tại 10 xã phía tây khu vực phía tây huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018.....	59
Hình 3.3: Kết quả chuyển nhượng QSD đất theo thời gian tại 10 xã khu vực phía tây huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016-2018	61
Hình 3.4: Cơ cấu loại đất chuyển nhượng QSD đất theo loại đất tại khu vực phía tây huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018	63
Hình 3.5: Sự hiểu biết của người dân về chuyển nhượng QSD đất phân theo nhóm đối tượng điều tra.....	74

DANH MỤC VIẾT TẮT

1. QSDD: Quyền sử dụng đất
2. QĐ-BTNMT: Quyết định-Bộ tài nguyên môi trường
3. QĐ-UBND: Quyết định-Ủy Ban Nhân Dân
4. CHXHCNVN: Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
5. GCN: Giấy chứng nhận
6. HDBT: Hội đồng bộ trưởng
7. VPDKQSDD: Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất
8. TT-BTNMT: Thông tư-Bộ tài nguyên môi trường
9. HDND: Hội đồng nhân dân