

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



ĐẶNG ĐỨC HUY

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC
CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2014 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



ĐẶNG ĐỨC HUY

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC
CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2014 - 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, năm 2019

LỜI CAM ĐOAN

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

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

TÁC GIẢ

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.Dr 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 các phường và xã trực thuộc thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh 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

Đặng Đức Huy

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	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 khoa học và thực tiễn của đề tài.....	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở lý luận của công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	4
1.1.1. Đất đai và thị trường đất đai.....	4
1.1.2. Quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đai	6
1.1.3. Chuyển quyền sử dụng đất.....	9
1.1.4. Quá trình hình thành, phát triển quyền sử dụng đất.....	9
1.2. Cơ sở pháp lý của công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	12
1.2.1. Căn cứ xác lập quyền được phép chuyển quyền sử dụng đất	12
1.2.2. Hình thức pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất.	15
1.2.3. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất.....	17
1.3. Tình hình quản lý đất đai, quyền sở hữu và quyền sử dụng đất ở một số nước trên thế giới.....	24
1.3.1. Ở Mỹ	24
1.2.3. Ở Trung Quốc.....	26
1.4. Tình hình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trong phạm vi cả nước. 28	
1.5. Quy định về trình tự, thủ tục thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân của thành phố Uông Bí tỉnh Quảng Ninh.....	29
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	32

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	32
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	32
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	33
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	33
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	33
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	33
2.3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh	33
2.3.2. Sơ lược về quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2014 - 2018.....	33
2.3.3. Đánh giá thực trạng công tác chuyển quyền sử dụng đất của thành phố Uông Bí giai đoạn 2014 – 2018	33
2.3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu	33
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	33
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp.....	34
2.4.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu	35
2.4.4. Phương pháp so sánh.....	35
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	35
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	35
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	37
3.2. Sơ lược về tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất đai của thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2014 - 2018.....	38
3.2.1. Sơ lược về tình hình quản lý đất đai.....	38
3.2.2. Hiện trạng và biến động sử dụng đất đai giai đoạn 2014-2018	39

3.3. Đánh giá thực trạng công tác chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Uông Bí giai đoạn 2014-2018	41
3.3.1. Kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Uông Bí giai đoạn 2014-2018	41
3.3.2. Đánh giá thực trạng công tác quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Uông Bí giai đoạn 2014-2018	43
3.3.3. Đánh giá thực trạng công tác tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Uông Bí giai đoạn 2014-2018.....	47
3.3.4. Đánh giá thực trạng thừa kế quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Uông Bí giai đoạn 2014-2018	50
3.3.5. Đánh giá công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ của cán bộ địa chính và người dân địa phương	53
3.3.6. Đánh giá chung về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.....	64
3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh	70
3.4.1. Giải pháp về luật và chính sách.....	70
3.4.2. Giải pháp về tuyên truyền và phổ biến pháp luật.....	70
3.4.3. Giải pháp về nguồn lực	71
3.4.4. Giải pháp về tổ chức quản lý hoạt động thực hiện các quyền sử dụng đất	72
3.4.5. Giải pháp khác.....	72
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	73
1. Kết luận	73
2. Đề nghị.....	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	75

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất TP. Uông Bí năm 2014, năm 2018	39
Bảng 3.2. Tổng hợp các trường hợp thực hiện chuyển quyền sử dụng đất giai đoạn 2014-2018 tại thành phố Uông Bí	41
Bảng 3.3. Tổng hợp các diện tích đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất giai đoạn 2014-2018 tại thành phố Uông Bí	42
Bảng 3.4. Số hồ sơ đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn TP Uông Bí năm 2014-2018.....	44
Bảng 3.5. Số hồ sơ đủ điều kiện thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn TP Uông Bí năm 2014-2018.....	48
Bảng 3.6. Số hồ sơ đủ điều kiện thực hiện quyền thừa kế QSDĐ của TP Uông Bí giai đoạn 2014-2018	51
Bảng 3.7. Kết quả đánh giá của cán bộ địa chính về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ tại các phường, xã	54
Bảng 3.8. Kết quả đánh giá của hộ gia đình, cá nhân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ	55
Bảng 3.9. Sự hiểu biết về hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ tại thành phố Uông Bí theo đối tượng nghề nghiệp	58
Bảng 3. 10. Sự hiểu biết về hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại thành phố Uông Bí theo địa bàn cư trú.....	59
Bảng 3. 11. Sự hiểu biết về quy trình chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại thành phố Uông Bí theo đối tượng nghề nghiệp	60
Bảng 3. 12. Sự hiểu biết về quy trình chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ tại thành phố Uông Bí theo địa bàn nơi cư trú	61
Bảng 3. 13. Sự hiểu biết về phí, lệ phí chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại thành phố Uông Bí theo đối tượng nghề nghiệp	62
Bảng 3.14. Kết quả điều tra về sự hiểu biết về phí, lệ phí chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại thành phố Uông Bí theo địa bàn cư trú.....	63

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Kết quả thống kê năm 2014	40
Hình 3.2: Kết quả thống kê năm 2018	41
Hình 3.3. Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn TP Uông Bí năm 2014-2018	45
Hình 3.4. kết quả thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn TP Uông Bí năm 2014-2018	49
Hình 3.5. Kết quả thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất của TP Uông Bí giai đoạn 2014-201	52