

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐỒ QUỐC TOẢN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NGHĨA HÙNG,
TỈNH NAM ĐỊNH, GIAI ĐOẠN 2015-2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



ĐỒ QUỐC TOẢN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NGHĨA HƯNG,
TỈNH NAM ĐỊNH, GIAI ĐOẠN 2015-2017**

**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: GS.TS. NGUYỄN THẾ HÙNG

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu do chính tôi thực hiện. Các số liệu sơ cấp và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được ai công bố trong bất cứ công trình nào khác.

Tác giả

Đỗ Quốc Toàn

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **GS.TS. Nguyễn Thế Hùng** giảng viên Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên người đã luôn theo sát, 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, cô giáo trong phòng đào tạo, 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 Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân huyện Nghĩa Hưng, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài 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 đề tài này.

Tôi xin chân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 8 năm 2019

Tác giả

Đỗ Quốc Toàn

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.	1
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học	3
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Khái niệm chuyển quyền sử dụng đất và điều kiện thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.2. Quyền và nghĩa vụ khi chuyển quyền sử dụng đất	5
1.1.3. Điều kiện thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất	7
1.1.4. Thời điểm được thực hiện các quyền của người SDD.....	7
1.1.5. Một số quy định về nhận chuyển QSDĐ	9
1.1.6. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	11
1.1.7. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất	14
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	16
1.2.1. Các văn bản của Nhà nước.....	16
1.2.2. Các văn bản của UBND tỉnh Nam Định.....	17
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	19
1.3.1. Tình hình nghiên cứu về chuyển quyền sử dụng đất và quản lý đất đai trên thế giới.	19
1.3.2. Tình hình nghiên cứu chuyển quyền sử dụng đất và quản lý đất đai ở Việt Nam.....	24
1.3.3. Thực tiễn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Nam Định.....	29
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	32
2.1. Đối tượng nghiên cứu	32

2.2.	Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.3.	Nội dung nghiên cứu.....	32
2.3.1.	Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Nghĩa Hưng.....	32
2.3.2.	Hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng	32
2.3.3.	Thực trạng công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2015-2017.....	32
2.3.4.	Đánh giá hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng qua ý kiến người dân	33
2.3.5.	Thuận lợi, khó khăn và một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng	33
2.4.	Phương pháp nghiên cứu	33
2.4.1.	Phương pháp thu thập số liệu.....	33
2.4.2.	Phương pháp xử lý số liệu	34
2.4.3.	Phương pháp so sánh	35
	CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1.	Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Nghĩa Hưng.....	36
3.1.1.	Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2.	Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	40
3.1.3.	Nhận xét	46
3.2.	Hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng	48
3.2.1.	Hiện trạng sử dụng đất huyện Nghĩa Hưng năm 2017	48
3.2.2.	Biến động đất đai của huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2015-2017.....	52
3.2.3.	Thực trạng của công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng	54

3.3.	Thực trạng công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2015-2017.....	56
3.3.1.	Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2015 - 2017.....	56
3.3.2.	Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng	58
3.3.3.	Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2015 - 2017 theo loại đất.....	60
3.4.	Đánh giá hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng qua ý kiến người dân.	62
3.4.1.	Đánh giá sự hiểu biết của người dân về hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất	62
3.4.2.	Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý về hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	65
3.5.	Thuận lợi, khó khăn và một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng	67
3.5.1.	Thuận lợi	67
3.5.2.	Khó khăn	67
3.5.3.	Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng	68
	KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	69
1.	Kết luận	69
2.	Kiến nghị	70
	TÀI LIỆU THAM KHẢO	71

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐDC:	Bản đồ địa chính
BDS:	Bất động sản
ĐKĐĐ:	Đăng ký đất đai
GCNQSĐĐ:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QSD:	Quyền sử dụng
VPĐK:	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
VPĐKĐĐ:	Văn phòng Đăng ký đất đai
UBND:	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Nghĩa Hưng năm 2017	48
Bảng 3.2. Biến động đất đai của huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2015-2017..	52
Bảng 3.3. Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2015 - 2017	57
Bảng 3.4. Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng	58
Bảng 3.5. Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2015 - 2017....	60
Bảng 3.6. Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2015 - 2017....	61
Bảng 3.7. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về pháp luật nói chung và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng trên địa bàn huyện Nghĩa Hưng.....	62
Bảng 3.8. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	63
Bảng 3.9. Đánh giá đề xuất liên quan tới thủ hành chính chuyển nhượng quyền sử dụng đất	64
Bảng 3.10. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý về hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	65

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Theo điều 54 Hiến pháp 2013 thì “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ”. Tại Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ 6 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, Đảng ta khẳng định quyền sử dụng đất là *“một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, nhưng không phải là quyền sở hữu”*. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những quyền của người sử dụng đất. Nó có vai trò quan trọng đối với phát triển kinh tế xã hội và quản lý nhà nước nhất là trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước hiện nay.

Nghĩa Hưng là một huyện ven biển phía Nam của tỉnh Nam Định, địa hình trải dài theo trục đường 490C, ba mặt là sông và biển có lợi thế cho việc phát triển kinh tế xã hội, trong thời gian gần đây theo chủ trương của Đảng và Nhà nước là công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước, các tuyến đường cao tốc, các khu công nghiệp đang dần được hình thành, đặc biệt là Nghĩa Hưng đã hoàn thành công cuộc xây dựng nông thôn mới do đó mà điều kiện kinh tế phát triển rất nhanh cùng với đô thị hóa mạnh nên nhu cầu sử dụng đất của người dân cũng rất cao. Từ đó tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra cũng khá sôi động, công tác quản lý đất đai của huyện gặp nhiều khó khăn, áp lực, nhất là tính hiệu quả trong quản lý hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không làm thủ tục qua các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền trên địa