

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐỖ VĂN KHÁNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG,
TẶNG CHO, THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VỊ XUYÊN, TỈNH HÀ GIANG
GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

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



ĐỖ VĂN KHÁNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYÊN NHƯỢNG,
TẶNG CHO, THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VỊ XUYÊN, TỈNH HÀ GIANG
GIAI ĐOẠN 2015 – 2017**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

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

Tác giả luận văn

Đỗ Văn Khánh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc GS.TS. Nguyễn Thế Đặng là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Đỗ Văn Khánh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT	vii
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
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học.....	3
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.1. Khái niệm về chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.2. Điều kiện để được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.3. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất	5
1.1.4. Một số quy định về nhận quyền sử dụng đất	5
1.1.5. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.....	7
1.1.6. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất	9
1.1.7. Quy định về một số khoản thu khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2. Cơ sở pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất.....	14
1.3. Tình hình quản lý đất đai trên Thế giới và Việt Nam	15
1.3.1. Tình hình quản lý đất đai của một số nước trên thế giới	15
1.3.2. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại Việt Nam	18
1.4. Đánh giá chung về tổng quan.....	26
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	27
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	27
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất trên địa huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.....	27
2.3.2. Đánh giá thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2017.....	27
2.3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang	28
2.3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.....	28
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.4.1. Điều tra các số liệu thứ cấp	28
2.4.2. Điều tra các số liệu sơ cấp.....	28
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp và xử lý số liệu.....	29
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	31
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.....	31
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang	31
3.1.2. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.....	36
3.2. Đánh giá kết quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 – 2017.....	38
3.2.1. Đánh giá kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 – 2017.....	38
3.2.2. Đánh giá kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 – 2017.....	43
3.2.3. Đánh giá kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 – 2017.....	47

3.2.4. Tổng hợp kết quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 – 2017	51
3.2.5. Tình hình thu nộp ngân sách thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 – 2017	53
3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang	60
3.3.1. 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 huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2017	60
3.3.2. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2017.....	64
3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.....	67
3.4.1. Thuận lợi	67
3.4.2. Khó khăn	69
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	72
1. Kết luận	72
2. Kiến nghị	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74
PHIẾU ĐIỀU TRA	

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên năm 2017	37
Bảng 3.2: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 – 2017.....	39
Bảng 3.3: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời gian	42
Bảng 3.4: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2017.....	44
Bảng 3.5: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo thời gian trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2017.....	46
Bảng 3.6: Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Vị Xuyên giai đoạn 2015 – 2017	48
Bảng 3.7: Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo thời gian trên địa bàn thị huyện Vị Xuyên giai đoạn 2015 - 2017	50
Bảng 3.8: Kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 – 2017	52
Bảng 3.9: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2017	54
Bảng 3.10: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2017.....	56
Bảng 3.11: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2017.....	57
Bảng 3.12: Tổng hợp kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2017.....	59
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 huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.....	61
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 huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.....	65

DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

STT	TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT	NGUYÊN NGHĨA
1	CN – XD	Công nghiệp - xây dựng
2	GCN	Giấy chứng nhận
3	KT – XH	Kinh tế - xã hội
4	QSD	Quyền sử dụng
5	SD	Sử dụng
6	THCS	Trung học cơ sở
7	TM – DV	Thương mại - Dịch vụ
8	TX	Thị xã
9	UBND	Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Chuyển quyền sử dụng đất là một trong những quyền cơ bản của người sử dụng đất đã được quy định tại Luật Đất đai 2013. Trên thực tế, hoạt động chuyển quyền sử dụng đất là một hoạt động diễn ra thường xuyên và liên tục từ xưa đến nay và tồn tại dưới nhiều hình thức rất đa dạng. Tuy nhiên, chỉ đến khi Luật Đất đai 1993 ra đời, chuyển quyền sử dụng đất mới được quy định một cách có hệ thống về các hình thức chuyển quyền, cũng như trình tự thủ tục thực hiện các quyền đó. Theo Luật Đất đai 1993, người sử dụng đất có thể tham gia 5 hình thức chuyển quyền sử dụng đất đó là: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế và thế chấp quyền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện và sau 2 lần sửa đổi, bổ sung (vào năm 1998 và năm 2001) hoạt động chuyển quyền sử dụng đất được bổ sung hình thức thu được những thành tựu đáng kể góp vốn phần hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai, thúc đẩy nền kinh tế nước ta phát triển. Trong 2 lần sửa đổi bổ sung này có thêm hình thức chuyển quyền là “góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất”. Song, nền kinh tế này ngày càng phát triển nhất là trong lĩnh vực đất đai diễn ra ngày càng sôi động hơn và đa dạng mà Luật Đất đai 1993 bộc lộ nhiều điểm không phù hợp. Chính vì vậy, Luật Đất đai 2003 ra đời nhằm khắc phục những tồn tại của Luật Đất đai 1993, cho đến Luật Đất đai 2013 những vấn đề về chuyển quyền sử dụng đất được quy định chặt chẽ, cụ thể hơn về số hình thức chuyển quyền và trình tự thủ tục chuyển quyền cũng như nhiều vấn đề liên quan khác.

Vị Xuyên thuộc vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh, trong những năm qua được sự quan tâm đầu tư của Trung ương, tỉnh, sự chỉ đạo sát sao của tỉnh uỷ - HĐND - UBND tỉnh, sự giúp đỡ có hiệu quả của các ban, ngành, đoàn thể tỉnh, cùng với sự nỗ lực của cán bộ và nhân dân trong toàn huyện, Vị Xuyên đã đạt được những thành quả đáng khích lệ, kinh tế - xã hội của huyện đã không ngừng phát triển, tốc độ phát triển, tốc độ tăng trưởng kinh tế luôn đạt ở mức cao. Để chủ động thu hút đầu tư, nắm bắt thời cơ tạo đà phát triển, trong thời gian tới, huyện tập trung đẩy mạnh công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng để xây dựng cơ sở hạ tầng các khu, cụm công nghiệp, nhanh chóng hoàn thiện khu công nghiệp Bình Vàng, cụm công