

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



LÊ ĐĂNG HOÀNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THỪA KẾ, TẶNG CHO
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN KHU VỰC
CÁC XÃ PHÍA ĐÔNG HUYỆN TRIỆU SƠN,
TỈNH THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



LÊ ĐĂNG HOÀNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THỪA KẾ, TẶNG CHO
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN KHU VỰC
CÁC XÃ PHÍA ĐÔNG HUYỆN TRIỆU SƠN,
TỈNH THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2016 - 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. Nguyễn Chí Hiếu

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

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

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

Tác giả luận văn

Lê Đăng Hoàng

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình và sự đóng góp quý báu của nhiều tập thể và cá nhân để tôi hoàn thành Luận văn này.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc thầy giáo **TS. Nguyễn Chí Hiếu** đã trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của UBND huyện Triệu Sơn, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Chi cục Thống kê huyện Triệu Sơn, UBND các xã đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để hoàn thành luận văn.

Cuối cùng, tôi xin trân trọng cảm ơn những người thân trong gia đình cùng toàn thể các bạn học viên cùng lớp và bạn bè đã động viên và giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện luận văn này./.

Tác giả luận văn

Lê Đăng Hoàng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC BẢNG BIỂU	vii
DANH MỤC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	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 tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất	3
1.1.1. Cơ sở lý luận của tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất.....	3
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất.....	5
1.1.3. Căn cứ pháp lý của việc chuyển quyền sử dụng đất	6
1.2. Khái quát những vấn đề liên quan đến tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất....	12
1.2.1. Các khái niệm liên quan đến tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất	12
1.2.2. Các hình thức tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất	12
1.2.3. Nghĩa vụ tài chính trong tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất.....	14
1.3. Những nghiên cứu về tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất ở Việt Nam	16
1.4. Những bài học rút ra từ kinh nghiệm của một số nước.....	18
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	21
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	21
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	21
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	21
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	22
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	22
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	22

2.3. Nội dung nghiên cứu.....	22
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	24
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	24
2.4.2. Phương pháp chọn hộ điều tra.....	24
2.4.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	24
2.4.4. Phương pháp so sánh- tổng hợp.....	25
2.4.5. Phương pháp thống kê, phân tích số liệu.....	25
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	26
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tác động đến việc sử dụng đất đai của huyện Triệu Sơn	26
3.1.1. Điều kiện tự nhiên và các nguồn tài nguyên thiên nhiên	26
3.1.2. Khái quát về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	29
3.1.3. Thực trạng phát triển hạ tầng	30
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất huyện Triệu Sơn năm 2018	32
3.1.5. Tình hình công tác quản lý đất đai tại huyện Triệu Sơn	38
3.2. Đánh giá kết quả thực hiện công tác thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn khu vực phía đông của huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018.....	48
3.2.1. Đánh giá kết quả thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất 10 xã thị trấn khu vực phía đông của huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018	48
3.2.2. Đánh giá kết quả thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn các xã phía đông huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018 theo các năm.....	51
3.2.3. Đánh giá kết quả thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn các xã phía đông huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018 theo loại đất.....	52
3.3. Đánh giá sự hiểu biết về công tác thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất của người dân và cán bộ quản lý	53
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết chung của cán bộ và người dân khu vực phía đông huyện Triệu Sơn về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất	53
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất.....	55
3.3.3. Đánh giá sự hiểu biết của dân về thuế và phí thừa kế, tặng cho	57

3.3.4. Tổng hợp sự hiểu biết của người dân về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất phân theo nhóm đối tượng	59
3.4. Những khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp khắc phục những khó khăn trong thực hiện công tác thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn khu vực phía đông huyện Triệu Sơn	61
3.4.1. Khó khăn, tồn tại	61
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nâng cao việc thực hiện thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn	63
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	64
1. Kết luận	64
2. Đề nghị.....	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO	66

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Chữ viết tắt	Ý nghĩa của chữ viết tắt
	BLDS	Bộ luật Dân sự
1.	BTC	Bộ Tài chính
2.	BTP	Bộ Tư pháp
3.	BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
4.	CP	Chính phủ
5.	GDBĐ	Giao dịch bảo đảm
6.	NĐ	Nghị định
7.	NĐ-CP	Nghị định
8.	QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
9.	QSH	Quyền sở hữu
10.	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
11.	TT	Thông tư
12.	TTLT	Thông tư liên tịch
13.	UBND	Ủy ban nhân dân
14.	VPĐKQSĐĐ	Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Triệu Sơn năm 2018	33
Bảng 3.2. Hiện trạng đất nông nghiệp của huyện Triệu Sơn năm 2018	34
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp huyện Triệu Sơn năm 2018.....	37
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng đất chưa sử dụng huyện Triệu Sơn năm 2018	38
Bảng 3.5. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của huyện Triệu Sơn đến năm 2018	42
Bảng 3.6: Kết quả thực hiện công tác thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất từ năm 2016 đến năm 2018.....	50
Bảng 3.7. Kết quả thừa kế, tặng cho QSD đất theo thời gian tại 10 xã phía đông khu vực phía đông huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018	51
Bảng 3.8: Kết quả thừa kế, tặng cho QSD đất theo loại đất tại khu vực phía đông huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018	52
Bảng 3.9: Sự hiểu biết chung của cán bộ và người dân về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất.....	54
Bảng 3.10: Sự hiểu biết của người dân về hồ sơ thừa kế, tặng cho QSD đất các xã khu vực phía đông huyện Triệu Sơn.....	56
Bảng 3.11: Sự hiểu biết của người dân về thuế và lệ phí thừa kế, tặng cho QSD đất khu vực phía đông huyện Triệu Sơn.....	58
Bảng 3.12: Tổng hợp cung sự hiểu biết của người dân về công tác thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất	60

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1 Sơ đồ vị trí huyện Triệu Sơn.....	26
Hình 3.2. Biểu đồ cơ cấu các loại đất theo diện tích tự nhiên của huyện Triệu Sơn.....	34
Hình 3.3: Kết quả thực hiện thừa kế, tặng cho QSD đất theo đơn vị hành chính tại 10 xã phía đông khu vực phía đông huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018.....	50
Hình 3.4: Kết quả thừa kế, tặng cho QSD đất theo thời gian tại 10 xã khu vực phía đông huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016-2018	52
Hình 3.5: Cơ cấu loại đất thừa kế, tặng cho QSD đất theo loại đất tại khu vực phía đông huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018	53
Hình 3.6: Sự hiểu biết của người dân về thừa kế, tặng cho QSD đất phân theo nhóm đối tượng điều tra.....	60