

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



NGUYỄN THỊ NGỌC CHÂU

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC XỬ LÝ VI PHẠM HÀNH
CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH
CHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

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



NGUYỄN THỊ NGỌC CHÂU

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC XỬ LÝ VI PHẠM HÀNH
CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH
CHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
GIAI ĐOẠN 2015 – 2017**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã 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, luận văn về đề tài: “*Đánh giá công tác xử lý vi phạm hành chính về đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2015-2017*” do tôi viết trên cơ sở nghiên cứu các tài liệu tham khảo, giáo trình hướng dẫn, thực tiễn thực tập tại Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh và được sự hướng dẫn khoa học của PGS.TS. Đàm Xuân Vận. Tôi đã hoàn thành Luận văn và chịu trách nhiệm với những vấn đề tôi viết.

Người cam đoan

Nguyễn Thị Ngọc Châu

LỜI CẢM ƠN

Trường Đại học Nông Lâm thuộc Đại học Thái Nguyên là nơi đào tạo tin cậy, có uy tín đối với học viên, đội ngũ cán bộ, công chức các cấp, các ngành trong lĩnh vực đào tạo trình độ thạc sĩ các chuyên ngành về Nông Lâm - Nông nghiệp, trong đó có ngành Quản lý đất đai. Trong 2 năm học ở trường là khoảng thời gian mà mỗi học viên được tiếp nhận vốn tri thức cơ bản về Quản lý đất đai. Có được kết quả như ngày hôm nay cũng như hoàn thành tốt luận văn tốt nghiệp này, tôi xin gửi lời cảm ơn và lời chúc sức khỏe chân thành đến:

- Lãnh đạo Trường Đại học Nông Lâm thuộc Đại học Thái Nguyên cùng các thầy, cô tại trường đã tận tình giảng dạy, dành nhiều thời gian để tôi trau dồi tri thức, đạo đức.

- Em xin chân thành cảm ơn thầy giáo PGS.TS. Đàm Xuân Vận – Giáo viên hướng dẫn khoa học đã hướng dẫn nhiệt tình cho tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành đúng tiến độ luận văn này.

- Các cán bộ, công chức của Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh đã nhiệt tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi, có những góp ý thiết thực, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho tôi hoàn thành tốt luận văn.

- Gia đình, các anh chị và bạn bè cùng khóa đã luôn động viên, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện luận văn.

Xin trân trọng cảm ơn!

Người cam đoan

Nguyễn Thị Ngọc Châu

DANH MỤC VIẾT TẮT

HĐND	: Hội đồng nhân dân
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SDĐ	: Sử dụng đất
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	: Văn phòng đăng ký đất đai
VPHC	: Vi phạm hành chính

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.1 Cơ sở lý luận của công tác xử lý vi phạm hành chính về đất đai	4
1.1.2. Các hình thức vi phạm hành chính.....	6
1.1.3. Các hình thức vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.....	9
1.1.4. Các đối tượng vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.....	9
1.1.5. Một số quy định chung về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	10
1.2. Cơ sở pháp lý	14
1.3. Sơ lược tình hình xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại Việt Nam và thành phố Hồ Chí Minh.....	15
1.3.1 Sơ lược tình hình xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai ở Việt Nam	15
1.3.2. Sơ lược tình hình xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai ở thành phố Hồ Chí Minh.....	16
1.4. Một số nội dung liên quan đến xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.	17
1.4.1. Khiếu nại về đất đai.....	17
1.4.2. Tố cáo về đất đai	24
1.4.3. Tranh chấp đất đai.....	27
CHƯƠNG 2 ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	30

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	30
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	30
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	30
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	30
2.3. Nội dung nghiên cứu	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	31
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	32
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích tổng hợp, so sánh	32
CHƯƠNG 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	33
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bình Chánh.....	33
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên huyện Bình Chánh.....	33
3.1.2. Kinh tế - Xã hội.....	36
3.1.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và cảnh quan môi trường của huyện Bình Chánh	41
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Bình Chánh.....	42
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai của huyện Bình Chánh.....	42
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của huyện Bình Chánh...	47
3.2.3. Tình hình cấp GCNQSDĐ tại huyện Bình Chánh.....	52
3.3. Đánh giá thực trạng công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015 - 2017.....	60
3.3.1. Đánh giá chung thực trạng công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015 - 2017	60
3.3.2. Đánh giá công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	63
3.2.2.1. Đánh giá kết quả xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017.....	63

3.2.2.2 Đánh giá kết quả các hình thức xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017.....	68
3.4. Đánh giá hoạt động vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh qua ý kiến của người dân	57
3.5. Đánh giá thuận lợi và khó khăn trong công tác xử lý vi phạm hành chính và đề xuất giải pháp.....	69
3.5.1. Thuận lợi	69
3.5.2. Khó khăn	69
3.5.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	71
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	75
1. Kết luận	75
2. Đề nghị	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	77

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Vị trí huyện Bình Chánh	33
Hình 3.2: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2016-2018.....	54

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của huyện Bình Chánh năm 2018.....	48
Bảng 3.2: Biến động theo mục đích sử dụng đất năm 2017 - 2018 huyện Bình Chánh	49
Bảng 3.3: Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 - 2018	53
Bảng 3.4: Kết quả thu thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 - 2018	55
Bảng 3.5: Tổng số vụ vi phạm hành chính về đất đai xây dựng của huyện Bình Chánh giai đoạn từ 2015 – 2017	62
Kết quả công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017 theo đơn vị hành chính được thể hiện trong các bảng 3.6, 3.7, và 3.8	63
Bảng 3.6: Kết quả công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa huyện Bình Chánh năm 2015 theo đơn vị hành chính.....	64
Bảng 3.7: Kết quả công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa huyện Bình Chánh năm 2016 theo đơn vị hành chính.....	65
Bảng 3.8: Kết quả công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa huyện Bình Chánh năm 2017 theo đơn vị hành chính.....	66
Bảng 3.9: Kết quả công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017 theo hình thức vi phạm.....	68
Bảng 3.10. Kết quả đánh giá công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh qua ý kiến của người sử dụng đất.....	57

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Trong mọi thời đại đất đai luôn là một tài nguyên vô cùng quý giá mà thiên nhiên ban tặng cho con người, là điều kiện để hình thành, tồn tại và phát triển của mọi loài sinh vật trên trái đất. Đất đai có vai trò ở rất nhiều khía cạnh của cuộc sống con người. C.Mác nói rằng: “Đất đai là phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp các tư liệu lao động và vật chất, là vị trí cư trú và tập thể sống của con người”. Vì thế người ta xem đất đai như là một tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng.

Việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai là một trong các biện pháp hữu hiệu được Nhà nước chú trọng để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, trong điều kiện chuyển sang nền kinh tế thị trường, mặc dù Nhà nước có nhiều văn bản để quản lý và xử lý vi phạm về đất đai, nhưng do đất đai trở thành hàng hóa mà giá trị của nó ngày càng tăng với tốc độ rất cao, lợi nhuận thu được từ việc mua bán đất đai không có mặt hàng và nghề kinh doanh nào sánh nổi. Vì vậy, những hành vi vi phạm pháp luật đất đai, trục lợi từ đất diễn ra ngày càng phổ biến và nghiêm trọng.

Huyện Bình Chánh có một lợi thế là đất rộng người đông mà dân cư tập trung chủ yếu là dân nhập cư từ các tỉnh thành khác, những năm gần đây nền kinh tế phát triển theo hướng công nghiệp hoá hiện đại hóa nên nhu cầu sử dụng đất tăng nhanh. Trong báo cáo về tình hình kinh tế tại địa phương 3 năm gần đây, hầu như doanh thu của các ngành đều tăng vượt chỉ tiêu. Để đáp ứng yêu cầu của quá trình đô thị hoá Nhà nước không ngừng đầu tư về cơ sở hạ