

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHẠM THỊ THU HIỀN

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG,
TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI
THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI
GIAI ĐOẠN NĂM 2014 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHẠM THỊ THU HIỀN

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG,
TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI
THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI
GIAI ĐOẠN NĂM 2014 - 2018**

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: TS. NGUYỄN ĐỨC NHUẬN

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

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

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn
Phạm Thị Thu Hiền

LỜI CẢM ƠN

Em xin dành những lời đầu tiên để bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới các Thầy, Cô giáo đã ân cần dạy dỗ, truyền đạt kiến thức cho em trong hai năm nghiên cứu và học tập tại trường.

Trong quá trình thực hiện đề tài em đã nhận được sự chỉ bảo, giúp đỡ nhiệt tình của các Thầy, Cô trong khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, tập thể lớp Cao học QLDD K25B đã tạo điều kiện để em hoàn thành tốt luận văn tốt nghiệp này.

Em xin chân thành cảm ơn Thầy giáo **TS Nguyễn Đức Nhuận** đã trực tiếp hướng dẫn và tận tình chỉ bảo giúp đỡ em trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Mặc dù đã hết sức cố gắng nhưng trình độ và năng lực của bản thân còn có những hạn chế nhất định nên trong luận văn tốt nghiệp của em chắc chắn là không tránh khỏi sai sót. Kính mong các Thầy, Cô giáo góp ý để nội dung nghiên cứu này được hoàn thiện.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

Thái Nguyên, ngàytháng.... năm 2019

Học viên

Phạm Thị Thu Hiền

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Các quy định về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	5
1.1.3. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất	7
1.1.4. Điều kiện về quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất	7
1.2. Cơ sở pháp lý	13
1.2.1. Luật.....	13
1.2.2. Các văn bản dưới Luật	13
1.3. Cơ sở thực tiễn	15
1.3.1. Tình hình quản lý đất đai trên thế giới và Việt Nam	15
1.3.2. Tình hình quản lý đất đai ở Việt Nam	19
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	23
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
2.3. Nội dung nghiên cứu	23
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý và sử dụng đất đai thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái.	23
2.3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2014 -2018.....	23
2.3.3. Nghiên cứu một số nhân tố ảnh hưởng hoạt động chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2014 - 2018.....	24

2.3.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái	24
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	24
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.....	24
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	24
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp 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 và tình hình quản lý và sử dụng đất thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái	26
3.1.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế, xã hội thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái	26
3.1.2. Hiện trạng sử dụng và tình hình quản lý đất đai của thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái	34
3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại thị xã Nghĩa Lộ giai đoạn 2014 -2018.....	38
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2014 -2018.....	38
3.3. Đánh giá công tác thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất theo ý kiến người dân và cán bộ quản lý	50
3.3.1. Đánh giá công tác thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất theo ý kiến người dân.....	50
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân Thị xã Nghĩa Lộ về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	53
3.3.3. Đánh giá công tác thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất theo ý kiến của cán bộ quản lý	56
3.3.4. Tình hình sử dụng đất sau khi chuyển nhượng.....	60
3.3.5. Tình hình chuyển nhượng trái phép trên địa bàn	60
3.4. Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn giai đoạn năm 2014-2018	62

3.4.1. Nhóm các nhân tố tự nhiên:	62
3.4.2. Nhóm các nhân tố kinh tế:	63
3.4.3. Các yếu tố về pháp lý liên quan đến thửa đất.	63
3.4.4. Các yếu tố xã hội:.....	64
3.5. Đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện chuyển nhượng, tặng cho tại thị xã Nghĩa Lộ.....	65
3.5.1. Giải pháp về tuyên truyền và phổ biến pháp luật.....	65
3.5.2. Giải pháp cải tiến thủ tục hành chính.....	66
3.5.3. Giải pháp về đầu tư cho con người và cơ sở vật chất	66
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	68
1. Kết luận	68
2. Kiến nghị.....	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO	70

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	11
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái 2018.....	37
3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại thị xã Nghĩa Lộ giai đoạn 2014 -2018	38
Bảng 3.2: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thị xã Nghĩa Lộ giai đoạn 2014 – 2018.....	42
Bảng 3.3: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Thị xã Nghĩa Lộ giai đoạn 2014 - 2018	46
Bảng 3.4: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất tại thị xã Nghĩa Lộ giai đoạn 2014 - 2018	49
Bảng 3.5. Kết quả điều tra về việc thực hiện quyền tặng cho.....	52
QSDĐ theo các xã, phường giai đoạn 2014-2018	52
Bảng 3.6. Sự hiểu biết của người dân Thị xã Nghĩa Lộ về hình thức	53
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	53
Bảng 3.7. Sự hiểu biết người dân Thị xã Nghĩa Lộ về hình thức	55
tặng cho quyền sử dụng đất.....	55
Bảng 3.8. Đánh giá của cán bộ quản lý về các nội dung liên quan đến công tác chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Nghĩa Lộ giai đoạn 2014-2018.....	57

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Diện tích các nhóm đất sử dụng của Việt Nam	19
Hình 3.1. Sơ đồ hành chính thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái.....	27
Hình 3.2. Cơ cấu kinh tế thị xã Thị xã Nghĩa Lộ năm 2018.....	36
Hình 3.4. Sơ đồ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Nghĩa Lộ giai đoạn 2014-2018	43
Hình 3.5. Sơ đồ thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Nghĩa Lộ giai đoạn 2014-2018.....	47
Hình 3.6. Sơ đồ tình hình tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Nghĩa Lộ giai đoạn 2014-2018	50

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
BDS	: Bất động sản
BTNMT	: Bộ Tài nguyên và môi trường
CN - TTCN	: Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp
CNH - HĐH	: Công nghiệp hóa - Hiện đại hoá
ĐVT	: Đơn vị tính
QLNN	: Quản lý nhà nước
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
SHNN	: Sở hữu nhà nước
SHTN	: Sở hữu tư nhân
SXNN	: Sản xuất nông nghiệp
TBCN	: Tư bản chủ nghĩa
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân
XD	: Xây dựng
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất