

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



TRẦN VĂN CƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VỤ BẢN, TỈNH NAM ĐỊNH
GIAI ĐOẠN TỪ 01/7/2014 - 31/12/2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



TRẦN VĂN CƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VỤ BẢN, TỈNH NAM ĐỊNH
GIAI ĐOẠN TỪ 01/7/2014 – 31/12/2018**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8. 85. 01. 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên, năm 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân tôi. Các kết quả nghiên cứu có tính độc lập riêng, không sao chép bất kỳ tài liệu nào và chưa công bố nội dung này ở bất kỳ đâu. Các số liệu trong luận văn được sử dụng trung thực, nguồn trích dẫn có chú thích rõ ràng, minh bạch, có tính kế thừa, phát triển từ các tài liệu, tạp chí, các công trình nghiên cứu đã được công bố, các website.

Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời cam đoan danh dự của tôi.

Tác giả luận văn

Trần Văn Cường

LỜI CẢM ƠN

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự nỗ lực và cố gắng của bản thân, tôi đã nhận được rất nhiều sự giúp đỡ từ các đơn vị và cá nhân. Tôi xin ghi nhận và bày tỏ lòng biết ơn tới tập thể, cá nhân đã dành cho tôi sự giúp đỡ quý báu đó.

Trước tiên tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo trong khoa Quản lý Tài nguyên và tất cả các thầy cô trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã dạy bảo, cung cấp cho tôi những kiến thức quý báu, đóng góp những ý kiến trong suốt quá trình học tập và làm đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc và kính trọng sự giúp đỡ nhiệt tình của PGS. TS. Nguyễn Ngọc Nông, người đã trực tiếp hướng dẫn tôi thực hiện đề tài này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các đồng chí lãnh đạo UBND huyện Vụ Bản, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vụ Bản, phòng thống kê và UBND các xã, thị trấn tại khu vực nghiên cứu đã tạo điều kiện về thời gian và cung cấp số liệu giúp tôi thực hiện đề tài này.

Cảm ơn sự cổ vũ, động viên và giúp đỡ của gia đình, các anh, chị đồng nghiệp, bạn bè trong quá trình học tập và thực hiện luận văn.

Mặc dù đã có nhiều cố gắng hoàn thiện khóa luận bằng tất cả sự nhiệt tình và năng lực của mình, tuy nhiên không thể tránh khỏi những thiếu sót, tôi rất mong nhận được những đóng góp quý báu của quý thầy cô và các bạn để luận văn được hoàn thiện hơn.

Một lần nữa tôi xin chân trọng cảm ơn và cảm tạ !

Thái Nguyên, ngày tháng 6 năm 2019

Tác giả luận văn

Trần Văn Cường

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài nghiên cứu.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý	5
1.1.3. Cơ sở thực tiễn	9
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2.2. Một số quy định chung về chuyển QSDĐ	14
1.2.3. Những quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục chuyển QSDĐ áp dụng trên địa bàn huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.....	21
1.3. Tình hình chuyển QSDĐ ở Việt Nam và địa bàn nghiên cứu	28
1.3.1. Tình hình chuyển QSDĐ ở Việt Nam.....	28
1.3.2. Tình hình chuyển QSDĐ của tỉnh Nam Định.....	29
1.3.3. Tình hình chuyển QSDĐ của huyện Vụ Bản.....	30
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	32
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	32

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	32
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	32
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu	32
2.2.2. Thời gian nghiên cứu	32
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	33
2.3.1. Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.....	33
2.3.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất của huyện Vụ Bản giai đoạn từ ngày 01/7/2014 đến 31/12/2018.....	33
2.3.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Vụ Bản về chuyển quyền sử dụng đất.....	33
2.3.4. Đánh giá những mặt thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển QSDĐ trên địa bàn nghiên cứu.	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	33
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	34
2.4.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	34
2.4.4. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu.....	34
2.4.5. Phương pháp so sánh.....	35
2.4.6. Phương pháp chuyên gia.....	35
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1. Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định	36
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Vụ Bản.....	36
3.1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Vụ Bản - Tỉnh Nam Định...	47
3.1.3. Những biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng của huyện Vụ Bản năm 2018 so với các năm 2017, 2016, 2015 và 2014	50

3.1.4. Tình hình quản lý đất đai của huyện Vụ Bản.....	53
3.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vụ Bản giai đoạn từ 01/7/2014 đến 31/12/2018.....	58
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vụ Bản giai đoạn từ 01/7/2014 đến 31/12/2018.....	58
3.2.2.Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vụ Bản giai đoạn từ 01/7/2014 đến 31/12/2018.....	59
3.2.3. Đánh giá kết quả thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vụ Bản giai đoạn từ 01/7/2014 đến 31/12/2018;.....	60
3.2.4. Đánh giá kết quả tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Vụ Bản giai đoạn từ 01/7/2014 đến năm 31/12/2018.....	62
3.2.5. Đánh giá kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vụ Bản giai đoạn từ 01/7/2014 đến 31/12/2018.....	64
3.2.6. Tổng hợp phân tích và đánh giá kết quả thực hiện các hình thức chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Vụ Bản giai đoạn từ 01/7/2014 đến 31/12/2018.....	64
3.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	66
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ.....	67
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất.....	69
3.3.3. Tổng hợp, phân tích và đánh giá về sự hiểu biết của các đối tượng tại khu vực nghiên cứu về các hình thức chuyển quyền SDDĐ.....	79
3.4. Đánh giá những mặt thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Vụ Bản.....	81

3.4.1. Đánh giá những mặt thuận lợi, khó khăn trong công tác chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Vụ Bản.....	81
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Vụ Bản.....	82
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	85
1. Kết luận	85
2. Kiến nghị.....	86
TÀI LIỆU THAM KHẢO	87
PHIẾU ĐIỀU TRA	90

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

CMND	:	Chứng minh nhân dân
GCN	:	Giấy chứng nhận
KT-XH	:	Kinh tế - Xã hội
QL,TL	:	Quốc lộ, Tỉnh lộ
QSDĐ	:	Quyền sử dụng đất
SDD	:	Sử dụng đất
TB	:	Trung bình
UBND	:	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Vụ Bản năm 2018	47
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2018 của các xã, thị trấn thuộc khu vực điều tra nghiên cứu.....	49
Bảng 3.3. Biến động diện tích theo mục đích sử dụng đất của huyện Vụ Bản năm 2018 so với các năm 2017, 2016	50
Bảng 3.4. Kết quả chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Vụ Bản giai đoạn từ 01/7/2014 đến 31/12/2018	60
Bảng 3.5. Kết quả thừa kế QSDĐ trên địa bàn huyện Vụ Bản giai đoạn từ 01/7/2014 đến 31/12/2018.....	61
Bảng 3.6. Kết quả tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Vụ Bản giai đoạn từ 01/7/2014 đến 31/12/2018	62
Bảng 3.7. Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân huyện Vụ Bản về những quy định chung của chuyên quyền sử dụng đất	67
Bảng 3.8. Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Vụ Bản về hình thức chuyển đổi quyền sử dụng đất	69
Bảng 3.9. Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Vụ Bản về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất	71
Bảng 3.10. Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Vụ Bản về hình thức để thừa kế quyền sử dụng đất.....	73
Bảng 3.11. Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Vụ Bản về hình thức tặng cho quyền sử dụng đất.....	75
Bảng 3.12. Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Vụ Bản về hình thức góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất	77