

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

---



**TRẦN VŨ PHÚC**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT 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**

---



**TRẦN VŨ PHÚC**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT 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 chuyển quyền sử dụng đất 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai 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**

**Trần Vũ Phúc**

## 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.

- 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai 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!

**Tác giả**

**Trần Vũ Phúc**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vi
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU</b> .....	4
1.1. Cơ sở lý luận và pháp lý của công tác chuyển quyền sử dụng đất .....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của công tác chuyển quyền sử dụng đất .....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của công tác chuyển quyền sử dụng đất .....	8
1.2. Khái quát về công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	10
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất .....	11
1.2.2. Quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	13
1.3. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại Việt Nam và thành phố Hồ Chí Minh .....	24
1.3.1. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	24
1.3.2. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở thành phố Hồ Chí Minh... ..	24
<b>CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	25
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	25
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	25

2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành .....	25
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	25
2.3.1. Khái quát về điều kiện, tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Bình Chánh .....	25
2.3.2. Đánh giá kết quả việc chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Bình Chánh trong giai đoạn 2015 – 2017 .....	25
2.3.3. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất qua ý kiến của người dân và cán bộ quản lý .....	26
2.3.4. Những khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	26
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	26
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp .....	26
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích tổng hợp, so sánh .....	27
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>28</b>
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Bình Chánh .....	28
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên huyện Bình Chánh.....	28
3.1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Bình Chánh.....	37
3.1.2.1. Tình hình quản lý đất đai của huyện Bình Chánh.....	37
3.1.2.2. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Bình Chánh .....	46
3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015 - 2017 .....	48
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất qua các hình thức chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	48
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015 – 2017 theo đơn vị hành chính.....	53

3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015 – 2017 theo các đối tượng sử dụng đất .....	54
3.2.4. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015 – 2017 theo loại đất.....	54
3.2.5. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015 – 2017 theo thời gian .....	55
3.3. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015 – 2017 qua ý kiến của người dân và cán bộ quản lý. .	55
3.3.1. Đánh giá công tác chuyển QSDĐ qua ý kiến cán bộ làm công tác chuyển QSDĐ .....	56
3.3.2. Đánh giá công tác chuyển QSDĐ qua ý kiến các hộ dân đã thực hiện công tác chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	58
3.4. Những khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp khắc phục trong công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh. ....	64
3.4.1. Khó khăn, tồn tại. ....	64
3.4.2. Đề xuất một số nhóm giải pháp nâng cao việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Bình Chánh. ....	66
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ</b> .....	69
1. Kết luận .....	69
2. Đề nghị .....	70
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	71

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

UBND	: Ủy ban nhân dân
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SDĐ	: Sử dụng đất
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
HĐND	: Hội đồng nhân dân
VPĐKĐĐ	: Văn phòng đăng ký đất đai
GCN	: Giấy chứng nhận



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của huyện Bình Chánh năm 2017.....	47
Bảng 3.2: Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017.....	496
Bảng 3.3: Kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017 .....	507
Bảng 3.4: Kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017.....	518
Bảng 3.5: Kết quả công tác thế chấp quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017 .....	529
Bảng 3.6: Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017 theo đơn vị hành chính .....	60
Bảng 3.7: Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017 theo đối tượng sử dụng.....	61
Bảng 3.8: Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017 theo loại đất.....	542
Bảng 3.9: Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2015- 2017 theo thời gian .....	55
Bảng 3.10. Đánh giá công tác chuyển QSDĐ qua ý kiến cán bộ thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	57
Bảng 3.11: Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất qua ý kiến các hộ dân qua phiếu điều tra tại khu vực 1.....	58
Bảng 3.12: Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất qua ý kiến các hộ dân qua phiếu điều tra tại khu vực 2.....	60
Bảng 3.13. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất qua ý kiến các hộ dân qua phiếu điều tra tại khu vực 3.....	71

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong tất cả các điều kiện cần thiết để quá trình sản xuất được thực hiện, tạo ra của cải vật chất, cơ sở cho sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người thì đất đai có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Các Mác từng nói: “Đất là mẹ, sức lao động là cha, sản sinh ra mọi của cải vật chất”. Chính vì vậy, quá trình khai thác sử dụng đất đai phải luôn gắn liền với sự phát triển của xã hội. Xã hội càng phát triển thì nhu cầu sử dụng đất của con người ngày càng tăng trong khi đất đai thì hữu hạn, cả về chất lẫn về lượng. Trong thời kỳ đổi mới như hiện nay, nền kinh tế nước ta là nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần vận hành theo cơ chế thị trường dưới sự quản lý của Nhà nước; phát triển theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước cùng với việc gia nhập WTO thì nhu cầu SDD để phục vụ cho phát triển nền kinh tế xã hội, An ninh - Quốc phòng là điều tất yếu.

Chuyển quyền sử dụng đất là một hoạt động diễn ra thường xuyên từ xưa đến nay và tồn tại dưới nhiều hình thức đa dạng. Tuy nhiên, chỉ đến Luật đất đai năm 1993, chuyển quyền sử dụng đất mới được quy định một cách có hệ thống. Tiếp đó là Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 tiếp tục hoàn thiện về quy định của các hình thức chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

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