

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TÙ TUẤN NINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYÊN NHƯỢNG,
THỪA KẾ, TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VÂN ĐỒN
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TÙ TUẤN NINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYÊN NHƯỢNG,
THỪA KẾ, TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VÂN ĐỒN
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

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: GS.TS. Đặng Văn Minh

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi 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 đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày.... Tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Từ Tuấn Ninh

LỜI CẢM ƠN

Thực tập tốt nghiệp là quá trình học tập để cho mỗi học viên vận dụng những kiến thức, lý luận đã được học trên nhà trường vào thực tiễn, tạo cho học viên làm quen những phương pháp làm việc, kỹ năng công tác. Đây là giai đoạn không thể thiếu được đối với mỗi học viên trong quá trình học tập. Thời gian thực tập tuy không dài nhưng đem lại cho em những kiến thức bổ ích và những kinh nghiệm quý báu.

Qua thời gian học tập tại trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, được sự quan tâm của nhà trường toàn thể các thầy, cô giáo, đến nay em đã hoàn thành đề tài nghiên cứu: **“Đánh giá công tác chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2017”**.

Trước hết, em xin chân thành cảm ơn đến Ban giám hiệu, Phòng đào tạo cùng các thầy giáo, cô giáo người đã giảng dạy và đào tạo hướng dẫn em và đặc biệt là thầy giáo **GS.TS. Đặng Văn Minh**, người đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ em trong suốt thời gian thực tập và hoàn thành luận văn tốt nghiệp một cách tốt nhất.

Em xin chân thành cảm ơn các lãnh đạo và cán bộ UBND huyện Vân Đồn, VPĐKQSD đất huyện Vân Đồn đã nhiệt tình giúp đỡ em trong quá trình thực tập tốt nghiệp.

Do thời gian, kinh nghiệm và năng lực của bản thân còn nhiều hạn chế nên luận văn tốt nghiệp của em không tránh khỏi những thiếu sót. Em rất mong được nhận những ý kiến đóng góp, bổ sung của các thầy, cô giáo và bạn bè để luận văn của em được hoàn thiện hơn.

Em xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Từ Tuấn Ninh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iv
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	x
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục đích của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	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.....	8
1.2. Quyền sở hữu, sử dụng đất một số nước trên thế giới	10
1.2.1. Các nước phát triển.....	10
1.2.2. Một số nước trong khu vực và Đông Nam Á	12
1.2.3. Những bài học rút ra từ kinh nghiệm của một số nước	17
1.3. Thực tiễn về việc thực hiện các quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	18
1.3.1. Quá trình hình thành, phát triển quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	18
1.3.2. Thực tiễn việc thực hiện quyền sử dụng đất ở Việt Nam	25
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	29
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	29
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	29

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	30
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	30
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu:	30
2.3. Nội dung nghiên cứu	30
2.3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	30
2.3.2. Tổng hợp kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSD đất đai trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015-2017	30
2.3.3. Đánh giá chung về công tác quản lý việc thực hiện quy trình chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh ..	30
2.3.4. Những khó khăn, tồn tại, một số nguyên nhân và giải pháp khắc phục việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh theo đúng quy định của pháp luật.....	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.....	31
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	31
2.4.3. Phương pháp thống kê phân tích, xử lý số liệu.....	32
Chương 3: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	34
3.1.1. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	34
3.1.2. Thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai	39
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất huyện Vân Đồn năm 2017.....	44
3.2. Tổng hợp kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015-2017	45
3.2.1. Tổng hợp kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ theo đơn vị hành chính.....	45
3.2.2. Đánh giá thực trạng công tác chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ theo thời gian.....	58

3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ theo mức độ hoàn thành	62
3.2.4. Đánh giá kết quả điều tra cán bộ địa chính, cán bộ VPĐKQSD đất và cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường và các hộ gia đình, cá nhân có thực hiện công tác chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho tại các xã, thị trấn điểm	66
3.3. Đánh giá chung về công tác quản lý việc thực hiện quy trình chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	73
3.3.1. Đánh giá công tác quản lý hồ sơ chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ	73
3.3.2. Đánh giá quy trình chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ	75
3.4. Những khó khăn, tồn tại, một số nguyên nhân và giải pháp khắc phục việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh theo quy định của pháp luật	82
3.4.1. Những khó khăn, tồn tại trong việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	82
3.4.2. Một số nguyên nhân và giải pháp khắc phục để hoàn thiện và phát triển quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	83
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	88
TÀI LIỆU THAM KHẢO	91

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
ĐKQSĐĐ	Đăng ký quyền sử dụng đất
ĐVT	Đơn vị tính
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	Hội đồng nhân dân
KKT	Khu kinh tế
QĐ	Quyết định
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Thực trạng phát triển kinh tế của huyện Vân Đồn (2015-2017)	35
Bảng 3.2: Kết quả tổng điều tra về dân số và nhà ở năm 2017	36
Bảng 3.3: Dân số và mật độ dân số phân theo xã năm 2017	37
Bảng 3.4: Tình hình lao động huyện Vân Đồn năm 2017	38
Bảng 3.5: Kết quả cấp GCNQSD đất (lần đầu) giai đoạn 2015 - 2017	43
Bảng 3.6: Hiện trạng sử dụng đất của huyện Vân Đồn năm 2017	44
Bảng 3.7: Tổng hợp kết quả chuyển nhượng QSDĐ của 12 đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 - 2017	46
Bảng 3.8: Tổng hợp kết quả thừa kế QSDĐ của 12 đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 - 2017.....	47
Bảng 3.9: Tổng hợp kết quả tặng cho QSDĐ của 12 đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 - 2017	49
Bảng 3.10: So sánh kết quả chuyển nhượng QSDĐ của 11 xã và 01 trấn trên địa bàn huyện Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2017.....	51
Bảng 3.11: So sánh kết quả thừa kế QSDĐ của 11 xã và 01 trấn trên địa bàn huyện Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2017	54
Bảng 3.12: So sánh kết quả tặng cho QSDĐ của 11 xã và 01 trấn trên địa bàn huyện Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2017	56
Bảng 3.13: Đánh giá thực trạng công tác chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 - 2017	58
Bảng 3.14: Đánh giá thực trạng công tác thừa kế QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 - 2017	59
Bảng 3.15: Đánh giá thực trạng công tác tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 - 2017	60
Bảng 3.16: Kết quả chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2017 theo mức độ hoàn thành.....	62