

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRỊNH VĂN QUÂN

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ PHỔ YÊN,
TỈNH THÁI NGUYÊN, GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



TRỊNH VĂN QUÂN

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ PHỔ YÊN,
TỈNH THÁI NGUYÊN, GIAI ĐOẠN 2016 - 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: TS. Vũ Thị Thanh Thủy

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày 05 tháng 10 năm 2019

Tác giả luận văn

Trịnh Văn Quân

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến **TS. Vũ Thị Thanh Thủy** đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên, Phòng Đào tạo - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo UBND thị xã Phổ Yên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phổ Yên, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Phổ Yên... đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn và đóng góp những ý kiến quý báu để tôi hoàn thành tốt đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn gia đình, người thân đã động viên, tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Trịnh Văn Quân

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	4
1.1.2. Khái quát chung về chuyển quyền sử dụng đất	5
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	21
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài	23
1.3.1. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam	23
1.3.2. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở một số tỉnh và ở tỉnh Thái Nguyên	28
1.3.3. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên	30
1.4. Đánh giá chung	30
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, 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 tiến hành	32
2.3. Nội dung nghiên cứu	32
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	33
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp	33
2.4.3. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu	34
2.4.4. Phương pháp kế thừa.....	34
2.4.5. Phương pháp thống kê, so sánh.....	34
2.4.6. Phương pháp minh họa bằng bảng biểu, biểu đồ.....	34
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	35
3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	35
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	37
3.1.3. Thực trạng sử dụng đất thị xã Phổ Yên.....	40
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất	44
3.2. Đánh giá kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2016 - 2018.....	45
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất	45
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	46
3.2.3. Đánh giá kết quả tặng cho quyền sử dụng đất	48
3.2.4. Đánh giá kết quả thừa kế quyền sử dụng đất	49
3.2.5. Đánh giá kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.....	50
3.2.6. Tổng hợp kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.....	51
3.3. Nghiên cứu một yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền của thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018.....	53
3.3.1. Một số các yếu tố ảnh hưởng	53

3.3.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018.....	66
3.4. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cho thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới	69
3.4.1. Thuận lợi	69
3.4.2. Khó khăn	69
3.4.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cho thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới.....	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74
PHỤ LỤC	73

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nguyên nghĩa tiếng việt
BDS	Bất động sản
BTNMT	Bộ Tài nguyên môi trường
CHXHCNVN	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
CT	Chỉ thị
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
KCN	Khu công nghiệp
NĐ	Nghị định
QLĐĐ	Quản lý đất đai
QSD	Quyền sử dụng
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TP	Thành phố
TTBDS	Thị trường bất động sản
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Cơ cấu kinh tế thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.....	38
Bảng 3.2.	Tình hình dân số và lao động của thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.....	39
Bảng 3.3.	Hiện trạng sử dụng đất của thị xã Phổ Yên năm 2018.....	41
Bảng 3.4.	Tình hình biến động đất đai thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	42
Bảng 3.5.	Kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018.....	45
Bảng 3.6.	Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.....	46
Bảng 3.7.	Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất	48
Bảng 3.8.	Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất	50
Bảng 3.9.	Kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.....	51
Bảng 3.10.	Tổng hợp kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo 5 hình thức	52
Bảng 3.11.	Các công trình hạ tầng của thị xã Phổ Yên được xây dựng giai đoạn 2016 - 2018.....	56
Bảng 3.12.	Các chỉ số tăng trưởng về dân số ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất của thị Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.....	60
Bảng 3.13.	Kết quả phỏng vấn người dân về trình tự, thời gian và mức thuế phí của công tác chuyển quyền sử dụng đất đai.....	62
Bảng 3.14.	Kết quả phỏng vấn người dân về hoạt động công chứng phục vụ công tác chuyển quyền sử dụng đất đai.....	64
Bảng 3.15.	Đánh giá mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác chuyển quyền tại thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018.....	67

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ hành chính thị xã Phổ Yên	35
Hình 3.2. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	47
Hình 3.3. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.....	49
Hình 3.4. Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.....	50
Hình 3.5. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018.....	53
Hình 3.6. Khu công nghiệp Diêm Thụy, Phổ Yên, Thái Nguyên.....	55
Hình 3.7. “Đất nền” tại khu tái định cư xã Hồng Tiến.....	58
Hình 3.8. Mức độ phục vụ của tổ chức công chứng.....	65
Hình 3.9. Mức độ phục vụ của cơ quan nhà nước.....	65