

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



BÙI THANH TÚ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN THANH THỦY,
TỈNH PHÚ THỌ GIAI ĐOẠN 2014 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



BÙI THANH TÚ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN THANH THỦY,
TỈNH PHÚ THỌ GIAI ĐOẠN 2014 - 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: TS. Vũ Thị Quý

THÁI NGUYÊN - 2018

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
Bùi Thanh Tú

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 cô giáo TS. Vũ Thị Quý, 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 Thanh Thủy, các cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Thủy, phòng thống kê và UBND các xã, thị trấn tại hai 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 năm 2018

Tác giả luận văn

Bùi Thanh Tú

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	1
3. Ý nghĩa của đề tài nghiên cứu.....	1
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	3
1.1.1. Cơ sở lý luận	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý	4
1.1.3. Cơ sở thực tiễn	6
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất	6
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	6
1.2.2. Một số quy định về chuyển QSDĐ	9
1.2.3. Những quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục chuyển QSDĐ áp dụng trên địa bàn huyện Thanh Thủy	13
1.3. Tình hình chuyển QSDĐ ở Việt Nam và địa bàn nghiên cứu	20
1.3.1. Tình hình chuyển QSDĐ ở Việt Nam.....	20
1.3.2. Tình hình chuyển QSDĐ của tỉnh Phú Thọ	20
1.3.3. Tình hình chuyển QSDĐ của huyện Thanh Thủy	21
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	22
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	22
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	22
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	22
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	22
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu	22

2.2.2. Thời gian nghiên cứu	22
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	22
2.3.1. Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ	22
2.3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Thanh Thủy giai đoạn 2014 - 2017	22
2.3.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Thanh Thủy về chuyển quyền sử dụng đất.....	23
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	23
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.4.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	23
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	23
2.4.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	23
2.4.4. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu	24
2.4.5. Phương pháp so sánh.....	24
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	25
3.1. Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ	25
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Thanh Thủy.....	25
3.1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Thanh Thủy - Tỉnh Phú Thọ.....	29
3.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Thủy giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2017.....	35
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Thủy giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2017	35
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn Thanh Thủy giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2016.....	35
3.2.3. Đánh giá kết quả thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn Thanh Thủy giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2017	37

3.2.4. Đánh giá kết quả tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Thanh Thủy giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2018	39
3.2.5. Đánh giá kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn Thanh Thủy giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2017	40
3.2.6. Tổng hợp phân tích và đánh giá kết quả thực hiện các hình thức chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Thanh Thủy giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2017.....	41
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.....	42
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	43
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.....	44
3.3.2.1.Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng QSD đất.....	49
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 Thanh Thủy.....	54
3.4.1. Đánh giá những mặt thuận lợi, khó khăn trong công tác chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Thanh Thủy	54
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Thanh Thủy.....	56
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	58
1. Kết luận	58
2. Kiến nghị.....	58
TÀI LIỆU THAM KHẢO	60
PHỤ LỤC	

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, HÌNH

Bảng

Bảng 3.1.	Hiện trạng sử dụng đất huyện Thanh Thủy năm 2016.....	29
Bảng 3.2.	Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Thanh Thủy giai đoạn 2014 - 2017.....	36
Bảng 3.3.	Kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Thủy giai đoạn 2014 - 2017	38
Bảng 3.4.	Kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất.....	39
Bảng 3.5.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân huyện Thanh Thủy về những quy định chung của chuyển quyền sử dụng đất	43
Bảng 3.6.	Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Thanh Thủy về hình thức chuyển đổi quyền sử dụng đất.....	45
Bảng 3.7.	Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Thanh Thủy về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	47
Bảng 3.8.	Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Thanh Thủy về hình thức để thừa kế quyền sử dụng đất	49
Bảng 3.9.	Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Thanh Thủy về hình thức tặng cho quyền sử dụng đất.....	51
Bảng 3.10.	Sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Thanh Thủy về hình thức góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất	53

Hình

Hình 3.1.	Bản đồ hành chính huyện Thanh Thủy	26
Hình 3.2.	Biểu đồ kết quả thực hiện các hình thức chuyển quyền SDD trong giai đoạn 2014 - 2017	41

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Luật Đất đai năm 2013 của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam có ghi: “Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay!” [21]

Thấy được tầm quan trọng của đất đai, nên chúng ta phải có biện pháp tổ chức quản lý và sử dụng tài nguyên đất sao cho hợp lý, tiết kiệm nhằm khai thác tiềm năng, song song với việc bảo vệ đất mang lại hiệu quả cao, phục vụ đắc lực cho công cuộc xây dựng đất nước nhất là trong giai đoạn hiện nay với tốc độ phát triển đô thị, phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp hoá- hiện đại hoá đã diễn ra quá trình chuyển đổi cơ cấu đất đai một cách mạng mẽ và những phát sinh trong quá trình quản lý phức tạp, với việc gia tăng dân số về số lượng cũng như chất lượng.

Cùng với sự phát triển chung trên phạm vi cả nước, việc đô thị hóa tại huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ cũng diễn ra rất nhanh chóng và mạnh mẽ, nhiều khu đô thị được xây dựng đã thu hút rất nhiều dân cư về sinh sống, đất nông nghiệp thu hẹp, hạ tầng đô thị không ngừng được củng cố phát triển kéo theo việc chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Thủy ngày càng gia tăng. Việc đăng ký tại các cơ quan nhà nước theo quy định pháp luật khi thực hiện việc chuyển quyền của người sử dụng đất ngày càng nhiều và phức tạp.

Nghiên cứu những cơ sở lý luận và thực tiễn của việc chuyển quyền sử dụng đất nhằm nắm bắt và khắc phục những khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện trình tự thủ. Từ đó, đề xuất một số kiến nghị, giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật trong hoạt động chuyển quyền sử dụng đất. Xuất phát từ vấn đề đó em chọn thực hiện đề tài: ***“Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2014 - 2017”***.

2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

- Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và thực trạng sử dụng trên địa bàn huyện Thanh Thủy để thấy được sự ảnh hưởng tới công tác quản lý, sử dụng đất tại địa phương.