

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



VŨ THANH THỦY

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP
TĂNG CƯỜNG HOẠT ĐỘNG CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN SÔNG LÔ,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

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



VŨ THANH THỦY

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP
TĂNG CƯỜNG HOẠT ĐỘNG CHUYỂN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN SÔNG LÔ,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: GS TS. Nguyễn Thế Hùng

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức và sự nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn và dưới sự hướng dẫn khoa học của GS.TS Nguyễn Thế Hùng.

Các số liệu và những kết quả trong luận văn là trung thực, các đề xuất đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất kỳ hình thức nào trước khi trình, bảo vệ và công nhận bởi Hội đồng đánh giá luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ...

Tác giả luận văn

Vũ Thanh Thủy

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới GS.TS Nguyễn Thế Hùng người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy giáo, cô giáo trong khoa Quản lý tài nguyên - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân huyện Sông Lô, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sông Lô, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Sông Lô, Phòng thống kê huyện Sông Lô, UBND các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Sông Lô cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

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

Tác giả

Vũ Thanh Thủy

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG, HÌNH.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
Một số quy định chung về chuyển quyền SDD	7
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	9
1.2.1. Các văn bản về chuyển quyền sử dụng đất áp dụng trên địa bàn huyện Sông Lô	9
1.2.2. Những quy định về thời gian, trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.....	10
1.3. Cơ sở thực tiễn	19
1.3.1. Sơ lược tình hình quản lý đất đai và chuyển quyền sử dụng đất trên thế giới.	20
1.3.2 Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam	25
1.4. Công tác quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất.....	32
1.4.1. Quan niệm về quản lý nhà nước đối với quyền sử dụng đất.....	32
1.4.2. Vai trò của quản lý nhà nước về chuyển quyền sử dụng đất	33
1.4.3. Quá trình hình thành và phát triển của quyền sử dụng đất	34
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	36
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	36
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	36
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	36
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	36
2.3. Nội dung nghiên cứu	36

2.3.1. Điều tra cơ bản về điều kiện, tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Sông Lô	36
2.3.2. Đánh giá kết quả chuyển QSDĐ theo các hình thức chuyển quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2015- 2017	36
2.3.3 Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân về công tác chuyển QSD đất	37
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp trong công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	37
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	37
2.4.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp	37
2.4.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	37
2.4.3. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	38
2.4.4. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu.....	38
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	39
3.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội và SDĐ của huyện Sông Lô	39
3.1.1. Đặc điểm tự nhiên của huyện Sông Lô	39
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	41
3.1.3. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn huyện Sông Lô	43
3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017.....	48
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017 theo các hình thức chuyển quyền.....	48
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017 theo các năm.....	54
3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại trên địa bàn huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017 theo loại đất	55
3.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Sông Lô và cán bộ quản lý về chuyển quyền sử dụng đất.....	55
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân trên địa bàn huyện Sông Lô tại khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ	56

3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Sông Lô tại khu vực nghiên cứu về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất.....	57
3.3.3. Tổng hợp ý kiến của cán bộ quản lý và của người dân về công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sông Lô	66
3.3.3.1. Tổng hợp ý kiến của cán bộ quản lý trên địa bàn huyện Sông Lô về công tác chuyển QSDĐ	66
3.3.3.2. Tổng hợp ý kiến của người dân trên địa bàn huyện Sông Lô về công tác chuyển QSDĐ	67
3.3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	67
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	69
1. Kết luận	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO	71
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

CNH	:	Công nghiệp hoá
GCN	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
GCNQSDĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KT-XH	:	Kinh tế - xã hội
PLĐĐ	:	Pháp luật đất đai
QSĐĐ	:	Quyền sử dụng đất
TTHC	:	Thủ tục hành chính
UBND	:	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ-CNSL	:	Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Sông Lô

DANH MỤC CÁC BẢNG, HÌNH

Bảng 1.1.	Kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sông Lô giai đoạn 2015-2017	32
Bảng 3.1.	Cơ cấu các loại đất theo hiện trạng sử dụng đất năm 2017 huyện Sông Lô	44
Bảng 3.2.	Kết quả chuyển đổi QSDĐ huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017.....	48
Bảng 3.3.	Kết quả chuyển nhượng QSDĐ huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017	49
Bảng 3.4.	Kết quả tặng cho QSDĐ huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017.....	50
Bảng 3.5.	Kết quả thừa kế QSDĐ tại huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017	51
Bảng 3.6.	Kết quả thế chấp QSDĐ huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017.....	52
Bảng 3.7.	So sánh các hình thức chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017	54
Bảng 3.8.	So sánh kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017 theo các năm.....	54
Bảng 3.9.	So sánh kết quả chuyển quyền sử dụng đất huyện Sông Lô giai đoạn 2015 - 2017 theo loại đất.....	55
Bảng 3.10.	Những hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân trên địa bàn huyện Sông Lô tại khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ	56
Bảng 3.11.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân huyện Sông Lô tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển đổi QSDĐ	58
Bảng 3.12.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân huyện Sông Lô tại khu vực nghiên cứu về hình thức chuyển nhượng QSDĐ.....	59
Bảng 3.13.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân huyện Sông Lô tại khu vực nghiên cứu về hình thức cho thuê, cho thuê lại QSDĐ	61
Bảng 3.14.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân huyện Sông Lô tại khu vực nghiên cứu về hình thức thừa kế QSDĐ	62
Bảng 3.15.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân huyện Sông Lô tại khu vực nghiên cứu về hình thức tặng cho QSDĐ	63
Bảng 3.16.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân huyện Sông Lô tại khu vực nghiên cứu về hình thức thế chấp bằng QSDĐ....	64
Bảng 3.17.	Những hiểu biết cơ bản của cán bộ quản lý và người dân huyện Sông Lô tại khu vực nghiên cứu về hình thức góp vốn bằng QSDĐ	65
Hình 3.1.	Bản đồ địa giới hành chính huyện Sông Lô	39

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế, thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng.

Đất đã tạo ra con người và con người cùng với sức lao động, cộng với trí thông minh tuyệt vời của mình đã làm thay đổi hẳn bộ mặt của trái đất. Cũng từ đó, đất đai trở thành điều kiện sinh tồn, thành cơ sở để thực hiện quá trình sản xuất, tạo ra của cải vật chất cho sản xuất. Mọi quá trình sản xuất và các hoạt động của con người đều cần đến một mặt bằng và khoảng không gian lãnh thổ nhất định. Nếu không có đất đai thì không có một ngành nào, một xí nghiệp nào có thể hoạt động được. Như vậy, nếu không có đất thì sẽ không có sản xuất, không có sự tồn tại của con người.

Trong những năm gần đây, khi nền kinh tế đang trên đà tăng trưởng mạnh mẽ, giá đất trên thị trường bất động sản hết sức phức tạp và có biểu hiện ra ngoài tầm kiểm soát của nhà nước. Các quan hệ cung - cầu và giao dịch về bất động sản chủ yếu đang diễn ra thông qua thị trường "ngầm". Sự biến động chủ yếu bất thường về giá cả bất động sản, đặc biệt là những cơn sốt đất đai cho đến nay vẫn chưa có giải pháp điều chỉnh hữu hiệu. Trong điều kiện hiện nay, khi nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã và đang phát triển với những biểu hiện tích cực, nhưng cũng đã bộc lộ những mặt trái của nó; trong đó đất đai đã được coi là đối tượng đặc biệt trong giao dịch dân sự, kinh tế, chịu ảnh hưởng mạnh mẽ của quy luật giá trị, ý thức chấp hành pháp luật của người sử dụng đất chưa cao, nên khi pháp luật đã có quy định về chuyển quyền sử dụng đất, nhưng người sử dụng đất vẫn chuyển quyền SDD tùy tiện không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, chính sách pháp luật về đất đai của Việt Nam chưa đồng bộ, đặc biệt các quy định về việc chuyển dịch QSDĐ chưa theo kịp với cuộc sống đã và đang làm cho việc chuyển dịch bất động sản nói chung, đất đai nói riêng ngày càng bộc lộ nhiều bất cập. Để sử dụng đất đai một cách hợp lý tiết kiệm và hiệu quả đáp ứng