

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN QUANG HUY

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP QUẢN LÝ
CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG TẶNG CHO
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN ĐOAN HÙNG
GIAI ĐOẠN 2012 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN QUANG HUY

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP QUẢN LÝ
CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG TẶNG CHO
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN ĐOAN HÙNG
GIAI ĐOẠN 2012 - 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: PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu do chính tôi thực hiện. Các số liệu sơ cấp và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được ai công bố trong bất cứ công trình nào khác.

Tác giả

Nguyễn Quang Huy

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 **PGS. TS. Nguyễn Ngọc Nông** giảng viên Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên 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 cô giáo trong phòng đào tạo, Khoa Quản lý đất đai, 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 Đoan Hùng, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch và UBND huyện Đoan Hùng, 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 chân trọng cảm ơn và cảm tạ !

Đoan Hùng, tháng 10 năm 2018

Tác giả

Nguyễn Quang Huy

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 nghiên cứu	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	3
1.1.1. Cơ sở pháp lý.....	3
1.1.2. Cơ sở lý luận	5
1.2. Các quy định về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	5
1.2.1. Căn cứ xác lập quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất	5
1.2.2. Hình thức chuyển quyền sử dụng đất.....	6
1.2.3. Giá chuyển quyền sử dụng đất	6
1.2.4. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất	6
1.2.5. Dân sự và pháp luật về đất đai	6
1.2.6. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất	6
1.2.7. Điều kiện về quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	6
1.3. Tình hình quản lý đất đai trên Thế giới và Việt Nam	10
1.3.1. Tình hình quản lý đất đai trên Thế giới.....	10
1.3.2. Tình hình quản lý đất đai ở Việt Nam.....	13
1.4. Quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất	18
1.4.1. Quan niệm về quản lý nhà nước đối với quyền sử dụng đất.....	18
1.4.2. Vai trò của quản lý nhà nước về chuyển quyền sử dụng đất	19
1.4.3. Quá trình hình thành và phát triển của quyền sử dụng đất.....	19
1.4.4. Các quy định về chuyển quyền sử dụng đất[8]	20

Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	23
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	23
2.2. Nội dung nghiên cứu	23
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý đất đai huyện Đoan Hùng.....	23
2.2.2. Sơ lược về hiện trạng và tình hình QLDD của huyện Đoan Hùng	23
2.2.3. Tình hình QLNN về hoạt động chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại huyện Đoan Hùng giai đoạn 2012 - 2017	23
2.2.4. Thực trạng tình hình chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ huyện huyện Đoan Hùng giai đoạn 2012 - 2017	23
2.2.5. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại huyện Đoan Hùng.....	24
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	24
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.....	24
2.3.2. Phương pháp điều tra, phỏng vấn.....	24
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp số liệu.....	25
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	26
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Đoan Hùng.....	26
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	26
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	29
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên kinh tế - xã hội	35
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất đai của huyện Đoan Hùng	37
3.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai	39
3.2.1. Công tác điều tra lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	39
3.2.2. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất	39
3.2.3. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	40
3.2.4. Việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....	40
3.2.5. Công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại tố cáo.....	40
3.2.6. Đánh giá công tác quản lý đất đai.	41

3.3. Tình hình QLNN về hoạt động chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Đuan Hùng 2012 - 2017	43
3.3.1. Quy trình về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng tại huyện Đuan Hùng 2012 - 2017	43
3.3.2. Kết quả chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại các xã huyện Đuan Hùng giai đoạn 2012 - 2017	46
3.4. Đánh giá tình hình chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ huyện huyện Đuan Hùng giai đoạn 2012 - 2017	47
3.4.1. Tình hình chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ huyện Đuan Hùng giai đoạn 2012-2017.....	47
3.4.2. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng, tặng cho.....	53
3.4.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đuan Hùng về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất	56
3.5. Đề xuất giải pháp	61
3.5.1. Giải pháp về chính sách	61
3.5.2. Giải pháp về quản lý	61
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	63
1. Kết luận	63
2. Đề nghị	63
TÀI LIỆU THAM KHẢO	65

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS	Bất động sản
DTTN	Diện tích tự nhiên
GCN	Giấy chứng nhận
GDP	Gross Domestic Product - Tổng sản phẩm quốc nội
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐND	Hội đồng nhân dân
QLN	Quản lý nhà nước
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
SHTN	Sở hữu tư nhân
SHNN	Sở hữu nhà nước
TTCN	Tiểu thủ công nghiệp
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TNMT	Tài nguyên môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1:	Điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất	8
Bảng 3.1:	Một số chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội huyện Đuan Hùng, tỉnh Phú Thọ	29
Bảng 3.2:	Kết quả sản xuất ngành nông nghiệp.....	30
Bảng 3.3:	Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 của huyện Đuan Hùng.....	38
Bảng 3.4:	Diện tích đơn vị hành chính của các xã thuộc huyện Đuan Hùng năm 2017	42
Bảng 3.5:	Tỷ lệ đáp ứng hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ 28 xã thị trấn, huyện Đuan Hùng giai đoạn 2012 - 2017	46
Bảng 3.6:	Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất huyện Đuan Hùng giai đoạn 2012 - 2017	48
Bảng 3.7:	Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất tại 28 xã, Thị trấn nghiên cứu thuộc huyện Đuan Hùng giai đoạn 2012 - 2017.....	51
Bảng 3.8:	Tỷ lệ hoạt động chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ trong giải quyết hồ sơ đất đai của huyện Đuan Hùng giai đoạn 2012 - 2017	53
Bảng 3.9:	Mức độ gia tăng dân số của huyện Đuan Hùng	54
Bảng 3.10.	Những hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Đuan Hùng tại hai khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển quyền sử dụng đất	57
Bảng 3.11.	Sự hiểu biết người dân huyện Đuan Hùng tại hai khu vực nghiên cứu về hình thức tặng cho quyền sử dụng đất	59

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1:	Bản đồ địa giới hành chính huyện Đuan Hùng	26
Hình 3.2:	Tổng số hồ sơ chuyển nhượng của địa bàn nghiên cứu tại huyện Đuan Hùng qua các năm	49
Hình 3.3:	Tổng số hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất tại các xã nghiên cứu thuộc huyện Đuan Hùng giai đoạn 2012 -2017	52
Hình 3.4:	Tổng dân số hàng huyện Đuan Hùng giai đoạn 2012 -2017.....	54
Hình 3.5:	Lãi suất vay ngân hàng giai đoạn 2012 - 2017.....	56
Hình 3.6:	Hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân	60