

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



ĐỖ THỊ THANH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN TRIỆU SƠN, TỈNH
THANH HOÁ GIAI ĐOẠN 2014 – 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN – 2018

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



ĐỖ THỊ THANH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN TRIỆU SƠN, TỈNH
THANH HOÁ 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: PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên – 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu của bản thân dựa trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức và khảo sát tình hình thực tiễn dưới sự hướng dẫn khoa học của PGS. TS Nguyễn Ngọc Nông.

Các số liệu, mô hình và những kết quả trong luận văn là chính xác, 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. Các số liệu trích dẫn trong quá trình nghiên cứu đều được ghi rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Đỗ Thị Thanh

LỜI CẢM ƠN

Luận văn này hoàn thành là kết quả của quá trình học tập, nghiên cứu lý luận ở nhà trường, lĩnh hội kiến thức từ các thầy, cô giáo và thực hiện nhiệm vụ thực tiễn công tác chuyên môn tại cơ quan, đơn vị.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông người đã 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 Phòng Đào tạo – Đào tạo Sau Đại học, khoa quản lý Tài Nguyên, khoa Môi trường, 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 Lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Triệu Sơn, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Cơ sở hạ tầng, Phòng thống kê huyện Triệu Sơn, Chi cục Thuế huyện Triệu Sơn, các cán bộ địa chính của 36 xã, thị trấn trong huyện Triệu Sơn cùng tất cả cán bộ và nhân dân các xã, thị trấn điều tra đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và cung cấp đầy đủ các thông tin, tư liệu, số liệu giúp tôi hoàn thành luận văn 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 luận văn này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả

Đỗ Thị Thanh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
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 của đề tài.....	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý	5
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất	7
1.2.1 Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	7
1.2.2. Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	11
1.2.3. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.....	14
1.2.4. Công tác quản lý nhà nước đối với vấn đề chuyển quyền sử dụng đất.....	16
1.2.5. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất trên thế giới và Việt Nam	18
1.2.6. Sơ lược về tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh Thanh Hoá.....	24
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .	29
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	29
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	29
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	29
2.3. Nội dung nghiên cứu	29
2.3.1. Khái quát về điều kiện, tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn	29

2.3.2. Đánh giá kết quả việc chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Triệu Sơn trong giai đoạn 2014 - 2017.....	30
2.3.3. Đánh giá sự hiểu biết về công tác chuyển quyền sử dụng đất của người dân và cán bộ quản lý.	30
2.3.4. Những khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn.....	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	30
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	31
2.4.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	31
2.4.4. Phương pháp so sánh- tổng hợp.....	32
2.4.5. Phương pháp thống kê, phân tích số liệu.....	32
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	33
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn.....	33
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	33
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	34
3.1.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn.....	34
3.2. Đánh giá kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn giai đoạn 2014 – 2017.....	43
3.2.1. Đánh giá kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn giai đoạn 2014 - 2017 theo các hình thức chuyển quyền.....	43
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn giai đoạn 2014 – 2017 theo các năm.....	54
3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại các điểm điều tra theo phiếu điều tra trong giai đoạn nghiên cứu.....	56
3.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân huyện Triệu Sơn và cán bộ quản lý về công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	64
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân trên địa bàn huyện Triệu Sơn tại khu vực nghiên cứu về những quy định chung của chuyển QSDĐ....	64

3.3.2. Những yếu tố ảnh hưởng đến việc chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn giai đoạn 2014 – 2017	68
3.4. Những khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp khắc phục những khó khăn trong công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn.	69
3.4.1. Khó khăn, tồn tại	69
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nâng cao việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Triệu Sơn	71
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	73
1. Kết luận	73
2. Đề nghị	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO	75

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Hiện trạng sử dụng đất tỉnh Thanh Hoá năm 2017.....	25
Bảng 1.2. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2017	27
Bảng 3.1. Cơ cấu các loại đất theo hiện trạng sử dụng đất năm 2017	35
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 của các xã, thị trấn điều tra	42
Bảng 3.3: Kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất từ năm 2014 đến	44
Bảng 3.4: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2017	45
Bảng 3.5: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2017	47
Bảng 3.6: Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2017	49
Bảng 3.7: Kết quả thế chấp quyền sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2017.....	51
Bảng 3.8: Kết quả cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2017	52
Bảng 3.9: Kết quả góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2017	53
Bảng 3.10. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn giai đoạn 2014-2017.....	55
Bảng 3.11: Tổng hợp hoạt động chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp tại các địa điểm nghiên cứu trong giai đoạn nghiên cứu thông qua phiếu điều tra.....	57
Bảng 3.12: Tổng hợp hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các địa điểm nghiên cứu trong giai đoạn nghiên cứu thông qua phiếu điều tra.....	58
Bảng 3.13: Tổng hợp hoạt động tặng cho quyền sử dụng đất tại các địa điểm nghiên cứu trong giai đoạn nghiên cứu thông qua phiếu điều tra.....	59
Bảng 3.14: Tổng hợp hoạt động thừa kế quyền sử dụng đất tại các địa điểm nghiên cứu trong giai đoạn nghiên cứu thông qua phiếu điều tra.....	60
Bảng 3.15: Tổng hợp hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất tại các địa điểm nghiên cứu trong giai đoạn nghiên cứu thông qua phiếu điều tra.....	61

Bảng 3.16: Tổng hợp hoạt động cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại các địa điểm nghiên cứu trong giai đoạn nghiên cứu thông qua phiếu điều tra.....	62
Bảng 3.17: Tổng hợp hoạt động góp vốn quyền sử dụng đất tại các địa điểm nghiên cứu trong giai đoạn nghiên cứu thông qua phiếu điều tra.....	63
Bảng 3.18: Hiểu biết và đánh giá của người dân về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại các cơ quan nhà nước (Tổng hợp từ 100 phiếu điều tra)	65
Bảng 3.19: Hiểu biết và đánh giá của cán bộ về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại các cơ quan nhà nước (Tổng hợp từ phiếu điều tra)	67

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

QSĐĐ: Quyền sử dụng đất

SĐĐ: Sử dụng đất

UBND: Ủy ban nhân dân

QHSD: Quy hoạch sử dụng