

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



MÃ LƯƠNG VINH

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG,
TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TẠI HUYỆN NÔNG CÔNG TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2013 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2018

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



MÃ LƯƠNG VINH

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG,
TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TẠI HUYỆN NÔNG CÔNG TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2013 - 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: TS. Nguyễn Đức Nhuận

Thái Nguyên - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2018

Tác giả luận văn

Mã Lương Vinh

LỜI CẢM ƠN

Em xin dành những lời đầu tiên để bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới các Thầy, Cô giáo đã ân cần dạy dỗ, truyền đạt kiến thức cho em trong hai năm nghiên cứu và học tập tại trường.

Trong quá trình thực hiện đề tài em đã nhận được sự chỉ bảo, giúp đỡ nhiệt tình của các Thầy, Cô trong khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, tập thể lớp Cao học QLDD K24B đã tạo điều kiện để em hoàn thành tốt luận văn tốt nghiệp này.

Em xin chân thành cảm ơn Thầy giáo **TS Nguyễn Đức Nhuận** đã trực tiếp hướng dẫn và tận tình chỉ bảo giúp đỡ em trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Mặc dù đã hết sức cố gắng nhưng trình độ và năng lực của bản thân còn có những hạn chế nhất định nên trong luận văn tốt nghiệp của em chắc chắn là không tránh khỏi sai sót. Kính mong các Thầy, Cô giáo góp ý để nội dung nghiên cứu này được hoàn thiện.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

Thái Nguyên, ngàytháng.... năm 2018

Học viên

Mã Lương Vinh

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 nghiên cứu	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận.....	4
1.2. Các quy định về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	4
1.2.1. Căn cứ xác lập quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	4
1.2.2. Hình thức chuyển quyền sử dụng đất	5
1.2.3. Giá chuyển quyền sử dụng đất	5
1.2.4. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất.....	5
1.2.5. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất	5
1.2.6. Điều kiện về quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất...	5
1.2. Cơ sở pháp lý	9
1.3. Cơ sở thực tiễn	11
1.3.1. Tình hình quản lý đất đai trên thế giới và Việt Nam.....	11
1.3.2. Tình hình quản lý đất đai ở Việt Nam, Tỉnh Thanh Hóa	15
1.3.3. Tình hình quản lý đất đai ở Việt Nam, Tỉnh Thanh Hóa	16
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU..	24
2.1. Đối tượng nghiên cứu	24

2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	24
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu.....	24
2.2.2. Thời gian: Từ năm 2013 đến năm 2017.	24
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	24
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp	25
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	25
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp số liệu	26
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	27
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Nông Cống	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	27
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội của huyện Nông Cống.....	30
3.1.3. Thực trạng quản lí đất đai của huyện Nông Cống.....	34
3.2. Đánh giá tình hình chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Nông Cống 2013 -2017	36
3.2.1. Tình hình QLNN về hoạt động chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại huyện Nông Cống 2013 -2017	36
3.3. Tình hình chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ huyện Nông Cống giai đoạn 2013-2017	44
3.3.1. Tình hình chuyển nhượng QSDĐ huyện Nông Cống giai đoạn 2013- 2017	44
3.3.2. Tình hình tặng cho QSDĐ huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	46
3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng, tặng cho..	49
3.4.1. Yếu tố dân số	49
3.4.2. Yếu tố quy hoạch sử dụng đất	50
3.4.3. Đánh giá sự hiểu biết của cán bộ quản lí và người người dân huyện Nông Cống về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất..	52

3.5. Đề xuất giải pháp	59
3.5.1. Về tổ chức và công tác cán bộ	59
3.5.2. Giải pháp về chính sách.....	60
3.5.3. Giải pháp về quản lý	61
3.5.4. Giải pháp về cơ sở vật chất, kỹ thuật.....	61
3.5.5. Về chính sách pháp luật.....	62
3.5.6. Giải pháp về tổ chức, phối hợp làm việc giữa các đơn vị	62
3.5.7. Giải pháp về công nghệ	63
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	64
1. Kết luận	64
2. Đề nghị	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO	67

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.....	7
Bảng 1.2: Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2015 - 2020 của cả nước	20
Bảng 1.3. Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Thanh Hóa.....	23
Bảng 3.2. Hiện trạng phân bố dân cư huyện Nông Cống (dân số trung bình phân theo giới tính, thành thị nông thôn) qua các năm.	32
Bảng 3.3. Cơ cấu lao động việc làm của từng ngành qua các năm	33
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 huyện Nông Cống	35
Bảng 3.5. Hiện trạng sử dụng đất theo đối tượng sử dụng và quản lý.....	36
Bảng 3.6. Kết quả giải quyết hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân	41
Bảng 3.7. Tỷ lệ đáp ứng hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ giai đoạn 2013 - 2017	42
Bảng 3.8. Kết quả chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất giai đoạn 2013 – 2017	43
Bảng 3.9: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	45
Bảng 3.10: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	47
Bảng 3.11: Tỷ lệ hoạt động chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ trong giải quyết hồ sơ đất đai của huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	48
Bảng 3.12. Mức độ gia tăng dân số của huyện Nông Cống.....	49
Bảng 3.13. Tổng hợp diện tích quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Nông Cống.....	51

Bảng 3.14. Những hiểu biết của cán bộ quản lý và người dân huyện Nông Cống về những quy định chung của chuyển quyền sử dụng đất	53
Bảng 3.15. Sự hiểu biết của người dân huyện Nông Cống về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	55
Bảng 3.16. Sự hiểu biết người dân huyện Nông Cống về hình thức tặng cho quyền sử dụng đất.....	57

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Đất là nguồn tài nguyên có giá trị nhất của nhân loại. Nó bao gồm mọi ý nghĩa của sự sống, thiếu đất loài người không thể tồn tại. Mọi sự tồn tại và tiến triển của loài người đều diễn ra trên mặt đất. Nguồn tài nguyên sẽ không bao giờ bị kiệt quệ hay bị phá huỷ một khi con người và tất cả các quốc gia thấy hết giá trị của nó. Hiện nay, tài nguyên đất đang chịu sức ép của nhiều yếu tố song sự gia tăng dân số, sự phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế thị trường và việc sử dụng thiếu hợp lý đã làm cho quan hệ đất đai ngày càng trở nên phức tạp. Chính vì vậy việc quản lý và sử dụng đất đai một cách chặt chẽ, rõ ràng và cẩn thận đã trở thành vấn đề lớn của thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng.

Ở Việt Nam, trước khi có Hiến pháp 1980, đất đai nước ta vẫn có nhiều hình thức sở hữu: sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân. Hiến pháp 1980 quy định nước ta chỉ còn tồn tại một hình thức sở hữu đất đai đó là sở hữu toàn dân. Đến Hiến pháp 1992, tại điều 18 quy định là: Người được Nhà nước giao đất thì được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo quy định của pháp luật. Đến nay, Luật Đất đai 1993, Luật sửa đổi một số điều Luật Đất đai 1998, 2001 và Luật Đất đai 2003 đã từng bước cụ thể hóa quy định này của Hiến pháp với xu thế ngày càng mở rộng các quyền cho người sử dụng đất. Trước tình hình công nghiệp hóa, hiện đại hóa mạnh mẽ, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước được hình thành, thị trường đất đai ngày càng phát triển và hòa nhập vào nền kinh tế thị trường và từng bước đồng bộ với các thị trường khác trong nền kinh tế quốc dân. Luật Đất đai 2003 có những quy định về giao QSDĐ cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng và có những quy định để các tổ chức, cá nhân sử dụng đất dễ dàng thực hiện các