

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



NGUYỄN DUY LÂM

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG, TẶNG CHO
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐỒNG HỖ,
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2014 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2018

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



NGUYỄN DUY LÂM

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYÊN NHƯỢNG, TẶNG CHO
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐỒNG HỖ,
TỈNH THÁI NGUYÊN 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. Dư Ngọc Thành

Thái Nguyên - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các số liệu nêu trong luận văn là trung thực. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tác giả

Nguyễn Duy Lâm

LỜI CẢM ƠN

Quá trình học tập và thực hiện luận văn này tôi được sự giúp đỡ của nhiều cá nhân và tập thể. Tôi xin bày tỏ sự cảm ơn sâu sắc nhất đến tất cả các cá nhân và tập thể đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và nghiên cứu. Trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến TS. Dư Ngọc Thành - người đã trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo, cán bộ phòng đào tạo và các phòng, khoa chuyên môn trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ và hướng dẫn tận tình cho tôi trong quá trình học tập và hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo 15 thị trấn và xã trực thuộc huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong việc thu thập số liệu và những thông tin cần thiết cho việc nghiên cứu luận văn này.

Tôi xin cảm ơn nhiều tới gia đình tôi, bạn bè, đồng nghiệp đã luôn ở bên tôi, động viên, chia sẻ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt thời gian học tập và nghiên cứu luận văn này.

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Duy Lâm

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CHỮ VIẾT TẮT	v
DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
MỞ ĐẦU.....	1
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	4
1.1.1. Cơ sở lí luận của đề tài	4
1.1.2. Khái quát các quy định về chuyển quyền, chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất	6
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	12
1.3. Tình hình chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên thế giới và Việt Nam.....	15
1.3.1. Sơ lược tình hình chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở Thái Nguyên.....	15
1.3.2. Kết quả nghiên cứu công tác chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên thế giới và Việt Nam.....	17
1.3.3. Những bài học rút ra từ kinh nghiệm một số nước	21
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	23
2.1. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu.....	23
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	23
2.3. Nội dung nghiên cứu	23
2.4. Phương pháp nghiên cứu	24
2.4.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp.....	24
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	24
2.4.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp	25
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	27

3.1. Đánh giá tình hình cơ bản và hiện trạng quản lí, sử dụng đất đai của huyện Đồng Hỷ.....	27
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên.....	27
3.1.2. Khái quát tình hình phát triển kinh tế - xã hội của huyện Đồng Hỷ	29
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	31
3.1.4. Thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Đồng Hỷ	33
3.2.1. Đánh giá thành phần hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho tại huyện Đồng Hỷ so với quy định trong pháp luật Đất đai	37
3.2.2. Đánh giá quy trình chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ so với pháp luật đất đai.....	40
3.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2014 – 2020.....	50
3.3.1. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ theo đơn vị hành chính	50
3.3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ theo mức độ hoàn thành	58
3.3.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ theo loại đất.....	61
3.3.4. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại huyện Đồng Hỷ theo đối tượng nhận chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ.....	64
3.3.5. Đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ theo phiếu điều tra cán bộ và người dân địa phương	68
3.4. Những khó khăn, tồn tại, một số nguyên nhân và giải pháp khắc phục việc chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2014 – 2017.....	78
3.4.1. Những hạn chế và nguyên nhân trong chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại huyện Đồng Hỷ	78
3.4.2. Một số giải pháp khắc phục để hoàn thiện và phát triển quyền chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ	79
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	80
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	82

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CHỮ VIẾT TẮT

ĐKTN	Điều kiện tự nhiên
NĐ	Nghị định
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
QSD	Quyền sử dụng
TT	Thông tư
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK	Văn phòng đăng ký

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

Bảng 3. 1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Đồng Hỷ năm 2017.....	32
Bảng 3. 2. Thành phần hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ so với quy định trong pháp luật Đất đai	37
Bảng 3. 3. Kết quả thực hiện chuyển nhượng QSDĐ của 13 xã và 2 thị trấn trên địa bàn huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2014 – 2017	51
Bảng 3. 4. Kết quả thực hiện tặng cho QSDĐ của 13 xã và 2 thị trấn trên.....	53
Bảng 3. 5. Kết quả số lượng hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của 13 xã và 02 thị trấn trên huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2014 – 2017	54
Bảng 3.6. Kết quả diện tích chuyển nhượng QSDĐ của 13 xã và 2 thị trấn trên địa bàn huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2014 – 2017	55
Bảng 3.7. Kết quả số lượng hồ sơ tặng cho QSDĐ của 13 xã và 02 thị trấn trên địa bàn huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2014 – 2017	56
Bảng 3. 8. Kết quả diện tích tặng cho QSDĐ của 13 xã và 2 thị trấn trên.....	57
Bảng 3.11. Kết quả chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ.....	58
Bảng 3. 12. Kết quả tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Đồng Hỷ.....	60
Bảng 3. 13. Tình hình thực hiện chuyển nhượng QSDĐ huyện Đồng Hỷ theo từng loại đất	61
Bảng 3. 14. Tình hình thực hiện tặng cho QSDĐ huyện Đồng Hỷ theo từng loại đất	63
Bảng 3. 15. Tình hình chuyển nhượng QSDĐ huyện Đồng Hỷ theo nghề nghiệp của đối tượng nhận chuyển nhượng	64
Bảng 3. 16. Kết quả chuyển nhượng QSDĐ tại huyện Đồng Hỷ theo hộ khẩu của đối tượng nhận chuyển nhượng QSDĐ	66
Bảng 3. 17. Tình hình thực hiện tặng cho QSDĐ huyện Đồng Hỷ theo nghề nghiệp của đối tượng nhận tặng cho QSDĐ	67
Bảng 3. 18. Kết quả tặng cho QSDĐ tại huyện Đồng Hỷ theo hộ khẩu của đối tượng nhận tặng cho QSDĐ	67
Bảng 3. 19. Đánh giá kết quả điều tra cán bộ địa chính về	69
Bảng 3. 20. Đánh giá kết quả điều tra hộ gia đình, cá nhân về.....	71

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3. 1. Bản đồ hành chính huyện Đồng Hỷ.....	27
Hình 3. 1. Sơ đồ Quy trình chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ.....	43
Hình 3. 2. Sơ đồ quy trình chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên	43
Hình 3. 3. Lưu đồ quy trình bước 1 và bước 2 về giải quyết hồ sơ.....	48
Hình 3. 6. So sánh kết quả chuyển nhượng đất ở, đất nông nghiệp	62
Hình 3. 7. So sánh kết quả tặng cho đất ở, đất nông nghiệp	63
Hình 3. 8. So sánh tình hình chuyển nhượng QSDĐ theo nghề nghiệp.....	65
Hình 3. 9. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ tại huyện Đồng Hỷ theo đối tượng	74

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài sản của tự nhiên, đóng vai trò quyết định cho sự tồn tại và phát triển kinh tế - xã hội. Đất đai là một trong những tài nguyên vô cùng quý giá của con người, là tư liệu và cũng là đối tượng sản xuất đặc biệt không thể thay thế được trong cuộc sống sinh hoạt của con người, là điều kiện sống cho động vật, thực vật và con người trên trái đất. Bởi vậy việc sử dụng đất tiết kiệm có hiệu quả và bảo vệ lâu bền nguồn tài nguyên vô giá này là nhiệm vụ vô cùng quan trọng và cấp bách đối với mỗi quốc gia.

Dưới sự tác động khai phá của con người, xét trong góc độ kinh tế thị trường, đất đai trở thành hàng hóa đặc biệt. Đất đai tham gia vào tất cả các ngành sản xuất vật chất của xã hội như là một tư liệu sản xuất. Đối với nông nghiệp, đất đai là chỗ dựa, chỗ đứng, là nguồn cung cấp thức ăn cho cây trồng. Trong cơ chế thị trường nhu cầu sử dụng đất để đầu tư các cơ sở hạ tầng, các công trình công nghiệp, dịch vụ phát triển các khu dân cư đã tạo ra sự biến động về đất đai rất đáng kể, nhất là vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra một cách rất phổ biến và sôi động.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một hình thức phổ thông nhất của chuyển quyền sử dụng đất mà thực chất là đổi quyền sử dụng đất lấy tiền hoặc hiện vật tương đương không thời hạn tức là chuyển quyền sử dụng đất cho người khác trên cơ sở có giá trị. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân theo các quy định của pháp luật dân sự và luật đất đai về điều kiện, nội dung, hình thức mới có giá trị pháp lý và được pháp luật bảo vệ.

Tặng cho quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa bên tặng cho và bên được tặng cho, theo đó bên tặng cho giao quyền sử dụng đất cho bên được tặng mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận theo quy định của bộ luật dân sự và pháp luật về đất đai. Đồng thời, nó còn là một phương tiện pháp lý quan trọng bảo đảm cho việc dịch chuyển quyền sử dụng đất từ bên tặng cho sang bên nhận tặng cho nhằm thỏa mãn các nhu cầu về sử dụng đất.