

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN MINH NAM

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG,
TẶNG CHO, THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN
ĐIÀ BÀN THỊ XÃ PHÚ THỌ, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN, NĂM 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN MINH NAM

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG,
TẶNG CHO, THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN
ĐỊA BÀN THỊ XÃ PHÚ THỌ, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2015 - 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: GS. TS. Nguyễn Thế Hùng

THÁI NGUYÊN, NĂM 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

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

Tác giả luận văn

Nguyễn Minh Nam

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc **GS.TS Nguyễn Thế Hùng** là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Minh Nam

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ, SƠ ĐỒ	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học.....	3
1.1.1. Khái niệm về chuyển quyền sử dụng đất	3
1.1.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	3
1.1.3. Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	8
1.1.4. Quy định về một số khoản thu khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	9
1.2. Cơ sở pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất.....	15
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	16
1.3.1. Tình hình quản lý đất đai của một số nước trên thế giới	16
1.3.2. Tình hình quản lý đất đai tại Việt nam.....	20
1.4. Đánh giá chung về tổng quan.....	28
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

2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Điều tra các số liệu thứ cấp.....	30
2.4.2. Điều tra các số liệu sơ cấp.....	30
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp và xử lý số liệu.....	31
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	32
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ.....	32
3.1.1. Khái quát thị xã Phú Thọ.....	32
3.1.2. Thực trạng các vấn đề xã hội.....	35
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ.....	37
3.2. Đánh giá kết quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017.....	39
3.2.1. Đánh giá kết quả công tác huyện nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017.....	39
3.2.2. Đánh giá kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017.....	42
3.2.3. Đánh giá kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017.....	45
3.2.4. Tổng hợp kết quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017.....	49
3.2.5. Tình hình thu nộp ngân sách thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017.....	50
3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.....	57
3.3.1. Tổng hợp ý kiến đánh giá của người dân về thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017.....	57
3.3.2. Đánh giá ý kiến của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017.....	61

3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ	64
3.4.1. Thuận lợi	64
3.4.2. Khó khăn	66
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất	67
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO	71
PHỤ LỤC	

DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

STT	TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT	NGUYÊN NGHĨA
1	CN - XD	Công nghiệp - xây dựng
2	GCN	Giấy chứng nhận
3	KT - XH	Kinh tế - xã hội
4	QSD	Quyền sử dụng
5	SD	Sử dụng
6	THCS	Trung học cơ sở
7	TM - DV	Thương mại - Dịch vụ
8	TX	Thị xã
9	UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1:	Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ năm 2017.....	37
Bảng 3.2:	Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017	39
Bảng 3.3:	Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời gian trên địa bàn thị xã Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017	41
Bảng 3.4:	Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn thị xã Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017.....	43
Bảng 3.5:	Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo thời gian trên địa bàn thị xã Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017	44
Bảng 3.6:	Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn thị xã Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017	46
Bảng 3.7:	Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo thời gian trên địa bàn thị xã Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017	48
Bảng 3.8:	Tổng hợp kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017	49
Bảng 3.9:	Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017	51
Bảng 3.10:	Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác Tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017	53
Bảng 3.11:	Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác Thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017	55
Bảng 3.12:	Tổng hợp kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2015 - 2017	56
Bảng 3.13:	Tổng hợp ý kiến người dân về thực trạng chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ	58
Bảng 3.14:	Tổng hợp ý kiến người dân về thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ	62

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ, SƠ ĐỒ

Hình 3.1:	Sơ đồ thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ	32
Hình 3.2:	Cơ cấu kinh tế các ngành kinh tế trên địa bàn thị xã Phú Thọ năm 2010 và năm 2015.....	34