

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

NGUYỄN NGỌC ĐÌNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG PHAN
ĐÌNH PHÙNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,
TỈNH THÁI NGUYÊN, GIAI ĐOẠN 2009-2013**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN NGỌC ĐÌNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG PHAN
ĐÌNH PHÙNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,
TỈNH THÁI NGUYÊN, GIAI ĐOẠN 2009-2013**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn

Thái Nguyên - 2014

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này, tôi đã nhận được sự giúp đỡ của các thầy giáo, cô giáo, các phòng ban và các đơn vị trong và ngoài trường. Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến:

*Thầy giáo **PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn** - Giảng viên Khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo, truyền thụ những kinh nghiệm quý báu, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và viết luận văn này.*

Tôi xin chân thành cảm ơn các Thầy giáo, Cô giáo trong Khoa Quản lý tài nguyên, Phòng Quản lý đào tạo Sau đại học, các phòng ban và trung tâm của Trường Đại học Nông lâm, Đại học Thái Nguyên đã hướng dẫn, tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian tiến hành đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ủy ban nhân dân phường Phan Đình Phùng; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian tiến hành đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã quan tâm động viên tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2014

Tác giả luận văn

Nguyễn Ngọc Đình

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, đầy đủ, rõ nguồn gốc và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn.

Tôi xin chịu trách nhiệm trước Hội đồng bảo vệ luận văn, trước Khoa và Nhà trường về các thông tin, số liệu trong đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2014

Người viết cam đoan

Nguyễn Ngọc Đình

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
1. ĐẶT VẤN ĐỀ	1
2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU	2
CHƯƠNG 1	4
TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	
1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	4
1.1.2. Cơ sở lý luận của đề tài	6
1.1.3. Cơ sở lý luận của đề tài	7
1.2. KHÁI QUÁT VỀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	9
1.2.1. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất	9
1.2.2. Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất	14
1.2.3. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo cơ chế một cửa tại xã, phường, thị trấn	22
1.3. SƠ LƯỢC VỀ TÌNH HÌNH CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	29
1.3.1. Sơ lược về tình hình chuyển quyền sử dụng đất trong cả nước	29
1.3.2. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất của tỉnh Thái Nguyên	31
1.3.3. Sơ lược về tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên	33
Chương 2	36
ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	36
2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU	36
2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	36
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	38
CHƯƠNG 3	40
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	
3.1. KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CƠ BẢN CỦA PHƯỜNG PHAN ĐÌNH PHÙNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN	40

3.1.1.	Điều kiện tự nhiên của phường Phan Đình Phùng	40
3.1.2.	Điều kiện kinh tế - xã hội phường Phan Đình Phùng	43
3.1.3.	Thực trạng quản lý đất đai của phường Phan Đình Phùng	49
3.1.4.	Hiện trạng sử dụng đất tại phường Phan Đình Phùng	52
3.2.	ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI PHƯỜNG PHAN ĐÌNH PHÙNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2009-2013	53
3.2.1.	Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Phan Đình Phùng giai đoạn 2009 - 2013 theo các hình thức chuyển quyền	53
3.2.2.	Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Phan Đình Phùng giai đoạn 2009 - 2013 theo các năm	60
3.2.3.	Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại phường Phan Đình Phùng giai đoạn 2009 - 2013 theo loại đất	61
3.3.	ĐÁNH GIÁ SỰ HIỂU BIẾT VỀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG PHAN ĐÌNH PHÙNG	62
3.3.1.	Đánh giá sự hiểu biết về những quy định chung của chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Phan Đình Phùng	62
3.3.2.	Đánh giá sự hiểu biết về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Phan Đình Phùng	64
3.4.	THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN VÀ GIẢI PHÁP THỨC ĐẨY VIỆC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI PHƯỜNG PHAN ĐÌNH PHÙNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN	76
3.4.1.	Những thuận lợi, khó khăn trong việc chuyển quyền sử dụng đất tại phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2009 – 2013	76
3.4.2.	Một số giải pháp thúc đẩy việc chuyển quyền sử dụng đất ở tại phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	77
	KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	79
1.	KẾT LUẬN	79
2.	ĐỀ NGHỊ	79
	TÀI LIỆU THAM KHẢO	80

MỞ ĐẦU

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Hiến pháp Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 quy định “Đất đai là thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý” [3]. Điều đó cũng được khẳng định trong Khoản 1, Điều 5, Luật Đất đai năm 2003 [4]. Đất đai là tài sản chung của quốc gia, mọi người dân đều có quyền sinh sống và làm việc trên đất đó theo quy định của pháp luật. Về mặt chính trị - xã hội đất đai tạo nên lãnh thổ và chủ quyền quốc gia, tạo nên dân tộc và cộng đồng dân tộc với những nét văn hóa đặc trưng. Trong thực tế, đất đai còn được coi là hàng hóa đặc biệt được trao đổi từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển quyền.

Chuyển quyền sử dụng đất là một trong những quyền cơ bản của người sử dụng đất. Trên thực tế, hoạt động chuyển quyền sử dụng đất là một hoạt động diễn ra từ xưa đến nay và tồn tại dưới nhiều hình thức rất đa dạng. Tuy nhiên, chỉ đến khi Luật Đất đai năm 1993 ra đời, chuyển quyền sử dụng đất mới được quy định một cách có hệ thống về các hình thức chuyển quyền, cũng như trình tự thủ tục thực hiện các quyền đó. Theo Luật Đất đai năm 1993, người sử dụng đất có thể tham gia 5 hình thức chuyển quyền sử dụng đất đó là: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế và thế chấp quyền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện và sau 2 lần sửa đổi, bổ sung (vào năm 1998 và năm 2001) hoạt động chuyển quyền sử dụng đất được bổ sung hình thức thu được những thành tựu đáng kể góp phần hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai, thúc đẩy nền kinh tế nước ta phát triển. Trong 2 lần sửa đổi bổ sung này có thêm hình thức chuyển quyền là “góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất”. Song, nền kinh tế này ngày càng phát triển nhất là trong lĩnh vực đất đai diễn ra ngày càng sôi động hơn và đa dạng mà Luật Đất đai

năm 1993 bộc lộ nhiều điểm không phù hợp. Chính vì vậy, Luật Đất đai năm 2003 ra đời nhằm khắc phục những tồn tại của Luật Đất đai năm 1993; trong đó, vấn đề chuyển quyền sử dụng đất được quy định cụ thể, chặt chẽ hơn Luật Đất đai năm 1993 cả về số hình thức chuyển quyền (thêm 2 hình thức chuyển quyền sử dụng đất là tặng cho và bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất) và thủ tục chuyển nhượng cũng như nhiều vấn đề liên quan.

Phường Phan Đình Phùng là một trong những phường trọng điểm phát triển thuộc thành phố Thái Nguyên. Trong những năm qua, đặc biệt là trong nhiều năm trở lại đây việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Nhà nước đại diện chủ sở hữu và chủ sử dụng đất trong quản lý và sử dụng đất đai đã đạt được nhiều thành tích đáng kể song vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện Luật Đất đai. Do vậy, để thấy được những mặt tồn tại và yếu kém trong công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và trong việc đảm bảo quyền lợi cũng như nghĩa vụ của Nhà nước và chủ sử dụng đất trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai, ta cần đánh giá một cách khách quan những kết quả đã đạt được từ đó rút ra bài học kinh nghiệm nhằm quản lý và sử dụng đất đai một cách hiệu quả nhất.

Xuất phát từ những vấn đề trên, được sự nhất trí của Nhà trường, dưới sự hướng dẫn của thầy giáo PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn em tiến hành nghiên cứu đề tài: ***Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2009 - 2013***

2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU

2.1. Mục tiêu tổng quát

Đánh giá thực trạng công tác chuyển quyền sử dụng đất tại phường Phan Đình Phùng giai đoạn 2009 - 2013, để tìm ra những thuận lợi, khó khăn;

từ đó đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác này cho địa phương trong thời gian tới.

2.2. Mục tiêu cụ thể

Đề tài nhằm đạt được 3 mục tiêu cụ thể sau:

- Đánh giá được kết quả chuyển quyền sử dụng đất từ giai đoạn 2009 - 2013 tại phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Đánh giá được sự hiểu biết về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất tại phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Đánh giá được những thuận lợi, khó khăn trong việc chuyển quyền sử dụng đất tại phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái nguyên, tỉnh Thái Nguyên; đề xuất giải pháp thuận lợi cho việc chuyển quyền sử dụng đất tại đây.

3. Ý NGHĨA CỦA ĐỀ TÀI

Đề tài cung cấp thông tin toàn diện về kết quả các hình thức chuyển quyền sử dụng đất cũng như sự hiểu biết về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất cho lãnh đạo phường Phan Đình Phùng và lãnh đạo thành phố Thái Nguyên.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU

1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI

1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài

Việc chuyển QSDĐ là cơ sở cho việc thay đổi quan hệ pháp luật đất đai. Trong quá trình sử dụng đất đai từ trước tới nay luôn luôn có sự biến động do chuyển QSDĐ. Bản chất của chuyển QSDĐ là chuyển chuyển dịch quyền sử dụng đất từ chủ thể sử dụng này sang chủ thể sử dụng khác, nói cách khác là thay đổi chủ sử dụng đất [22]. Trước khi ban hành Hiến pháp năm 1980, ở Việt Nam tồn tại 4 hình thức sở hữu về đất đai (sở hữu tư nhân, sở hữu tập thể, sở hữu của các tư sản dân tộc và sở hữu nhà nước) thì chuyển quyền là hành vi tự phát, cơ quan quản lý đất đai các cấp không quan tâm. Mặc dù, trong Luật Đất đai năm 1987 Nhà nước chỉ qui định phạm vi hạn hẹp trong việc chuyển quyền sử dụng đất, cụ thể ngoài việc để thừa kế ruộng đất thì Nhà nước chỉ thừa nhận việc chuyển quyền sử dụng đối với đất nông nghiệp của các hợp tác xã đổi đất cho nhau và xã viên hợp tác xã vào hoặc ra hợp tác xã họ mang theo quyền sử dụng đất. Tuy thực tế các hình thức chuyển quyền sử dụng đất như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp chưa được Nhà nước thừa nhận trong pháp luật nhưng thực tế các hình thức chuyển quyền này vẫn diễn ra rất sôi động nằm ngoài sự kiểm soát của Nhà nước dưới hình thức bán, cho thuê hoặc cầm cố nhà và hoa màu gắn liền với đất.

Thực hiện Nghị quyết 10 của Ban chấp hành Trung ương Đảng vào năm 1986 về đổi mới, sau giai đoạn thử nghiệm đổi mới từ 1986 đến năm 1991, chúng ta nhận thấy hệ thống pháp luật và các quy định đã ban hành còn nhiều bất cập, chưa đáp ứng được với tình hình đổi mới của đất nước, Quốc hội nước ta quyết định ban hành bản Hiến pháp lần thứ tư thay cho Hiến pháp năm