

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



**NGUYỄN NGỌC LINH**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN  
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐẠI TỪ,  
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2009 - 2013**

**LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, 2015**

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



**NGUYỄN NGỌC LINH**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN  
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐẠI TỪ  
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2009 - 2013**

**Ngành: Quản lý đất đai  
Mã số: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Tiến Sỹ**

**Thái Nguyên - năm 2015**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Ngọc Linh**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới GS.TS. Nguyễn Tiến Sỹ người đã luôn theo sát, 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 cô giáo trong Phòng Quản lý Đào tạo Sau đại học, khoa Quản lý Tài Nguyên, 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 Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân thị huyện Đại Từ, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng ĐKQSD đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch và UBND các xã Tân Thái, xã Quân Chu, và thị trấn Đại Từ cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài 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 đề tài này.

Một lần nữa tôi xin chân trọng cảm ơn và cảm tạ !

**Tác giả**

**Nguyễn Ngọc Linh**

**DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT**

CNH	:	Công nghiệp hoá
GCNQSĐĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
PLĐĐ	:	Pháp luật đất đai
QSD	:	Quyền sử dụng
QSĐĐ	:	Quyền sử dụng đất
UBND	:	Ủy ban nhân dân
VPĐKQSĐĐ	:	Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1 Chế độ sở hữu đất đai của các nước thuộc Liên xô cũ và Đông Âu .....	11
Bảng 1.2 Chế độ sở hữu đất đai của các nước khối Asean .....	13
Bảng 3.1. Tăng trưởng giá trị sản xuất huyện Đại Từ giai đoạn 2009-2013 .....	32
Bảng 3.2. Chuyển dịch cơ cấu giá trị sản xuất huyện Đại Từ giai đoạn 2009 - 2013 .....	33
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Đại Từ năm 2014 .....	49
Bảng 3.4. Thực trạng chuyển quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu giai đoạn 2009 – 2013 .....	52
Bảng 3.5. Một số chỉ tiêu cơ bản của 3 xã nghiên cứu .....	57
Bảng 3.6. Thực trạng chuyển nhượng QSDĐ tại 3 khu vực nghiên cứu .....	59
Bảng 3.7. Đánh giá tình hình chuyển nhượng QSDĐ tại 3 khu vực nghiên cứu .....	61
Bảng 3.8 Đánh giá tình hình cho thuê QSDĐ tại 3 khu vực nghiên cứu .....	62
Bảng 3.9. Thực trạng thực hiện quyền thừa kế QSDĐ tại 3 khu vực nghiên cứu .....	64
Bảng 3.10. Đánh giá việc thực hiện quyền thừa kế QSDĐ tại 3 khu vực nghiên cứu .....	65
Bảng 3.11. Thực trạng thực hiện tặng cho QSDĐ tại 3 khu vực nghiên cứu .....	66
Bảng 3.12. Tình hình thực hiện tặng cho QSDĐ và ý kiến của người dân khi tham gia vào công tác tặng cho QSDĐ tại 3 khu vực nghiên cứu .....	67
Bảng 3.13. Thực trạng thực hiện quyền thế chấp QSDĐ tại địa bàn nghiên cứu .....	69
Bảng 3.14. Đánh giá tình hình thế chấp QSDĐ tại 3 khu vực nghiên cứu .....	70

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>3</b>
1.1. Một số khái niệm liên quan đến quyền sử dụng đất.....	3
1.1.1. Quyền sở hữu .....	3
1.1.2. Quyền sử dụng đất .....	4
1.2. Quyền sở hữu, sử dụng đất ở một số nước trên thế giới .....	9
1.2.1. Quyền sở hữu, sử dụng đất ở các nước phát triển (nhóm G7) .....	9
1.2.2. Chế độ sở hữu đất đai của các nước thuộc Liên Xô cũ và Đông Âu .....	10
1.2.3. Chế độ sở hữu đất đai của các nước đang phát triển.....	11
1.2.4. Chế độ sở hữu đất đai của một số nước ASEAN.....	12
1.2.5. Những bài học kinh nghiệm rút ra từ việc quản lý đất đai của các nước trên .....	13
1.3. Cơ sở lý luận và thực tiễn về việc thực hiện các quyền sử dụng đất ở Việt Nam ....	15
1.3.1. Quá trình hình thành, phát triển quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	15
1.3.2. Các văn bản pháp quy liên quan đến việc thực hiện các QSDĐ.....	18
1.3.3. Tình hình thực hiện quyền sử dụng đất trong cả nước.....	21
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>26</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu .....	26
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	26
2.3.1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đại Từ .....	26
2.3.2. Đánh giá về tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Đại Từ.....	26
2.3.3. Đánh giá kết quả chuyển QSDĐ trên các địa bàn nghiên cứu.....	26
2.3.4. Đánh giá ý kiến của người dân về công tác chuyển QSDĐ.....	27

2.3.5. Một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế trong công tác chuyển quyền sử dụng đất .....	27
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	27
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	27
2.4.3. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp .....	27
2.4.4. Phương pháp thống kê.....	28
2.4.5. Phương pháp phân tích, tổng hợp .....	28
2.4.6. Phương pháp so sánh.....	28
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>29</b>
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đại Từ .....	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	29
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội .....	32
3.1.3 Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường.....	35
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của huyện Đại Từ .....	36
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai của huyện Đại Từ.....	36
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Đại Từ năm 2014 .....	48
3.3. Thực trạng chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Đại Từ giai đoạn 2009 - 2013 .....	51
3.4. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại ba khu vực nghiên cứu của huyện Đại Từ giai đoạn 2009 - 2013 .....	52
3.4.1. Một số nét khái quát về ba xã nghiên cứu.....	52
3.4.2. Đánh giá tình hình thực hiện quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất.....	57
3.4.3. Đánh giá tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	57
3.4.4. Đánh giá tình hình thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất.....	62
3.4.5. Đánh giá tình hình thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất.....	63
3.4.6. Đánh giá tình hình thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất.....	66
3.4.7. Đánh giá tình hình thực hiện quyền thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất....	69
3.4.8. Đánh giá tình hình thực hiện quyền góp vốn bằng giá trị QSDĐ.....	72
3.4.9. Đánh giá chung việc thực hiện quyền sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Đại Từ.....	72



3.5 Đề xuất một số giải pháp nâng cao việc thực hiện các quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đại Từ.....	75
3.5.1. Giải pháp về hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực cán bộ quản lý đất đai.....	75
3.5.2 Giải pháp về tổ chức quản lý đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi để giao dịch đất đai được đăng ký .....	75
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>77</b>
1. Kết luận .....	77
2. Kiến nghị .....	78
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>1</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài sản quý giá của quốc gia, đất đai rất cần thiết và phục vụ cho nhiều lợi ích của tất cả các ngành, các lĩnh vực song đất đai không phải là nguồn tài nguyên vô hạn vì vậy việc quản lý sử dụng hợp lý tài nguyên đất là rất cần thiết. Đặc biệt là trong quá trình công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước hiện nay, việc sử dụng và quản lý đất đai là vấn đề bức xúc mà Đảng và Nhà nước đã đặt lên làm vấn đề quan tâm hàng đầu. Ý thức được tầm quan trọng của công tác quản lý và sử dụng đất đai một cách phù hợp và hiệu quả, nhà nước ta đã sớm ban hành và hoàn thiện các văn bản luật để quản lý tài nguyên quý giá này. Chuyển quyền sử dụng đất (QSDĐ) là một hoạt động diễn ra thường xuyên từ xưa tới nay, tồn tại dưới nhiều hình thức rất đa dạng và là một trong những quyền lợi cơ bản của người sử dụng đất đã được quy định. Tuy nhiên, chỉ đến Luật Đất đai năm 1993, chuyển QSDĐ mới được quy định một cách có hệ thống về các hình thức chuyển quyền cũng như các trình tự, thủ tục thực hiện. Trong quá trình thực hiện và sửa đổi, bổ sung, Luật Đất đai 2003 đã ra đời, hoàn thiện hơn và khắc phục những tồn tại của Luật Đất đai năm 1993, những vấn đề chuyển QSDĐ được quy định chặt chẽ và cụ thể hơn (Nguyễn Thị Hiền, 2012).

Việc quy định các hình thức chuyển quyền là cơ sở pháp lý vững chắc nhằm đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý đất đai, đảm bảo cho việc thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Nhà nước cũng như của chủ sử dụng, góp phần phân phối và phân phối lại đất đai trong cả nước.

Huyện Đại Từ là một huyện miền núi thuộc tỉnh Thái Nguyên. Những năm qua, đặc biệt là 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 gặp nhiều khó khăn nhất định trong quá trình thực hiện Luật Đất đai. Và có nhiều điểm khác nhau trong việc thực hiện công tác chuyển QSDĐ giữa khu vực nông thôn và khu vực đô thị. Do đó, để thấy được những mặt tồn tại và hạn chế 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