

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



**NGUYỄN THỊ THU HẰNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG**  
**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN**  
**ĐỒNG HỖ, TỈNH THÁI NGUYÊN**  
**GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2016**

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



**NGUYỄN THỊ THU HẰNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN  
ĐỒNG HỖ, TỈNH THÁI NGUYÊN  
GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

**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 - 2016**

## **LỜI CAM ĐOAN**

- Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong Luận văn này là trung thực và chưa hề 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 và các thông tin trích dẫn trong Luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Thị Thu Hằng**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy cô trong trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi có nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của **PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn**, là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Hỷ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Hỷ, các anh chị em và bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

Trong quá trình thực hiện đề tài, bản thân tôi cũng đã cố gắng, nỗ lực hết mình. Tuy nhiên do sự hiểu biết còn hạn chế, kinh nghiệm thực tế chưa nhiều. Vì vậy không tránh khỏi những thiếu sót. Rất mong nhận được sự góp ý của thầy cô giáo và các bạn.

Trân trọng cảm ơn!

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Thị Thu Hằng**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Đặt vấn đề .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>CHƯƠNG 1:TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>3</b>
1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ....	3
1.1.1. Cơ sở lí luận của chuyển quyền sử dụng đất.....	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất.....	4
1.2. KHÁI QUÁT CÁC QUY ĐỊNH VỀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT .....	6
1.2.1. Khái niệm về chuyển quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	6
1.2.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất .....	7
1.2.3. Các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	8
1.2.4. Hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	16
1.2.5. Thuế và lệ phí khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	17
1.2.6. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	19
1.3. SƠ LƯỢC VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN THẾ GIỚI VÀ Ở VIỆT NAM.....	20
1.3.1. Sơ lược tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thế giới .....	20
1.3.2. Sơ lược tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt nam.....	24
1.4. Ý NGHĨA CỦA TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	26
<b>CHƯƠNG 2:ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b>	<b>27</b>
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU .....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU .....	27
2.2.1. Thời gian nghiên cứu .....	27
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu .....	27

2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU .....	27
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	29
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.....	29
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu sơ cấp .....	29
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	30
<b>CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>31</b>
3.1.KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH CƠ BẢN HUYỆN ĐỒNG HỖ, TỈNH THÁI NGUYÊN.....	31
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên huyện Đồng Hỷ .....	31
3.1.2. Khái quát về điều kiện kinh tế - xã hội huyện Đồng Hỷ.....	33
3.1.3. Thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Đồng Hỷ	37
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Đồng Hỷ .....	38
3.2. ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ VÀ QUY TRÌNH CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN ĐỒNG HỖ, TỈNH THÁI NGUYÊN.....	40
3.2.1. Đánh giá thành phần hồ sơ chuyển nhượng tại huyện Đồng Hỷ so với quy định trong pháp luật đất đai .....	40
3.2.2. Đánh giá quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ so với pháp luật đất đai.....	42
3.3. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN ĐỒNG HỖ, TỈNH THÁI NGUYÊN .....	50
3.3.1. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo đơn vị hành chính.....	50
3.3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo thời gian .....	54
3.3.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo loại đất.....	55
3.3.4. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo đối tượng nhận chuyển quyền sử dụng đất .....	57

3.4. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN ĐỒNG HỠ, TỈNH THÁI NGUYÊN THEO Ý KIẾN CỦA NGƯỜI DÂN.....	60
3.4.1. Đánh giá sự hiểu biết về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	60
3.4.2. Đánh giá sự hiểu biết về quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	62
3.4.3. Đánh giá sự hiểu biết về tài chính trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất ..	64
3.4.4. Đánh giá nhận xét về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	66
3.5. KHÓ KHĂN, TỒN TẠI VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN ĐỒNG HỠ, TỈNH THÁI NGUYÊN.....	68
3.5.1. Khó khăn, tồn tại trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỡ, tỉnh Thái Nguyên .....	68
3.5.2. Giải pháp hoàn thiện công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỡ, tỉnh Thái Nguyên .....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ</b> .....	73
1. KẾT LUẬN.....	72
2. ĐỀ NGHỊ .....	74
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	76

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐS	: Bất động sản
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
SĐĐ	: Sử dụng đất
VPĐK	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
BĐĐC	: Bản đồ địa chính
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu chủ yếu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2011-2015.....	33
Bảng 3.2: Cơ cấu và chuyển dịch cơ cấu kinh tế .....	34
Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất Huyện Đồng Hỷ năm 2015 .....	39
Bảng 3.4. Thành phần hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ so với quy định của pháp luật đất đai .....	41
Bảng 3.5. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn 18 xã, thị trấn huyện Đồng Hỷ giai đoạn 2011 – 2015.....	51
Bảng 3.6. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn trên địa bàn huyện giai đoạn 2011 – 2015 .....	52
Bảng 3.7. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất huyện Đồng Hỷ theo từng loại đất.....	55
Bảng 3.8. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất huyện Đồng Hỷ theo nghề nghiệp của đối tượng nhận chuyển quyền sử dụng đất .....	57
Bảng 3.9. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo hộ khẩu của đối tượng nhận chuyển quyền sử dụng đất.....	59
Bảng 3.10. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo đối tượng nghề nghiệp .....	60
Bảng 3.11. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo đối tượng ở từng địa bàn cư trú: .....	60
Bảng 3.12. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo đối tượng nghề nghiệp .....	62
Bảng 3.13. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo đối tượng ở từng địa bàn cư trú: .....	62
Bảng 3.14. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về thuế, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo đối tượng nghề nghiệp .....	64
Bảng 3.15. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về thuế, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo ở từng địa bàn cư trú: .....	64

Bảng 3.16. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo đối tượng nghề nghiệp .....	66
Bảng 3.17. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ theo đối tượng ở từng địa bàn cư trú .....	66