

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THÙY LINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
THÁI NGUYÊN- TỈNH THÁI NGUYÊN
GIAI ĐOẠN 2014- 6/2016**

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 Đàm Xuân Vận

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, 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 2016

Tác giả luận văn

Nguyễn Thùy Linh

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 Đàm Xuân Vận - 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 thành phố Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai 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 2016

Tác giả luận văn

Nguyễn Thùy Linh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
2.1 Mục tiêu tổng quát	2
2.2 Mục tiêu cụ thể.....	2
CHƯƠNG I. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1 Cơ sở khoa học và pháp lý của đề tài.....	3
1.1.1 Cơ sở lí luận	3
1.1.2 Cơ sở thực tiễn	6
1.1.3 Cơ sở pháp lí	7
1.2 Khái quát chung về chuyển quyền sử dụng đất	10
1.2.1 Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất.	10
1.2.1.6 Thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất	12
1.2.2 Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất.....	13
1.3. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất trên Thế Giới và ở Việt Nam.....	23
1.3.1 . Sơ lược tình hình quản lý đất đai và chuyển quyền sử dụng đất trên thế giới.....	23
1.3.2. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam	26
1.3.3. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất của tỉnh Thái Nguyên....	33
CHƯƠNG II. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	34
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	34
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	35

2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	35
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	35
2.4.3 Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu	36
2.4.4. Phương pháp tổng hợp ý kiến chuyên gia.....	36
CHƯƠNG III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	38
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	38
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	38
3.1.2. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.	42
3.1.3 Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	44
3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn TP Thái Nguyên	47
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo các hình thức chuyển quyền	47
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái nguyên theo đơn vị hành chính	56
3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên theo thời gian nghiên cứu.	59
3.2.4. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái nguyên theo đối tượng chuyển quyền	61
Bảng 3.12. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016 theo đối tượng chuyển quyền	61
3.2.5. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái nguyên theo loại đất.	62
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết về những quy định chung của chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	63

3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	64
3.4. Thuận lợi và khó khăn, những yếu tố ảnh hưởng trong công tác chuyển quyền sử dụng đất và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	74
3.4.1 Thuận lợi	74
3.4.2 Khó khăn	75
3.4.3 Các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	75
3.4.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	76
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	82
1. Kết luận	82
2. Kiến nghị.....	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	83

DANH MỤC VIẾT TẮT

ĐVT:	Đơn vị tính
GCN:	Giấy chứng nhận
HĐND:	Hội đồng nhân dân
QSDĐ:	Quyền sử dụng đất
QSD:	Quyền sử dụng
SDĐ:	Sử dụng đất
TP:	Thành phố
TB:	Trung bình
UBND:	Ủy ban nhân dân
VPĐK:	Văn phòng đăng ký

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Thái Nguyên năm 2015.....	43
Bảng 3.2. Tình hình biến động đất đai thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014– 2015	44
Bảng 3.3. Kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	48
trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016.	48
Bảng 3.4. Kết quả công tác cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016.	50
Bảng 3.5. Kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016.	51
Bảng 3.6. Kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016	52
Bảng 3.7. Kết quả công tác thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016.	53
Bảng 3.8. Kết quả xóa thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014 – 6/2016	54
Bảng 3.9. Kết quả công tác góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất	56
trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016.	56
Bảng 3.10a. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016 theo đơn vị hành chính	57
Bảng 3.10b. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016 theo đơn vị hành chính	58
Bảng 3.11. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất	60
trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016	60
Bảng 3.12. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016 theo đối tượng chuyển quyền	61
Bảng 3.13. Kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất	62

trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2014- 6/2016 theo loại đất....	62
Bảng 3.14. Những hiểu biết chung của người dân thành phố Thái Nguyên về chuyển quyền sử dụng đất.....	63
Bảng 3.15. Sự hiểu biết về chuyển đổi quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	65
Bảng 3.16: Sự hiểu biết về tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	67
Bảng 3.17. Sự hiểu biết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	68
Bảng 3.18. Sự hiểu biết về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	69
Bảng 3.19. Sự hiểu biết về thế chấp quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	71
Bảng 3.20. Sự hiểu biết về cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	72
Bảng 3.21. Sự hiểu biết về góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	73

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Như chúng ta đã biết, trong mọi thời đại đất đai luôn là một tài nguyên vô cùng quý giá mà thiên nhiên ban tặng cho con người, là điều kiện để hình thành, tồn tại và phát triển của mọi loài sinh vật trên trái đất. Vì thế người ta xem đất đai như là một tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng. Đối với sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội thì đất đai là tư liệu sản xuất trực tiếp của kinh tế nông lâm - ngư nghiệp, là chỗ đứng chân để phát triển kinh tế công nghiệp và dịch vụ, là nhu cầu thiết yếu cho sinh hoạt của con người.

Dưới bất kỳ thời đại nào, một chế độ xã hội nào đất đai luôn là một trong những vấn đề được quan tâm hàng đầu của bộ máy Nhà nước. Xã hội ngày càng phát triển hiện thì nhu cầu của con người đối với đất đai ngày càng lớn. Đặc biệt trong điều kiện thực tế ở nước ta hiện nay, sau khi gia nhập tổ chức thương mại quốc tế WTO, xu thế hội nhập toàn cầu đang phát huy tối đa sức mạnh của nó làm cho việc phân bổ đất đai vào các mục đích sử dụng khác nhau ngày càng trở nên khó khăn, các quan hệ đất đai ngày càng thay đổi phức tạp và luôn biến động gây áp lực lớn cho quỹ đất quốc gia cũng như công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Thực tế đó đã đặt ra yêu cầu đối với việc sử dụng và quản lý đất đai càng phải tốt hơn, tiết kiệm và hiệu quả hơn.

Chuyển quyền sử dụng đất là một hoạt động diễn ra thường xuyên từ xưa đến nay và tồn tại dưới nhiều hình thức đa dạng. Tuy nhiên, chỉ đến Luật đất đai năm 1993, chuyển quyền sử dụng đất mới được quy định một cách có hệ thống. Tiếp đó là Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 tiếp tục hoàn thiện về quy định của các hình thức chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.