

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



TRẦN QUỐC CHÍNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG,
THỪA KẾ, TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN CAO LỘC,
TỈNH LẠNG SƠN GIAI ĐOẠN 2012 - 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 Phan Đình Bình

THÁI NGUYÊN - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực 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 đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Trần Quốc Chính

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu tại trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, tôi luôn nhận được sự quan tâm dạy dỗ và chỉ bảo ân cần của các thầy giáo, cô giáo, sự ủng hộ và giúp đỡ nhiệt tình của các bạn đồng nghiệp, sự động viên kịp thời của gia đình và người thân đã giúp tôi vượt qua những trở ngại và khó khăn để hoàn thành chương trình đào tạo Thạc sỹ chuyên ngành: Quản lý đất đai.

Nhân dịp này, tôi xin được bày tỏ sự chân thành cảm ơn tới **PGS.TS. Phan Đình Bình** đã hướng dẫn khoa học và tạo mọi điều kiện tốt nhất cho tôi trong quá trình thực hiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu Nhà trường, Phòng Đào tạo, các giáo sư, tiến sĩ hợp tác giảng dạy sau Đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Xin cảm ơn Phòng Tài nguyên & Môi trường, Phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, UBND huyện Cao Lộc và các hộ gia đình tham gia phỏng vấn đã giúp đỡ tôi trong việc điều tra nghiên cứu thực tế để hoàn thành luận văn này.

Trong quá trình nghiên cứu thực hiện luận văn, do điều kiện hạn chế về thời gian, nhân lực và những khó khăn khách quan nên không tránh khỏi những thiếu sót. Tôi mong muốn nhận được những ý kiến đóng góp quý báu của thầy, cô giáo, các nhà khoa học và bạn bè đồng nghiệp để luận văn được hoàn thiện hơn.

Xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2016

Học viên

Trần Quốc Chính

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	3
2.1. Mục tiêu tổng quát của đề tài	3
2.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài	3
3. Yêu cầu.....	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học về QSD đất đai	4
1.2. Quyền sở hữu, sử dụng đất ở một số nước trên thế giới	9
1.2.1. Các nước phát triển	9
1.2.2. Một số nước trong khu vực và Đông Nam Á.....	11
1.3. Cơ sở lý luận và thực tiễn về việc thực hiện các quyền sử dụng đất ở Việt Nam	14
1.3.1. Quá trình hình thành, phát triển quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	14
1.3.2. Các văn bản pháp quy liên quan đến việc thực hiện các QSDĐ	19
1.3.3. Thực tiễn việc thực hiện quyền sử dụng đất ở Việt Nam	23
1.3.4. Những bài học rút ra từ kinh nghiệm của một số nước	25
CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	28
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	28
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	28
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	28

2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất của huyện Cao Lộc.....	28
2.3.2. Thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại Thị trấn Cao Lộc, Thị trấn Đồng Đăng huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn từ năm 2012 đến năm 2015	28
2.3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm thực hiện tốt các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất ở huyện Cao Lộc.....	28
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.....	28
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	29
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp	29
2.4.4. Phương pháp phân tích, so sánh.....	29
2.4.5. Phương pháp xử lý số liệu.....	30
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	31
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Cao Lộc	31
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên	31
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	32
3.1.3 Công tác quản lý đất đai tại huyện Cao Lộc	37
3.2. Kết quả thực hiện đăng ký quyền chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho QSDĐ tại văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Cao Lộc giai đoạn từ năm 2012-2015	40
3.2.1. Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	40
3.2.2. Kết quả thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất.....	44
3.2.3. Kết quả thực hiện quyền tặng cho QSDĐ.....	47
3.2.4. Tổng hợp kết quả công tác chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền SDĐ huyện Cao Lộc giai đoạn 2012 – 2015	50
3.3. Kết quả điều tra về việc thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho tại huyện Cao Lộc.....	51

3.3.1. Kết quả điều tra thực hiện quyền chuyển nhượng	52
3.3.2. Kết quả điều tra việc thực hiện quyền thừa kế.....	55
3.3.3. Kết quả điều tra việc thực hiện quyền tặng cho	57
3.3.4. Đánh giá chung về việc thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế, và tặng cho QSDĐ tại huyện Cao Lộc giai đoạn 2012-2015	58
3.4. Đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho tại huyện Cao Lộc.....	61
3.4.1. Giải pháp về tuyên truyền và phổ biến pháp luật.....	62
3.4.2. Giải pháp cải tiến thủ tục hành chính.....	62
3.4.3. Giải pháp về đầu tư cho con người và cơ sở vật chất	62
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	64
1. Kết luận	64
2. Đề nghị	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO	66

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
DTTN	Diện tích tự nhiên
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
KH	Kế hoạch
NN	Nông nghiệp
QSD	Quyền sử dụng
SDĐ	Sử dụng đất
TNMT	Tài nguyên môi trường
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKQSD	Văn phòng đăng kí quyền sử dụng

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2014 – 2015 của huyện Cao Lộc ...	33
Bảng 3.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội huyện Cao Lộc qua một số năm	36
Bảng 3.3. Hiện trạng quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Cao Lộc	39
Bảng 3.4. Kết quả quyền chuyển nhượng QSDĐ ở tại huyện Cao Lộc giai đoạn 2012-2015	43
Bảng 3.5. Kết quả thừa kế QSDĐ ở tại huyện Cao Lộc giai đoạn 2012-2015	46
Bảng 3.6. Kết quả quyền tặng cho QSDĐ tại huyện Cao Lộc giai đoạn 2011- 2015.....	49
Bảng 3.7. Kết quả điều tra về việc thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ theo các xã, thị trấn giai đoạn 2012-2015.....	53
Bảng 3.8. Kết quả điều tra về việc thực hiện quyền thừa kế QSDĐ theo các xã, thị trấn giai đoạn 2012-2015.....	56
Bảng 3.9. Kết quả điều tra về việc thực hiện quyền tặng cho QSDĐ theo các xã, thị trấn giai đoạn 2012-2015.....	58

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất huyện Cao lộc năm 2015	40
Hình 3.2.Kết quả quyền chuyển nhượng QSDĐ ở tại huyện Cao Lộc giai đoạn 2012-2015	44
Hình 3.3.Kết quả thừa kế QSDĐ ở tại huyện Cao Lộc giai đoạn 2012-2015	47
Hình 3.4. Tổng hợp kết quả công tác chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền SDD huyện Cao Lộc giai đoạn 2012 – 2015	51

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là một tài nguyên quý giá nhưng chỉ có hạn. Bởi vậy việc sử dụng đất tiết kiệm có hiệu quả và bảo vệ lâu bền nguồn tài nguyên vô giá này là nhiệm vụ vô cùng quan trọng và cấp bách đối với mỗi quốc gia. Đất đai là điều kiện tồn tại quan trọng bậc nhất của loài người. Vì vậy, bất kỳ Nhà nước nào cũng muốn quản lý đất đai để hướng đất đai phục vụ theo yêu cầu của mình. Để đạt được mục đích đó yêu cầu Nhà nước phải thực hiện quản lý đất đai. Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 đã quy định, Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ. (Điều 54, Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam). Theo đó, Luật Đất đai 2013 đã từng bước cụ thể hoá quy định này của Hiến pháp với xu thế là ngày càng mở rộng các quyền cho người sử dụng đất. Khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành cùng với sự tăng trưởng của kinh tế Việt Nam thì số lượng giao dịch chính thức tăng lên rõ rệt, nhất là những địa phương có tiềm năng kinh tế phát triển. Các thủ tục hành chính được cải tiến cũng khiến các giao dịch tăng lên. Tuy nhiên, vẫn cần hoàn thiện hơn nữa những quy định pháp luật đối với quyền của người sử dụng đất. Luật Đất đai 2013 có những quy định về giao QSDĐ cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng và có những quy định để các tổ chức, cá nhân sử dụng đất dễ dàng thực hiện các quyền sử dụng đất.

Huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn là huyện nằm bao quanh thành phố Lạng Sơn, có vị trí thuận lợi giao thương về kinh tế, do tiếp giáp với nước bạn Trung Quốc, có cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị và nhiều cửa khẩu tiếp