

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN VĂN CHÍN

**ĐÁNH GIÁ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN ĐAN
PHƯỢNG GIAI ĐOẠN 2010 - 2014**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

THÁI NGUYÊN – 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN VĂN CHÍN

**ĐÁNH GIÁ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN ĐAN
PHƯỢNG GIAI ĐOẠN 2010 - 2014**

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 – 2015

LỜI CAM ĐOAN

Luận văn được sử dụng thông tin từ nhiều nguồn dữ liệu khác nhau, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tôi xin cam đoan rằng, các 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.

Tác giả

Nguyễn Văn Chín

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn Ban Giám hiệu nhà trường, Bộ môn Quản lý đất đai - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đan Phượng và các đơn vị khác đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi về mọi mặt trong quá trình học tập, nghiên cứu để hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ tận tình của thầy giáo hướng dẫn khoa học **PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn**

Trong quá trình thực hiện đề tài tôi còn nhận được sự giúp đỡ và cộng tác của cán bộ, công nhân viên địa bàn nghiên cứu. Tôi xin cảm ơn sự giúp đỡ đó.

Tôi xin cảm ơn sự động viên, giúp đỡ của bạn bè và gia đình đã giúp đỡ tôi thực hiện luận văn này.

Tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc đối với mọi sự giúp đỡ quý báu đó.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả

Nguyễn Văn Chín

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. ĐẶT VẤN ĐỀ.....	1
2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI.....	3
1.1.1. Cơ sở lí luận của đề tài.....	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	4
1.2. KHÁI QUÁT CÁC QUY ĐỊNH VỀ 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. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10
1.2.4. Nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	14
1.2.5. Thuế và lệ phí khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	14
1.2.6. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	16
1.3. SƠ LƯỢC TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN THẾ GIỚI VÀ Ở VIỆT NAM.....	18
1.3.1. Sơ lược tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thế giới.....	18
1.3.2. Sơ lược tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt nam	22
1.3.2.1. Quá trình hình thành và phát triển	22
1.3.3. Sơ lược tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Hà Nội.....	32

2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU.....	33
2.1.1 Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2 Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU.....	33
2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU.....	33
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	35
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu.....	35
2.4.2. Phương pháp tổng hợp, xử lý, biểu đạt số liệu.....	36
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	38
3.1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CƠ BẢN TẠI HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.....	38
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	39
3.1.3. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.....	40
3.1.4. Thực trạng quản lý đất đai huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.....	42
3.1.5. Hiện trạng sử dụng đất huyện Đan Phượng năm 2014, thành phố Hà Nội.....	47
3.2. ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ VÀ QUI TRÌNH CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	49
3.3. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2010 - 2014.....	51
3.3.1. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đan Phượng theo đơn vị hành chính.....	51
3.3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đan Phượng theo thời gian.....	52

3.3.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đan Phượng theo loại đất.....	53
3.4. ĐÁNH GIÁ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI THEO SỐ LIỆU ĐIỀU TRA TỪ NGƯỜI DÂN	64
3.4.1. Đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Đan Phượng theo số liệu điều tra từ người có giao dịch chuyển nhượng	64
3.4.2. Mối quan hệ giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	69
3.4.3. Những thuận lợi, khó khăn trong quá trình hoàn thiện hồ sơ và thủ tục chuyển nhượng trên địa bàn	73
3.4.4. Giải pháp cho công tác chuyển nhượng trên địa bàn Huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.....	75
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	79
4.1. KẾT LUẬN	79
4.2. ĐỀ NGHỊ.....	79

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
CN - TTCN	: Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp
CNH - HĐH	: Công nghiệp hóa - Hiện đại hoá
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GCN	: Giấy chứng nhận
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HTXNN	: Hợp tác xã nông nghiệp
MTTQ	: Mặt trận tổ quốc
NLN	: Nông lâm nghiệp
SĐĐ	: Sử dụng đất
SXNN	: Sản xuất nông nghiệp
TDTT	: Thể dục – Thể thao
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
HTX	: Hợp tác xã

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Giá trị sản xuất các ngành kinh tế trên địa bàn huyện Đan Phượng.....	40
Bảng 3.2. Cơ cấu giá trị sản xuất các ngành kinh tế huyện Đan Phượng.....	41
Bảng 3.3. Tình hình biến động dân số huyện Đan Phượng qua một số năm	41
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 huyện Đan Phượng.....	47
Bảng 3.5. Tổng số vụ chuyển nhượng các xã, thị trấn trên địa bàn huyện	51
Bảng 3.6. Tổng hợp diện tích đất chuyển nhượng qua các năm và tổng số tiền thuế thu hàng năm từ công tác chuyển nhượng.....	52
Bảng 3.7. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ ở theo các xã giai đoạn 2010 - 2014.....	55
Bảng 3.8. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp theo các xã giai đoạn 2010 - 2014	56
Bảng 3.9. Kết quả điều tra công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	65
Bảng 3.10. Bảng so sánh chênh lệch số thuế thu theo giá Nhà nước và giá thu theo giá thị trường.....	68
Bảng 3.11. Ước tính thất thu thuế.....	69
Bảng 3.12. Mối quan hệ giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại địa điểm nghiên cứu	70
Bảng 3.13. Địa điểm và thời gian giao dịch	71
Bảng 3.14. Thời gian và hình thức thanh toán.....	72

MỞ ĐẦU

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai ngày nay được xem là tài sản vô cùng quý giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế được, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở hạ tầng, các trung tâm văn hóa, xã hội - an ninh quốc phòng.

Trong quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa, Việt Nam ngày càng thay đổi theo chiều hướng đi lên. Trong cơ chế thị trường nhu cầu sử dụng đất để đầu tư các cơ sở hạ tầng, các công trình công nghiệp, dịch vụ phát triển các khu dân cư đã tạo ra sự biến động về đất đai rất đáng kể nhất là vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gây không ít khó khăn trong công tác quản lý về đất đai. Nhằm thực hiện tốt công tác quản lý đất đai, nhà nước đã ban hành Luật đất đai 2013, để tiến hành các hoạt động như: Quy hoạch sử dụng đất, thống kê, kiểm kê, thanh tra đất đai,...đây là các hoạt động vừa mang tính pháp lý, vừa mang tính nghiệp vụ để đưa công tác quản lý đất đai ổn định, sắp xếp một cách có hệ thống, bên cạnh sự tuân thủ theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành của người sử dụng đất là không ít các trường hợp chuyển nhượng trái phép, mua bán sang tay, đầu cơ đất đai,...Điều này làm ảnh hưởng rất lớn đến đời sống và sử dụng đất. Chính vì vậy, công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một vấn đề nóng bỏng cần được sự quan tâm của rất nhiều người dân và cơ quan, ban, ngành có liên quan.

Việc tìm hiểu, hệ thống lại tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất để có những kết luận đúng, những giải pháp thiết thực nhằm hoàn thiện công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở các địa phương là hết sức cần thiết. Huyện Đan Phượng là một huyện nhỏ của thành phố Hà Nội, nằm ở phía Tây bắc trung tâm thành phố Hà Nội, tại khoảng giữa của trục đường quốc lộ 32 từ trung tâm Hà Nội đi Sơn tây. Đầu những năm 2010 trở lại đây, tình hình biến động về vấn đề chuyển nhượng đất đai diễn ra rất sôi nổi, do vậy, việc