

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

**NGUYỄN VĂN ĐỒNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC  
CHUYỂN NHƯỢNG, THỪA KẾ, TẶNG CHO  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
HUYỆN MỸ ĐỨC, THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
GIAI ĐOẠN 2010 - 2014**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, năm 2015**

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

**NGUYỄN VĂN ĐỒNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC  
CHUYỂN NHƯỢNG, THỪA KẾ, TẶNG CHO  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
HUYỆN MỸ ĐỨC, THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
GIAI ĐOẠN 2010 - 2014**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai  
Mã số: 60850103**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Phan Đình Bình**

**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./.

*Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015*

**Tác giả**

**Nguyễn Văn Đồng**

## 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 TS. Phan Đình Bình giảng viên Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo cho tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo trong 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 huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội; Phòng Tài nguyên và Môi trường; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất; Phòng thống kê huyện; Chi cục thuế huyện và UBND các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội; 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!

*Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015*

**Tác giả**

**Nguyễn Văn Đông**

## MỤC LỤC

<b>Đề mục</b>	<b><u>Nội dung</u></b>	<b>Trang</b>
	<b><u>Mở đầu</u></b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b><u>Đặt vấn đề</u></b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Mục tiêu của đề tài</b>	<b>2</b>
<b><u>2.1</u></b>	<b><u>Mục tiêu tổng quát của đề tài</u></b>	<b>2</b>
<b><u>2.2</u></b>	<b><u>Mục tiêu cụ thể của đề tài</u></b>	<b>2</b>
<b><u>Chương 1</u></b>	<b><u>Tổng quan tài liệu nghiên cứu</u></b>	<b>3</b>
<b><u>1.1</u></b>	<b><u>Cơ sở khoa học về OSDD đai</u></b>	<b>3</b>
<b><u>1.1.1</u></b>	<b><u>Cơ sở lý luận</u></b>	<b>3</b>
<b><u>1.1.2</u></b>	<b><u>Cơ sở pháp lý</u></b>	<b>4</b>
<b><u>1.1.3</u></b>	<b><u>Cơ sở thực tiễn</u></b>	<b>9</b>
<b><u>1.2</u></b>	<b><u>Quyền sở hữu, sử dụng đất ở một số nước trên thế giới</u></b>	<b>11</b>
<b><u>1.2.1</u></b>	<b><u>Các nước phát triển</u></b>	<b>11</b>
<b><u>1.2.2</u></b>	<b><u>Một số nước trong khu vực và Đông Nam Á</u></b>	<b>13</b>
<b><u>1.3</u></b>	<b><u>Thực tiễn về việc thực hiện các quyền sử dụng đất ở Việt Nam</u></b>	<b>16</b>
<b><u>1.4</u></b>	<b><u>Những bài học rút ra từ kinh nghiệm của một số nước</u></b>	<b>19</b>
<b><u>Chương 2</u></b>	<b><u>Đối tượng, nội dung và phương pháp nghiên cứu</u></b>	<b>19</b>
<b><u>2.1</u></b>	<b><u>Đối tượng, phạm vi nghiên cứu</u></b>	<b>19</b>
<b><u>2.1.1</u></b>	<b><u>Đối tượng nghiên cứu</u></b>	<b>19</b>
<b><u>2.1.2</u></b>	<b><u>Phạm vi nghiên cứu</u></b>	<b>19</b>
<b><u>2.2</u></b>	<b><u>Thời gian và địa điểm nghiên cứu</u></b>	<b>19</b>
<b><u>2.2.1</u></b>	<b><u>Thời gian nghiên cứu</u></b>	<b>19</b>
<b><u>2.2.2</u></b>	<b><u>Địa điểm nghiên cứu</u></b>	<b>19</b>
<b><u>2.3</u></b>	<b><u>Nội dung nghiên cứu</u></b>	<b>19</b>
<b><u>2.3.1</u></b>	<b><u>Đánh giá tình hình cơ bản của huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội</u></b>	<b>19</b>
<b><u>2.3.2</u></b>	<b><u>Đánh giá việc thực hiện quy trình chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho OSDD trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội</u></b>	<b>19</b>
<b><u>2.3.3</u></b>	<b><u>Đánh giá kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho</u></b>	<b>19</b>

	<u>QSDĐ trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014</u>	
	<u>Những khó khăn, tồn tại, một số nguyên nhân và giải pháp khắc phục việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật</u>	20
<u>2.3.4</u>		
<u>2.4</u>	<u>Phương pháp nghiên cứu</u>	20
<u>2.4.1</u>	<u>Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp</u>	20
<u>2.4.2</u>	<u>Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp</u>	20
<u>2.4.3</u>	<u>Phương pháp thống kê phân tích, xử lý số liệu</u>	21
<b>Chương 3</b>	<b><u>Kết quả nghiên cứu</u></b>	<b>22</b>
<u>3.1</u>	<u>Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội</u>	22
<u>3.1.1</u>	<u>Điều kiện tự nhiên</u>	22
<u>3.1.2</u>	<u>Điều kiện kinh tế - xã hội</u>	23
<u>3.1.3</u>	<u>Thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai</u>	25
<u>3.1.3</u>	<u>Hiện trạng sử dụng đất năm 2014</u>	26
<u>3.2</u>	<u>Đánh giá việc thực hiện quy trình chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội</u>	28
<u>3.2.1</u>	<u>Đánh giá hồ sơ chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ so với quy định pháp luật đất đai</u>	28
<u>3.2.2</u>	<u>Đánh giá quy trình chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội so với quy định pháp luật đất đai</u>	31
<u>3.3</u>	<u>Đánh giá kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội</u>	38
<u>3.3.1</u>	<u>Đánh giá kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ theo đơn vị hành chính, so sánh kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ giữa 21 xã và 01 thị trấn với nhau</u>	38
<u>3.3.2</u>	<u>Đánh giá kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ theo thời gian, so sánh kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ 5 năm với nhau</u>	53
<u>3.3.3</u>	<u>Đánh giá kết quả chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ theo mức độ hoàn thành</u>	57
<u>3.3.4</u>	<u>Đánh giá kết quả điều tra cán bộ địa chính và các hộ gia</u>	61

	<i>đình, cá nhân có thực hiện công tác chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ tại các xã, thị trấn điểm</i>	
<b><u>3.4</u></b>	<b><u>Những khó khăn, tồn tại, một số nguyên nhân và giải pháp khắc phục việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ đất trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật</u></b>	<b>67</b>
<b><u>3.4.1</u></b>	<i>Những khó khăn, tồn tại trong chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội</i>	<b>67</b>
<b><u>3.4.2</u></b>	<i>Một số nguyên nhân và giải pháp khắc phục để hoàn thiện và phát triển quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội</i>	<b>68</b>
	<b><u>Kết luận và kiến nghị</u></b>	<b>70</b>
<b><u>1</u></b>	<b><u>Kết luận</u></b>	<b>70</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>Kiến nghị</u></b>	<b>71</b>
	<b><u>Tài liệu tham khảo</u></b>	<b>72</b>
	<b><u>Phụ lục</u></b>	<b>75</b>

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

<b>Viết tắt</b>	<b>Viết đầy đủ</b>
ĐVT:	Đơn vị tính
GCN:	Giấy chứng nhận
QSDĐ:	Quyền sử dụng đất
HĐND:	Hội đồng nhân dân
UBND:	Ủy ban nhân dân
ĐKQSDĐ:	Đăng ký quyền sử dụng đất
QĐ:	Quyết định
GCNQSDĐ:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất



## DANH MỤC CÁC BẢNG

<b>Tên bảng</b>	<b><u>Nội dung</u></b>	<b>Trang</b>
Bảng 3.1	Hiện trạng sử dụng đất của huyện Mỹ Đức tính đến 01/01/2014	27
Bảng 3.2	<u>So sánh thành phần hồ sơ chuyên nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ tại huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội so với quy định của pháp luật đất đai</u>	28
Bảng 3.3	Kết quả thực hiện chuyển nhượng QSDĐ của 21 xã và 01 thị trấn trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014	39
Bảng 3.4	Kết quả thực hiện thừa kế QSDĐ của 21 xã và 01 thị trấn trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014	41
Bảng 3.5	Kết quả thực hiện tặng cho QSDĐ của 21 xã và 01 thị trấn trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014	43
Bảng 3.6	So sánh số lượng hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của 21 xã và 01 thị trấn trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014	45
Bảng 3.7	So sánh diện tích chuyển nhượng QSDĐ của 21 xã và 01 thị trấn trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014	46
Bảng 3.8	So sánh số lượng hồ sơ thừa kế QSDĐ của 21 xã và 01 thị trấn trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014	48
Bảng 3.9	So sánh diện tích thừa kế QSDĐ của 21 xã và 01 thị trấn trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014	49
Bảng 3.10	So sánh số lượng hồ sơ tặng cho QSDĐ của 21 xã và 01 thị trấn trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014	51
Bảng 3.11	So sánh diện tích tặng cho QSDĐ của 21 xã và 01 thị trấn trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014	52
Bảng 3.12	Kết quả chuyển nhượng QSDĐ của trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội trong 5 năm giai đoạn 2010 - 2014	54
Bảng 3.13	Kết quả thừa kế QSDĐ của trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội trong 5 năm giai đoạn 2010 - 2014	55

Bảng 3.14	Kết quả tặng cho QSDĐ của trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội trong 5 năm giai đoạn 2010 - 2014	56
Bảng 3.15	Kết quả chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014 theo mức độ hoàn thành	57
Bảng 3.16	Kết quả thừa kế QSDĐ trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014 theo mức độ hoàn thành	59
Bảng 3.17	Kết quả tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014 theo mức độ hoàn thành	60
Bảng 3.18	Đánh giá kết quả điều tra cán bộ địa chính về công tác chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ tại các xã, thị trấn điểm	62
Bảng 3.19	Đánh giá kết quả điều tra các hộ gia đình, cá nhân có thực hiện công tác chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ tại các xã, thị trấn điểm	64