

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

TẶNG THỊ LỆ THU

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUỐC OAI,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2010 - 2014**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

THÁI NGUYÊN - 2015

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

TẶNG THỊ LỆ THU

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHUYỂN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUỐC OAI,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI 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. Đàm Xuân Vận

THÁI NGUYÊN - 2015

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 này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả Luận văn

Tăng Thị Lệ Thu

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Tài nguyên - Môi trường - Trường Đại học Nông Lâm – Đại học Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và nhiệt tình giảng dạy, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu luận văn này.

Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới PGS. TS. Đỗ Thị Lan, là người trực tiếp hướng dẫn khoa học, đã tận tình giúp đỡ và hướng dẫn tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn ủy ban nhân huyện Quốc Oai, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quốc Oai, Ủy ban nhân dân và cán bộ địa chính của các xã, thị trấn thuộc huyện Quốc Oai đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và cung cấp đầy đủ các thông tin, số liệu, tư liệu bản đồ trong quá trình nghiên cứu luận văn này.

Cuối cùng tôi xin trân trọng cảm ơn các bạn học viên cùng lớp, những người thân trong gia đình và bạn bè đã giúp đỡ và động viên tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu để hoàn thành luận văn này.

Tác giả Luận văn

Tăng Thị Lệ Thu

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
2.3. Yêu cầu của đề tài	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	4
1.1.3. Cơ sở pháp lý về việc thực hiện các QSDĐ.....	7
1.2. Khái quát về việc chuyển quyền sử dụng đất.....	11
1.2.1. Một số khái niệm liên quan đến đề tài	11
1.2.2. Quyền sở hữu, sử dụng đất ở một số nước trên thế giới Thụy Điển.....	13
1.2.3. Tình hình thực hiện quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	18
1.2.4. Tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất Huyện Quốc Oai giai đoạn 2010 – 2014.....	21
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	22
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	22
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	22
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	22
2.2. Thời gian thời gian và địa điểm nghiên cứu	22
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	22
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	22
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	22
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	24

2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	24
2.4.2. Phương pháp tổng hợp, xử lý, đánh giá và phân tích số liệu.....	24
2.4.3. Phương pháp chuyên gia.....	24
2.4.4. Phương pháp biểu đạt kết quả.....	25
2.4.5. Hệ thống chỉ tiêu nghiên cứu.....	25
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	26
3.1. Sơ lược về tình hình cơ bản của huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.....	26
3.1.1. Sơ lược về điều kiện tự nhiên của huyện Quốc Oai,.....	26
3.1.1.1 Vị trí địa lý.....	26
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	30
3.2. Thực trạng quản lý và sử dụng đất đai.....	32
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất tại Huyện.....	32
3.2.2. Tình hình biến động diện tích các loại đất giai đoạn 2010 – 2014.....	37
3.2.3. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức.....	39
3.2.4. Công tác đo đạc và lập bản đồ.....	39
3.2.5. Công tác lập và quản lý hồ sơ Địa chính.....	40
3.2.6. Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	40
3.3. Đánh giá việc thực hiện các quyền sử dụng đất.....	42
3.3.1. Tình hình thực hiện quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất.....	42
3.3.2. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	42
3.3.3. Tình hình thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất.....	47
3.3.4. Tình hình thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất.....	48
3.3.5. Tình hình thực hiện quyền tặng, cho quyền sử dụng đất.....	52
3.3.6. Tình hình thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất.....	56
3.3.7. Tình hình thực hiện quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn.....	59
3.3.8. Đánh giá chung về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất ở huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010-2014.....	60

3.3.9 Nguyên nhân, khó khăn, tồn tại và giải pháp cho việc thực hiện chuyên quyền sử dụng đất ở huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.....	61
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	67
1. Kết luận	67
2. Kiến nghị.....	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	70

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Kí hiệu	Chú giải
CNH-HĐH	Công nghiệp hoá – Hiện đại hoá
XHCN	Xã hội chủ nghĩa
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
THCN	Trung học chuyên nghiệp
THPT	Trung học phổ thông
THCS	Trung học cơ sở
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
TP	Thành phố
ĐHQG	Đại học quốc gia
VPĐKQSDĐ	Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu kinh tế huyện Quốc Oai giai đoạn 2010 - 2014	31
Bảng 3.2: Hiện trạng dân số và lao động huyện Quốc Oai năm 2014	31
Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất của huyện Quốc Oai năm 2014	33
Bảng 3.4: Biến động diện tích theo mục đích sử dụng năm 2014 với năm 2013 và năm 2012	so 37
Bảng 3.5: Kết quả cấp GCN của huyện Quốc Oai giai đoạn 2010 – 2014	41
Bảng 3.6: Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Quốc Oai giai đoạn 2010 – 2014	43
Bảng 3.7. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ của các xã, thị trấn	45
Bảng 3.8: Tình hình thực hiện quyền thừa kế QSDĐ trên địa bàn huyện Quốc Oai giai đoạn 2010 – 2014	48
Bảng 3.9. Tình hình thực hiện quyền thừa kế QSDĐ của các xã, thị trấn	50
Bảng 3.10: Tình hình thực hiện quyền tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Quốc Oai giai đoạn 2010 – 2014	53
Bảng 3.11. Tình hình thực hiện quyền tặng, cho QSDĐ của các xã, thị trấn điểm	54
Bảng 3.12 Tình hình thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Quốc Oai giai đoạn 2010 – 2014	57
Bảng 3.13: Tình thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh QSDĐ theo các xã, thị trấn	58

DANH MỤC HÌNH

Biểu đồ 3.1 Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ đối với đất ở và đất nông nghiệp	44
Biểu đồ 3.2: Tình hình thực hiện quyền thừa kế QSDĐ đối với đất ở và đất nông nghiệp	51
Biểu đồ 3.3: Tình hình thực hiện quyền tặng cho QSDĐ đối với đất ở và đất nông nghiệp	55
Biểu đồ 3.4: Tình hình thực hiện quyền thế chấp QSDĐ đối với đất ở và đất nông nghiệp	58