

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN



TRẦN MINH TÚ

**NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC CHUYÊN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ BẮC NINH  
GIAI ĐOẠN 2010 – 2014**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Thái Nguyên - 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN



TRẦN MINH TÚ

**NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC  
CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA  
BÀN THÀNH PHỐ BẮC NINH  
GIAI ĐOẠN 2010 – 2014**

Chuyên ngành : QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI  
Mã số : 60.62.16

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**  
Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. NGUYỄN THẾ ĐẶNG

Thái Nguyên - 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./.

*Bắc Ninh, tháng 09 năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Trần Minh Tú**

## 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 GS.TS Nguyễn Thế Đặng 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 tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo trong phòng đào tạo, 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 thành phố Bắc Ninh, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch và UBND các phường, xã trên địa bàn thành phố Bắc Ninh, 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 !

*Bắc Ninh, tháng 09 năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Trần Minh Tú**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN</b> .....	1
<b>LỜI CẢM ƠN</b> .....	2
<b>MỤC LỤC</b> .....	3
<b>DANH MỤC VIẾT TẮT</b> .....	7
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG</b> .....	8
<b>DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ</b> .....	9
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	11
2. Mục tiêu của đề tài .....	12
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	12
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	13
3. Ý nghĩa của đề tài.....	13
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU</b> .....	14
1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI.....	14
1.1.1. Cơ sở lí luận của đề tài.....	14
1.1.2. Cơ sở pháp lý .....	17
1.2. KHÁI QUÁT VỀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT .....	19
1.2.1. Khái niệm về chuyển quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	19
1.2.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất .....	20

1.2.3. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	23
1.2.4. Nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	26
1.2.5. Thuế và lệ phí khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	27
1.2.6. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	28
1.3. TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN THẾ GIỚI VÀ Ở VIỆT NAM .....	30
1.3.1. Sơ lược tình hình quản lý đất đai và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thế giới.....	30
1.3.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	33
1.3.3. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Bắc Ninh .....	38
CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	41
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU .....	41
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	41
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	41
2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU .....	41
2.2.1. Thời gian nghiên cứu .....	41
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu .....	41
2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU .....	41
2.3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của thành phố Bắc Ninh. ....	41
2.3.2. Phân tích, đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh.....	41
2.3.3. Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh.....	42

2.3.4. Giải pháp, kiến nghị nhằm nâng cao công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh. ....	42
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	42
2.3.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp.....	42
2.3.2. Phương pháp điều tra các số liệu sơ cấp.....	42
2.3.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh và xử lý số liệu.....	43
2.3.4. Phương pháp phỏng vấn trực tiếp.....	43
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	44
3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của thành phố Bắc Ninh.....	44
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Bắc Ninh.....	44
3.1.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh liên quan đến công tác chuyển quyền sử dụng đất.....	59
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Bắc Ninh.....	63
3.2. Phân tích, đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh.....	65
3.2.1. Kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất.....	65
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo các hình thức chuyển quyền.....	67
3.2.3. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính.....	69
3.3. Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh.....	74
3.3.1. Ảnh hưởng của cơ chế, chính sách.....	74
3.3.2. Ảnh hưởng của cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở vật chất, trang thiết bị.....	74

3.3.3. Ảnh hưởng về sự hiểu biết của người dân, cán bộ tới công tác chuyển quyền sử dụng đất đai .....	75
3.4. Đề xuất các giải pháp thúc đẩy công tác chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật trên địa bàn thành phố Bắc Ninh .....	82
3.4.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật .....	82
3.4.2. Giải pháp về tổ chức, quản lý.....	82
3.4.3. Giải pháp công nghệ, kỹ thuật .....	83
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	84
1. KẾT LUẬN .....	84
2. ĐỀ NGHỊ .....	85
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	87
PHỤ LỤC 1: TỔNG HỢP 200 PHIẾU PHÒNG VẤN .....	90
PHỤ LỤC 2: MẪU PHIẾU ĐIỀU TRA.....	91



**DANH MỤC VIẾT TẮT**

ĐVT:	Đơn vị tính
GCN:	Giấy chứng nhận
HĐND:	Hội đồng nhân dân
QSĐĐ:	Quyền sử dụng đất
QSD:	Quyền sử dụng
SĐĐ:	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: Một số chỉ tiêu phát triển kinh tế thành phố Bắc Ninh.....	48
Bảng 3. 2: Dân số, lao động thành phố Bắc Ninh từ năm 2009 – 2013.....	51
Bảng 3. 3: Hiện trạng sử dụng đất năm 2014.....	63
Bảng 3. 4: Tình hình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh giai đoạn 2010 – 2014.....	66
Bảng 3. 5: Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại thành phố Bắc Ninh giai đoạn 2010 -2014 theo đơn vị hành chính.....	70
Bảng 3. 6: Kết quả đánh giá của cán bộ và người dân về công tác chuyển quyền sử dụng đất đai .....	76
Bảng 3. 7: Kết quả phỏng vấn của cán bộ và người dân về trình tự, thời gian và mức thuế phí của công tác chuyển quyền sử dụng đất đai.....	78
Bảng 3. 8: Kết quả phỏng vấn của cán bộ và người dân về công tác chuyển quyền sử dụng đất đai .....	79