

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

**TRẦN THỊ THỦY**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN  
SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,  
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2012 - 2014**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2015**

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

**TRẦN THỊ THỦY**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN  
SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,  
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2012 - 2014**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**  
**Mã số: 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. DƯ NGỌC THÀNH**

**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./.

*Thái Nguyên, tháng 9 năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Trần Thị Thủy**

## 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. Dư Ngọc Thành giảng viên Khoa Tài nguyên và Môi trường, 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 Thái Nguyên, 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 Thái Nguyên, 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 9 năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Trần Thị Thủy**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Đặt vấn đề .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU 3</b>	
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 lí của đề tài.....	4
1.2. Khái quát về chuyển quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	9
1.2.1. Khái niệm về chuyển quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	9
1.2.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất .....	9
1.2.3. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	13
1.2.4. Nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	16
1.2.5. Thuế và lệ phí khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	16
1.2.6. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	18
1.3. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thế giới và Việt Nam.....	20
1.3.1. Sơ lược tình hình quản lý đất đai và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thế giới .....	20
1.3.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	22
1.3.3. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Thái Nguyên .....	25

<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>28</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	28
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	28
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	28
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	28
2.2.1. Thời gian nghiên cứu .....	28
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu .....	28
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	28
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp .....	30
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp .....	30
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh và xử lý số liệu.....	31
2.4.4. Phương pháp biểu đạt thông tin .....	31
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>32</b>
3.1. Tình hình cơ bản của thành phố Thái Nguyên.....	32
3.1.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên của thành phố Thái nguyên.....	32
3.1.2. Khái quát về điều kiện KT - XH của thành phố Thái Nguyên .....	33
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên .....	35
3.1.4. Thực trạng công tác quản lý đất đai của thành phố Thái Nguyên .....	37
3.2. Đánh giá hồ sơ và quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên.....	39
3.2.1. Đánh giá hồ sơ chuyển nhượng so với pháp luật đất đai .....	39
3.2.2. Đánh giá quy trình chuyển nhượng so với pháp luật đất đai .....	40
3.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất giai đoạn 2012 - 2014 tại thành phố Thái Nguyên.....	46
3.3.1. Đánh giá kết quả chuyển nhượng theo đơn vị hành chính.....	46
3.3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng theo thời gian .....	53
3.3.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng theo loại đất.....	55
3.3.4. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên theo loại đối tượng nhận chuyển nhượng .....	56

3.4. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	59
3.4.1. Đánh giá sự hiểu biết chung về chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	60
3.4.2. Đánh giá sự hiểu biết về hồ sơ chuyển nhượng .....	63
3.4.3. Đánh giá sự hiểu biết về quy trình chuyển nhượng .....	67
3.4.4. Đánh giá sự hiểu biết về tài chính trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	69
3.4.5. Đánh giá nhận xét về thị trường chuyển nhượng.....	72
3.5. Các yếu tố ảnh hưởng, khó khăn, tồn tại và giải pháp nâng cao quản lý hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên .....	74
3.5.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên.....	74
3.5.2. Những khó khăn, tồn tại trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên.....	76
3.5.3. Một số giải pháp nâng công tác quản lý hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên .....	77
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>78</b>
1. Kết luận .....	78
2. Đề nghị .....	78
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>80</b>

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

ĐVT	: Đơn vị tính
GCN	: Giấy chứng nhận
HĐND	: Hội đồng nhân dân
QSD	: Quyền sử dụng
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
TB	: Trung bình
TP	: Thành phố
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng đăng ký



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất TP Thái Nguyên năm 2014.....	36
Bảng 3.2. Thành phần hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên với quy định của pháp luật đất đai.....	39
Bảng 3.3. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 theo đơn vị hành chính .....	47
Bảng 3.4. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 28 đơn vị phường xã từ 2012 đến 2014 .....	50
Bảng 3.5. Diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 28 đơn vị phường xã từ 2012 đến 2014 .....	51
Bảng 3.6. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn trên địa bàn TP Thái Nguyên giai đoạn 2012- 2014 .....	53
Bảng 3.7. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên trong giai đoạn 2012-2014.....	53
Bảng 3.8. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành phố Thái Nguyên theo từng loại đất .....	55
Bảng 3.9. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành phố Thái Nguyên theo địa chỉ đối tượng nhận chuyển QSD đất.....	57
Bảng 3.10. Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành phố Thái Nguyên theo nghề nghiệp của đối tượng nhận chuyển nhượng.....	58
Bảng 3.11. Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung về chuyển nhượng QSD đất tại 3 khu vực của thành phố Thái Nguyên.....	61
Bảng 3.12. Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung về chuyển nhượng QSD đất tại thành phố Thái Nguyên theo 3 nhóm ngành nghề.....	63
Bảng 3.13. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về hồ sơ chuyển nhượng QSD đất tại thành phố Thái Nguyên theo đối tượng nghề nghiệp .....	64
Bảng 3.14. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về hồ sơ chuyển nhượng QSD đất tại 3 khu vực của thành phố Thái Nguyên.....	66

Bảng 3.15. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về quy trình chuyển nhượng QSD đất tại thành phố Thái Nguyên theo đối tượng nghề nghiệp .....	67
Bảng 3.16. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về quy trình chuyển nhượng QSD đất tại thành phố Thái Nguyên theo 3 khu vực .....	69
Bảng 3.17. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về thuế, lệ phí chuyển nhượng QSD đất tại thành phố Thái Nguyên theo đối tượng nghề nghiệp .....	70
Bảng 3.18. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về thuế, lệ phí chuyển nhượng QSD đất tại thành phố Thái Nguyên theo ở từng địa bàn cư trú .....	71
Bảng 3.19. Kết quả đánh giá hiểu biết về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên theo đối tượng nghề nghiệp .....	73
Bảng 3.20. Kết quả đánh giá sự hiểu biết về thị trường chuyển nhượng QSD đất tại thành phố Thái Nguyên theo đối tượng ở từng địa bàn cư trú .....	74