

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

**LÊ THỊ BẰNG GIANG**

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC QUYỀN  
CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI QUẬN HÀ ĐÔNG,  
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**

**Thái Nguyên - 2015**

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

**LÊ THỊ BẰNG GIANG**

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC QUYỀN  
CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI QUẬN HÀ ĐÔNG,  
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: TS. Vũ Thị Thanh Thủy**

**Thái Nguyên - 2015**

## LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên – 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 Tiến sĩ Vũ Thị Thanh Thủy, 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 dân quận Hà Đông, Phòng Tài nguyên và Môi trường - Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh Hà Đông, Chi cục Thuế quận Hà Đông, Phòng Thống kê quận Hà Đông, Ủy ban nhân dân và cán bộ địa chính của 17 phường điều tra 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**

**Lê Thị Bằng Giang**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể:.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
CHƯƠNG I. TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU .....	4
1.1. Khái quát những vấn đề liên quan tới quyền sử dụng đất.....	4
1.1.1. Quyền sở hữu .....	4
1.1.2. Quyền sở hữu toàn dân về đất đai .....	4
1.1.3. Quyền sử dụng đất .....	5
1.2. Quyền sở hữu, sử dụng đất ở một số nước trên thế giới .....	6
1.2.1. Các nước phát triển .....	7
1.2.2. Một số nước trong khu vực .....	10
1.3. Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	11
1.3.1. Cơ sở hình thành thị trường đất đai: .....	11
1.3.2. Các văn bản pháp quy liên quan đến sự hình thành thị trường quyền sử dụng đất từ năm 1993 đến nay: .....	12
1.3.3. Tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất ở Việt Nam trong những năm qua .....	14
1.4. Những bài học rút ra từ kinh nghiệm của một số nước: .....	18
1.4.1 Bài học về định giá đất:.....	18
1.4.2 Bài học về cơ chế vận hành.....	19
CHƯƠNG II. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	20
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	20
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	20

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	20
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	20
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.....	20
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất quận Hà Đông.....	20
2.2.3. Đánh giá việc thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại quận Hà Đông từ năm 2010 đến 2014 .....	20
2.2.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện quyền sử dụng đất .....	21
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện các quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông.....	21
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	21
2.3.1. Phương pháp thu thập các tài liệu, số liệu thứ cấp.....	21
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	22
2.3.4. Phương pháp phân tích thống kê, tổng hợp và xử lý số liệu.....	22
<b>CHƯƠNG III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>23</b>
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội quận Hà Đông.....	23
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên .....	23
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	28
3.1.3. Lao động và việc làm: .....	40
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội của quận Hà Đông. ...	40
3.2. Hiện trạng sử dụng đất của quận Hà Đông .....	42
3.3. Đánh giá việc thực hiện quyền sử dụng đất tại quận Hà Đông.....	46
3.3.1. Tình hình thực hiện quyền chuyển đổi QSDĐ.....	46
3.3.2. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ .....	46
3.3.3. Tình hình thực hiện quyền tặng, cho QSDĐ.....	50
3.3.4. Tình hình thực hiện quyền thế chấp bằng QSDĐ .....	54
3.3.5. Tổng hợp ý kiến của hộ gia đình, cá nhân về việc thực hiện các quyền sử dụng đất .....	57
3.3.6. Đánh giá chung về tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất .....	60
3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền SDD .....	63

3.4.1 Ảnh hưởng giá đất đến việc thực hiện quyền sử dụng đất.....	63
3.4.2 Ảnh hưởng bởi quy hoạch đến thực hiện quyền sử dụng đất.....	64
3.4.3 Ảnh hưởng của gia tăng dân số đến thực hiện quyền sử dụng đất.....	66
3.4.4 Ảnh hưởng của các thủ tục hành chính đến thực hiện quyền sử dụng đất.....	67
3.4.5 Ảnh hưởng của thuế đến thực hiện quyền sử dụng đất:.....	68
3.4.6. Ảnh hưởng của một số yếu tố đến quyền SDD qua kết quả điều tra .....	68
3.5. Đề xuất các giải pháp thúc đẩy việc thực hiện quyền sử dụng đất .....	69
3.5.1 Giải pháp về hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực cán bộ quản lý đất đai, đặc biệt là đất đô thị .....	69
3.5.2 Giải pháp về tổ chức quản lý, đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi để giao dịch đất đai được đăng ký. ....	70
3.5.3 Hoàn thiện các chính sách có liên quan .....	71
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	73
1. Kết luận .....	73
2. Kiến nghị.....	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	75

## 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
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
TP	Thành phố
ĐHQG	Đại học quốc gia
VPĐKQSĐĐ	Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tổng hợp các chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội giai đoạn 2010 - 2014 ....	32
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 của quận Hà Đông.....	44
Bảng 3.4 : Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSD đất ở tại quận Hà Đông từ năm 2010- 2014 .....	47
Bảng 3.5: Tình hình thực hiện quyền tặng, cho QSD đất ở tại quận Hà Đông từ .... năm 2010 - 2014.....	51
Bảng 3.6: Tình hình thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh QSD đất tại quận Hà Đông từ năm 2010 - 2014 .....	54
Bảng 3.7: Tổng hợp ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân về việc ..... thực hiện các QSDĐ.....	57
Bảng 3.8. Danh mục một số khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp .....	65
Bảng 3.9. Danh mục quy hoạch khu đô thị, nhà ở và trục giao thông chính .....	65
Bảng 3.10. Dân số và mật độ dân số quận Hà Đông giai đoạn 2010 - 2014 .....	67
Bảng 3.11. Đánh giá ảnh hưởng của một số yếu tố đến việc thực hiện QSDĐ .....	69

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 1. Bản đồ hành chính quận Hà Đông .....	24
Hình 3.2. So sánh kết quả chuyển nhượng qua các năm của quận Hà Đông.....	49
Hình 3.3 : Kết quả tặng, cho quyền sử dụng đất.....	52
Hình 3.4.Tổng hợp kết quả thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh QSD đất tại quận Hà Đông .....	56

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Đất là nguồn tài nguyên có giá trị nhất của nhân loại. Nó bao gồm mọi ý nghĩa của sự sống, thiếu đất loài người không thể tồn tại. Mọi sự tồn tại và tiến triển của loài người đều diễn ra trên mặt đất. Nguồn tài nguyên sẽ không bao giờ bị kiệt quệ hay bị phá huỷ một khi con người và tất cả các quốc gia thấy hết giá trị của nó. Hiện nay, tài nguyên đất đang chịu sức ép của nhiều yếu tố song sự gia tăng dân số, sự phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế thị trường và việc sử dụng thiếu hợp lý đã làm cho quan hệ đất đai ngày càng trở nên phức tạp. Chính vì vậy việc quản lý và sử dụng đất đai một cách chặt chẽ, rõ ràng và cẩn thận đã trở thành vấn đề lớn của Thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng.

Ở Việt Nam, trước khi có Hiến pháp 1980, đất đai nước ta vẫn có nhiều hình thức sở hữu: sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân. Hiến pháp 1980 quy định nước ta chỉ còn tồn tại một hình thức sở hữu đất đai đó là sở hữu toàn dân. Đến Hiến pháp 1992, tại điều 18 quy định là: Người được Nhà nước giao đất thì được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất (QSDD) theo quy định của pháp luật. Đến nay, Luật Đất đai 1993, Luật sửa đổi một số điều Luật Đất đai 1998, 2001 và Luật Đất đai 2003 đã từng bước cụ thể hóa quy định này của Hiến pháp với xu thế ngày càng mở rộng các quyền cho người sử dụng đất. Trước tình hình công nghiệp hóa, hiện đại hóa mạnh mẽ, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước được hình thành, thị trường đất đai ngày càng phát triển và hòa nhập vào nền kinh tế thị trường và từng bước đồng bộ với các thị trường khác trong nền kinh tế quốc dân. Luật Đất đai 2003 có những quy định về giao QSDD cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng và có những quy định để các tổ chức, cá nhân sử dụng đất dễ dàng thực hiện các quyền của QSDD. Tuy nhiên, đến nay tình hình thực hiện các QSDD ở các địa phương vẫn còn nhiều bất cập cần giải quyết. Những diễn biến phức tạp của thị trường bất động sản, sự yếu kém trong công tác quản lý nhà nước đối với sự phát triển của thị trường bất động sản đã và đang gây nhiều khó khăn, trở ngại cho công cuộc đầu tư phát triển, chuyển đổi cơ cấu kinh tế, thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất