

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

NGUYỄN MINH NGUYỆT

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHUYỂN QUYỀN
CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN
HOÀI ĐỨC, 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**

NGUYỄN MINH NGUYỆT

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHUYỂN QUYỀN
CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN
HOÀI 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: PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông

THÁI NGUYÊN - 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là kết quả nghiên cứu của tôi. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực và chưa được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện hoàn thành luận văn này đã được cảm ơn. Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đều đã được ghi rõ nguồn gốc./.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả

Nguyễn Minh Nguyệt

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Đại học Nông Lâm 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 Nguyễn Ngọc Nông, 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 huyện Hoài Đức, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoài Đức, Chi cục Thuế huyện Hoài Đức, Phòng Thống kê huyện Hoài Đức, Ủy ban nhân dân và cán bộ địa chính của các xã thị trấn 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

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	2
CHƯƠNG 1: 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.....	4
1.2. Quyền sở hữu, sử dụng đất ở một số nước trên thế giới.....	6
1.2.1. Các nước phát triển	6
1.2.2. Một số nước trong khu vực	8
1.2.3. Những bài học rút ra từ kinh nghiệm của một số nước.....	11
1.3. Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	13
1.3.1. Các văn bản pháp quy liên quan đến sự hình thành thị trường quyền sử dụng đất từ năm 1993 đến nay	13
1.3.2. Tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất ở Việt Nam trong những năm qua...17	
1.3.3. Thực tiễn việc thực hiện quyền sử dụng đất ở thành phố Hà Nội.....	21
CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	23
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	23
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	23
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	23
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất huyện Hoài Đức	23
2.2.3. Đánh giá việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Hoài Đức từ năm 2010 đến 2014.....	23
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện các quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức	24
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	24
2.3.2. Phương pháp thu thập các tài liệu, số liệu liên quan.....	24
2.3.3. Phương pháp phân tích thống kê, tổng hợp và xử lý số liệu	25
2.3.4. Phương pháp điều tra theo phiếu.....	25
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	27
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Hoài Đức	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên	27
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	30
3.1.3. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	33
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Hoài Đức.....	39
3.2. Tình hình, quản lý sử dụng đất của huyện Hoài Đức	41
3.2.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất của huyện Hoài Đức.....	41
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất của các xã thị trấn nghiên cứu, điều tra	44
3.3. Đánh giá việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Hoài Đức	47
3.3.1. Tình hình thực hiện quyền chuyển đổi QSDĐ	47
3.3.2. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ	48
3.3.3. Tình hình thực hiện quyền cho thuê QSDĐ	52
3.3.4. Tình hình thực hiện quyền cho thuê lại QSDĐ	53
3.3.6. Tình hình thực hiện quyền tặng, cho QSDĐ.....	56
3.3.7. Tình hình thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh bằng QSDĐ	58

3.3.8. Tình hình thực hiện quyền góp vốn QSDĐ	61
3.3.9. Tình hình thực hiện quyền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất	61
3.4. Đánh giá tình hình thực hiện các quyền tại 3 xã, thị trấn	63
3.4. Đề xuất các giải pháp thúc đẩy việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức	72
3.4.1. Giải pháp về chính sách	72
3.4.2. Giải pháp về tổ chức quản lý đầu tư cơ sở vật chất	73
3.4.3. Giải pháp tuyên truyền phổ biến pháp luật	74
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	75
1. Kết luận.....	75
2. Đề nghị.....	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	77

DANH MỤC CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
BTNMT	: Bộ Tài nguyên môi trường
BTP	: Bộ Tư pháp
CP	: Chính Phủ
CN -TTCN	: Công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp
CNQSDĐ	: Chứng nhận quyền sử dụng đất
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GTSX	: Giá trị sản xuất
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quyết định
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TT	: Thông tư
UBND	: Ủy ban nhân dân
TH	: Trường hợp

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu đất đai của huyện Hoài Đức TP Hà Nội năm 2014.....	31
Bảng 3.2: Cơ cấu kinh tế huyện Hoài Đức giai đoạn 2004- 2014	33
Bảng 3.3: Cơ cấu và giá trị sản xuất ngành Nông nghiệp giai đoạn 2004- 2014	34
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 của huyện Hoài Đức.....	42
Bảng 3.5: Hiện trạng sử dụng đất các phường nghiên cứu.....	44
Bảng 3.6 : Tình hình thực hiện chuyển quyền chuyển nhượng QSD đất ở tại huyện Hoài Đức từ năm 2010- 2014	49
Bảng 3.7: Tình hình thực hiện chuyển quyền chuyển nhượng QSD đất nông nghiệp tại huyện Hoài Đức từ năm 2010 - 2014.....	51
Bảng 3.8: Tình hình thực hiện chuyển quyền thừa kế QSD đất tại huyện Hoài Đức từ năm 2010 - 2014	55
Bảng 3.9: Tình hình thực hiện chuyển quyền tặng cho QSD đất tại huyện Hoài Đức từ năm 2010 - 2014	57
Bảng 3.10: Tình hình thực hiện chuyển quyền thế chấp, bảo lãnh QSD đất tại huyện Hoài Đức từ năm 2010 - 2014	60
Bảng 3.11: Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ ở theo các xã, thị trấn giai đoạn 2010-2014	63
Bảng 3.12: Tình hình thực hiện quyền thừa kế QSDĐ theo các xã giai đoạn 2010- 2014	65
Bảng 3.13: Tình hình thực hiện quyền tặng cho QSDĐ theo các xã giai đoạn 2010- 2014	66
Bảng 3.14: Tình hình thực hiện quyền thế chấp bằng QSDĐ ở theo các xã giai đoạn 2010-2014	67
Bảng 3.15: Ý kiến của hộ gia đình cá nhân về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất ở nông thôn	69

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Vị trí huyện Hoài Đức trên bản đồ hành chính TP.Hà Nội	27
Hình 3.3: Biểu đồ cơ cấu đất đai của huyện Hoài Đức năm 2014.....	31