

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



**NGUYỄN HOÀNG ĐÔNG**

**Tên đề tài:**

**“ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TẠI PHƯỜNG QUANG TRUNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,  
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2012 - 2014”**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC**

<b>Hệ đào tạo</b>	<b>: Chính quy</b>
<b>Chuyên ngành</b>	<b>: Địa chính môi trường</b>
<b>Khoa</b>	<b>: Quản lý Tài nguyên</b>
<b>Khóa học</b>	<b>: 2011 - 2015</b>
<b>Giảng viên hướng dẫn</b>	<b>: ThS. Nông Thu Huyền</b>
<b>Khoa Quản lý Tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm</b>	

**Thái Nguyên - 2015**

## LỜI CẢM ƠN

Thực tập tốt nghiệp là một giai đoạn cần thiết và hết sức quan trọng của mỗi sinh viên, đó là thời gian để sinh viên tiếp cận với thực tế, nhằm củng cố và vận dụng những kiến thức mà mình đã học được trong nhà trường. Được sự nhất trí của ban giám hiệu nhà trường, ban chủ nhiệm khoa Quản lý Tài Nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, em đã nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014”***.

Để hoàn thành khóa luận, trong quá trình học tập và nghiên cứu, em đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ tận tình của nhiều cá nhân và tập thể. Trong trang đầu của bài khóa luận này, em xin chân thành gửi lời cảm ơn tới:

Ban giám hiệu trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Ban chủ nhiệm khoa và tập thể thầy cô giáo trong khoa Quản lý Tài Nguyên đã tận tình dạy dỗ và dìu dắt em trong suốt quá trình học tập.

Các cán bộ UBND phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ em hoàn thành bản báo cáo tốt nghiệp này.

Đặc biệt em xin chân thành cảm ơn sự quan tâm, chỉ đạo tận tình của cô giáo hướng dẫn: Th.S Nông Thu Huyền - người đã giúp đỡ em trong suốt quá trình hoàn thành thực hiện đề tài và hoàn thành khóa luận tốt nghiệp.

***Em xin chân thành cảm ơn!***

*Thái Nguyên, ngày 20 tháng 05 năm 2015*

**Sinh viên thực hiện**

**Nguyễn Hoàng Đông**

## DANH MỤC BẢNG

*Trang*

<b>Bảng 4.1.</b> Hiện trạng sử dụng đất của phường Quang Trung năm 2014	32
<b>Bảng 4.2.</b> Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014.....	35
<b>Bảng 4.3.</b> Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời gian tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014.....	36
<b>Bảng 4.4.</b> Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo loại đất tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014.....	38
<b>Bảng 4.5.</b> Đánh giá sự hiểu biết chung của người dân và cán bộ công chức về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	40
<b>Bảng 4.6.</b> Đánh giá sự hiểu biết của người dân và cán bộ công chức về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	42
<b>Bảng 4.7.</b> Sự hiểu biết của người dân về thuế và lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	43
<b>Bảng 4.8.</b> Sự hiểu biết của người dân về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	45
<b>Bảng 4.9.</b> Trung bình tỷ lệ trả lời đúng theo nhóm đối tượng điều tra ..	46

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

<b>Hình 4.1.</b> Biểu đồ kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời gian tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014 .....	37
<b>Hình 4.2.</b> Biểu đồ kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo loại đất tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014 .....	38
<b>Hình 4.3.</b> Biểu đồ trung bình tỷ lệ trả lời đúng theo nhóm đối tượng điều tra...	46

## DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

BTNMT	Bộ Tài nguyên Môi trường
BTP	Bộ tư pháp
GCNSDD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
NĐ-CP	Nghị định - Chính phủ
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
QSD	Quyền sử dụng
QĐ	Quyết định
TT	Thông tư
TP	Thành phố
TN & MT	Tài nguyên và Môi trường
UBNDTP	Ủy ban nhân dân thành phố
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK-QSD	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<b>PHẦN 1: MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1.1. Đặt vấn đề .....	1
1.2. Mục đích nghiên cứu.....	2
1.3. Yêu cầu của đề tài .....	2
1.4. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>PHẦN 2: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....</b>	<b>3</b>
2.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	3
2.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài.....	3
2.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	3
2.1.3. Cơ sở pháp lý .....	4
2.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất .....	5
2.2.1. Quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất.....	5
2.2.2. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	5
2.2.3. Quyền thừa kế quyền sử dụng đất.....	6
2.2.4. Quyền cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất .....	7
2.2.5. Quyền tặng cho quyền sử dụng đất.....	8
2.2.6. Quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất .....	8
2.2.7. Quyền bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất.....	9
2.2.8. Quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	9
2.3. Khái quát chung về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	9
2.3.1. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	9
2.3.2. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	10
2.3.3. Thời điểm được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	14
2.3.4. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	16

2.3.5. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Nghị định 181/2004/NĐ-CP .....	16
2.3.6. Nghĩa vụ tài chính trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	16
2.3.7. Thành phần hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung .....	17
2.3.8. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung .....	17
2.4. Sơ lược về tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cả nước và thành phố Thái Nguyên.....	18
2.4.1. Sơ lược về tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cả nước.....	18
2.4.2. Sơ lược về kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên.....	22
<b>PHẦN 3: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b>	<b>23</b>
3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	23
3.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	23
3.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
3.2. Địa điểm và thời gian tiến hành .....	23
3.2.1. Địa điểm.....	23
3.2.2. Thời gian tiến hành .....	23
3.3. Nội dung nghiên cứu.....	23
3.4. Phương pháp nghiên cứu .....	23
3.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	23
3.4.2. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu.....	24
3.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp số liệu.....	24
3.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	24
<b>PHẦN 4: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN</b>	<b>25</b>
4.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội tại phường Quang Trung .....	25

4.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	25
4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	28
4.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên , kinh tế - xã hội và môi trường ảnh hưởng đến sử dụng đất. ....	30
4.2. Thực trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai của phường Quang Trung.....	31
4.2.1. Thực trạng sử dụng các loại đất hiện nay của Phường Quang Trung.....	31
4.2.2. Thực trạng công tác quản lý nhà nước về sử dụng đất trên địa bàn phường Quang Trung.....	33
4.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 .....	34
4.3.1. Đánh giá theo kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 theo đơn vị hành chính.....	34
4.3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 theo thời gian .....	36
4.3.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 theo loại đất.....	38
4.4. Đánh giá thực trạng và sự hiểu biết của người dân về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung .....	39
4.4.1. Các vướng mắc khi thực hiện giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các Nghị định.....	39
4.4.2. Đánh giá sự hiểu biết của người dân và cán bộ công chức về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung .....	39



4.4. Những khó khăn, tồn tại và giải pháp khắc phục trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung .....	47
4.4.1. Những khó khăn, tồn tại còn gặp phải trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	47
4.4.2. Giải pháp khắc phục.....	48
<b>PHẦN 5: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>49</b>
5.1. Kết luận .....	49
5.2. Kiến nghị.....	50
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>51</b>

## **PHẦN 1**

### **MỞ ĐẦU**

#### **1.1. Đặt vấn đề**

Trong những năm gần đây tốc độ đô thị hóa cao và nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng nhưng đất đai thì lại có hạn. Là một phường thuộc thành phố Thái Nguyên, phường Quang Trung hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã diễn ra khá nhiều để đáp ứng như cầu sử dụng đất của người dân.

Để thúc đẩy phát triển kinh tế và đơn giản hóa thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng cũng như các thủ tục hành chính về đất đai nói chung trên cơ sở bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất và có sự quản lý chặt chẽ của pháp luật. Do đó yêu cầu đặt ra cho công tác quản lý đất đai là phải hoàn thiện và đẩy mạnh việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân. Với mục tiêu đưa đất đai vào sử dụng hợp lý, hiệu quả và tiết kiệm nhất.

Việc quản lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ từng bước đưa quỹ đất vào tầm kiểm soát của nhà nước, góp phần quản lý đất đai ngày càng chặt chẽ và thuận lợi hơn, nhà nước đã đưa ra cơ sở pháp lý quản lý đất đai thống nhất trên toàn quốc nhằm tạo trật tự và đảm bảo tính công bằng trong xã hội khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên vấn đề chuyển nhượng không phải lúc nào cũng tuân theo quy định của pháp luật, trên thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của đối tượng sử dụng đất vẫn diễn ra khá phức tạp trên địa bàn phường gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Phường Quang Trung nằm ở trung tâm của TP. Thái Nguyên có chợ Đồng Quang, ga Đồng Quang ... là một trong những nơi có vị trí đẹp, thuận lợi cho kinh doanh, phát triển kinh tế - xã hội vì vậy vấn đề chuyển quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng luôn “nóng”, điều đó đã ảnh hưởng không nhỏ tới công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn Phường. Trên cơ sở nhằm xem xét, đánh giá công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn phường, để tìm ra những khó khăn và nguyên nhân còn tồn tại, từ đó đưa ra phương hướng khắc phục khó

khẩn và hoàn thiện công tác này góp phần cho công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng được tốt hơn em tiến hành thực hiện đề tài: ***“Đánh giá thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Quang Trung , thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014”***, dưới sự hướng dẫn của cô giáo Th.S Nông Thị Thu Huyền.

## **1.2. Mục đích nghiên cứu**

Đánh giá công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Quang Trung , thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 từ đó tìm ra những khó khăn, tồn đọng và đề xuất các giải pháp nhằm khắc phục đối với những khó khăn trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng và công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung cho địa bàn phường Quang Trung trong thời gian tới.

## **1.3. Yêu cầu của đề tài**

- Số liệu thu thập và sử dụng trong đề tài phải khách quan, chính xác, trung thực.

- Từ kết quả nghiên cứu phải chỉ ra được nguyên nhân của những tồn tại, khó khăn và đưa ra những giải pháp khắc phục cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

## **1.4. Ý nghĩa của đề tài**

- Giúp củng cố thêm những kiến thức đã học trong nhà trường và áp dụng vào thực tế công việc, tìm hiểu và nắm vững những kiến thức thực tế của công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Nhận ra những mặt tích cực và tiêu cực của công tác quản lý nhà nước về đất đai và công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ đó đề xuất các giải pháp khắc phục những tồn tại khó khăn để công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai có hiệu quả hơn.

## PHẦN 2

### TỔNG QUAN TÀI LIỆU

#### **2.1. Cơ sở khoa học của đề tài**

##### ***2.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài***

Việc “mua bán đất” đã có từ lâu, từ trước khi luật đất đai 1993 có hiệu lực. Thời điểm đó việc mua bán đất là “chuyển nhượng chui” không thông qua nhà nước không được sự cho phép của nhà nước. Hiến pháp 1980 và Luật Đất Đai 1987 đã nghiêm cấm người dân mua bán đất đai dưới mọi hình thức. Đến khi Hiến pháp năm 1992 ra đời đã có những quy định mở và phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế thị trường. Ngay sau đó, Luật Đất Đai 1993 được ban hành với những qui định rất mới về quản lý nhà nước về đất đai và quyền của người sử dụng đất. Điều 1 luật đất đai 1993 quy định “đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý, do đó người dân chỉ có quyền sử dụng về đất đai mà không có quyền sở hữu và chiếm hữu, và thuật ngữ “chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ra đời.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc người có quyền sử dụng đất hợp pháp chuyển giao đất cho người khác theo những quy định của pháp luật.[7]

##### ***2.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài***

Thị trường đất đai ngày càng sôi động và phát triển. Đi cùng với đó là nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất cũng như công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực này là một tất yếu khách quan và rất cần thiết nhằm đạt tới một sự phát triển cao hơn, phù hợp hơn, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của người sử dụng đất toàn xã hội.

Khi luật đất đai 2003 ra đời, đã tạo cơ sở pháp lý chặt chẽ cho việc quản lý và sử dụng đất trên cơ sở hoàn thiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, cũng như hoàn thiện quy định điều chỉnh các mối quan hệ về đất đai. Mọi vấn đề về sử dụng đất, đặc biệt là về chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định rõ ràng hơn, đầy đủ hơn, chặt chẽ hơn về mọi mặt như: hình thức, điều kiện, trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

### **2.1.3. Cơ sở pháp lý**

Trên cơ sở Luật Đất đai đã xác định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý”. Luật đất đai cũng quy định Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng ổn định lâu dài. Hơn nữa nhà nước bảo hộ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất “người sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế” đã tạo điều kiện lưu thông đất đai trong cơ chế thị trường nhưng đất đai vẫn thuộc sở hữu của nhà nước.

- Hiến pháp năm 1992.
- Luật Đất đai năm 2003 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003.
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003.
- Nghị định 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.
- Bộ luật dân sự năm 2005.
- Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 về việc hướng dẫn công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất.
- Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
- Thông tư 06/2007/TT-BTNMT về việc thực hiện một số điều của ND 84/2007/NĐ-CP.
- Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính Phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
- Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ về thu tiền sử dụng đất.
- Luật Thuế thu nhập cá nhân ngày 21/11/ 2007.

- Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 của bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân.

- Nghị định số 45/2011/NĐ-CP của Chính phủ ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ.

- Nghị định 65/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân.

## **2.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất**

Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất đó là chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực chất là các hình thức chuyển quyền sử dụng đất.

### **2.2.1. Quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất**

Chuyển đổi quyền sử dụng đất là hình thức đơn giản nhất của việc chuyển quyền sử dụng đất. Hành vi này được hiểu là việc “đổi đất lấy đất” giữa các chủ thể sử dụng đất, nhằm mục đích chủ yếu là tổ chức lại sản xuất cho phù hợp, khắc phục tình trạng manh mún, phân tán đất đai hiện nay gây khó khăn trong việc canh tác.

Theo điều 113 Luật Đất đai 2003[2] quy định chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trong cùng một đơn vị cấp xã, phường hoặc thị trấn.

### **2.2.2 Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Đây là hình thức phổ biến nhất của việc chuyển quyền sử dụng đất. Đó là việc chuyển quyền sử dụng đất cho người khác trên cơ sở có giá trị. Trong trường hợp này người được nhận đất phải trả cho người chuyển nhượng quyền sử dụng đất một khoản tiền hoặc hiện vật ứng với mọi chi phí mà họ đã bỏ ra để có được quyền sử dụng đất và tất cả chi phí đầu tư làm tăng giá trị của đất đó.

Luật Đất đai 2003 cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất rộng rãi khi đất có đủ điều kiện được quy định. Ngoài ra, Điều 103 Nghị định 181 quy định thêm một số trường hợp không được nhận chuyển nhượng và nhận tặng cho quyền sử dụng đất như sau:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, trong khu vực rừng phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó.

### ***2.2.3. Quyền thừa kế quyền sử dụng đất***

Thừa kế quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất khi chết để lại quyền sử dụng đất của mình cho người khác theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Từ Luật Đất đai 1993 trở đi nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất có giá trị và cho phép người sử dụng đất rộng rãi theo quy định của pháp luật. Từ đó quyền sử dụng đất được coi như một tài sản dân sự đặc biệt nên người sử dụng đất có quyền để thừa kế. Vì vậy, quyền này chủ yếu tuân theo quy định của Luật Dân sự để thừa kế.

\* Nguyên tắc chung

- Nếu những người được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất của người đã mất mà không thoả thuận được thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải căn cứ vào di chúc mà chia.

- Nếu toàn bộ di chúc hợp pháp hoặc phần nào của di chúc hợp pháp thì chia theo di chúc.

- Nếu không có di chúc hoặc toàn bộ di chúc không hợp pháp hoặc phần nào không hợp pháp thì chỉ chia những phần không hợp pháp theo pháp luật.

- Chia theo pháp luật là chia theo 3 hàng thừa kế, người trong cùng một hàng được hưởng như nhau, chỉ khi không có người này ở hàng trước thì người đứng ở hàng sau mới được hưởng:

+ Hàng 1 gồm: vợ, chồng, mẹ đẻ, bố đẻ, mẹ nuôi, bố nuôi, con đẻ, con nuôi của người đã chết.

+ Hàng 2 gồm: ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, anh ruột, chị ruột, em ruột của người đã chết.

+ Hàng 3 gồm: cụ nội, cụ ngoại của người đã chết, bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, gi ruột của người đã chết, cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, gi ruột, cô ruột.

#### **2.2.4. Quyền cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất**

Cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất nhượng quyền sử dụng đất của mình cho người khác theo sự thoả thuận trong một thời gian nhất định bằng hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Cho thuê khác cho thuê lại là đất mà người sử dụng nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là đất không phải có nguồn gốc từ thuê còn đất mà người sử dụng đất cho thuê lại là đất có nguồn gốc từ thuê. Trong Luật Đất đai 1993 thì việc cho thuê lại chỉ diễn ra với đất đai mà người sử dụng đất đã thuê của Nhà nước trong một số trường hợp nhất định, còn trong Luật Đất đai 2003 thì không cấm việc này.



### **2.2.5. Quyền tặng cho quyền sử dụng đất**

Tặng cho quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền sử dụng đất cho người khác theo quan hệ tình cảm mà người chuyển quyền sử dụng đất không thu lại tiền hoặc hiện vật nào cả. Nó thường diễn ra theo quan hệ tình cảm huyết thống.

Tặng cho quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền không phải là mới nhưng trước đây không có quy định trong luật nên khi thực tiễn phát sinh người ta cứ áp dụng các quy định của hình thức thừa kế sang để thực hiện.

Đây là một hình thức đặc biệt của chuyển quyền sử dụng đất mà người chuyển quyền sử dụng đất không thu lại tiền hoặc hiện vật. Tuy nhiên, để tránh lợi dụng trường hợp này để trốn thuế nên Nhà nước đã quy định cụ thể những trường hợp nào được phép tặng cho không phải chịu thuế chuyển quyền hoặc thuế thu nhập và những trường hợp nào vẫn phải chịu những loại thuế này.

### **2.2.6. Quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất**

Thế chấp quyền sử dụng đất là hình thức người sử dụng đất mang quyền sử dụng đất của mình đến thế chấp cho một tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế hoặc cá nhân nào đó theo quy định của pháp luật để vay vốn hoặc mua chịu hàng hoá trong một thời gian nhất định theo thoả thuận. Vì vậy, người ta nói thế chấp là chuyển quyền nửa vời.

Hiện nay, trong Luật Đất đai cho phép thế chấp rộng rãi nhưng quy định là chỉ được thế chấp tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. Riêng người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trong nước thì phạm vi được thế chấp rộng hơn là các tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế hoặc cá nhân được phép hoạt động tại Việt Nam.

Thế chấp quyền sử dụng đất trong quan hệ tín dụng là một quy định đã giải quyết được một số vấn đề cơ bản sau:

- Tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình và cá nhân được vay vốn để phát triển sản xuất, đáp ứng nhu cầu cấp thiết chính đáng của người lao động.

- Tạo cơ sở pháp lý và cơ sở thực tế cho ngân hàng và các tổ chức tín dụng cũng như người khác thực hiện chức năng và quyền lợi của họ.

#### ***2.2.7. Quyền bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất***

Tương tự quyền thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất, quyền bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất là quyền mà người sử dụng đất sử dụng giá trị quyền sử dụng đất của mình để bảo lãnh cho một người khác vay vốn hay mua hàng chịu khi chưa có tiền trả ngay. Do vậy nên những quy định về bảo lãnh tương tự như quyền thế chấp.

#### ***2.2.8. Quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất***

Quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất có quyền coi giá trị quyền sử dụng đất của mình như một tài sản dân sự đặc biệt để góp vốn với người khác cùng hợp tác sản xuất kinh doanh. Việc góp vốn này có thể xảy ra giữa hai hay nhiều đối tác và rất linh động, các đối tượng có thể góp đất, góp tiền hoặc góp cái khác như sức lao động, công nghệ, máy móc theo thoả thuận.

### **2.3. Khái quát chung về chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

#### ***2.3.1. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Điều 106 Luật Đất đai (2003) [7], quy định điều kiện để đất được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là:

- Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Đất không có tranh chấp;
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;
- Trong thời hạn sử dụng đất.

### **2.3.2. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

\* Điều 99 Nghị định 181 (2004) [2], quy định về người nhận chuyển quyền sử dụng đất như sau:

“1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 113 của Luật Đất đai 2003 và Điều 102 của Nghị định này.

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của nghị định này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 và khoản 6 Điều 113 của Luật Đất đai 2003 trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của Nghị định này;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất ;

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai 2003 được nhận quyền sử dụng đất thông qua mua nhà ở, nhận thừa kế nhà ở, được tặng cho nhà ở gắn liền với đất ở;

e) Tổ chức kinh tế là pháp nhân mới được hình thành thông qua góp vốn bằng quyền sử dụng đất được nhận quyền sử dụng đất từ người tham gia góp vốn;

g) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất;

h) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, các nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;

i) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

k) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật, văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

l) Tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và 4 Điều 103 và 104 của Nghị định này.

Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh thì được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký kinh doanh và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 103 của Nghị định này.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phụ thuộc vào điều kiện và nơi đăng ký hộ khẩu, nơi đăng ký kinh doanh.”

\* Điều 100 Nghị định 181 (2004) [2], quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp như sau:

“1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có các điều kiện sau:

a) Mục đích sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định thời hạn sử dụng đất đồng thời với việc xét duyệt nhu cầu sử dụng đất theo những căn cứ quy định tại Điều 30 của Nghị định này;

c) Phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

2. Đối với các dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà người sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng trong quyết định xét duyệt dự án hoặc trong quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có hiệu lực thi hành.”

\* Điều 106 Nghị định 181 (2004) [2], quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

“1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp hợp pháp từ tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân do được Nhà nước

giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc từ hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất và có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn sử dụng đất là thời hạn còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng đối với trường hợp đất trước khi nhận chuyển nhượng được sử dụng có thời hạn; thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài đối với trường hợp đất trước khi nhận chuyển nhượng được sử dụng ổn định lâu dài.

2. Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với loại đất đã chuyển mục

đích sử dụng theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.”

### ***2.3.3. Thời điểm được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

\* Điều 98 Nghị định 181 (2004) [ 2], quy định thời điểm thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất như sau:

“1. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc cho ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất từ khi có quyết định đó;

c) Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, kí hợp đồng thuê đất.

2. Thời điểm hộ gia đình, cá nhân được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất nông nghiệp do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất được xác định từ khi quyết định giao đất có hiệu lực thi hành.

3. Thời điểm người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất chuyển hình thức thuê sang hình thức giao đất được xác định từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật được xác định từ khi có quyết định giao đất, kí hợp đồng thuê đất.

5. Thời điểm người thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán và cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 101 của Nghị định này.”

\* Khoản 1 Điều 101 Nghị định 181 (2004) [2], quy định điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê như sau:

“Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được xét duyệt; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dự án thành phần thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc đầu tư theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt; không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở.”



#### **2.3.4. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

#### **2.3.5. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Nghị định 181/2004/NĐ-CP**

- Người sử dụng đất nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;
- Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;
- Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính;
- Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

#### **2.3.6. Nghĩa vụ tài chính trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Theo quy định của *Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12*[1], các loại thuế phải nộp khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ.

- Thuế thu nhập cá nhân: Nếu bên bán chỉ có 01 căn nhà duy nhất thì không phải đóng. Nếu 02 căn trở lên thì phải đóng thuế như sau: thuế suất 25% thu nhập chịu thuế chỉ áp dụng đối với các trường hợp cá nhân chuyển nhượng bất động sản có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp lệ làm căn cứ xác định giá chuyển nhượng, giá vốn và các chi phí có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng. Trường hợp không xác định được giá vốn và các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế, thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá chuyển nhượng.

- Lệ phí trước bạ là 0.5%. Tuy nhiên nếu giá mua bán ghi trong hợp đồng thấp hơn giá quy định của nhà nước thì cơ quan thuế sẽ áp dụng theo giá của nhà nước, ngược lại nếu trong hợp đồng ghi giá cao hơn của nhà nước thì sẽ áp dụng giá trong hợp đồng. Việc xác định giá trị chuyển nhượng bất động sản theo khung giá Nhà nước phụ thuộc vào vị trí của bất động sản đó.

Sau khi hoàn thành thủ tục, nghĩa vụ đóng thuế, các bên mới được thực hiện thủ tục còn lại để sang tên cho bên nhận chuyển nhượng.

### ***2.3.7. Thành phần hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung***

- 1, Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo mẫu chung;
- 2, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);
- 3, Tờ khai thuế thu nhập cá nhân;
- 4, Lệ phí trước bạ;
- 5, Sổ hộ khẩu và chứng minh thư nhân dân.

### ***2.3.8. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung***

Bước 1: Nộp hồ sơ chuyển nhượng tại phòng địa chính thuộc UBND phường

Bước 2: Cán bộ tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm xem xét và kiểm tra hồ sơ. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ gửi cho phòng Tài nguyên môi trường.

Bước 3: Phòng tài nguyên môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính, lập phiếu chuyển thông tin địa chính để gửi đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

Bước 4: Sau khi xác định xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan thuế có trách nhiệm gửi thông báo cho phòng Tài nguyên và môi trường. Sau đó phòng tài nguyên môi trường thông báo cho các bên chuyển nhượng để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Bước 5: Sau khi hai bên chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, phòng Tài nguyên môi trường phải có trách nhiệm vào sổ, photô hồ sơ chuyển nhượng làm hồ sơ lưu và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

## **2.4. Sơ lược về tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cả nước và thành phố Thái Nguyên**

### **2.4.1. Sơ lược về tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cả nước**

\* Giai đoạn trước năm 1975

Giai đoạn này đất nước ta bị chia cắt hai miền Nam Bắc.

Miền Bắc được giải phóng tiến lên xây dựng Chủ Nghĩa Xã Hội. Năm 1953 thực hiện luật cải cách ruộng đất thủ tiêu quyền chiếm hữu ruộng đất của giai cấp địa chủ chia ruộng đất cho nông dân thực hiện khẩu hiệu “người cày có ruộng”.

Miền Nam giai đoạn này, nhà nước chế độ cũ công nhận đất đai có 3 hình thức sở hữu: sở hữu nhà nước, sở hữu làng xã và sở hữu tư nhân vẫn giữ vai trò chủ yếu. Do vậy mọi người được tự do khai khẩn ruộng đất và làm chủ đất của mình khai phá được pháp luật nhìn nhận và qui định, việc thực hiện các quyền: sở hữu, chiếm hữu, định đoạt của các chủ sử dụng đất trong quan hệ pháp luật đất đai được xác định rõ ràng.

Đất đai được xem là bất động sản cho nên được mua bán như những hàng hóa khác và việc mua bán này được tiến hành một cách hết sức đơn giản: khi hai bên đồng ý với nhau về bất động sản và giá cả là việc chuyển nhượng được tiến hành. Thủ tục mua bán đất đai thường được thể hiện dưới hình thức “tờ bán đất” hay “tờ bán trọn sở” và cũng chỉ được thực hiện khi người chủ đất có bằng khoán đất tức là có đăng bộ, có sổ địa bộ ở Ty điền địa. Tuy nhiên cũng có trường hợp người dân tự lấn chiếm khai khẩn rồi làm giấy tay sang nhượng lại cho người khác. Thủ tục đầu tiên được Ủy ban hành chính xã sở tại chứng thực rồi được chuyển đến Ty điền địa cấp tỉnh để làm thủ tục đóng bích phân và sang bộ.

\* Giai đoạn từ năm 1975 đến trước khi luật đất đai 1993

Sau ngày 30/4/1975 miền Nam hoàn toàn được giải phóng, hai miền Nam Bắc thống nhất, Đảng và nhân dân ta bước vào công cuộc xây dựng tái thiết đất nước, khắc phục hậu quả chiến tranh vấn đề đất đai luôn được coi trọng. Trong giai đoạn này nước ta có 3 thành phần sở hữu đối với đất đai: sở hữu nhà nước gồm “quốc gia công thổ” ở các nông trường và lâm trường quốc doanh, sở hữu tập thể ở các hợp tác xã nông nghiệp và sở hữu tư nhân. Giai đoạn này hầu như nhân dân góp đất để lập hợp tác xã nông nghiệp, mọi sở hữu tư nhân về đất đai đều được chuyển sang sở hữu nhà nước nhưng nhà nước không kiểm soát được quá trình chuyển nhượng đất đai. Cụ thể vào đầu những năm 1980 những yếu kém về phong trào hợp tác xã đã khiến nhiều người dân ra khỏi hợp tác xã, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra sôi nổi do nhu cầu phát triển kinh tế và đã gây ra cơn sốt đất đai, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn chưa được pháp luật công nhận. Ngày 29/12/1987, nhà nước ban hành luật đất đai (gồm 6 chương), đây là văn bản đầu tiên có tính pháp lý cao nhất để quản lý đất đai của nhà nước từ xưa đến nay. Sau đó hàng loạt văn bản pháp luật về đất đai được ban hành thể hiện vai trò quản lý của nhà nước đối với lĩnh vực đất đai, Luật đất đai 1988 ra đời đã

giải quyết một loạt vấn đề quan trọng như việc xác định đối tượng sử dụng đất, các nguyên tắc sử dụng đất.

Tuy nhiên, vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn chưa được nhà nước cho phép và nghiêm cấm dưới mọi hình thức. Trong sự nghiệp đổi mới, chính sách về đất đai cũng phải thay đổi theo và được thể hiện trước hết ở hiến pháp 1992. Điều 18 đã xác định “tổ chức, cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

\* Giai đoạn từ khi có luật đất đai 1993

Từ khi luật đất đai 1993 được Quốc hội thông qua ngày 24/7/1993 có hiệu lực từ ngày 15/10/1993 đã góp phần hoàn thiện và bổ sung luật đất đai 1988, đã thừa nhận đất đai có giá trị và qua đó cũng thừa nhận các quyền của người sử dụng đất. Luật đất đai mới thừa nhận và quy định rõ ràng điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhà nước vẫn là chủ thể sở hữu đất đai duy nhất, tại điều 75 của luật đất đai 1993 quy định: “hộ gia đình cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất trồng rừng, đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Khi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức được thừa nhận thì việc quy định mức thuế trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cần thiết chính vì vậy ngày 2/6/1994 nhà nước ban hành luật thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm thể hiện chức năng và quyền hạn của nhà nước trong công tác quản lý đất đai, khuyến khích người sử dụng đất có hiệu quả, đảm bảo công bằng xã hội và tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Được thể hiện qua nội dung: “trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất là 10% giá trị chuyển nhượng mảnh đất đó và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp lệ phí trước bạ là 2% giá trị tài sản tính thuế”. Giá đất chuyển quyền sử dụng đất được quy định theo khung giá phù hợp với tình hình thực tế ở từng địa phương cụ thể. Tuy nhiên mức thuế này là hơi cao, do vậy mà có nhiều trường hợp chuyển

nhượng bằng giấy tay không qua cơ quan nhà nước gây phiền toái và thất thoát ngân thu cho nhà nước. Do vậy ngày 12/12/1999 Quốc hội ban hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật thuế chuyển quyền, nhằm giảm bớt mức thuế quá cao trước đó (thuế chuyển quyền chỉ còn lại 2% đối với đất nông nghiệp, 4% đối với đất ở).

Từ khi luật đất đai 1993 ra đời thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được pháp luật thừa nhận tuy nhiên công việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng vẫn gặp nhiều khó khăn do chưa có một văn bản nào hướng dẫn cụ thể về vấn đề này. Ngày 29/3/1999 Chính phủ đã ban hành Nghị định 17/1999/NĐ-CP về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, thừa kế, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Sự ra đời của Nghị định 17/NĐ-CP đã giải quyết nhu cầu bức thiết của người dân. Nghị định này trong quá trình thực hiện đã phát hiện một số bất cập chính vì vậy ngày 1/11/2001 Chính phủ đã ban hành Nghị định 79/2001/NĐ-CP để bổ sung một số điều của Nghị định 17/1999/NĐ-CP. Kể từ thời gian này mẫu hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định theo Nghị định 79/2001/NĐ-CP và thông tư 1883/2001/TT-TCĐC hướng dẫn thực hiện Nghị định 79/2001/NĐ-CP.

\* Giai đoạn từ khi có luật đất đai 2003 đến nay

Sau khi ban hành luật đất đai 1993 kèm theo Nghị định 79/2001/NĐ-CP (trên cơ sở sửa đổi và bổ sung của Nghị định 17/1999/NĐ-CP) và thông tư 1883/2001/TT-TCĐC hướng dẫn thực hiện Nghị định 79/2001/NĐ-CP tình hình đất đai đã tạm ổn. Nhưng trong thời kỳ đất nước ngày càng đổi mới và phát triển không ngừng để hòa nhập cùng thế giới, đã xuất hiện nhiều bất cập về vấn đề đất đai, thì Luật đất đai 1993 tỏ ra không đủ sức giải quyết triệt để những trường hợp mới phát sinh. Vì thế luật đất đai 2003 ra đời kèm theo Nghị định 181/2004/NĐ-CP nhằm bổ sung và hỗ trợ về mặt quy trình chuyển nhượng cho Nghị định 17/1999/NĐ-CP, được thực hiện một cách triệt để trong cả nước.

Từ khi Luật đất đai 2003 được ban hành, thị trường về đất đai đã ổn định và đáp ứng được tình hình phát triển kinh tế trong cả nước. Giá đất tăng và giảm liên tục theo chu kỳ làm cho tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nước ta khá sôi động.

#### ***2.4.2. Sơ lược về kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên***

Thành phố Thái Nguyên có diện tích 189,705 km<sup>2</sup> và dân số 330,707 người (năm 2010), gồm 28 đơn vị hành chính là 19 phường và 9 xã. Thành phố Thái Nguyên có vị trí thuận lợi, là đầu mối giao thông với 3 tuyến đường quốc lộ đi qua là: Quốc lộ 3, Quốc lộ 37 và Quốc lộ 1B. Ngoài ra trên địa bàn thành phố còn có một mạng lưới giao thông và cơ sở hạ tầng khá phát triển. Chính vì những yếu tố thúc đẩy sự phát triển đó mà việc quản lý đất đai và việc sử dụng đất đai hợp lý, phù hợp với mọi nhu cầu phát triển trong xã hội là rất quan trọng và cần thiết, nó được coi như nhiệm vụ quan trọng hàng đầu để ổn định phát triển kinh tế - xã hội. Hàng năm, dưới sự chỉ đạo của UBND thành phố, phòng Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức xây dựng và thực hiện kế hoạch quản lý và sử dụng đất đai hợp lý, có hiệu quả.

Và từ khi luật đất đai 2013 ra đời, sửa đổi cho luật đất đai 2003 và có hiệu lực thì việc thực hiện các quyền chuyển QSDĐ cũng được diễn ra mạnh mẽ hơn, đặc biệt là quyền chuyển nhượng QSDĐ tránh được nhiều vấn đề nhạy cảm trong khi thực hiện công việc, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người dân. Từ đó, thúc đẩy người dân tìm hiểu và tham gia nhiều hơn vào thị trường chuyển nhượng. Đặc biệt là từ khi triển khai cơ chế “*một cửa*” tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả, giảm được thời gian làm thủ tục thì thị trường càng trở nên sôi động. Theo số lượng thống kê của bộ phận “*một cửa*”, trung bình một ngày có thể tiếp nhận từ 10 - 15 hồ sơ về thực hiện quyền chuyển QSDĐ. Trong đó 1 nửa là hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Tổng số hồ sơ đăng ký làm thủ tục chuyển nhượng trên địa bàn thành phố tính từ 2012 đến hết năm 2014 là 6552 hồ sơ, tất cả đều được giải quyết dứt điểm và cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

### PHẦN 3

## ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

#### 3.1.1. Đối tượng nghiên cứu

Công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất

#### 3.1.2. Phạm vi nghiên cứu

Phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014

### 3.2. Địa điểm và thời gian tiến hành

#### 3.2.1. Địa điểm

Phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

#### 3.2.2. Thời gian tiến hành

Từ ngày 5/1/2015 đến 30/4/2015

### 3.3. Nội dung nghiên cứu

- Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội tại Phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

- Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất giai đoạn 2012 - 2014 tại Phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

- Đánh giá sự hiểu biết của người dân Phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên về chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Đánh giá những thuận lợi khó khăn và đề xuất giải pháp.

### 3.4. Phương pháp nghiên cứu

#### 3.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu

- Thu thập số liệu thứ cấp:

+ Thu thập các tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, đời sống văn hóa, xã hội, giáo dục, y tế, về hiện trạng sử dụng đất đai,... của phường.



+ Thu thập các tài liệu, số liệu về hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn phường.

- Thu thập số liệu sơ cấp: Tiến hành điều tra phỏng vấn cán bộ địa chính và người dân theo mẫu điều tra với tổng số 60 phiếu để thu thập số liệu phục vụ cho việc đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác chuyển nhượng SDD trên địa bàn phường.

#### ***3.4.2. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu***

Sử dụng phần mềm Microsoft Excel để thống kê và xử lý các số liệu liên quan đến các công tác chuyển nhượng QSDĐ.

#### ***3.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp số liệu***

Trên cơ sở phân tích, đánh giá tiến hành thực hiện tổng hợp số liệu thu thập được từ số liệu lưu giữ tại phường Quang Trung và bảng hỏi đã tiến hành phỏng vấn ngẫu nhiên người sử dụng đất trong thời gian thực tập.

#### ***3.4.4. Phương pháp chuyên gia***

Tham khảo ý kiến thầy cô và cán bộ chuyên môn của địa bàn phường am hiểu về tình hình chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn, đặc biệt là những cán bộ trực tiếp thụ lý hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ.

## PHẦN 4

### KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

#### 4.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội tại phường Quang Trung

##### 4.1.1. Điều kiện tự nhiên

###### 4.1.1.1. Vị trí địa lý

Quang Trung là phường trung tâm của thành phố Thái Nguyên , có tổng diện tích tự nhiên là 201,24 ha. Địa giới hành chính của phường được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp phường Quang Vinh;
- Phía Nam giáp phường Tân Thịnh và phường Đồng Quang;
- Phía Đông giáp phường Hoàng Văn Thụ;
- Phía Tây và Tây Nam giáp phường Tân Thịnh.

Vị trí của phường có trục đường huyết mạch của thành phố đi qua như trục đường Lương Ngọc Quyến, Dương Tự Minh,... thuận lợi cho việc phát triển xã hội, đặc biệt là giao thương với các địa phương bên ngoài.

###### 4.1.1.2. Địa hình, địa chất công trình

- *Địa hình*: Phường Quang Trung nói riêng và thành phố Thái Nguyên nói chung có địa hình tương đối bằng phẳng và thấp dần theo hướng Đông Bắc - Tây Nam. Điều kiện thoát nước tương đối thuận lợi.

- *Địa chất công trình*: Đất đai của phường được hình thành trên nền địa chất ổn định , kết cấu đất tốt. Tuy chưa có tài liệu nghiên cứu địa chất công trình, nhưng qua những công trình đã được xây dựng, có thể đánh giá địa chất công trình của phường thuận lợi cho xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà cao tầng.

###### 4.1.1.3. Khí hậu

Phường Quang Trung cũng như thành phố Thái Nguyên nằm trong khu vực khí hậu nhiệt đới gió mùa. Trong năm có 4 mùa rõ rệt: Xuân, Hạ, Thu, Đông.

- Chế độ nhiệt: Nhiệt độ trung bình năm khoảng 22 - 23°C. Chênh lệch nhiệt độ ngày và đêm khoảng 2 - 5°C. Nhiệt độ cao tuyệt đối là 37°C, nhiệt độ thấp tuyệt đối là 3°C.

- Năng: Số giờ nắng cả năm là 1.588 giờ. Tháng 5 -6 có số giờ nắng nhiều nhất (Khoảng 170 - 180 giờ).

- Lượng mưa: Trung bình năm khoảng 2007 mm/năm, tập trung chủ yếu vào mùa mưa (tháng 6, 7, 8, 9) chiếm 85% lượng mưa cả năm, trong đó tháng 7 có số ngày mưa nhiều nhất

- Độ ẩm không khí: Trung bình đạt khoảng 82%. Độ ẩm không khí nhìn chung không ổn định và có sự biến thiên theo mùa, cao nhất vào tháng 7 (mùa mưa) lên đến 86,8% , thấp nhất vào tháng 3 (mùa khô) là 70%. Sự chênh lệch độ ẩm không khí giữa 2 mùa khoảng 10 - 17%.

- Gió, bão: Hướng thịnh hành chủ yếu vào mùa nóng là gió mùa Đông Nam và mùa lạnh là gió mùa Đông Bắc. Do nằm xa biển nên phường Quang Trung nói riêng và thành phố Thái Nguyên nói chung ít chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão.

**Tóm lại:** với điều kiện thời tiết khí hậu tương đối thuận lợi, phường Quang Trung cũng như thành phố Thái Nguyên ít chịu ảnh hưởng của bão và những yếu tố bất lợi khác về thời tiết, khí hậu thuận lợi để phát triển sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

#### 4.1.1.4. Thủy Văn

Chế độ thủy văn của phường chịu ảnh hưởng của sông cầu . tuy nhiên hệ thống thủy văn trực tiếp tác động trên địa bàn phường là suối Mỏ Bạch, nằm dọc theo ranh địa giới hành chính của phường theo phía Tây và Tây Bắc , là nơi điều tiết nước, đồng thời cung cấp nước cho diện tích đất nông nghiệp của phường.

#### 4.1.1.5. Các nguồn tài nguyên

- Tài nguyên đất

Với tổng diện tích 201, 24 ha đất tự nhiên, diện tích đất chủ yếu là đất Feralit nâu vàng phát triển trên phù sa cổ, tầng đất dày nhưng lại xuất hiện

nhieu cuội sỏi trong tầng phễu diện, đất tơi xốp. Loại đất này thích hợp cho trồng lúa màu và cây công nghiệp hàng năm.

Mặt khác đất của phường nói riêng và của thành phố nói chung được hình thành trên nền địa chất tương đối ổn định, kết cấu đất tốt nên thuận lợi để xây dựng cơ sở hạ tầng, đặc biệt là các công trình cao tầng.

- Tài nguyên nước

*Nguồn nước mặt:* Nguồn nước mặt chủ yếu tập chung tại các ao nằm trong khu dân cư, với trữ lượng khoảng 51.600 m<sup>3</sup>, chủ yếu được cung cấp bởi nước mưa. Hiện nay do quá trình đô thị hóa mạnh, mặt khác hệ thống thoát nước thải vẫn chưa hoàn thiện nên tại các ao trên địa bàn phường cũng đã có dấu hiệu ô nhiễm. Đây là diện tích đất mặt nước không chỉ có vai trò trong nuôi trồng thủy sản mà còn rất quan trọng việc điều hòa sinh thái cho khu các khu dân cư. Trong tương lai với việc mở rộng các khu dân cư cần phải chú trọng đến việc dành diện tích đất xây dựng hồ để đảm bảo vấn đề điều hòa môi trường sinh thái.

*Nguồn nước ngầm:* Mặc dù chưa có điều tra, khảo sát đánh giá đầy đủ về trữ lượng và chất lượng nước ngầm, song qua hệ thống giếng khoan của một số hộ gia đình trong phường, cho thấy trữ lượng phần lớn bị nhiễm phèn nên ảnh hưởng đến việc khai thác sử dụng. Hiện nay nguông nước ngầm người dân không sử dụng trong sinh hoạt ăn uống mà chỉ sử dụng trong việc tưới cây và những việc khác...

- Tài nguyên rừng

Theo kết quả thống kê đất đai năm 2010 trên đại bàn phường có 1,48 ha đất lâm nghiệp (toàn bộ là đất rừng sản xuất), chiếm 0,7 % diện tích tự nhiên. Hiện nay, diện tích đất rừng sản xuất đã được giao cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng và quản lý.

- Tài nguyên nhân văn

Trên địa bàn phường có 39 tổ dân phố, với 22.365 nhân khẩu. với đặc thù là một phường có quá trình đô thị hóa diễn ra trong thời gian dài, gắn với quá trình hình thành và phát triển của thành phố. Điều này đã tạo cho dân cư trong phường một tư duy đô thị, khả năng lao động và tiếp thu các tiến bộ khoa học kỹ thuật ứng dụng vào đời sống một cách linh hoạt và hiệu quả, năng động và thích ứng nhanh với nền thị trường

*4.1.1.6. Thực trạng môi trường*

Hiện nay cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội thì môi trường đang trở thành một trong những vấn đề được rất nhiều người quan tâm . Trong những năm gần đây nền kinh tế của nước ta nói chung và của tỉnh Thái Nguyên nói riêng đang trên đà phát triển và đạt được những thành tựu to lớn trong việc nâng cao mức sống cho người dân và giảm tỉ lệ nghèo, tuy nhiên cùng với những thành tựu trên thì vấn đề môi trường cũng trở nên cấp bách hơn bao giờ hết và cần có sự quan tâm đúng mức của các cấp, các ngành có liên quan.

**4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội**

*4.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế và cơ cấu kinh tế.*

- Tăng trưởng kinh tế:

Trong những năm gần đây nhờ có đường lối đổi mới, các chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước, sự quan tâm chỉ đạo của các cấp, kinh tế phường Quang Trung đã có những bước chuyển biến tích cực. Tốc độ tăng trưởng hàng năm khá lớn, năm sau so với năm trước, các chỉ tiêu kế hoạch đặt ra cho các ngành kinh tế đều vượt chỉ tiêu. Tổng thu ngân sách năm 2012 đạt 102% kế hoạch. Đời sống nhân dân được cải thiện, thu nhập bình quân đầu người tăng rõ rệt, số hộ giàu tăng nhanh, giảm tỷ lệ nghèo theo tiêu chuẩn mới chỉ còn 0.2 % tổng số hộ năm 2012.[14]

- Khu vực kinh tế công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp

Ngành công nghiệp trên địa bàn phường hiện nay có duy nhất nhà máy sản xuất hóa chất Z129 của Bộ Quốc Phòng, Trong những năm gần đây công

nghiệp phát triển theo hướng nâng cao đầu tư những ngành sử dụng nguồn lao động có trình độ và sản xuất ít gây ô nhiễm, các cơ sở sản xuất được bố trí xa khu vực dân cư hạn chế phát triển các cơ sở sản xuất mới

Sản xuất tiểu thủ công nghiệp ở phường với quy mô vừa và nhỏ, mức đầu tư chưa cao, sản phẩm chưa đạt thương hiệu cạnh tranh trên thị trường; các ngành nghề đang có sự phát triển khá: Chế biến thực phẩm, chế biến chè, gia công cơ khí, sản xuất đồ mộc dân dụng, nhôm kính, may mặc, in ấn... Năm 2008 - giá trị sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp đạt 8,2 tỷ đồng đạt [14]

#### - Khu vực kinh tế dịch vụ - thương mại

Những năm qua, thương mại dịch vụ trên địa bàn phường phát triển khá ổn định với tốc độ tăng trưởng khá cao, giữ vai trò chủ đạo trong cơ cấu kinh tế, góp phần quan trọng tăng trưởng kinh tế chung của phường.[14]

#### 4.1.2.2. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập

##### - Dân số

Theo báo cáo thống kê, năm 2014 dân số của phường có 22.365 người, chiếm 8% dân số toàn thành phố, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên 0,7%. Mật độ dân số của phường là 11.127 người/km<sup>2</sup> cao gấp 7,41 lần so với mật độ dân số chung của cả thành phố) (*do lượng sinh viên của các trường Đại Học tạm trú*)

Là một trong những phường đông dân của thành phố Thái Nguyên, song phân bố không đồng đều. Dân số tập trung đông nhất các tổ dân phố phía Đông, giáp phường Hoàng Văn Thụ, khu vực có sự đô thị hóa mạnh nhất. Bên cạnh đó dân số của phường có nhiều biến động về mặt cơ học do thường xuyên có một lượng lớn lao động nhập cư từ các nơi về làm việc ảnh hưởng đến việc quản lý chung trên địa bàn phường.[14]

- Lao động, việc làm và thu nhập

Lực lượng lao động trên địa bàn phường tương đối lớn với 15.653 lao động, hoạt động trong nhiều lĩnh vực song chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp cá thể, kinh doanh thương mại dịch vụ.

Trong những năm qua cùng với những chính sách, những định hướng chung trong phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, những nỗ lực của chính quyền địa phương, đã tạo ra nhiều công ăn việc làm cho người dân, giải quyết việc làm cho một bộ phận lớn lao động tại chỗ và một bộ phận lao động nhập cư. Do vậy thu nhập chung trên địa bàn luôn có xu hướng tăng, đảm bảo đời sống của nhân dân theo độ phát triển chung của xã hội.[14]

#### ***4.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên , kinh tế - xã hội và môi trường ảnh hưởng đến sử dụng đất.***

##### ***4.1.3.1 Thuận lợi***

- Có vị trí địa lý thuận lợi; hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ;
- Được sự quan tâm chỉ đạo sâu sát của thành ủy, HDND, UBND Thành phố, sự phối hợp giúp đỡ có hiệu quả của các phòng, ban, ngành, đoàn thể của Thành Phố Thái Nguyên và các cơ quan, đơn vị, các doanh nghiệp trên địa bàn phường...
- Các mục tiêu đề ra phù hợp với thực tế, đáp ứng nhu cầu của cán bộ và nhân dân nên được nhân dân đồng tình ủng hộ, tích cực thực hiện.
- Xây dựng chương trình kế hoạch có trọng tâm, trọng điểm, có kiểm tra, giám sát, phân công, phân nhiệm rõ ràng nên hiệu quả công tác lãnh đạo đạt mục tiêu, yêu cầu đề ra.
- Tình hình an ninh - chính trị, trật tự an toàn xã hội được duy trì và đảm bảo ổn định, không có biến động lớn xảy ra.

##### ***4.1.3.2. Những hạn chế***

- Kinh tế chưa tập trung, phát huy được hết tiềm năng, thế mạnh của địa phương để tạo sự chuyển biến mạnh mẽ trong lĩnh vực đời sống kinh tế - xã hội.

- Số lượng các cơ sở sản xuất CN - TTCN, cơ sở chăn nuôi, chế biến tăng song chưa đảm bảo môi trường.

#### **4.2. Thực trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai của phường Quang Trung**

##### **4.2.1. Thực trạng sử dụng các loại đất hiện nay của Phường Quang Trung**

**Bảng 4.1. Hiện trạng sử dụng đất của phường Quang Trung năm 2014**

<b>Thứ tự</b>	<b>Mục đích sử dụng đất</b>	<b>Mã</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Cơ cấu (%)</b>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>		<b>201,24</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>26,76</b>	<b>13,29</b>
1.1	Đất trồng lúa	LUA	6,65	3,30
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	2,59	1,29
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	13,09	6,50
1.4	Đất rừng sản xuất	RSX	1,48	0,74
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	2,95	1,47
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>172,84</b>	<b>85,88</b>
2.1	Đất ở tại đô thị	ODT	76,73	38,13
2.2	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS	6,48	3,17
2.3	Đất quốc phòng	CQP	9,17	4,56
2.4	Đất an ninh	CAN	0,03	0,01
2.5	Đất sản xuất, kinh doanh PNN	CSK	1,36	0,68
2.6	Đất phát triển hạ tầng	DHT	70,89	35,23
2.7	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	1,35	0,67
2.8	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN	6,3	3,13
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>CSD</b>	<b>1,64</b>	<b>0,81</b>
3.1	Đất chưa sử dụng còn lại		1,64	0,81
3.2	Đất bằng chưa sử dụng		0,89	0,44
<b>4</b>	<b>Đất đô thị</b>		<b>201,24</b>	<b>100</b>

(Nguồn: UBND phường Quang Trung)



Hiện nay diện tích đất dùng cho sản xuất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp do điều kiện canh tác khó khăn và không thuận lợi về tưới tiêu nên người dân chuyển đổi mục đích sang loại đất khác để cải tạo đất và nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tuy nhiên một số trường hợp chuyển đổi nhằm mục đích kinh doanh và trục lợi. Vì vậy, phường cần phải có những biện pháp, chính sách phù hợp nhằm hạn chế tối đa việc chuyển diện tích đất trồng lúa nước sang mục đích khác.

Dựa vào bảng 4.1 trên cho thấy diện tích đất nông nghiệp là 26,76 ha; chiếm tỷ lệ không lớn với 13,29% tổng diện tích tự nhiên của phường trong đó chủ yếu là đất trồng lúa và đất trồng cây lâu năm. Nhóm đất phi nông nghiệp có diện tích là 172,84 ha; chiếm 85,88% tổng diện tích tự nhiên trong đó đất ở tại đô thị có 76,73 ha; chiếm 38,13% diện tích đất tự nhiên của phường. So với tổng diện tích đất tự nhiên trong toàn phường thì diện tích đất ở đô thị chiếm tỷ lệ lớn, mật độ dân cư đông đúc tuy nhiên phân bố không đồng đều, theo xu thế phát triển như hiện nay nhu cầu sử dụng đất ở đô thị ngày càng tăng cao vì vậy phường cần phải có biện pháp quản lý chặt chẽ quỹ đất để đảm bảo cho phát triển xã hội và nhu cầu sinh hoạt của người dân. Đất phát triển hạ tầng cũng có tỉ lệ lớn với 70,89 ha; chiếm 35,23% diện tích đất tự nhiên so với diện tích năm 2010(60,03ha) đã tăng lên 10,86 ha sở dĩ có sự tăng nhiều như vậy là do đã lấy từ đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản và một phần của đất chưa sử dụng. Qua đó cho ta thấy sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế đang dần được thực hiện. Bên cạnh đó vẫn còn đất chưa sử dụng có 1,64 ha; chiếm tỷ lệ rất nhỏ với 0,81% tổng diện tích tự nhiên trong đó diện tích đất bằng chưa sử dụng có 0,89 ha; chiếm 0,44% diện tích tự nhiên.

#### ***4.2.2. Thực trạng công tác quản lý nhà nước về sử dụng đất trên địa bàn phường Quang Trung***

Qua tình hình sử dụng đất mấy năm gần đây của phường Quang Trung, có thể rút ra nhận xét như sau: Quang Trung là một phường trung tâm của thành phố Thái Nguyên, nên phần lớn là phát triển diện tích đất phi nông nghiệp đang có xu hướng tăng lên, đất chưa sử dụng và đất nông nghiệp có xu hướng giảm chủ yếu vào đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm khác và đất rừng sản xuất để phục vụ cho nhu cầu cơ sở hạ tầng, phát triển kinh doanh và phát triển kinh tế - xã hội.

Trong cơ chế quản lý mới, thực hiện Luật đất đai và các chính sách phát triển kinh tế xã hội trong thời gian qua đã tác động nhiều đến công tác quản lý và sử dụng đất đai. Tuy nhiên đã có nhiều cố gắng trong việc triển khai các nội dung về quản lý đất đai theo Luật đất đai hiện hành quy định nhưng còn một số vấn đề làm chưa tốt, trong thời gian tới cần khắc phục. Những vấn đề đó là:

Do những năm trở về trước, vấn đề về tổ chức, nghiệp vụ, trang thiết bị cho công tác quản lý đất đai và đặc biệt là nhận thức về công tác này ở cơ sở chưa đầy đủ, việc nắm quỹ đất đai chưa chắc chắn (nhất là sự biến động của các loại đất). Do đó nó ảnh hưởng không nhỏ đến việc quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn xã.

Trong khi thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vẫn có sự sai phạm trong việc sử dụng đất như: sử dụng không đúng mục đích, tranh chấp lấn chiếm đất đai.... Do đó, cần có biện pháp để xử lý kịp thời những trường hợp vi phạm.

### 4.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014

#### 4.3.1. Đánh giá theo kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 theo đơn vị hành chính.

Phường Quang Trung có 39 tổ dân phố, giai đoạn 2012 - 2014 công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các tổ diễn ra không đồng đều. Kết quả được thể hiện tại bảng 4.2.

**Bảng 4.2. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất theo đơn vị hành chính tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014**

STT	Đơn vị hành chính	Số hồ sơ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ theo diện tích (%)
1	Tổ dân phố số 1	02	168,0	0,20
2	Tổ dân phố số 2	03	721,0	0,85
3	Tổ dân phố số 3	12	2668,3	3,16
4	Tổ dân phố số 4	15	4866,1	5,76
5	Tổ dân phố số 5	15	4021,3	4,76
6	Tổ dân phố số 6	18	4682,4	5,54
7	Tổ dân phố số 7	22	5464,9	6,47
8	Tổ dân phố số 8	12	3383,3	4,00
9	Tổ dân phố số 9	13	2782,0	3,30
10	Tổ dân phố số 10	12	3672,85	4,35
11	Tổ dân phố số 11	15	3437,1	4,01
12	Tổ dân phố số 12	08	1714,9	2,03
13	Tổ dân phố số 13	12	3496,5	4,14
14	Tổ dân phố số 14	12	1638,6	1,94
15	Tổ dân phố số 15	19	5699,3	6,74
16	Tổ dân phố số 16	10	2199,3	2,60
17	Tổ dân phố số 17	10	2369,8	2,80
18	Tổ dân phố số 18	14	5393,7	6,38
19	Tổ dân phố số 19	09	1041,4	1,23

20	Tổ dân phố số 20	09	2524,7	2,99
21	Tổ dân phố số 21	08	1028,8	1,22
22	Tổ dân phố số 22	07	2548,0	3,01
23	Tổ dân phố số 23	12	852,9	1,01
24	Tổ dân phố số 24	06	1546,1	1,83
25	Tổ dân phố số 25	06	1190,1	1,41
26	Tổ dân phố số 26	08	3443,3	4,07
27	Tổ dân phố số 27	08	2170,1	2,68
28	Tổ dân phố số 28	19	2172,7	2,57
29	Tổ dân phố số 29	15	3581,3	4,24
30	Tổ dân phố số 30	08	2249,3	2,66
31	Tổ dân phố số 31	04	1311,7	1,55
32	Tổ dân phố số 32	02	258,9	0,31
33	Tổ dân phố số 33	03	445,0	0,53
34	Tổ dân phố số 34	02	186,0	0,22
35	Tổ dân phố số 35	02	121,5	0,14
36	Tổ dân phố số 36	02	334,5	0,40
37	Tổ dân phố số 37	03	488,0	0,58
38	Tổ dân phố số 38	01	136,0	0,16
39	Tổ dân phố số 39	15	1709,2	2,02
<b>Tổng</b>		<b>393</b>	<b>84519.6</b>	<b>100,0</b>

(Nguồn: UBND phường Quang Trung)

Theo kết quả bảng 4.2 cho thấy hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra khá sôi động, nhưng không đồng đều. Toàn phường số hồ sơ chuyển nhượng trong 3 năm là 393 hồ sơ, với tổng diện tích đất chuyển nhượng là 84519.6 m<sup>2</sup>. Các đơn vị hành chính có nhiều hồ sơ như: tổ dân phố số 4; 5 ; 6 ; 7; 11; 15; 28; 29; 39 có số hồ sơ dao động từ 15 đến 22 hồ sơ. Các đơn vị hành chính này có nhiều hồ sơ chuyển nhượng là do thuộc các khu dân cư ổn định như khu dân cư Số II, khu dân cư phía Nam trường đại học Sư Phạm và do nhu cầu của người dân mua đất để sản xuất, làm nhà ở, có một số hộ gia đình chuyển đi nơi khác...Nhiều hồ sơ nhất là tổ dân phố số 7 với 22 hồ sơ ,diện tích chuyển nhượng là 5464,9 m<sup>2</sup> chiếm 6,47% tổng diện tích chuyển

nhượng. Ngược lại, các đơn vị hành chính có ít hồ sơ là các tổ dân phố số 1, 2, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 số hồ sơ chỉ dao động từ 1 đến 6 hồ sơ, đặc biệt là tổ dân phố số 38 chỉ có 1 hồ sơ chuyển nhượng trong 3 năm với diện tích chuyển nhượng là 136m<sup>2</sup> chiếm 0,16% tổng diện tích chuyển nhượng tại phường. Các đơn vị hành chính có ít hồ sơ chuyển nhượng chủ yếu là do người dân ổn định về nhu cầu sử dụng đất chuyển nhượng ít và không có nhu cầu chuyển nhượng hoặc nằm trong các khu dân cư đang kế hoạch quy hoạch như khu dân cư Đồi Yên Ngựa, khu dân cư Việt Bắc, khu dân cư đường Đê Mỏ Bạch, ngoài lý do trên thì bên cạnh đó là do người dân chuyển nhượng không thông qua chính quyền đó là việc chuyển nhượng trái pháp luật đây cũng là vấn đề gây ra nhiều khó khăn trong việc quản lý của nhà nước.

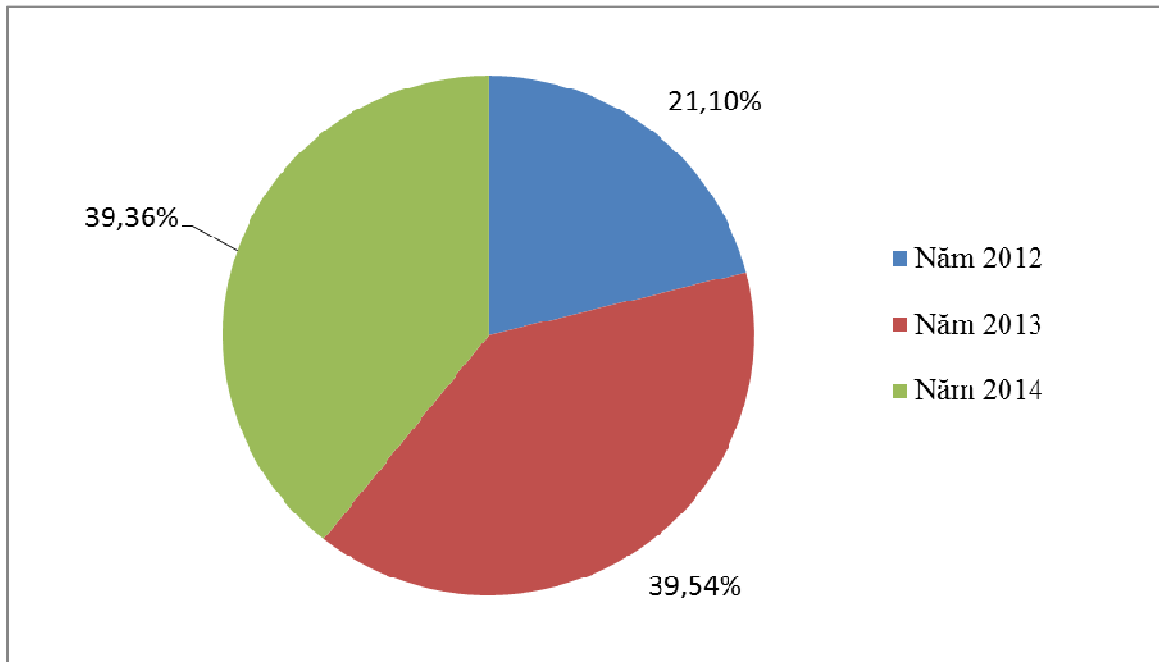
#### ***4.3.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 theo thời gian***

Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời gian tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 – 2014. kết quả được thể hiện tại bảng 4.3 và hình 4.1 :

**Bảng 4.3. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời gian tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014**

<b>Năm</b>	<b>Hồ sơ đã giải quyết (hồ sơ)</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ theo diện tích (%)</b>
2012	104	1,78359	21,10
2013	150	3,34154	39,54
2014	139	3,32683	39,36
<b>Tổng cộng</b>	<b>393</b>	<b>8.45196</b>	<b>100,0</b>

(Nguồn: UBND phường Quang Trung)



**Hình 4.1: Biểu đồ kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời gian tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014**

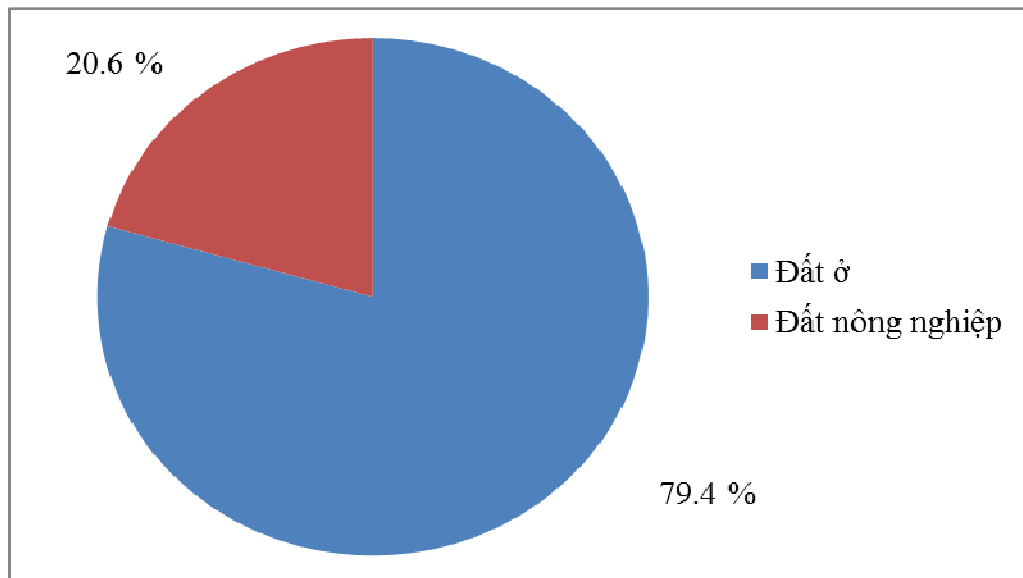
Theo bảng 4.3 và hình 4.1 thấy tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ba năm 2012, 2013 và năm 2014 nhìn chung là có sự tăng giảm qua các năm. Năm 2012 có 104 hồ sơ với diện tích là 1,78359 ha chiếm 21,10% tổng diện tích chuyển nhượng trong 3 năm. Năm 2013 có 150 hồ sơ với diện tích chuyển nhượng là 3,34154 ha chiếm 39,54% tổng diện tích chuyển nhượng trong 3 năm. Năm 2014 có 139 hồ sơ với 3,32683 ha chiếm 39,36% tổng diện tích chuyển nhượng trong 3 năm. Sở dĩ năm 2013 và năm 2014 có số hồ sơ chuyển nhượng tăng cao như vậy vì người dân đã có ý thức trong việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không còn chuyển nhượng không qua nhà nước chỉ bằng giấy tờ trao tay nhiều như trước nữa, một phần lớn các hồ sơ chuyển nhượng trong năm 2013, 2014 thực chất thì việc chuyển nhượng đã diễn ra từ lâu nhưng đến năm 2013 mới thông qua nhà nước để được hợp pháp hóa việc chuyển nhượng trước đó hoặc sẽ phải làm lại 1 bộ hồ sơ theo quy định hiện hành nếu như việc mua bán trước đó diễn ra vào thời điểm sau ngày 01/07/2004 cho dù giấy tờ mua bán đó có được Ủy ban nhân dân phường chứng nhận thì cũng không được chấp nhận.

**4.3.3. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 theo loại đất**

**Bảng 4.4. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo loại đất tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014**

Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ theo diện tích (%)
Đất ở	6,71086	79,4
Đất nông nghiệp	1,74110	20,6
<b>Tổng</b>	<b>8,45196</b>	<b>100,0</b>

(Nguồn: UBND phường Quang Trung)



**Hình 4.2. Biểu đồ kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo loại đất tại phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014**

Qua bảng 4.4 và hình 4.2 ta thấy công tác CNQSDĐ trên địa bàn phường phần lớn là nhóm đất ở với diện tích 6,71086 (ha) chiếm 79,4% tổng diện tích đất chuyển nhượng; Đất nông nghiệp với diện tích 1,74110 (ha) chiếm 20,6% tổng diện tích đất chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng tại phường chủ yếu là đất ở do phường Quang Trung là một phường trung tâm của thành phố Thái Nguyên người dân sử dụng đất vào việc kinh doanh và ở là chủ yếu, người dân chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu phục vụ nhu cầu kinh doanh, mua đất để ở. Việc chuyển nhượng đất nông nghiệp diễn ra

chủ yếu ở các tổ dân phố xa trung tâm kinh doanh, dịch vụ để phục vụ nhu cầu sản xuất nông nghiệp, mua đất để canh tác nông nghiệp.

#### **4.4. Đánh giá thực trạng và sự hiểu biết của người dân về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung**

##### ***4.4.1. Các vướng mắc khi thực hiện giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các Nghị định***

Vướng mắc và cũng là khó khăn lớn nhất đó là trình độ dân trí còn thấp, hiểu biết về pháp luật đất đai còn nhiều hạn chế không nhận thức đúng được sự quan trọng của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải qua nhà nước, hầu hết trong quá trình tiếp nhận hồ sơ cán bộ tiếp nhận phải yêu cầu bổ sung thêm giấy tờ. Điều 148 của Nghị định 181 có quy định rõ trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời gian để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng được tính từ khi người dân có đầy đủ hồ sơ hợp lệ đến khâu giải quyết cuối cùng là 10 ngày. Trên thực tế rất khó đáp ứng được bởi có nhiều nguyên nhân khác nhau ảnh hưởng đến thời gian hoàn thành thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của người dân như: khâu đo đạc, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất, thiếu sót về thông tin trong các mẫu đơn, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, mà trong khâu giải quyết hồ sơ cán bộ thụ lý yêu cầu phải bổ sung thêm. Người sử dụng đất muốn chuyển nhượng nhưng chưa có giấy chứng nhận..., Chính vì vậy mà người dân thường phàn nàn về thời gian, trình tự thủ tục.

##### ***4.4.2. Đánh giá sự hiểu biết của người dân và cán bộ công chức về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung***

Để đánh giá khách quan về công tác chuyển nhượng QSDĐ tại phường Quang Trung, chúng tôi đã tiến hành điều tra ngẫu nhiên 60 người dân, cụ thể được chia ra các nhóm như sau:

- Cán bộ công chức: 20 phiếu
- Người dân tự do: 20 phiếu
- Người sản xuất nông nghiệp: 20 phiếu

Kết quả của từng nội dung được thể hiện qua các phần:



*4.4.3.1. Thực trạng hiểu biết chung của người dân và cán bộ công chức phường Quang Trung về chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Thực trạng sự hiểu biết chung của người dân về chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi tiến hành điều tra và tổng hợp được kết quả là bảng sau:

**Bảng 4.5. Đánh giá sự hiểu biết chung của người dân và cán bộ công chức về chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

*Đơn vị: Tỷ lệ trả lời đúng (%)*

STT	Nội dung câu hỏi	Cán bộ công chức	Người dân tự do	Người sản xuất nông nghiệp	Trung bình
1	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất được gọi là mua bán đất, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất gọi là bên bán đất, bên nhận chuyển nhượng gọi là bên mua.	100,00	75,00	80,00	<b>85,00</b>
2	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.	95,00	60,00	50,00	<b>68,33</b>
3	Chỉ công dân Việt Nam mới được làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	90,00	50,00	40,00	<b>60,00</b>
4	Thời hạn sử dụng đất đối với đất sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là lâu dài.	60,00	40,00	35,00	<b>45,00</b>
5	Hộ gia đình, cá nhân chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa khi trực tiếp sản xuất nông nghiệp.	95,00	60,00	65,00	<b>73,33</b>
<b>Trung bình</b>		<b>88,00</b>	<b>57,00</b>	<b>54,00</b>	<b>66,33</b>

*(Theo số liệu phỏng vấn)*

Qua bảng số liệu trên với mức hiểu biết chung đạt 66,33%, ta thấy sự hiểu biết chung của người dân về chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ đạt ở mức trung bình chứ chưa thể nói người dân đã có sự hiểu biết rõ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây chính là khó khăn của phường trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần phải giải quyết. Ta thấy rằng, cán bộ công chức có tỉ lệ trung bình trả lời đúng là cao nhất với 88,00% do có kiến thức chuyên môn và sự hiểu biết rộng hơn so với nhóm đối tượng người dân tự do và người sản xuất nông nghiệp.

Ở câu hỏi thứ 4: Thời hạn sử dụng đất đối với đất sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là lâu dài. Đúng hay sai? Thì cả ba đối tượng đều có tỷ lệ trả lời đúng rất thấp chỉ từ 35,00% đến 60,00% cho thấy sự hiểu biết chung về chuyển nhượng QSDĐ của người dân cũng như cán bộ công chức tại phường vẫn còn hạn chế, cần tập huấn, tuyên truyền và củng cố kiến thức về chuyển nhượng QSDĐ nhằm nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn phường.

#### *4.4.3.2. Đánh giá thực trạng sự hiểu biết của người dân và cán bộ công chức về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Qua bảng 4.6 kết quả sự hiểu biết của người dân về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ta thấy mức trung bình sự hiểu biết của người dân và cán bộ công chức cũng chỉ đạt đến mức trung bình khá là 73,33%, bên cạnh đó câu hỏi 1 và 2 ngoài cán bộ công chức có tỷ lệ trả lời đúng khá cao thì nhóm người dân tự do và người dân sản xuất nông nghiệp có tỷ lệ trả lời đúng là rất thấp, chỉ có 50,00%. Dẫn đến tình trạng làm thủ tục, hồ sơ không theo quy định của pháp luật. Tuy phường đã tổ chức những buổi tuyên truyền pháp luật cho người dân, nhưng đây là một vấn đề đáng lưu ý và cần khắc phục. Thực trạng mua bán trao tay đất đai vẫn còn xảy ra không thông qua sự công nhận của nhà nước do người dân chưa thực sự quan tâm đến tính pháp lý của đất đai. vì vậy cần phải có các biện pháp để tuyên truyền vận động người dân khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cần thực hiện tại cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thực hiện, đảm bảo tính pháp lý của đất đai và góp phần cho công tác quản lý và sử dụng đất chặt chẽ, rõ ràng tránh trường hợp xấu về sau như kiện tụng, tranh chấp đất đai.

**Bảng 4.6. Đánh giá sự hiểu biết của người dân và cán bộ công chức về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

*Đơn vị: Tỷ lệ trả lời đúng (%)*

STT	Nội dung câu hỏi	Cán bộ công chức	Người dân tự do	Người sản xuất nông nghiệp	Trung bình
1	Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.	100	50,00	50,00	<b>66,67</b>
2	Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	90,00	50,00	50,00	<b>63,33</b>
3	Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.	95,00	80,00	90,00	<b>88,33</b>
4	Các bên chuyển nhượng nộp nghĩa vụ tài chính và chuyển biên lai nộp tài chính cho Văn phòng đăng ký QSD đất.	90,00	65,00	70,00	<b>75,00</b>
<b>Trung bình</b>		<b>93,75</b>	<b>61,25</b>	<b>65,00</b>	<b>73,33</b>

*(Nguồn: Tổng hợp từ Phiếu điều tra)*

*4.4.3.3. Thực trạng hiểu biết của người dân phường Quang Trung về thuế và lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Sự hiểu biết của người dân về thuế và lệ phí chuyển nhượng sử dụng đất được thể hiện qua bảng 4.7 :

**Bảng 4.7. Sự hiểu biết của người dân về thuế và lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

*Đơn vị: Tỷ lệ trả lời đúng (%)*

STT	Nội dung câu hỏi	Cán bộ công chức	Người dân tự do	Người sản xuất nông nghiệp	Trung bình
1	Tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khoản tiền Nhà nước thu của người sử dụng đất khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	90,00	60,00	50,00	<b>66,67</b>
2	Thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ là những khoản tiền được pháp luật quy định có liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	85,00	55,00	50,00	<b>63,33</b>
3	Lệ phí trước bạ được quy định bằng 2% giá trị quyền sử dụng đất, đúng hay sai.	60,00	35,00	30,00	<b>41,67</b>
4	Chuyển nhượng bất động sản giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; anh, chị, em ruột... với nhau là thu nhập được miễn thuế thu nhập cá nhân	60,00	30,00	35,00	<b>41,67</b>
5	Người chuyển nhượng có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì không phải chịu thuế thu nhập cá nhân khi bán.	90,00	65,00	70,00	<b>75,00</b>
<b>Trung bình</b>		<b>77,00</b>	<b>42,00</b>	<b>47,00</b>	<b>56,80</b>

*(Nguồn: Tổng hợp từ Phiếu điều tra)*

Qua bảng kết quả sự hiểu biết của người dân về thuế và lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất ta thấy mức trung bình chung sự hiểu biết của người dân và cán bộ công chức đạt mức thấp là 56,80%. cho thấy sự hiểu biết về thuế và lệ phí chuyển nhượng QSDĐ của người dân và cả cán bộ công chức tại phường còn rất hạn chế. Tỷ lệ trả lời đúng cao nhất của cán bộ công chức là 90,00% và tỷ lệ trả lời đúng thấp nhất của cả 3 nhóm đối tượng điều tra là 30,00%. Sự hiểu biết về thuế và lệ phí chuyển nhượng QSDĐ còn rất hạn chế dẫn đến tiêu cực trong công tác chuyển nhượng QSDĐ, nhất là tâm lý của người dân khi tham gia mua bán QSDĐ, làm ảnh hưởng đến công tác quản lý đất đai cũng như tranh cãi những vấn đề nhạy cảm trong quá trình chuyển nhượng QSDĐ. Yêu cầu phường và các cơ quan chức năng kịp thời tuyên truyền và có biện pháp giúp người dân cũng như cán bộ công chức tại phường nâng cao sự hiểu biết về thuế và lệ phí trong công tác chuyển nhượng QSDĐ nói riêng và công tác chuyển quyền sử dụng đất nói chung.

#### *4.4.3.4. Thực trạng hiểu biết của người dân phường Quang Trung về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Qua bảng 4.8 kết quả đánh giá sự hiểu biết của người dân và cán bộ công chức về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ta thấy mức trung bình chung sự hiểu biết của người dân đạt mức khá là 70,12%. Cũng nhờ một bộ phận cán bộ chuyên môn địa chính khá am hiểu và nhiệt tình trong quá trình hướng dẫn trình tự và thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, song bên cạnh đó vẫn còn rất nhiều người chủ quan và không tìm hiểu kỹ về trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ nên tỷ lệ trả lời đúng một số câu hỏi rất thấp, thấp nhất là 35,00%. Sự hiểu biết về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là rất quan trọng trong quá trình chuyển nhượng QSDĐ, nên UBND phường cũng nên chú trọng vào công tác tuyên truyền và mở các lớp bồi dưỡng về chuyển nhượng QSDĐ cho các cán bộ công chức cũng như người dân đang cư trú tại địa phương.

Sự hiểu biết của người dân về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi tổng hợp được thể hiện trong bảng 4.8:

**Bảng 4.8. Sự hiểu biết của người dân về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

*Đơn vị: Tỷ lệ trả lời đúng (%)*

STT	Nội dung câu hỏi	Cán bộ công chức	Người dân tự do	Người sản xuất nông nghiệp	Trung bình
1	Để đảm bảo Bên bán sẽ chuyển nhượng lô đất cho Bên mua, đồng thời sẽ không chuyển nhượng cho người khác, Bên mua sẽ tiến hành đặt cọc một số tiền cho Bên bán khoảng 5% -> 10% giá trị lô đất (Thanh toán lần 1).	95,00	75,00	80,00	<b>83,33</b>
2	Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.	90,00	70,00	80,00	<b>80,00</b>
3	Đến ngày hẹn theo như thỏa thuận của Bên mua và Bên Bán, hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại phòng công chứng để chuyển quyền sở hữu lô đất sang cho Bên mua .	90,00	75,00	70,00	<b>78,33</b>
4	Về mặt thủ tục, việc chuyển nhượng toàn phần mảnh đất hay một phần mảnh đất là không khác nhau.	75,00	60,00	50,00	<b>60,00</b>
5	Trong thời hạn khoảng 10 ngày làm việc kể từ ngày nộp hồ sơ sẽ có thông báo đi nộp thuế và sau 10 ngày làm việc kể từ ngày nộp thuế Cơ quan Nhà nước sẽ ra Sổ đỏ (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (sổ hồng)) cho Bên mua, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc này đứng tên Bên mua (Vậy sau khoảng 20 ngày làm việc kể từ ngày công chứng sẽ ra Sổ đỏ cho người mua,)	60,00	50,00	35,00	<b>48,33</b>
<b>Trung bình</b>		<b>82,00</b>	<b>66,00</b>	<b>63,00</b>	<b>70,12</b>

*(Nguồn: Tổng hợp từ Phiếu điều tra)*

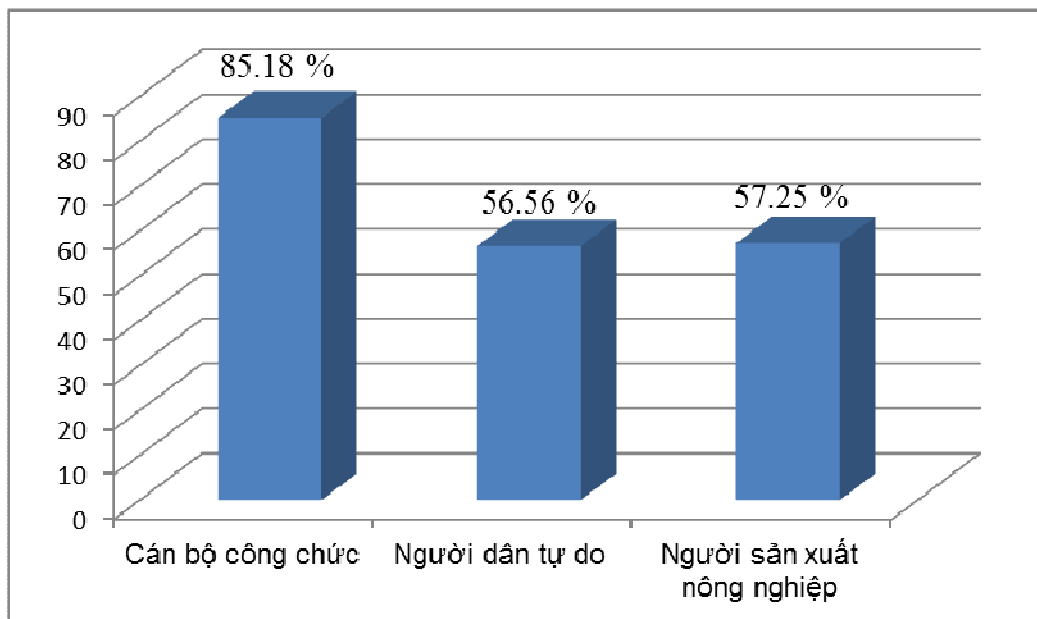
*4.4.3.5. Tổng hợp sự hiểu biết của người dân phường Quang Trung về chuyển nhượng quyền sử dụng đất phân theo các nhóm đối tượng sử dụng đất*

Sự hiểu biết của người dân phường Quang Trung thành phố Thái Nguyên được tổng hợp và thể hiện trong bảng và hình sau theo ba (03) nhóm đối tượng đã tiến hành điều tra.

**Bảng 4.9. Trung bình tỷ lệ trả lời đúng theo nhóm đối tượng điều tra**

Nhóm đối tượng	Trung bình tỷ lệ trả lời đúng (%)
Cán bộ công chức	85,18
Người dân tự do	56,56
Người sản xuất nông nghiệp	57,25

(Nguồn: Tổng hợp từ Phiếu điều tra)



**Hình 4.3. Biểu đồ trung bình tỷ lệ trả lời đúng theo nhóm đối tượng điều tra**

Qua bảng 4.9 và hình 4.3 ta thấy tỷ lệ trung bình trả lời đúng nhiều nhất là nhóm cán bộ công chức với 85,18% tiếp đến là nhóm người sản xuất nông nghiệp 56,56% và nhóm người dân tự do với 57,25% số người được hỏi trả lời đúng. Tuy nhiên sự chênh lệch về hiểu biết giữa các nhóm đối tượng là tương đối lớn (85,18% và 56,56%). Nhóm cán bộ công chức có trình độ hiểu biết cao nhất vì họ là những người có trình độ nhận thức cao hơn, có sự hiểu

biết về pháp luật cao hơn hai nhóm kia, tuy không trực tiếp là cán bộ trong ngành quản lý đất đai nhưng trình độ hiểu biết của nhóm này cũng cao hơn nhiều so với hai nhóm còn lại. Hai nhóm còn lại là người dân tự do và người sản xuất nông nghiệp họ có sự hiểu biết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất gần như nhau là 56,56% và 57,25% sở dĩ hai nhóm này có sự hiểu biết gần như nhau và thấp như vậy là vì họ ít có cơ hội được tiếp xúc với pháp luật, phần lớn thời gian của họ là dành cho lao động nặng nhọc ít ai để ý đến pháp luật về đất đai nói riêng, cuộc sống của họ còn nhiều khó khăn, khi họ có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cán bộ chuyên môn phải hướng dẫn rất tỉ mỉ.

#### **4.4. Những khó khăn, tồn tại và giải pháp khắc phục trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quang Trung**

##### ***4.4.1. Những khó khăn, tồn tại còn gặp phải trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

- Một số hộ gia đình và cá nhân có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cũ không cấp đổi lại giấy chứng nhận giờ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó dẫn đến số liệu về thửa đất bị chênh lệch giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và số liệu mới hiện giờ đang sử dụng như bản đồ.

- Việc xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất buộc phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong mới cho phép chuyển nhượng trong khi đó cơ quan chuyên môn chưa đáp ứng được yêu cầu này tốt nhất.

- Người sử dụng đất trước đây tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ bằng giấy viết tay không thông qua nhà nước để làm thủ tục, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận, mà người chuyển nhượng nay đã đi nơi khác sống gây khó khăn cho việc hợp thức hóa.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây chỉ ghi tên 1 người, khi người đứng tên đã chết người thừa kế hợp pháp (vợ hoặc chồng) làm thủ tục chuyển nhượng thì gặp khó khăn do không đúng tên ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ địa chính...,



- Ý thức và sự hiểu biết của người dân chưa cao, công tác quản lý của nhà nước chưa được tốt.

#### **4.4.2. Giải pháp khắc phục**

- Khi hồ sơ chuyển nhượng mà có sự chênh lệch về số liệu giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do giấy chứng nhận cấp từ ngày trước với bản đồ và số liệu địa chính hiện đang sử dụng thì sẽ lấy theo số liệu mới hiện tại và Ủy ban nhân dân xã sẽ đối chiếu và xác nhận.

- Nâng cao khả năng làm việc của các cơ quan chuyên môn để đáp ứng được nhu cầu chuyển nhượng của người sử dụng đất khi có vấn đề phát sinh cần giải quyết.

- Nếu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không qua nhà nước trước thời điểm ngày 01/04/2004 thì tiến hành hợp thức hóa và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính(tính theo hiện tại).Nếu chuyển nhượng không qua nhà nước vào sau thời điểm ngày 01/04/2004 thì sẽ không được hợp thức hóa cho dù có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã mà sẽ phải làm hợp đồng theo mẫu chung và phải có giấy chứng nhận.

- Trường hợp người sử dụng đất trước đây tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ bằng giấy viết tay không thông qua nhà nước để làm thủ tục,thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận, mà người chuyển nhượng nay đã đi nơi khác sống thì sẽ hợp thức hóa hồ sơ chuyển nhượng bằng cách làm hồ sơ chuyển nhượng theo mẫu chung và chỉ cần bên nhận chuyển nhượng ký vào hồ sơ chuyển nhượng và có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân phường.

## PHẦN 5

### KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

#### 5.1. Kết luận

Thông qua quá trình thu thập, tìm hiểu công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Quang Trung giai đoạn 2012 - 2014 và phỏng vấn người sử dụng đất về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn đã thu được kết quả sau:

\* Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn phường

- Theo đơn vị hành chính: Tổng số trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phường là 393 hợp đồng với tổng trường diện tích là 8.45196 (ha).

- Theo thời gian: Năm 2012 có 104 hồ sơ với diện tích là 1.78359 ha chiếm 21.10% tổng diện tích chuyển nhượng trong 3 năm. Năm 2013 có 150 hồ sơ với diện tích chuyển nhượng là 3.34154 ha chiếm 39,54% tổng diện tích chuyển nhượng trong 3 năm. Năm 2014 có 139 hồ sơ với 3.32683 ha chiếm 39,36% tổng diện tích chuyển nhượng trong 3 năm.

- Theo loại đất: việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trên địa bàn phường phần lớn là nhóm đất ở với diện tích 6.71086 (ha) chiếm 79,4% tổng diện tích đất chuyển nhượng; Đất nông nghiệp với diện tích 1.74110 (ha) chiếm 20,6% tổng diện tích đất chuyển nhượng.

\* Kết quả nhận thức của người dân trên địa bàn phường về chuyển nhượng Quyền sử dụng đất

- Sự hiểu biết chung của người dân về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trung bình tỷ lệ trả lời đúng đạt 66,33%.

- Sự hiểu biết của người dân về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trung bình tỷ lệ trả lời đúng đạt 73,33%.

- Sự hiểu biết của người dân về thuế và lệ phí trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất trung bình tỷ lệ trả lời đúng thấp chỉ đạt 56,80%.

- Sự hiểu biết của người dân về trình tự và thủ tục trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất trung bình tỷ lệ trả lời đúng ở mức khá đạt 70,12%.

Công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở địa phương đảm bảo theo đúng trình tự pháp luật, đáp ứng nhu cầu người dân. Tuy nhiên, đội ngũ cán bộ cơ sở còn bộc lộ nhiều thiếu sót gây khó khăn trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết.

Bên cạnh đó, nhận thức của người dân có hạn, khiến cho thời gian thực hiện các thủ tục kéo dài không theo quy định. Người dân vẫn thực hiện trao tay với nhau không thông qua Nhà nước, các cán bộ văn phòng, cán bộ cơ sở không thể cập nhật thông tin một cách chính xác, đầy đủ được, do vậy công tác quản lý đất đai gặp rất nhiều khó khăn.

## **5.2. Kiến nghị**

Trên cơ sở các số liệu đã điều tra, thu thập được tôi đưa ra một số kiến nghị và biện pháp để thúc đẩy sự phát triển của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và pháp luật đất đai nói chung tại địa phương trong thời gian tới như sau:

- Phòng địa chính xây dựng phường: Cần tổ chức tuyên truyền một cách sâu rộng tới người dân về những vấn đề liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng và về pháp luật đất đai nói chung nhằm nâng cao trình độ hiểu biết của người dân.

- UBND phường: cần có sự điều chỉnh phù hợp và linh động các thủ tục hành chính, trình tự thực hiện của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm tạo điều kiện cho sử dụng đất thực hiện nhanh chóng khi có nhu cầu chuyển nhượng, giúp cán bộ địa chính giảm thiểu áp lực công việc.

- Người sử dụng đất cần có sự tìm hiểu tiếp cận pháp luật sao cho “*sống và làm việc theo pháp luật*” trên tất cả mọi lĩnh vực đặc biệt là trong lĩnh vực đất đai.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam (2007), *Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12* ngày 21 tháng 11 năm 2007.
2. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam (2003), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP* ngày 29 tháng 10 năm 2004. Quy định về thi hành luật đất đai.
3. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam (2004), *Nghị định số 198/2004/NĐ-CP* ngày 03/12/2004. Quy định về thu tiền sử dụng đất.
4. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam (2010, 2011), *Nghị định số 120/2012/NĐ-CP* ngày 30/12/2010 và *Nghị định số 45/2011/NĐ-CP* ngày 17/6/2011 về lệ phí trước bạ.
5. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam (2013) *Nghị định số 65/2013/NĐ-CP* ngày 27 tháng 6 năm 2013. Quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân.
6. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2003, 2013), *Luật Đất đai năm 2003, 2013*. NXB Chính trị Quốc gia
7. UBND phường , “*Sổ theo dõi cung cấp thông tin địa chính bằng quyền sử dụng đất năm 2012* ”
8. UBND phường, “*Sổ theo dõi cung cấp thông tin địa chính bằng quyền sử dụng đất năm 2013* ”
9. UBND phường, “*Sổ theo dõi cung cấp thông tin địa chính bằng quyền sử dụng đất năm 2014* ”
10. UBND phường Quang Trung, “*Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu giai đoạn 2011-2015 phường Quang Trung*”.
11. UBND phường, “*Báo cáo tổng kết công tác Tài nguyên - Môi trường năm 2014*”.
12. UBND phường, “*Báo cáo tình hình thực hiện công tác Tài nguyên - Môi trường năm 2013 và phương hướng năm 2014*”.
13. UBND phường “*Báo cáo tình hình thực hiện công tác quản lý Tài nguyên - Môi trường năm 2012 và phương hướng năm 2013*”.

14. UBND phường Quang Trung “*Báo cáo chính trị Đại hội Đại biểu Đảng bộ phường Quang Trung, nhiệm kỳ 2010 - 2015*”
15. UBND phường Quang Trung, “Niên giám và thống kê năm 2013”.
16. UBND tỉnh Thái Nguyên quy định bảng giá các loại đất năm 2014 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên *Quyết định số 26/2013/QĐ-UBND* ngày 27/12/2013.