

VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

VÕ THIÊN THÔNG

**CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT
THEO PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM
TỪ THỰC TIỄN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ
LUẬT KINH TẾ**

HÀ NỘI, năm 2020

VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

VÕ THIÊN THÔNG

**CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT
THEO PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM
TỪ THỰC TIỄN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Ngành: Luật Kinh Tế

Mã số: 8.38.01.07

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
TS. ĐẶNG ANH QUÂN

HÀ NỘI, năm 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan đây là Luận văn do tôi tự nghiên cứu. Những số liệu thống kê và trích dẫn trong Luận văn là trung thực đảm bảo tính khách quan và phù hợp với tình hình thực tiễn. Những kết luận khoa học của Luận văn là do tôi tự nghiên cứu rút ra và kế thừa những công trình nghiên cứu trước đó. Tôi đã hoàn thành chương trình các môn học và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Học viện khoa học xã hội.

Vậy tôi viết lời cam đoan này đề nghị khoa Luật – Học viện Khoa học xã hội xem xét để tôi có thể bảo vệ Luận văn “Chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo pháp luật đất đai ở Việt Nam từ thực tiễn quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh”.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

TÁC GIẢ

VÕ THIÊN THÔNG

LỜI CẢM ƠN

Để có thể thực hiện tốt bài Luận văn Thạc sĩ của mình. Tôi xin chân thành gửi lời cảm ơn đến quý thầy cô giáo tại Học viện Khoa học xã hội cùng các bạn học viên đã nhiệt tình giúp đỡ và hỗ trợ tôi trong suốt quá trình học tập và hoàn thành Luận văn.

Ngoài ra, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến giáo viên hướng dẫn TS Đặng Anh Quân là người trực tiếp hướng dẫn và hướng dẫn kiến thức chuyên môn cũng như đã tạo điều kiện hết sức có thể để tôi hoàn thiện tốt bài Luận văn của mình.

Tuy nhiên, mặc dù đã cố gắng hết sức trong quá trình thực hiện và hoàn thiện Luận văn, nhưng vẫn không thể tránh khỏi những thiếu sót. Tác giả mong nhận được sự góp ý từ quý thầy cô giáo và người đang quan tâm đến vấn đề này nhằm góp phần tốt hơn nữa cho bài Luận văn này.

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	v
DANH MỤC BẢNG THỐNG KÊ, BIỂU ĐỒ	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu	1
2. Tính mới của đề tài nghiên cứu	3
3. Mục tiêu nghiên cứu.....	6
4. Nhiệm vụ nghiên cứu	6
5. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	7
5.1. Đối tượng nghiên cứu.....	7
5.2. Phạm vi nghiên cứu.....	7
6. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	7
7. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài.....	8
7.1. Ý nghĩa khoa học.....	8
7.2. Ý nghĩa thực tiễn	8
8. Kết cấu của Luận văn	8
CHƯƠNG I: TỔNG QUAN VỀ CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	9
1.1. Khái niệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất.	9
1.1.1. Các định nghĩa liên quan.....	9
Khái niệm đất đai, sử dụng đất và quyền sử dụng đất.....	9
Khái niệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất	12
1.1.2. Sự cần thiết phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất do ảnh hưởng của đô thị hóa.....	13
1.2. Nội dung pháp luật về chuyển đổi mục đích sử dụng đất.	15
1.2.1. Căn cứ chuyển đổi mục đích sử dụng đất.....	15
1.2.2. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.	19
1.2.3. Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	21
1.2.4. Trình tự, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất	22
1.2.5. Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất.	26
1.2.6. Nghĩa vụ tài chính khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất.....	28
TÓM TẮT CHƯƠNG 01.....	35
CHƯƠNG 2: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TẠI QUẬN BÌNH TÂN.....	37
2.1. Giới thiệu quận Bình Tân.....	37

2.2. Ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội đến tình hình sử dụng đất quận Bình Tân.....	38
2.3. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Bình Tân	40
2.3.1. Áp dụng và ban hành văn bản pháp luật về đất đai.....	40
2.3.2. Xây dựng và ban hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	44
2.3.4. Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai	46
2.4. Thực trạng sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn quận Bình Tân.....	47
TÓM TẮT CHƯƠNG 02.....	59
CHƯƠNG III: PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	60
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất.	60
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quan điểm, đường lối và chính sách của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước.....	60
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất phải góp phần ổn định tình hình chính trị, phát triển kinh tế – xã hội, quốc phòng – an ninh; Đảm bảo an sinh xã hội, ổn định đời sống Nhân dân.	62
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất phải đặt trong mối quan hệ chặt chẽ với hoàn thiện tổng thể chế pháp luật đất đai và các lĩnh vực khác có liên quan.	64
3.2. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật chuyển mục đích sử dụng đất.....	65
3.3. Kiến nghị	67
TÓM TẮT CHƯƠNG 03.....	70
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	73

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

- TAND : Tòa án nhân dân
- TA : Tòa án
- VKSND : Viện kiểm sát nhân dân
- UBND : Ủy ban nhân dân
- GCNQSDĐ : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- BLDS : Bộ luật Dân sự
- BLTTDS : Bộ luật tố tụng dân sự
- LDD : Luật đất đai
- LNO : Luật nhà ở
- LKDBDS : Luật kinh doanh bất động sản
- VBQPPL : Văn bản quy phạm pháp luật
- BTP : Bộ tư pháp
- GCN : Giấy chứng nhận
- TTLT : Thông tư liên tịch
- QĐ : Quyết định
- GQTC : Giải quyết tranh chấp
- HĐXX : Hội đồng xét xử
- PTM và MT : Phòng tài nguyên và môi trường
- VPĐKĐĐ : Văn phòng đăng ký đất đai
- CMĐSDĐ : Chuyển mục đích sử dụng đất
- ĐƠ : Đất ở
- ĐTC : Đất thổ cư
- ĐTCLN : Đất trồng cây lâu năm

DANH MỤC BẢNG THỐNG KÊ, BIỂU ĐỒ

Bảng 2.1. Kết quả thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở tại đô thị của gia đình, cá nhân trong năm 2015 -2019.

Bảng 2.2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất 2015 – 2019 quận Bình Tân.

Bảng 2.3 Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân từ năm 2015 – 2019.

Bảng 2.4 Tình hình chuyển đổi mục đích sử dụng đất của các hộ.

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Ngày nay toàn cầu hóa và hội nhập kinh tế quốc tế đã trở thành một xu thế quan trọng trong tiến trình phát triển kinh tế trong và ngoài nước. Trong lịch sử phát triển của nhân loại từ trước đến nay chưa có một quốc gia nào mà không trải qua giai đoạn công nghiệp hóa – hiện đại hóa, chuyển nền kinh tế chủ yếu từ nông nghiệp lên công nghiệp và hiện đại hóa các ngành sản xuất cũng như dịch vụ do lợi ích phát triển của công nghiệp là rất lớn đối với sự phát triển của đất nước.

Trong lịch sử phát triển của loài người, dù ở giai đoạn nào hay quốc gia nào, trình độ phát triển cao hay lạc hậu thì đất đai luôn chiếm giữ một vai trò tối quan trọng trong hệ thống tư liệu sản xuất của con người, là khởi nguồn của mọi của cải vật chất và là yếu tố cơ bản trong môi trường sống của con người. Ngày nay, với các tiến bộ về khoa học kỹ thuật, sự phụ thuộc của con người vào đất đai ngày càng giảm. Tuy nhiên, đất đai vẫn là điều kiện không thể thiếu được của các ngành kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực nông, lâm nghiệp. Chính vì vậy, việc nghiên cứu đánh giá hiệu quả của việc sử dụng đất, phân bổ quỹ đất cho các lĩnh vực để phát triển nền kinh tế – xã hội của các quốc gia ngày càng trở nên cấp thiết, đặc biệt trong bối cảnh bùng nổ dân số, cạn kiệt tài nguyên và biến đổi khí hậu hiện nay.

Là một quốc gia đang phát triển, Việt Nam hiện vẫn còn là một nước nông nghiệp, do vậy sự phụ thuộc vào đất đai là rất lớn. Đi lên từ nền văn minh lúa nước, Nhà nước và Nhân dân ta đang nỗ lực phấn đấu hoàn thành mục tiêu đến năm 2020 cơ bản đất nước ta trở thành một nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa đang ngày càng sôi động, đặc biệt tại các trung tâm thành phố lớn và khu vực lân cận, cùng với sự bùng nổ dân số dẫn đến nhu cầu về đất đai ngày càng lớn, trong khi quỹ đất là có hạn. Điều này dẫn

đến xu thế tất yếu phải chuyển mục đích sử dụng đất gây nên áp lực cho các cơ quan quản lý Nhà nước trong việc phân bổ quỹ đất cho các ngành để sử dụng đất hợp lý, hiệu quả và đảm bảo an ninh lương thực quốc gia. Việc chuyển mục đích sử dụng đất đã có những tác động to lớn đối với sự phát triển kinh tế – xã hội và sinh kế của người dân. Bên cạnh những tác động tích cực như đáp ứng nhu cầu về đất đai cho quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa, tạo ra nhiều cơ hội việc làm, tăng thu nhập, cải thiện hệ thống cơ sở hạ tầng, nâng cao chất lượng các dịch vụ an sinh xã hội ... thì quá trình này cũng mang lại những tác động tiêu cực không thể tránh khỏi như diện tích đất sản xuất nông nghiệp bị thu hẹp, an ninh lương thực không đảm bảo về số lượng cũng như chất lượng, thu nhập của một bộ phận người dân bị thu hồi đất đi xuống, nảy sinh các tệ nạn xã hội ... Đặc biệt tình trạng dự án treo, dự án chậm tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng đang là vấn đề nhức nhối, là nguyên nhân gây nên nhiều vụ khiếu kiện phức tạp, đông người trong thời gian qua.

Quận Bình Tân là một quận của thành phố Hồ Chí Minh. Những năm qua tình hình phát triển kinh tế – xã hội của quận đã có những kết quả tích cực, làm thay đổi bộ mặt đô thị và nâng cao đời sống Nhân dân. Đã có rất nhiều dự án được triển khai thực hiện, mang lại hiệu quả như kỳ vọng, nhưng cũng có nhiều dự án không được thực hiện, kéo dài nhiều năm gây lãng phí đất đai và ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân trong vùng dự án. Do vậy vấn đề đặt ra là làm thế nào để có thể đánh giá được những mặt tích cực và tiêu cực của sự chuyển mục đích sử dụng đất đối với quá trình phát triển kinh tế – xã hội, từ đó đúc rút kinh nghiệm, bài học để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phục vụ tốt hơn cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Bình Tân.

Trong những năm qua trên địa bàn quận Bình Tân đã và đang diễn ra quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa rất mạnh mẽ khu công nghiệp và khu dân cư đô thị được xây dựng điều đó làm thay đổi đời sống kinh tế – văn hoá – xã hội của

địa phương. Đồng thời với yêu cầu đẩy mạnh tăng trưởng, chuyển đổi nền kinh tế để phục vụ công nghiệp hóa, hiện đại hóa sẽ kéo theo sự mất đất nông nghiệp, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép. Đất nông nghiệp bị thu hẹp đã làm ảnh hưởng đến đời sống của dân địa phương đồng thời kéo theo nhiều vấn đề xã hội như: việc làm, thu nhập bị thay đổi. Điều đó đã tác động và làm thay đổi bộ mặt đời sống của người dân. Do vậy cần tiến hành đánh giá tác động của quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang các loại đất khác trên địa bàn quận Bình Tân để thấy được thực trạng.

Vì vậy tôi đã chọn đề tài: *“Chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo pháp luật đất đai ở Việt Nam từ thực tiễn quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh”* làm đề tài luận văn thạc sỹ dưới sự hướng dẫn của TS. Đặng Anh Quân.

2. Tính mới của đề tài nghiên cứu

Trong thời gian vừa qua, ở nước ta đã có một số nhà khoa học, nhà quản lý nghiên cứu thực trạng của pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất, qua đó có đưa ra những đánh giá hoặc thậm chí làm cơ sở cho việc sửa đổi, bổ sung các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung. Nay trên cơ sở đó, tác giả có sự tổng hợp và kế thừa để nghiên cứu một cách có hệ thống, từ đó phân tích và đưa ra những nhận định, đánh giá của mình về các quy định pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất ở nước ta.

Từ đánh giá thực trạng của pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất và thực tiễn của quan hệ chuyển mục đích sử dụng đất diễn ra trong nền kinh tế thị trường của thời gian vừa qua, cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật về lĩnh vực này, tôi thấy rằng việc nghiên cứu một cách có hệ thống và phân tích các quy định của chuyển mục đích sử dụng đất để đưa ra biện pháp hoàn thiện nó có ý nghĩa rất lớn trong tình hình hiện nay.

“Đánh giá thực trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp giai đoạn 2004 – 2012 trên địa bàn huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội” – Luận văn

thạc sỹ Trịnh Minh Đức – trường ĐHKHTN – ĐHQG Hà Nội.

“Đánh giá tác động của việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất đô thị tại một số xã, thị trấn trên địa bàn huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội” – Luận văn thạc sỹ Nguyễn Đức Khánh – Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội năm 2017.

Luận văn thạc sỹ Luật học *“Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai từ thực tiễn huyện Ea Hleo, tỉnh Đắk Lắk”* của tác giả Phan Thanh Tùng, Học viện Khoa học xã hội năm 2019.

Khóa luận tốt nghiệp Đại học *“Đánh giá thực trạng công tác giải quyết tranh chấp đất đai trên địa bàn huyện Tủa Chùa, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2012-2014”* của tác giả Mùa A Tùng, Đại học Nông lâm – Đại học Thái Nguyên năm 2015.

Luận văn tốt nghiệp cử nhân Luật *“Vấn đề chuyển mục đích sử dụng đất”* của tác giả Lê Thị Hồng Thắm, Khoa Luật, đại học Cần Thơ năm 2007.

Luận án tiến sĩ kinh tế *“Chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp và tác động của nó đến các nhóm lợi ích ở tỉnh Bắc Ninh”*, của tác giả Nguyễn Công Thắng, Đại học Kinh tế – Đại học quốc gia Hà Nội năm 2014.

Luận văn thạc sỹ Kinh tế *“Hoàn thiện công tác quản lý đất đai ở thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi”*, của tác giả Hà Đức Thắng, Đại học Đà Nẵng năm 2011.

Luận văn thạc sỹ quản lý đất đai *“Đánh giá kết quả và tác động của việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang”*, của tác giả Tống Việt Hùng, Đại học Tài Nguyên và Môi Trường Hà Nội năm 2018.

Nguyễn Quang Học (2004), *“Các vấn đề pháp lý về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, luận văn thạc sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Nguyễn Thị Thập (2011), *“Quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân”*

dưới khía cạnh quyền tài sản tư theo pháp luật Việt Nam”, luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

Đặng Anh Quân (2011), *“Hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật đất đai Việt Nam và Thụy Điển”*, luận án Tiến sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Lund, Thụy Điển và Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.

Nguyễn Thị Minh (2013), *“Hoàn thiện pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân”* – luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Nguyễn Minh Tuấn (2011), *“Đăng ký Bất động sản – Những vấn đề lý luận và thực tiễn”*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

Phùng Văn Ngân (2008), *“Bàn về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật.

Phạm Hữu Nghị (2009), *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cả tên họ, tên vợ và họ tên chồng: Một số vấn đề đặt ra”*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật.

Doãn Hồng Nhung (2007), *“Nữ quyền và quan hệ giữa Vợ chồng – Nhìn từ khía cạnh pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Luật đất đai năm 2003”*, Tạp chí Luật học.

Nguyễn Quang Tuyền (2003), *“Địa vị pháp lý người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai”*, luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật, Hà Nội ...

Các công trình nghiên cứu trên đã giải quyết và tiếp cận ở nhiều khía cạnh và góc nhìn khác nhau về chính sách và quy định pháp luật trong quản lý đất đai nói chung và chuyển mục đích sử dụng đất nói riêng trên nhiều địa phương khác nhau. Vì vậy, luận văn nghiên cứu vấn đề chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn quận Bình Tân là hoàn toàn mới, phù hợp với thực tiễn và nhu cầu hiện nay của địa phương. Vấn đề đặt ra trong đề tài chuyển mục đích sử dụng đất trên địa

bàn quận Bình Tân tuy không mới, nhưng trong thực tế hiện nay khi quy định pháp luật về đất đai như: LDD, LKDBDS, LNO, BLDS, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn, các văn bản quy phạm pháp luật của chính quyền địa phương trong công tác quản lý đất đai, ... vẫn còn nhiều hạn chế trong quy định và thực tiễn áp dụng quy định pháp luật. Việc chuyển mục đích sử dụng đất vẫn còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Vì vậy, Luận văn nghiên cứu việc chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn quận Bình Tân nhằm làm sáng tỏ vấn đề chuyển mục đích sử dụng đất hiện nay dưới góc độ lý luận, quy định pháp luật, đường lối chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước cũng như công tác áp dụng trong thực tiễn đem lại hiệu quả. Từ thực tiễn trên địa bàn quận Bình Tân, một quận của thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất lớn, dân cư đông đúc, tốc độ đô thị hóa, xây dựng và công nghiệp phát triển mạnh mẽ. Vì vậy, Luận văn nghiên cứu và làm rõ vấn đề chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn quận Bình Tân.

3. Mục tiêu nghiên cứu

- Nghiên cứu quy định và làm rõ thực trạng quy định pháp luật đất đai hiện hành về chuyển mục đích sử dụng đất.
- Nghiên cứu, đánh giá tình hình chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn quận Bình Tân nhằm làm rõ hiệu quả đạt được và những hạn chế tồn tại của quá trình chuyển đổi.
- Qua đó, đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả pháp luật trong điều chỉnh hoạt động chuyển mục đích sử dụng đất, đóng góp cho công tác quản lý đất đai tại địa phương, sự phát triển chung của toàn thành phố và cả nước.

4. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Đánh giá được kết quả của công tác chuyển mục đích sử dụng đất phục vụ phát triển hạ tầng, đô thị tại quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

- Phân tích và đánh giá những quy định pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất qua thực tiễn tại Quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

- Điều tra, thu thập số liệu có liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn quận Bình Tân trong giai đoạn 2015 – 2019.

5. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

5.1. Đối tượng nghiên cứu

- Quy định pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất của Nhà nước ta và thực trạng áp dụng tại quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh; Các chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất nói chung và chủ trương, chính sách của chính quyền địa phương về chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu xoay quanh vấn đề chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất hiện nay ở quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Phạm vi nghiên cứu

- Luận văn nghiên cứu vấn đề chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp điều tra: được sử dụng nhằm điều tra, thu thập tài liệu, số liệu, thông tin cần thiết, điều tra xã hội học cho mục đích nghiên cứu.

- Phương pháp thống kê: Phân tích thống kê các số liệu về tình hình sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng, đăng ký biến động đất, tình hình phát triển kinh tế, xã hội và hiện trạng môi trường các khu vực có đất bị chuyển đổi mục đích sử dụng.

- Phương pháp so sánh: so sánh làm rõ biến động sử dụng đất do tác động của chuyển đổi mục đích sử dụng đất giai đoạn 2015 – 2019 trên địa bàn quận.

- Phương pháp phân tích đánh giá tổng hợp: sử dụng để phân tích đánh giá

hiệu quả của chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

7. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài

7.1. Ý nghĩa khoa học

Việc nghiên cứu đề tài là một sự kiểm chứng những kiến thức đã được các Thầy, Cô giảng dạy, hướng dẫn trong thời gian tham gia khóa học, đồng thời cũng là cơ hội áp dụng những kiến thức đã học vào quá trình công tác thực tế để đúc rút kinh nghiệm, rèn luyện và chuẩn bị các kỹ năng tự nghiên cứu, làm việc cho bản thân sau khi tốt nghiệp. Tôi cũng mong rằng đề tài của mình có thể mang lại một sự đóng góp nhỏ vào hệ thống cơ sở lý luận khoa học trong lĩnh vực quản lý đất đai.

7.2. Ý nghĩa thực tiễn

Việc nghiên cứu đề tài để thấy được thực trạng công tác chuyển mục đích sử dụng đất tại quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, những mặt kết quả đã đạt được, những tác động tích cực và những mặt còn tồn tại với sự phát triển hạ tầng, đô thị và đối với đời sống Nhân dân trên địa bàn quận, từ đó có giải pháp thực hiện đối với các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai.

8. Kết cấu của Luận văn

Kết cấu Luận văn gồm 03 chương:

Chương 1: Tổng quan về chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Chương 2: Thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại quận Bình Tân.

Chương 3: Phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

CHƯƠNG I: TỔNG QUAN VỀ CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái niệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

1.1.1. Các định nghĩa liên quan.

Khái niệm đất đai, sử dụng đất và quyền sử dụng đất.

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, không chỉ đơn thuần là tài sản thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước có vai trò quản lý còn là tư liệu sản xuất và là cơ sở vật chất đặc biệt quan trọng của chủ sử dụng đất. Đất đai có mặt trong tất cả các lĩnh vực trọng điểm của một quốc gia, là tư liệu trong sản xuất nông, lâm nghiệp. Nó cũng là môi trường sống, cơ sở tiến hành mọi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Đất đai bao gồm tất cả thuộc tính sinh học và tự nhiên của bề mặt trái đất có ảnh hưởng nhất định đến tiềm năng và hiện trạng sử dụng đất. Đất theo nghĩa đất đai bao gồm: Khí hậu, dáng đất, địa hình, thổ nhưỡng, thủy văn, thảm thực vật tự nhiên, cỏ dại trên đồng ruộng, động vật tự nhiên, những biến đổi của đất do hoạt động của con người. [4]

Theo Luật đất đai căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau: (Điều 10) [7].

Đất nông nghiệp gồm:

- Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;
- Đất trồng cây lâu năm;
- Đất rừng sản xuất;
- Đất rừng phòng hộ;
- Đất rừng đặc dụng;
- Đất nuôi trồng thủy sản;
- Đất làm muối;

- Đất nông nghiệp khác;

Đất phi nông nghiệp gồm:

- Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;
- Đất sử dụng vào mục đích công cộng ...
- Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;
- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất ...

Đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng gồm:

Việc phân loại đất có vai trò quan trọng, vì trên thực tế chủ yếu tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân chuyển đất nông nghiệp sang đất ở, đất phi nông nghiệp sang đất ở (vì lợi ích của đất mang lại cao hơn) và có tiền sử dụng đất phải nộp của từng loại khi chuyển là khác nhau.

Sử dụng đất là tác động vào đất đai nhằm đạt được hiệu quả mong muốn. Sử dụng đất là các hoạt động sản xuất nông lâm nghiệp tạo ra các loại hình trên đơn vị bản đồ đất đai: [4]

- Sử dụng trên cơ sở sản xuất trực tiếp: Cây trồng, đồng cỏ, gỗ rừng, ...
- Sử dụng trên cơ sở sản xuất gián tiếp: Chăn nuôi, chế biến, ...
- Sử dụng cho mục đích bảo vệ: Chống suy thoái đất, bảo tồn đa dạng hóa loài sinh vật, bảo tồn đa dạng sinh học, chống xói mòn, nhiễm mặn, ...
- Sử dụng đất theo các chức năng đặc biệt: Du lịch sinh thái, công viên, xây dựng, ...

Trên cơ sở các khái niệm quyền sử dụng đất có thể đưa ra khái niệm như sau:
“Quyền sử dụng đất là quyền khai thác các thuộc tính có ích của đất đai để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Xét về khía cạnh kinh tế, quyền sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng vì nó thỏa mãn các nhu cầu và lợi ích vật chất cho các chủ sử dụng trong quá trình sử dụng đất. Với tư cách đại diện chủ sở hữu đất đai, Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà giao cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài. Nhà nước thực hiện quyền sử dụng đất thông qua việc xây dựng, quy hoạch, kế hoạch quy hoạch để phân định mục đích sử dụng cho từng loại đất cụ thể.”[2, tr.24]

Theo Luật đất đai 2013 nêu rõ đất đai thuộc quyền sở hữu của toàn dân và do Nhà nước làm chủ sở hữu. Từ đó, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người dân thông qua các hình thức như giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất. Nhà nước không chỉ trao quyền sử dụng mà còn trao quyền định đoạt cho người sử dụng thông qua các hình thức giao dịch đa dạng khác như chuyển nhượng, thừa kế, góp vốn, tặng cho hoặc từ bỏ quyền sử dụng và trả lại cho Nhà nước. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất phải tuân thủ các điều kiện, thủ tục do pháp luật quy định.

Bên cạnh đó, người sử dụng đất được phép thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến đất đai theo quy định tại Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai (LDD) 2013.

Khái niệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Mục đích sử dụng đất là cách thức Nhà nước phân loại đất đai và yêu cầu người quản lý phải tuân thủ các quy định khi giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... người sử dụng đất có nghĩa vụ phải sử dụng đúng mục đích đất được giao ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất theo nhóm đất: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

- Luật đất đai năm 2013 không đưa ra một khái niệm cụ thể về chuyển đổi mục đích sử dụng đất mà chỉ đề cập đến các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất và một số trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Từ những quy định trong Luật đất đai có thể hiểu: Chuyển mục đích sử dụng đất là sự thay đổi về mục đích sử dụng đất so với loại đất ban đầu bằng quyết định hành chính trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép hoặc đăng ký biến đất đai trong trường hợp không phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ví dụ như chuyển mục đích sử dụng đất là sự thay đổi về mục đích sử dụng đất ban đầu từ nông nghiệp sang các hình thức đất khác như đất thổ cư, đất sản xuất kinh doanh khi người sử dụng có nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền bằng quyết định có tính pháp lý hợp pháp.

Như vậy, chuyển mục đích sử dụng đất được đề cập gồm 2 trường hợp: chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc trường hợp nêu trên người sử dụng không phải xin phép cơ quan có thẩm quyền nhưng phải đăng ký với văn phòng của tổ chức có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất hoặc với ủy ban nhân dân nơi có đất ở.