

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

=====o0o=====



NGUYỄN THỊ KHÁNH HUYỀN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,
CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HƯNG NGUYÊN,
TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2014 – 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

=====o0o=====



NGUYỄN THỊ KHÁNH HUYỀN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,
CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HƯNG NGUYÊN,
TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2014 – 2018**

Ngành : Quản lý đất đai

Mã số ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Trần Thị Phả

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

- Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc./.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Khánh Huyền

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này ngoài sự nỗ lực của bản thân tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình của cơ quan, các thầy cô, bạn bè đồng nghiệp và gia đình.

Trước tiên tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới cô giáo TS. Trần Thị Phả người đã tận tình hướng dẫn và đóng góp những ý kiến quý báu trong quá trình thực hiện và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên, Phòng Đào tạo - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, UBND huyện Hưng Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An đã giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới tất cả các đồng nghiệp, bạn bè và người thân đã luôn động viên và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành luận văn đúng thời gian quy định./.

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Khánh Huyền

MỤC LỤC

| | |
|--|------------|
| LỜI CAM ĐOAN | 73 |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT | vi |
| DANH MỤC CÁC BẢNG | vii |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài | 1 |
| 2. Mục tiêu của đề tài | 2 |
| 3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài | 3 |
| 3.1. Ý nghĩa khoa học | 3 |
| 3.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài..... | 3 |
| CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU | 4 |
| 1.1. Cơ sở lý luận và tầm quan trọng của công tác quản lý đất đai | 4 |
| 1.1.1. Tầm quan trọng của công tác quản lý đất đai | 7 |
| 1.1.2. Cơ sở pháp lý của công tác giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | 9 |
| 1.2. Tổng quan quản lý đất đai trong nước và ngoài nước..... | 19 |
| 1.2.1. Tình hình quản lý đất đai trên Thế giới..... | 19 |
| 1.2.2. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức tại Việt Nam..... | 22 |
| 1.2.3. Đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế..... | 31 |
| CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 35 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 35 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 345 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 345 |
| 2.1.3. Địa điểm và thời gian nghiên cứu | 345 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 345 |
| 2.3.1. Đánh giá thực trạng sử dụng và quản lý đất đai của huyện Hưng Nguyên tác động đến giao đất, cho thuê đất các tổ chức | 345 |

| | |
|--|------------|
| 2.3.2. Đánh giá thực trạng giao đất, cho thuê đất các tổ chức trên địa bàn huyện Hưng Nguyên trong giai đoạn 2014 – 2018..... | 345 |
| 2.3.3. Đánh giá quản lý sử dụng đất đã được giao, cho thuê của các tổ chức trên địa bàn huyện Hưng Nguyên trong giai đoạn 2014 – 2018 | 356 |
| 2.3.4. Đánh giá kết quả đạt được và tồn tại, tiến hành đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện | 356 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 356 |
| 2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu thứ cấp..... | 356 |
| 2.4.2. Phương pháp điều tra phỏng vấn..... | 356 |
| 2.4.3. Phương pháp so sánh, phân tích tổng hợp | 367 |
| CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN | 378 |
| 3.1. Đánh giá thực trạng sử dụng và quản lý đất đai của huyện Hưng Nguyên tác động đến giao đất, cho thuê đất các tổ chức | 378 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên..... | 378 |
| 3.1.2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội..... | 445 |
| 3.1.3. Tình hình quản lý đất đai | 445 |
| 3.2. Đánh giá thực trạng giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Hưng Nguyên trong giai đoạn 2014 – 2018 | 52 |
| 3.2.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất | 534 |
| 3.2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất | 556 |
| 3.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất đã được giao, cho thuê của các tổ chức trên địa bàn huyện Hưng Nguyên trong giai đoạn 2014 – 2018 | 61 |
| 3.3.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế..... | 61 |
| 3.3.2. Đánh giá hiệu quả xã hội..... | 62 |
| 3.3.3. Đánh giá hiệu quả môi trường..... | 64 |
| 3.4. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất với các tổ chức qua kết quả điều tra | 635 |
| 3.4.1. Về công tác giao đất..... | 66 |

| | |
|--|------------|
| 3.4.2. Về công tác cho thuê đất | 657 |
| 3.4.3. Về tiến độ giải quyết hồ sơ..... | 668 |
| 3.5. Đánh giá kết quả đạt được và tồn tại, tiến hành đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện | 668 |
| 3.5.1. Đánh giá chung tình hình sử dụng đất của các tổ chức..... | 668 |
| 3.5.2. Đề xuất giải pháp | 70 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 735 |
| 1. Kết luận | 735 |
| 2. Kiến nghị | 736 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 757 |

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

| Từ viết tắt | Nghĩa tiếng việt |
|--------------------|-------------------------|
| CN | : Công nghiệp |
| CNNN | : Công nghiệp nặng |
| QLĐĐ | : Quản lí đất đai |
| CSHT | : Cơ sở hạ tầng |
| GTNC | : Giá trị ngày công |
| GTSX | : Giá trị sản xuất |
| KT | : Kinh tế |
| BDS | : Bất động sản |
| ĐKĐĐ | : Đăng kí đất đai |
| MT | : Môi trường |
| NXB | : Nhà xuất bản |
| TNHH | : Thu nhập hỗn hợp |
| UBND | : Ủy ban nhân dân |
| XH | : Xã hội |
| TCKT | : Tổ chức kinh tế |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | |
|---|----|
| Bảng 3.1. Một số chỉ tiêu nhiệt độ trung bình năm 2014-2018 của huyện Hưng Nguyên | 40 |
| Bảng 3.2. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất huyện Hưng Nguyên năm 2018..... | 45 |
| Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả tình hình sử dụng đất của các tổ chức | 51 |
| giai đoạn 2014-2018..... | 51 |
| Bảng 3.4. Tình hình sử dụng đất theo loại hình tổ chức của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Hưng Nguyên 2018..... | 52 |
| Bảng 3.5: Tổng hợp tình hình cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế | 55 |
| Bảng 3.6: Tổ chức kinh tế thuê đất theo quy mô diện tích thuê | 56 |
| Bảng 3.7: Tổng hợp số lượng tổ chức kinh tế được cho thuê theo hình thức thuê đất giai đoạn 2014-2018..... | 56 |
| Bảng 3.8: Tình hình sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê của các tổ chức kinh tế | 57 |
| Bảng 3.9. Tình hình cho thuê, cho mượn trái phép diện tích đất..... | 59 |
| của các tổ chức kinh tế điều tra..... | 59 |
| Bảng 3.10: Tiền nộp thuế của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2014 -2018..... | 60 |
| Bảng 3.11: Hiệu quả xã hội của một số tổ chức kinh tế trên địa bàn | 62 |
| Bảng 3.12. Kết quả điều tra phỏng vấn các tổ chức được giao đất, cho thuê đất tại huyện Hưng Nguyên | 63 |
| Bảng 3.13. Kết quả phỏng vấn về công tác giao đất của các tổ chức | 64 |
| Bảng 3.14. Kết quả phỏng vấn về thuê đất của các tổ chức..... | 65 |
| Bảng 3.15: Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ giao, thuê đất trên địa bàn huyện Hưng Nguyên | 66 |

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên quan trọng của mỗi quốc gia, là tài sản lớn của nhiều hộ gia đình, cá nhân, tổ chức. Vì vậy, trong đời sống hàng ngày, các quan hệ đất đai luôn diễn ra và được nhiều cá nhân, hộ gia đình, tổ chức, cá nhân quan tâm. Dưới góc độ kinh tế, đất đai ngày nay không chỉ được coi là tài nguyên, tài sản mà nó còn được coi là nguồn lực quan trọng đối với bất kì quốc gia nào. Đối với đất đai, yêu cầu này lại càng cần thiết hơn vì không chỉ là nguồn vốn, đất đai còn là một nguồn lực khan hiếm, do đó nó đòi hỏi phải được sử dụng một cách tiết kiệm nhất nhưng cho hiệu quả cao nhất.

Ở nước ta, quỹ đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là rất lớn. Theo kết quả thống kê đất đai toàn quốc năm 2012 diện tích này là khoảng 3.429.000 ha, chiếm hơn 10% diện tích tự nhiên của cả nước (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2012). Tuy nhiên, hiện nay diện tích này quản lý chưa chặt chẽ, sử dụng chưa hiệu quả, trong việc quản lý còn để xảy ra nhiều tiêu cực.

Thực hiện chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 về việc kiểm kê quỹ đất đang quản lý, sử dụng của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (Chính phủ, 2007). Kết quả kiểm kê quỹ đất cho thấy, tổng diện tích đất của các tổ chức đang quản lý, sử dụng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong cả nước chiếm 23,65% tổng diện tích tự nhiên cả nước. Nếu tính theo các loại hình tổ chức, thì diện tích đất của các nông, lâm trước Quốc doanh quản lý, sử dụng chiếm tới 77,88% tổng diện tích đất của các tổ chức. Tổ chức sự nghiệp công chiếm 6,63%, tổ chức kinh tế chiếm 6,47%. Đến nay, các cấp hành chính đã xây dựng được hệ thống hồ sơ kiểm kê quỹ đất của các tổ chức. Trên địa bàn 11.014 xã, 684 huyện và 63 tỉnh đã có bộ hồ sơ kiểm