

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

=====o0o=====



**NGUYỄN QUANG CHƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,  
CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ VINH, TỈNH NGHỆ AN  
GIAI ĐOẠN 2016 - 2019**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

=====o0o=====



**NGUYỄN QUANG CHƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,  
CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ VINH, TỈNH NGHỆ AN  
GIAI ĐOẠN 2016 - 2019**

**Chuyên ngành : Quản lý đất đai**

**Mã số: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Vũ Thị Thanh Thủy**

**Thái Nguyên - 2020**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích trong luận văn đều đã được ghi rõ nguồn gốc./.

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Quang Chương**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới TS. Vũ Thị Thanh Thủy đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào Tạo, Ban Giám hiệu – Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ công chức, viên chức thành phố Vinh, phòng Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Vinh đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Quang Chương**

## MỤC LỤC

|  |            |
|--|------------|
| <b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>  | <b>i</b>   |
| <b>LỜI CẢM ƠN .....</b>  | <b>ii</b>  |
| <b>MỤC LỤC .....</b>   | <b>iii</b> |
| <b>DANH MỤC CÁC BẢNG .....</b>   | <b>vi</b>  |
| <b>MỞ ĐẦU .....</b>  | <b>1</b>   |
| 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 .....  | 2          |
| 3.1. Ý nghĩa khoa học.....   | 2          |
| 3.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài.....   | 2          |
| <b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>  | <b>3</b>   |
| 1.1. Cơ sở lý luận và tầm quan trọng của công tác quản lý đất đai .....  | 3          |
| 1.1.1. Tầm quan trọng của công tác quản lý đất đai đối với các tổ chức.....  | 3          |
| 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 ..... | 4          |
| 1.2. Tổng quan quản lý đất đai trong nước và ngoài nước .....  | 10         |
| 1.2.1. Tình hình quản lý đất đai trên Thế giới.....  | 10         |
| 1.2.2. Tình hình quản lý đất đai tại Việt Nam.....   | 12         |
| 1.3. Tình hình sử dụng đất đai của cả nước .....   | 13         |
| 1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất của cả nước .....  | 13         |
| 1.3.2. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức trong cả nước .....  | 14         |
| 1.4. Một số kết quả nghiên cứu về đánh giá đất đã giao, cho thuê .....   | 18         |
| <b>Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>  | <b>20</b>  |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....  | 20         |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....   | 20         |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....   | 20         |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu .....  | 20        |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu .....   | 20        |
| 2.3.1. Đánh giá thực trạng sử dụng và quản lý đất đai của thành phố Vinh tác động đến giao đất, cho thuê đất các tổ chức kinh tế .....                                       | 20        |
| 2.3.2. Đánh giá thực trạng giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Vinh trong giai đoạn 2016 – 2019 .....  | 20        |
| 2.3.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất đã được giao, cho thuê của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Vinh trong giai đoạn 2016 – 2019.....                             | 20        |
| 2.3.4. Đánh giá thành công 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 kinh tế trên địa bàn thành phố ..... | 21        |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu.....   | 21        |
| 2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp .....  | 21        |
| 2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....  | 22        |
| 2.4.3. Phương pháp so sánh, phân tích tổng hợp .....   | 23        |
| <b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>  | <b>24</b> |
| 3.1. Đánh giá thực trạng sử dụng và quản lý đất đai của thành phố Vinh tác động đến giao đất, cho thuê đất các tổ chức kinh tế .....   | 24        |
| 3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội có liên quan đến tình hình sử dụng đất của các tổ chức .....   | 24        |
| 3.1.2. Hiện trạng quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Vinh ....  | 31        |
| 3.2. Đánh giá thực trạng giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Vinh trong giai đoạn 2016 – 2019.....   | 35        |
| 3.2.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất .....   | 35        |
| 3.2.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận cho các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.....   | 46        |
| 3.3.1. Đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế giai đoạn  |           |

|   |           |
|---|-----------|
| 2016-2019.....  | 47        |
| 3.3.2. Đánh giá tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của các tổ chức thuê đất ..  | 54        |
| 3.3.3. Đánh giá tình hình sử dụng và quản lý đất của các tổ chức qua kết quả điều tra.....  | 55        |
| 3.4. Đánh giá thành công 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 kinh tế trên địa bàn thành phố..... | 58        |
| 3.4.1. Đánh giá chung tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế .....   | 58        |
| 3.4.2. Đề xuất giải pháp.....   | 59        |
| <b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>  | <b>63</b> |
| 1. Kết luận .....   | 63        |
| 2. Đề nghị .....  | 64        |
| <b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>   | <b>65</b> |

## DANH MỤC CÁC BẢNG

|   |    |
|---|----|
| Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất đai năm 2019 của thành phố Vinh .....  | 32 |
| Bảng 3.2: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất .....                             | 36 |
| Bảng 3.3: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế năm 2016 .....                                  | 37 |
| Bảng 3.4: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế năm 2017 .....                                  | 38 |
| Bảng 3.5: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế năm 2018 .....                                  | 39 |
| Bảng 3.6: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế năm 2019 .....                                  | 41 |
| Bảng 3.7: Tình hình thuê đất của các tổ chức .....  | 43 |
| Bảng 3.8: Tổng hợp tình hình cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế ....  | 45 |
| Bảng 3.9: Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế giai đoạn 2016-2019 .....                       | 46 |
| Bảng 3.10: Tình hình sử dụng theo mục đích được giao, được thuê .....   | 48 |
| Bảng 3.11: Tình hình sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê của các tổ chức kinh tế.....                            | 49 |
| Bảng 3.12: Tình hình cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái phép diện tích đất được giao, được thuê của các tổ chức kinh tế ..... | 50 |
| Bảng 3.13: Tình hình tranh chấp, lấn chiếm và bị lấn chiếm diện tích của các tổ chức kinh tế .....                                | 52 |
| Bảng 3.14: Tình hình sử dụng đất vào mục đích khác của các tổ chức.....   | 53 |
| Bảng 3.15: Tình hình đất chưa đưa vào sử dụng của các tổ chức.....  | 54 |
| Bảng 3.16: Những nguyên nhân chính của các tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê .....                     | 56 |



|   |    |
|---|----|
| Bảng 3.17: Các khó khăn trong việc xin giao đất, thuê đất đối với các tổ chức kinh tế.....          | 57 |
| Bảng 3.18: Hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế .....                                       | 57 |
| Bảng 3.19: Điều tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất ..... | 58 |

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

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. Đất đai còn được xem như là nguồn vốn của nền kinh tế. Trong nền kinh tế, bất cứ nguồn vốn nào cũng đòi hỏi phải được sử dụng hiệu quả. 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.

Nền kinh tế nước ta sau khi mở cửa, đặc biệt là sau khi gia nhập WTO thu hút ngày càng nhiều các dự án đầu tư trong và ngoài nước. Do đó, nhu cầu sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư qua đó cũng ngày càng tăng. Các dự án đầu tư đi vào hoạt động còn góp phần vào việc khai thác tài nguyên đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Nhưng điều đó chỉ xảy ra khi các dự án được triển khai thực hiện có hiệu quả và sử dụng đất đúng mục đích đã được quy hoạch. Tuy nhiên, thực tế hiện nay có nhiều tổ chức được giao hoặc cho thuê đất nhưng không thực hiện đầu tư xây dựng hoặc thực hiện dự án không đúng tiến độ hoặc sử dụng đất không đúng như mục đích được giao, thuê làm giảm hiệu quả sử dụng đất, lãng phí tài nguyên đất, gây khó khăn cho công tác quản lý đất đai.

Với thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Vinh trong những năm gần đây cũng như dự báo phát triển kinh tế - xã hội trong tương lai theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, nhu cầu sử dụng đất cũng như công tác quản lý, sử dụng đất đai ở thành phố Vinh nói chung, của các tổ chức trên địa bàn thành phố nói riêng đang là một thách thức lớn đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai. Trong tình hình hiện nay việc vi phạm pháp Luật Đất đai cả về quản lý và sử dụng còn diễn ra ở nhiều địa phương, ở các xã, phường đặc biệt là của các tổ chức được nhà nước cho thuê đất. Hiện tượng sử dụng đất sai mục đích, lấn chiếm đất đai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật, đất để hoang hóa không sử dụng, chậm triển khai dự án, tình trạng “quy hoạch treo” chưa được ngăn chặn kịp thời, vẫn còn xảy ra.