

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



**ĐẶNG VIỆT HÙNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO  
THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU  
GIAI ĐOẠN 2014 - 2018**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, năm 2020**

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



**ĐẶNG VIỆT HÙNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO  
THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU  
GIAI ĐOẠN 2014 - 2018**

**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. Nguyễn Đức Nhuận**

**Thái Nguyên, năm 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 ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Đặng Việt Hưng**

## LỜI CẢM ƠN

Sau thời gian học tập và nghiên cứu, đến nay tác giả đã hoàn thành luận văn thạc sĩ Quản lý đất đai với đề tài: ***“Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn thành phố Lai Châu - tỉnh Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018”***.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới TS. Nguyễn Đức Nhuận đã tận tình giúp đỡ, hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài, cũng như trong quá trình hoàn chỉnh luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ, đóng góp quý báu và chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo trong Khoa Quản lý Tài nguyên - Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên; các tập thể và cá nhân đã tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp này.

Qua đây tôi cũng xin gửi lời cảm ơn sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lai Châu, Phòng quản lý đất đai, Văn phòng Đăng ký đất đai, Cục Thống kê tỉnh Lai Châu và các tổ chức, doanh nghiệp tại tỉnh Lai Châu đã tận tình giúp đỡ cung cấp thông tin để tôi hoàn thành luận văn.

Tôi trân trọng cảm ơn đồng nghiệp, gia đình đã luôn tạo điều kiện về mọi mặt về thời gian, công việc, động viên tôi trong cuộc sống, học tập, thực hiện và hoàn chỉnh luận văn này. Tôi xin trân trọng cảm ơn./.

*Thái Nguyên, ngày            tháng 10 năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Đặng Việt Hưng**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	2
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU .....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận .....	4
1.1.2. Một số khái niệm.....	5
1.1.3. Tầm quan trọng công tác quản lý sử dụng đất đối với các tổ chức kinh tế.....	8
1.1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất.....	9
1.2. Cơ sở pháp lý .....	9
1.2.1. Các văn bản của Trung ương .....	9
1.2.2. Các văn bản của UBND tỉnh Lai Châu .....	11
1.2.3. Một số quy định giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tại Việt Nam .....	12
1.3. Cơ sở thực tiễn .....	18
1.3.1. Công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức của một số nước trên thế giới .....	18
1.3.2. Công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức ở Việt Nam qua các thời kỳ .....	21
1.3.4. Kết quả thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức tại Việt Nam.....	26
1.3.5. Kết quả thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức tại tỉnh Lai Châu .....	27
Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	32
2.1. Đối tượng, phạm vi và thời gian nghiên cứu .....	32
2.1.1. Đối tượng .....	32
2.1.2. Phạm vi.....	32
2.1.3. Thời gian .....	32
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	32
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý sử dụng đất thành phố Lai Châu .....	32

2.2.2. Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018 .....	32
2.2.3. Đánh giá của các tổ chức, cán bộ, công chức liên quan đến công tác giao đất trên địa bàn thành phố Lai Châu .....	33
2.2.4. Đánh giá thuận lợi và khó khăn từ đó đề xuất các giải pháp tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Lai Châu.....	33
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	33
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp .....	33
2.3.3. Phương pháp xử lý, tổng hợp, phân tích số liệu.....	34
2.3.4. Phương pháp so sánh và đánh giá .....	34
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....	36
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất đai thành phố Lai Châu .....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	39
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội .....	43
3.1.4. Công tác quản lý, sử dụng đất đai thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 – 2018 .....	43
3.1.5. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lai Châu .....	50
3.1.6. Biến động sử dụng đất thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018.....	52
3.1.7. Đánh giá chung .....	53
3.2. Thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 – 2018 .....	55
3.2.1. Kết quả giao đất đối với các tổ chức tại thành phố Lai Châu .....	55
3.2.2. Kết quả cho thuê đất đối với các tổ chức tại thành phố Lai Châu .....	59
3.3. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn TP Lai Châu.....	62
3.3.1. Đánh giá của các tổ chức về công tác giao đất, cho thuê đất.....	62
3.3.2. Đánh giá của cán bộ, công chức, viên chức về công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức trên địa bàn thành phố Lai Châu .....	67
3.4. Đánh giá thuận lợi và khó khăn từ đó đề xuất các giải pháp tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Lai Châu .....	69
3.4.1 Thuận lợi .....	69
3.4.2. Khó khăn, hạn chế.....	70
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp.....	72

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	79
1. Kết luận .....	79
2. Đề nghị.....	80
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	81

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Nghĩa tiếng việt</b>
CHXHCN	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa
BTNMT	Bộ Tài nguyên Môi trường
BCH	Bộ chỉ huy
CLB	Câu lạc bộ
CNH và ĐTH	Công nghiệp hóa và đô thị hóa
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HTX	Hợp tác xã
KCN	Khu công nghiệp
KDDV	Kinh doanh dịch vụ
KHHGĐ	Kế hoạch hóa gia đình
KT -XH	Kinh tế - xã hội
QL	Quốc lộ
TC	Tổ chức
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
TĐC	Tái định cư
TCKT	Tổ chức kinh tế
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TNMT	Tài nguyên môi trường
TTCN	Tiểu thủ công nghiệp
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân



## DANH MỤC CÁC HÌNH, BẢNG

### 1. Các hình

Hình 3.1: Sơ đồ vị trí địa lý thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu .....34

Hình 3.2: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Lai Châu năm 2018 .....49

### 2. Các bảng

Bảng 3.1. Cơ cấu các ngành kinh tế thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018.....38

Bảng 3.2: Tổng hợp kết quả đo đạc, lập bản đồ địa chính thành phố Lai Châu .....42

Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất thành phố Lai Châu năm 2018.....48

Bảng 3.4: Biến động sử dụng đất thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018.....50

Bảng 3.5: Số lượng các tổ chức được giao đất trên địa bàn thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018.....53

Bảng 3.6: Diện tích đất được giao cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018 .....54

Bảng 3.7: Mục đích sử dụng đất được giao cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018.....56

Bảng 3.8: Số lượng các tổ chức được cho thuê đất trên địa bàn thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018.....57

Bảng 3.9: Diện tích đất cho các tổ chức thuê trên địa bàn thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018.....58

Bảng 3.10: Mục đích sử dụng đất cho các tổ chức thuê trên địa bàn thành phố Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018 .....58

Bảng 3.11: Đánh giá của các tổ chức về công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Lai Châu .....60

Bảng 3.12: Sự hài lòng của tổ chức về tiếp cận dịch vụ .....61

Bảng 3.13: Sự hài lòng của tổ chức về thủ tục hành chính.....62

Bảng 3.14: Sự hài lòng của tổ chức về phục vụ của cán bộ công chức .....63

Bảng 3.15: Sự hài lòng của tổ chức về kết quả giải quyết công việc .....64

Bảng 3.16: Đánh giá của cán bộ công chức về thời gian thực hiện giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Lai Châu .....65

Bảng 3.17: Kết quả đánh giá của cán bộ công chức về mức độ hiểu biết pháp luật của tổ chức được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Lai Châu .....67

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tư liệu sản xuất chủ yếu và có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Ở Việt nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Trong đó, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng thông qua một số hình thức như giao đất, cho thuê đất,... tạo điều kiện cho người sử dụng đất khai thác đầy đủ các lợi ích từ đất đai để phát triển kinh tế, xã hội. Luật đất đai năm 2013 tại chương 5 đã quy định rõ các căn cứ, điều kiện, thẩm quyền trong việc việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Cũng tại chương 11 của Luật này đã quy định rõ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Trong những năm gần đây, xã hội ngày càng phát triển, nền kinh tế đang có sự phát triển mạnh mẽ theo xu hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, cơ cấu sử dụng đất đang dần chuyển hướng sang sử dụng cho phát triển công nghiệp. Cùng với sự gia tăng dân số nhanh chóng đã và đang làm cho diện tích đất ngày càng bị thu hẹp. Đồng thời quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ làm cho đất đai ngày càng có giá trị kinh tế cao. Vì vậy, để đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất và điều tiết việc sử dụng đất hợp lý giữa các đối tượng, các ngành, lĩnh vực trong điều kiện vốn đất đai có hạn, Nhà nước phải thực hiện phân phối và phân phối lại đất đai. Trong đó công tác giao đất, cho thuê đất là một trong những công cụ giúp Nhà nước đảm bảo đất đai được sử dụng hợp lý, đúng pháp luật. Từ năm 1987 đến nay, Luật Đất đai nước ta đã trải qua 6 lần sửa đổi bổ sung. Các quy định về đất đai đã được sửa đổi bổ sung chặt chẽ hơn trong Luật Đất đai năm 2013.

Thành phố Lai Châu là trung tâm hành chính, kinh tế - xã hội, chính trị của tỉnh Lai Châu. Là đô thị có vị trí chiến lược về quốc phòng – an ninh của tỉnh và Vùng Tây Bắc. Là đô thị trung tâm có vị trí đối ngoại và vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Lai Châu. Những năm qua nền kinh tế của Thành phố đã có sự chuyển dịch theo hướng phát triển mạnh về thương mại, dịch vụ, tỷ lệ tăng trưởng kinh tế đạt trung bình 10%/năm. Góp phần vào sự phát triển kinh tế chung của Thành phố, các tổ chức được giao đất, thuê đất đóng vai trò quan trọng, làm thay đổi bộ mặt đô thị, nâng cao đời sống nhân dân trên địa bàn thành phố Lai Châu. Theo đó nhu cầu