

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



**BÙI MẠNH PHONG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT  
CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN  
HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH  
GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2019**

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



**BÙI MẠNH PHONG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT  
CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN  
HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH  
GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

**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. NGUYỄN THẾ HUẤN**

**Thái Nguyên - 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu và kết quả nêu trong luận văn này là trung thực và chưa từng 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 này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

*Tác giả luận văn*

*Bùi Mạnh Phong*

## LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và nhiệt tình giảng dạy, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu luận văn này.

Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới *TS. Nguyễn Thế Huân*, là người trực tiếp hướng dẫn khoa học, đã tận tình giúp đỡ và hướng dẫn tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định, UBND huyện Hải Hậu, Phòng Tài nguyên và Môi trường và phòng Nông nghiệp phát triển nông thôn huyện Hải Hậu đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và cung cấp đầy đủ các thông tin, số liệu trong quá trình nghiên cứu luận văn này.

Cuối cùng, tôi xin trân trọng cảm ơn các bạn học viên cùng lớp, những người thân trong gia đình, bạn bè đã giúp đỡ và động viên tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu để hoàn thành luận văn này.

*Thái Nguyên, ngày ...tháng...năm 2019*

**Học viên**

**Bùi Mạnh Phong**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC BẢNG.....	vii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu .....	2
3. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn .....	2
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	4
1.1. Cơ sở pháp lý của công tác giao đất, cho thuê đất.....	7
1.1.1. Các văn bản pháp luật của nhà nước .....	7
1.1.2. Những thay đổi của quy định giao đất, cho thuê đất từ Luật Đất đai 1987 đến nay .....	10
1.2. Cơ sở lý luận giao đất, cho thuê đất.....	4
1.2.1. Một số khái niệm .....	4
1.2.2. Sự cần thiết của việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân, tổ chức .....	5
1.2.3. Quản lý việc sử dụng đất của đối tượng được giao đất, cho thuê đất.....	6
1.2.4. Giao đất, cho thuê đất với quá trình phát triển kinh tế xã hội .....	6
1.3. Một số quy định trong văn bản quy phạm pháp luật về công tác giao đất, cho thuê đất ở Việt Nam .....	13
1.3.1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất.....	13
1.3.2. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất .....	14
1.3.3. Các hình thức giao đất, cho thuê đất.....	15
1.3.4. Hạn mức và thời hạn giao đất, cho thuê đất .....	17

1.3.5. Hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất .....	19
1.4. Tình hình giao đất, cho thuê đất trên thế giới và ở Việt Nam .....	22
1.4.1. Tình hình giao đất, cho thuê đất của một số quốc gia trên thế giới.....	22
1.4.2. Thực trạng giao đất, cho thuê đất ở Việt Nam.....	28
<b>Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>36</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	36
2.2. Thời gian nghiên cứu .....	36
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	36
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	36
2.3.2. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai của huyện Hải Hậu .....	36
2.3.3. Đánh giá kết quả công tác giao đất, cho thuê đất cho các hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2015-2017 trên địa bàn huyện Hải Hậu.....	36
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao công tác giao đất, cho thuê đất tại huyện Hải Hậu.....	36
2.4. Phương pháp nghiên cứu: .....	37
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	37
2.4.2. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp .....	37
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp .....	38
2.4.4. Phương pháp so sánh, đối chiếu .....	38
2.4.5. Phương pháp chuyên gia.....	38
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>39</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định .....	39
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	39
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội.....	43
3.1.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập .....	45
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội.....	46
3.1.5. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Hải Hậu .....	48
3.1.6. Hiện trạng quản lý đất đai của huyện Hải Hậu .....	51
3.2. Đánh giá kết quả công tác giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2015 - 2017 trên địa bàn huyện Hải Hậu .....	54

3.2.1. Đánh giá kết quả công tác giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình cá nhân .....	54
3.2.2. Đánh giá kết quả công tác cho thuê đất cho các hộ gia đình cá nhân.....	59
3.2.3. Kết quả đạt được về công tác giao đất, cho thuê đất cho các hộ gia đình và cá nhân .....	61
3.2.4. Đánh giá hiểu biết của người dân về công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn Huyện Hải Hậu .....	66
3.3. Những thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp nhằm nâng cao công tác giao đất, cho thuê đất tại huyện Hải Hậu .....	68
3.3.1. Thuận lợi .....	68
3.3.2. Khó khăn, tồn tại.....	69
3.3.3. Nguyên nhân .....	70
3.3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Hải Hậu.....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	72
1. Kết luận.....	72
2. Kiến nghị.....	72
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	74

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Nghĩa tiếng Việt</b>
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
CHXHCN	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa
CNH	Công nghiệp hóa
CP	Chính phủ
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa-hiện đại hóa
HTX	Hợp tác xã
KCN, CCN	Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp
LĐĐ	Luật Đất đai
NĐ	Nghị định
QĐ	Quyết định
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TT	Thông tư
TTBĐS	Thị trường bất động sản
UBND	Ủy ban nhân dân



## DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Một số chỉ tiêu dân số, nguồn nhân lực.....	45
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất huyện Hải Hậu năm 2018 .....	49
Bảng 3.3. Tình hình biến động sử dụng đất đai từ năm 2015 đến năm 2018.....	50
Bảng 3.4. Kết quả giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thông qua hình thức đấu giá tại huyện Hải Hậu giai đoạn 2015 – 2017 .....	55
Bảng 3.5. Kết quả giao đất ở không thông qua hình thức đấu giá cho hộ gia đình, cá nhân theo các năm.....	57
Bảng 3.6. Kết quả giao đất ở tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân .....	57
Bảng 3.7. Kết quả giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thông qua các hình thức giai đoạn 2015-2017 theo đơn vị hành chính .....	58
Bảng 3.8. Kết quả cho thuê đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Hải Hậu giai đoạn 2015 – 2017.....	59
Bảng 3.9. Kết quả cho thuê đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Hải Hậu giai đoạn 2015 – 2017.....	60
Bảng 3.10. Kết quả tiền thu từ đất trong giai đoạn 2015 - 2017 .....	62
Bảng 3.11. Kết quả xử lý vi phạm đối với các tổ chức, cá nhân sử dụng đất sau giao, cho thuê trong giai đoạn 2015 - 2017 .....	63
Bảng 3.12. Tổng hợp các vi phạm sử dụng đất sau giao, cho thuê theo đơn vị hành chính trong giai đoạn 2015-2017.....	64
Bảng 3.13. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về công tác giao đất.....	66
Bảng 3.14. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về công tác thuê đất.....	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 [25].

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 và thu hồi 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; thể hiện quan điểm đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý; đồng thời khẳng định đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng của đất nước, được quản lý theo quy định của pháp luật.