

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐINH CÔNG TÚ

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CỦA CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,
THUÊ ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH GIAI ĐOẠN 2016-2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐINH CÔNG TÚ

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CỦA CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,
THUÊ ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH GIAI ĐOẠN 2016-2018**

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: PGS.TS. Đỗ Thị Lan

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan, các số liệu và kết quả nghiên cứu trình bày trong luận văn là trung thực và là kết quả nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, nội dung được trình bày là hoàn toàn hợp lệ, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, tháng 5 năm 2019

Tác giả luận văn

Đinh Công Tú

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài: "***Đánh giá kết quả công tác giao đất, thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2018***", tôi đã nhận được sự hướng dẫn, giúp đỡ, động viên của các cá nhân và tập thể. Cho phép tôi được bày tỏ sự quan tâm và cảm ơn chân thành đến Ban Giám hiệu Nhà trường, Phòng Đào tạo, các khoa, phòng, các thầy giáo, cô giáo Trường Đại học Nông lâm - Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi về mọi mặt trong quá trình học tập và hoàn thành luận văn này.

Cảm ơn sự giúp đỡ tận tình của **PGS.TS. Đỗ Thị Lan** người đã hướng dẫn, truyền thụ, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn. Cảm ơn sự giúp đỡ và cộng tác của các cơ quan chuyên môn trên địa bàn huyện, lãnh đạo, CBCC các xã, thị trấn đã giúp đỡ tôi trong quá trình thu thập thông tin, số liệu, dành thời gian tham gia ý kiến phiếu điều tra giúp tôi có dữ liệu để hoàn thiện luận văn.

Tôi xin bày tỏ sự cảm ơn sâu sắc đối với mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

Thái Nguyên, tháng 5 năm 2019

Tác giả luận văn

Đinh Công Tú

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG, BẢN ĐỒ, BIỂU ĐỒ	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
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. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	4
1.2. Những quy định của Nhà nước trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với đối tượng là tổ chức	10
1.2.1. Về căn cứ giao đất, cho thuê đất	10
1.2.2. Về điều kiện giao đất, cho thuê đất.....	11
1.2.3. Công tác giao đất.....	12
1.2.4. Công tác cho thuê đất.....	12
1.2.5. Nguyên tắc về giao đất, cho thuê đất	13
1.3. Tình hình giao đất, cho thuê đất của một số nước trên Thế giới	13
1.3.1. Khái quát chính sách đất đai của Trung Quốc	13
1.3.2. Khái quát chính sách đất đai của Pháp	15
1.3.3. Khái quát chính sách đất đai của Mỹ	17
1.3.4. Khái quát chính sách giao đất, cho thuê đất của Việt Nam.....	18
1.3.5. Tình hình sử dụng đất trong nước.....	22
1.4. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức trên cả nước năm 2017	24
1.5. Thực trạng quản lý sử dụng đất các tổ chức kinh tế của cả nước.....	26
Chương 2. NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
2.1. Đối tượng, phạm vi và thời gian nghiên cứu	30
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	30

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	30
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	30
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất của huyện Bình Chánh.....	30
2.2.2. Đánh giá thực trạng, kết quả sử dụng đất sau khi được Nhà nước giao, cho thuê cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	30
2.2.3. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường và phân tích những ưu điểm, hạn chế trong công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	31
2.2.4. Đề xuất giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất đã giao, cho thuê của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu	31
2.3.1. Thu thập số liệu thứ cấp.....	31
2.3.2. Thu thập số liệu sơ cấp về tình hình sử dụng đất của các tổ chức.....	32
2.3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất và phân tích đánh giá.....	34
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu	34
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	36
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất của huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội	40
3.2. Đánh giá thực trạng, kết quả sử dụng đất sau khi được Nhà nước giao, cho thuê cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	54
3.2.1. Thực trạng tình hình sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Bình Chánh	54
3.2.2. Kết quả sử dụng đất giao, cho thuê cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	65
3.3. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường và phân tích những ưu điểm, hạn chế trong công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	67
3.3.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường.....	67

3.3.2. Những ưu điểm, hạn chế trong công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	70
3.4. Đề xuất giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất đã giao, cho thuê của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh	72
3.4.1. Giải pháp về chính sách pháp luật	73
3.4.2. Giải pháp về kinh tế	73
3.4.3. Giải pháp về thanh tra, kiểm tra.....	74
3.4.4. Giải pháp về tăng cường quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trong thời gian tới.....	74
3.4.5. Giải pháp về khoa học công nghệ	75
3.4.6. Giải pháp về đào tạo nguồn nhân lực.....	75
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	77
1. Kết luận	77
2. Kiến nghị.....	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO	80
PHỤ LỤC	

DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

CP	: Cổ phần
DN	: Doanh nghiệp
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HTX	: Hợp tác xã
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
SX - TM	: Sản xuất - thương mại
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TNMT	: Tài nguyên môi trường
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPPL	: Vi phạm pháp luật

DANH MỤC CÁC BẢNG, BẢN ĐỒ, BIỂU ĐỒ

Bảng:

Bảng 1.1.	Hiện trạng sử dụng đất cả nước năm 2017	23
Bảng 1.2.	Hiện trạng sử dụng đất cả nước phân theo vùng năm 2017.....	23
Bảng 3.1.	Diện tích các loại đất huyện Bình Chánh	38
Bảng 3.2.	Cơ cấu giá trị sản xuất, các ngành kinh tế (tính theo giá thực tế)	42
Bảng 3.3.	Diện tích, dân số năm 2018 của huyện Bình Chánh.....	42
Bảng 3.4.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2018.....	45
Bảng 3.5.	Diện tích, cơ cấu sử dụng nhóm đất nông nghiệp năm 2018	46
Bảng 3.6.	Diện tích, cơ cấu sử dụng nhóm đất phi nông nghiệp năm 2018	48
Bảng 3.7.	Tình hình biến động đất đai năm 2016-2018 huyện Bình Chánh	51
Bảng 3.8.	Thực trạng sử dụng đất được giao, cho thuê của các tổ chức kinh tế theo đơn vị hành chính.....	54
Bảng 3.9.	Loại hình tổ chức kinh tế sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh.	55
Bảng 3.10.	Các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	56
Bảng 3.11.	Các tổ chức kinh tế được cho thuê đất trên địa bàn huyện Bình Chánh	57
Bảng 3.12.	Tình hình cho thuê, mượn không đúng mục đích của một số tổ chức kinh tế.....	58
Bảng 3.13.	Tình hình tranh chấp, lấn chiếm và bị lấn chiếm diện tích của các tổ chức.....	59
Bảng 3.14.	Các tổ chức kinh tế chưa đưa diện tích đất vào sử dụng trên địa bàn huyện	60
Bảng 3.15.	Tình hình chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường	64
Bảng 3.16.	Kết quả xử phạt vi phạm về bảo vệ môi trường	64
Bảng 3.17.	Kết quả cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 - 2018	65
Bảng 3.18.	Kết quả thu tiền thuê đất qua các năm.....	67
Bảng 3.19.	Hiệu quả xã hội mà các doanh nghiệp đem lại	68

Bản đồ:

Bản đồ 3.1.	Vị trí địa lý huyện Bình Chánh.....	36
-------------	-------------------------------------	----

Biểu đồ:

Biểu đồ 3.1.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2018.....	46
--------------	--------------------------------------	----

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Như chúng ta đều biết quá trình khai thác sử dụng đất luôn gắn liền với quá trình phát triển của xã hội. Xã hội càng phát triển thì nhu cầu sử dụng đất càng cao. Thế nhưng cuộc sống nhân loại lại theo quy luật con người số lượng ngày càng nhiều nhưng đất đai lại có hạn, vì thế đất đai ngày càng khan hiếm và trở nên quý giá hơn. Chính vì vậy, mà việc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và bền vững luôn là nhu cầu cấp thiết, đòi hỏi phải cân nhắc kỹ càng và hoạch định khoa học hơn để sử dụng nguồn đất đai cho phù hợp, hiệu quả đáp ứng nhu cầu chung của con người.

Ngày nay với sự phát triển mạnh mẽ của xã hội, đặc biệt là sự tăng dân số nhanh. Điều này đã tác động, ảnh hưởng to lớn đến việc sử dụng đất đai. Trước thực trạng ấy đất đai, khí hậu cũng có những biến đổi không ngừng cùng sự phát triển của xã hội.

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai, trong đó có công tác giao đất, cho thuê đất. Đây thực chất là thủ tục hành chính nhằm thiết lập một hệ thống hồ sơ địa chính đầy đủ, chặt chẽ giữa Nhà nước và đối tượng sử dụng đất, là cơ sở để Nhà nước quản lý, nắm chặt toàn bộ diện tích đất đai và người sử dụng, quản lý đất theo pháp luật. Thông qua việc công tác giao đất, cho thuê đất, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất cũng là cơ sở đảm bảo chế độ quản lý Nhà nước về đất đai, đảm bảo sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả và khoa học.

Tại Khoản 7, Khoản 8 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất; Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.