

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



ĐINH QUANG VINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT CHO
CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG,
TỈNH HÀ GIANG 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 QUANG VINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT CHO
CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG,
TỈNH HÀ GIANG 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. LÊ VĂN THƠ

Thái Nguyên -2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn này là nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nêu trong luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Đình Quang Vinh

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến thầy giáo, PGS.TS. Lê Văn Thơ - Giảng viên trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, người đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện Luận văn tốt nghiệp này

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô trong khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo - trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã đào tạo, giúp đỡ tôi trong thời gian học tập tại trường.

Tôi xin chân thành cảm ơn Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang nơi tôi công tác đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình nghiên cứu thực hiện đề tài tại đơn vị.

Tôi xin cảm ơn gia đình, bè bạn và đồng nghiệp đã đồng viên, tạo điều kiện giúp tôi hoàn thành Luận văn này.

Trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Đình Quang Vinh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
2.1. Mục tiêu chung.....	Error! Bookmark not defined.
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	Error! Bookmark not defined.
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
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Sở hữu toàn dân về đất đai.....	4
1.1.2. Khái quát một số điểm mới quy định về giao đất, cho thuê đất	6
1.1.3. Cơ sở lý luận về công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức.....	8
1.1.4. Tổ chức sử dụng đất.....	10
1.2. Cơ sở pháp lý của công tác giao đất, cho thuê đất đối với đối tượng sử dụng đất là tổ chức	12
1.2.2. Những quy định hiện hành của Nhà nước về giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức.	15
1.3. Tình hình thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tại Việt Nam và trên thế giới	22
1.3.1 Tại Việt Nam.....	22
1.3.2 Các chính sách về giao đất, cho thuê đất đối với đối tượng sử dụng là các tổ chức ở một số nước trên Thế giới.....	24
1.4. Đánh giá chung	
Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	29
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	29

2.3. Nội dung nghiên cứu	29
2.3.1. Giới thiệu khái quát địa bàn nghiên cứu	29
2.3.2. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức giai đoạn 2016-2018	29
2.3.3. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức qua kết quả điều tra.....	30
2.3.4. Tồn tại, khó khăn và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện hoạt động giao đất, cho thuê đất tại thành phố Hà Giang.....	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu.....	30
2.4.2. Phương pháp phân tích, tổng hợp	31
2.4.3. Phương pháp so sánh, đối chiếu.....	32
2.4.4. Phương pháp chuyên gia	32
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	33
3.1. Giới thiệu khái quát địa bàn nghiên cứu	33
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên	33
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	33
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất năm 2108	37
3.2. Đánh giá kết quả giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2016-2018.....	38
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức	38
3.2.2. Đánh giá kết quả giao đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2016-2018.....	40
3.2.3. Đánh giá kết quả cho thuê đất cho các tổ chức.....	42
3.2.4. Đánh giá thực trạng sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2016 – 2018....	45
3.2.5. Đánh giá hiệu quả của công tác giao đất, cho thuê đất tại thành phố Hà Giang	52

3.3. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất với các tổ chức qua kết quả điều tra.....	54
3.3.1. Về công tác giao đất.....	55
3.3.2. Về công tác cho thuê đất.....	56
3.3.3. Về tiến độ giải quyết hồ sơ.....	57
3.4. Những tồn tại, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao đất và cho thuê đất tại thành phố Hà Giang.....	57
3.4.1. Kết quả đạt được.....	57
3.4.2. Những tồn tại và nguyên nhân.....	59
3.4.3. Một số định hướng giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Giang.....	62
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	68
1. Kết luận:.....	68
2. Đề nghị.....	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	70

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

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

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2018.....	37
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức đang quản lý và sử dụng theo mục đích năm 2018	39
Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả giao đất giai đoạn 2016-2018.....	40
Bảng 3.4. Phân loại các tổ chức được giao đất, thuê đất giai đoạn 2016 - 2018.....	41
Bảng 3.5. Tổng hợp các tổ chức thuê đất năm 2016.....	43
Bảng 3.6. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2017	44
Bảng 3.7. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2018	45
Bảng 3.8. Hiện trạng sử dụng đất không đúng mục đích của các tổ chức địa bàn thành phố Hà Giang.....	46
Bảng 3.9. Tình hình vi phạm nghĩa vụ tài chính của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Giang	47
Bảng 3.10. Kết quả xử lý vi phạm các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Giang.....	48
Bảng 3.11. Danh sách các tổ chức kinh tế cho thuê lại, cho mượn đất trái pháp luật giai đoạn 2016 - 2018.....	49
Bảng 3.12. Danh sách các tổ chức chưa đưa đất vào sử dụng trên địa bàn thành phố Hà Giang	51
Bảng 3.13. Kết quả tiền thu từ đất trong giai đoạn 2016-2018 trên địa bàn thành phố Hà Giang	52
Bảng 3.14. Kết quả điều tra phỏng vấn các tổ chức được giao đất, cho thuê đất tại thành phố Hà Giang	55
Bảng 3.15. Kết quả phỏng vấn về công tác giao đất của các tổ chức	55
Bảng 3.16. Kết quả phỏng vấn về thuê đất của các tổ chức	56
Bảng 3.17: Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ giao, thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Giang	57

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên, tài sản quan trọng của quốc gia, do đó, việc phân bổ, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả cao; bảo đảm lợi ích trước mắt và lâu dài, bảo vệ môi trường sinh thái, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đất nước luôn là vấn đề xuyên suốt trong quá trình hoàn thiện chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước. Trong mỗi một giai đoạn lịch sử, trước yêu cầu bảo vệ và phát triển của đất nước, chủ trương, chính sách về đất đai của Đảng và Nhà nước liên tục được đổi mới. Nguồn tài nguyên đất đai dần trở thành nguồn lực, nguồn vốn cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Giao đất, cho thuê đất là một trong những công cụ quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai, góp phần phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư và bước đầu phát huy nguồn lực của đất đai trong phát triển của đất nước.

Việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo Luật Đất đai từ năm 2003 đã góp phần quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư và bước đầu phát huy nguồn lực của đất đai trong phát triển của đất nước. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, các quy định của Luật Đất đai năm 2003 đã phát sinh một số điểm hạn chế dẫn đến tình trạng đất được giao, cho thuê sử dụng không đúng mục đích, vi phạm pháp luật.

Để khắc phục những hạn chế nêu trên, đồng thời thể chế hóa các quan điểm đổi mới của Đảng phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển nhanh kinh tế - xã hội theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, Luật Đất đai năm 2013 đã có nhiều đổi mới trong công tác giao đất, cho thuê đất thể hiện ở những điểm chính như: (1) Cơ bản chuyển sang cho thuê đất; (2) Mở rộng quyền sử dụng đất cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài; (3) Chế tài mới ngăn ngừa dự án chậm triển khai; (4) Nâng thời hạn giao đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân từ 20 năm lên 50 năm thống nhất cho các loại đất