

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---



**ĐỖ LÊ VIỆT**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG  
CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI  
VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC  
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, năm 2019**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**ĐỖ LÊ VIỆT**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG  
CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI  
VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC  
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI**

**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. Nguyễn Ngọc Nông**

**Thái Nguyên, năm 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố trong bất kì công trình nào khác.

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 được chỉ rõ nguồn gốc./.

**Tác giả luận văn**

**Đỗ Lê Việt**

## LỜI CẢM ƠN

Đề tài "***Đánh giá thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất đối với các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái***" là nội dung tôi chọn để nghiên cứu và làm luận văn tốt nghiệp sau hai năm theo học chương trình cao học chuyên ngành quản lý đất đai tại trường đại học Nông Lâm - Đại học Thái Nguyên

Để hoàn thành quá trình nghiên cứu và hoàn thiện luận văn này, lời đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến Thầy giáo hướng dẫn PGS. TS Nguyễn Ngọc Nông. Thầy đã trực tiếp chỉ bảo và hướng dẫn tôi tận tình trong suốt quá trình nghiên cứu để tôi hoàn thiện luận văn này. Ngoài ra tôi xin chân thành cảm ơn các Thầy, Cô trong Khoa quản lý tài nguyên đã đóng góp những ý kiến quý báu cho luận văn được tốt hơn.

Nhân dịp này, tôi cũng xin cảm ơn Phòng Đào Tạo, Khoa quản lý tài nguyên, Trường đại học Nông Lâm hỗ trợ em thực hiện các thủ tục trong quá trình hoàn thành luận văn; lãnh đạo và các anh chị đang công tác tại Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Yên Bái, Văn phòng Đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất thành phố Yên Bái, Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Yên Bái tạo điều kiện và thời gian cung cấp tài liệu và số liệu cho tôi; các ông bà cán bộ, doanh nghiệp, nhân dân địa phương đã nhiệt tình tham gia trả lời câu hỏi khảo sát trong suốt quá trình nghiên cứu giúp tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Cuối cùng, tôi xin cảm ơn những người thân, bạn bè đã luôn bên tôi, động viên tôi hoàn thành khóa học và bài luận văn này.

Xin trân trọng cảm ơn!

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

**Tác giả luận văn**

**Đỗ Lê Việt**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>	<b>i</b>
<b>MỤC LỤC .....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....</b>	<b>vi</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG .....</b>	<b>vii</b>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	1
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>Chương I. TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....</b>	<b>3</b>
1.1. Cơ sở lý luận và cơ sở pháp lý về quản lý giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế. ....	3
1.1.1 Cơ sở lý luận .....	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	3
1.2. Các khái niệm liên quan đến quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.....	6
1.3. Những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến quản lý và sử dụng đất.....	8
1.3.1. Nhân tố điều kiện tự nhiên .....	8
1.3.2. Nhân tố kinh tế - xã hội.....	9
1.3.3. Nhân tố không gian .....	9
1.4. Ý nghĩa, tầm quan trọng của việc quản lý sử dụng đất các tổ chức kinh tế.....	9
1.5. Những quy định hiện hành về giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. ....	10
1.5.1. Quy định về giao đất: .....	10
1.5.2. Quy định về cho thuê đất: .....	11
1.5.3. Thời hạn giao đất cho thuê đất đối với các tổ chức: .....	11
1.5.4 Thảm quyền giao đất, cho thuê đất. ....	13
1.5.5 Quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất: .....	14
1.5.6 Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. ....	17
1.6 Tình hình quản lý, sử dụng đất của một số nước trên thế giới và tại Việt Nam: .....	18

1.6.1. Tình hình quản lý sử dụng đất ở một số nước trên thế giới: .....	18
1.6.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức ở Việt Nam.....	21
1.6.3. Công tác quản lý nhà nước về đất đai tại tỉnh Yên Bái: .....	21
1.6.4. Tổng quan kết quả quản lý và sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Yên Bái. ....	23
<b>Chương II. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>27</b>
2.1. Địa điểm nghiên cứu .....	27
2.2. Thời gian nghiên cứu .....	27
2.3. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.4. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.5. Nội dung nghiên cứu.....	27
2.6. Phương pháp nghiên cứu.....	28
<b>Chương III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>30</b>
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. ....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội .....	33
3.1.3. Thực trạng phát triển kinh tế xã hội: .....	34
3.1.4. Đánh giá chung về đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội .....	36
3.1.4. Đánh giá tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	37
3.2. Đánh giá thực trạng quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2014 -2018.....	44
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao, cho thuê đất.....	47
3.2.2. Tình hình giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	47
3.2.3 Công tác ký hợp đồng thuê đất đối với các tổ chức được gia, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	48
3.2.4. Công tác cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức được giao, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	49

3.2.5. Tình hình chuyển nhượng đất, tài sản gắn liền với đất, chia tách sáp nhập doanh nghiệp của các tổ chức được giao, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	49
3.3. Đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất trên địa bàn thành phố Yên Bái qua khảo sát, xin ý kiến của lãnh đạo và cán bộ chuyên môn. ....	52
3.3.1. Tình hình quản lý sử dụng đất đối với các tổ chức được giao đất. ....	52
3.3.2. Tình hình quản lý sử dụng đất đối với các tổ chức được thuê đất. ....	53
3.3.4. Đánh giá chung tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất. ....	64
3.3.5 Đánh giá công tác quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao, cho thuê đất thông qua ý kiến của cán bộ quản lý. ....	67
3.3.6. Đánh giá công tác quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao, cho thuê đất thông qua ý kiến của cán bộ chuyên môn.....	68
3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	70
3.4.1. Kiểm soát chặt chẽ công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. ....	70
3.4.2. Đánh giá kỹ năng lực kinh tế của các tổ chức trước khi thực hiện giao đất, cho thuê đất. ....	70
3.4.3. Giải pháp về chính sách pháp luật. ....	71
3.4.4. Giải pháp về thanh tra, kiểm tra.....	73
3.4.5. Tăng cường công tác quản lý, sử dụng đất. ....	73
3.4.6. Giải pháp về khoa học kỹ thuật công nghệ. ....	74
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	<b>75</b>
Kiến nghị.....	75
2. Kiến nghị.....	76
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	<b>78</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

HĐND	Hội đồng nhân dân
UBND	Ủy ban nhân dân
CQNN	Cơ quan nhà nước
NCN	Nhận chuyển nhượng
TLTK	Tài liệu tham khảo
KH	Kế hoạch
XPVPHC	Xử phạt vi phạm hành chính
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
CTCP	Công ty cổ phần
CN-TTCN	Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp
HTX	Hợp tác xã



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3. 1	Tình hình dân số và lao động thành Yên Bái năm 2018.....	34
Bảng 3.2	Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao cho thuê phân theo mục đích sử dụng: .....	43
Bảng 3.3	Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao, cho thuê phân theo đơn vị hành chính: .....	44
Bảng 3.4	Hiện trạng sử dụng đất thành phố Yên Bái năm 2018.....	45
Bảng 3.5	Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức .....	46
Bảng 3.6	Phân loại các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái. ....	47
Bảng 3.7	Nghĩa vụ tài chính của các tổ chức kinh tế được giao, cho thuê đất từ năm 2014 - 2018 .....	48
Bảng 3.8	Các tổ chức được giao đất trên địa bàn thành phố Yên Bái đã chuyển nhượng cho các tổ chức khác để thực hiện dự án.....	50
Bảng 3.9	Các tổ chức được thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái đã chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê cho các tổ chức khác để thực hiện dự án: .....	51
Bảng 3.10.	Tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	53
Bảng 3.11.	Tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái .....	55
Bảng 3.12.	Các tổ chức kinh tế cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái phép, trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	56
Bảng 3.13.	Các tổ chức kinh tế chưa đưa diện tích đất được cho thuê vào sử dụng trên địa bàn thành phố Yên Bái .....	56
Bảng 3.14.	Kết quả điều tra về tình hình quản lý sử dụng đất qua ý kiến của các tổ chức sử dụng đất.....	58
Bảng 3.15.	Danh sách các tổ chức được khảo sát hỏi ý kiến về các quy định của Nhà nước đối với công tác quản lý đất đai.....	62

Bảng 3.16.	Kết quả xử lý vi phạm trong sử dụng đất đối với các tổ chức được giao, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái .....	66
Bảng 3.17.	Kết quả điều tra về mức độ áp dụng, thực hiện các quy định của nhà nước trong công tác quản lý sử dụng đất .....	67
Bảng 3.18.	Kết quả điều tra về tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức sử dụng đất qua ý kiến của cán bộ chuyên môn.....	69