

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



MAI XUÂN HIẾU

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN QUẢNG XƯƠNG TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2013 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



MAI XUÂN HIẾU

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN QUẢNG XƯƠNG TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2013 - 2018**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số ngành: 885.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Trần Văn Điền

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu 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, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Mai Xuân Hiếu

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài trường đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc tới **PSG.TS Trần Văn Điền** là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa, Văn phòng đăng ký đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quảng Xương, UBND Huyện Quảng Xương, đặc biệt là các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Mai Xuân Hiếu

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC..... | iii |
| DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT | vi |
| DANH MỤC BẢNG BIỂU | vii |
| DANH MỤC HÌNH VẼ..... | viii |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài | 1 |
| 2. Mục tiêu của đề tài | 2 |
| 3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài | 2 |
| Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU | 3 |
| 1.1. Cơ sở lý luận và tầm quan trọng của công tác quản lý đất đai | 3 |
| 1.1.2. Cơ sở pháp lý của công tác giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | 4 |
| 1.2. Tổng quan quản lý đất đai trong nước và ngoài nước..... | 12 |
| 1.2.1. Tình hình quản lý đất đai trên thế giới | 12 |
| 1.2.2. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức tại Việt Nam | 15 |
| 1.3. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa..... | 23 |
| Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU..... | 27 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 27 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 27 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 27 |
| 2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu | 27 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 27 |
| 2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và hiện trạng sử dụng đất huyện Quảng Xương tỉnh Thanh Hóa | 27 |
| 2.3.2. Đánh giá hiện trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn | |

| | |
|---|-----------|
| huyện Quảng Xương | 27 |
| 2.3.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Quảng Xương | 28 |
| 2.3.4. Xác định những khó khăn tồn tại và đề xuất một số giải pháp nhằm sử dụng hiệu quả đối với quỹ đất đã giao cho các tổ chức kinh tế sử dụng trên địa bàn huyện Quảng Xương | 28 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 28 |
| 2.4.1. Số liệu thứ cấp..... | 28 |
| 2.4.2. Số liệu sơ cấp | 28 |
| 2.4.3. Phương pháp phân tích tổng hợp so sánh. | 29 |
| Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN | 30 |
| 3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên và xã hội và hiện trạng sử dụng đất của huyện Quảng Xương | 30 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên | 30 |
| 3.1.2. Tài nguyên môi trường..... | 31 |
| 3.1.3. Điều kiện kinh tế - xã hội..... | 33 |
| 3.1.4. Đánh giá chung | 37 |
| 3.1.5. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Quảng Xương..... | 38 |
| 3.2. Đánh giá công tác quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Quảng Xương giai đoạn 2013-2018 | 40 |
| 3.2.1. Đánh giá chung công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Quảng Xương.. | 40 |
| 3.2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế..... | 42 |
| 3.2.3. Kết quả cho các tổ chức kinh tế thuê đất trong giai đoạn 2013 – 2018 | 46 |
| 3.2.4. Đánh giá tình hình vi phạm về pháp luật đất đai của các tổ chức..... | 55 |
| 3.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Quảng Xương giai đoạn 2013 - 2018..... | 56 |
| 3.3.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế..... | 56 |
| 3.3.2. Đánh giá hiệu quả xã hội..... | 58 |
| 3.3.3. Đánh giá hiệu quả môi trường..... | 61 |
| 3.3.4. Đánh giá công tác giao cho thuê đất theo ý kiến của tổ chức | 64 |

| | |
|---|-----------|
| 3.3.5. Giải pháp nâng cao hiệu quả của việc giao đất, cho thuê đất theo kết quả điều tra từ các tổ chức kinh tế | 66 |
| 3.4. Khó khăn tồn tại và đề xuất một số biện pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế | 67 |
| 3.4.1. Khó khăn tồn tại và nguyên nhân trong việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế | 67 |
| 3.4.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức..... | 69 |
| KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ..... | 73 |
| 1. Kết luận | 73 |
| 2. Đề nghị..... | 74 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 75 |
| PHỤ LỤC | |

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| Kí hiệu | Tên đầy đủ |
|----------------|------------------------------------|
| CP | Cổ phần |
| CN-TTCN | Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp |
| HCNN | Hành chính nhà nước |
| GDP | Tốc độ tăng trưởng kinh tế |
| KT-XH | Kinh tế xã hội |
| QH | Quy hoạch |
| QSD | Quyền sử dụng |
| TNHH | Trách nhiệm hữu hạn |
| TDMNBB | Trung du miền núi Bắc bộ |
| TN&MT | Tài nguyên và môi trường |
| UBND | Ủy ban nhân dân |
| XHCN | Xã hội chủ nghĩa |

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Trang

| | |
|--|----|
| Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất đai năm 2017 của huyện Quảng Xương | 38 |
| Bảng 3.2: Tình hình sử dụng đất theo loại hình tổ chức của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Quảng Xương | 44 |
| Bảng 3.3: Kết quả giao đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Quảng Xương giai đoạn 2013 - 2018 | 46 |
| Bảng 3.4: Kết quả cho các tổ chức kinh tế thuê đất trong năm 2013 | 47 |
| Bảng 3.5: Kết quả cho các tổ chức kinh tế thuê đất trong năm 2014 | 48 |
| Bảng 3.6: Kết quả cho các tổ chức kinh tế thuê đất trong năm 2015 | 49 |
| Bảng 3.7: Kết quả cho các tổ chức kinh tế thuê đất trong năm 2016 | 50 |
| Bảng 3.8: Kết quả cho các tổ chức kinh tế thuê đất trong năm 2017 | 51 |
| Bảng 3.9: Kết quả cho các tổ chức kinh tế thuê đất trong năm 2018 | 53 |
| Bảng 3.10: Tổng hợp kết quả cho các tổ chức kinh tế thuê đất giai đoạn 2013 - 2018..... | 54 |
| Bảng 3.11: Tiền nộp thuế của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2013 -2018 | 57 |
| Bảng 3.12: Hiệu quả xã hội của một số tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Quảng Xương. | 59 |
| Bảng 3.13: Hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Quảng Xương..... | 61 |
| Bảng 3.14. Tổng hợp ý kiến của tổ chức đánh giá giao đất, cho thuê đất | 64 |
| Bảng 3.15: Tổng hợp giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa | 66 |

DANH MỤC HÌNH VẼ

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Hình 3.1: Cơ cấu tổng diện tích tự nhiên huyện Quảng Xương năm 2017 | 39 |
| Hình 3.2: Biểu đồ thể hiện số lượng tổ chức theo loại hình tổ chức của các tổ chức kinh tế | 45 |