

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

---



**NGÔ QUANG VINH**

**“ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG  
ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN  
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẠ LONG,  
TỈNH QUẢNG NINH 2016-2018”**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2019**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGÔ QUANG VINH

**“ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG  
ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN  
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẠ LONG,  
TỈNH QUẢNG NINH 2016-2018”**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã ngành: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Trần Việt Khanh**

**Thái Nguyên - 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng đây là công trình nghiên cứu do tôi trực tiếp thực hiện dưới sự hướng dẫn của **PGS.TS. Trần Viết Khanh** - Phó giám đốc trường Đại học Thái Nguyên; Những số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ ở một học vị nào sau đại học.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc. Nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm.

**TÁC GIẢ LUẬN VĂN**

**Ngô Quang Vinh**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, 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.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc PGS.TS. Trần Viết Khanh, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến quý báu của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long, Phòng Quản lý đào tạo sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn !

**TÁC GIẢ LUẬN VĂN**

**Ngô Quang Vinh**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	1
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....	iv
DANH MỤC BẢNG BIỂU .....	vi
DANH MỤC HÌNH .....	vii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích và yêu cầu của đề tài .....	2
2.1. Mục đích của đề tài .....	2
2.2. Yêu cầu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	2
3.1. Về khoa học .....	2
3.2. Về thực tiễn.....	2
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	3
1.1. Cơ sở khoa học.....	3
1.1.1. Đất đai đối với sự phát triển các ngành kinh tế .....	3
1.1.2. Những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến việc sử dụng đất.....	3
1.1.3. Khái niệm liên quan đến quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.....	4
1.1.4. Khái quát chung về quỹ đất của các tổ chức: .....	5
1.2. Cơ sở pháp lý liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.....	6
1.3. Tổng quan về tình hình quản lý, sử dụng đất liên quan đến việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức trên thế giới và Việt Nam.....	8
1.3.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất của một số nước trên thế giới .....	8
1.3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức ở Việt Nam.....	10
1.3.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế ở một số thành phố ở Việt Nam.....	10
1.3.4. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.....	11
<b>Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	19
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	19

2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu.....	19
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	19
2.4. Phương pháp nghiên cứu .....	19
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	20
2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh .....	22
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu sử dụng phần mềm vi tính .....	22
2.4.4. Phương pháp đánh giá nhanh.....	22
2.4.5. Phương pháp tổng hợp và trình bày kết quả .....	22
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>23</b>
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Hạ Long.....	23
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	23
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội .....	33
3.2. Đánh giá thực trạng tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.....	43
3.2.1. Đánh giá tình hình quản lý nhà nước về đất đai .....	43
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2018 .....	48
3.2.3. Đánh giá chung về tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	51
3.3. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	67
3.3.1. Giải pháp về chính sách pháp luật .....	67
3.3.2. Giải pháp về kinh tế.....	67
3.3.3. Giải pháp về khoa học công nghệ.....	68
3.3.4. Giải pháp về tăng cường quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trong thời gian tới.....	68
3.3.5. Các giải pháp khác .....	69
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>70</b>
1. Kết luận.....	70
2. Khuyến nghị.....	71
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>72</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

1. BCD : Ban chỉ đạo
2. BTC : Bộ Tài chính
3. BTNMT : Bộ Tài nguyên và Môi trường
4. CNTB : Chủ nghĩa tư bản
5. CP : Chính phủ
6. CP : Cổ phần
7. GCN : Giấy chứng nhận
8. GCNQSDĐ : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9. GPMB : Giải phóng mặt bằng
10. HĐND : Hội đồng nhân dân
11. KHSDĐ : Kế hoạch sử dụng đất
12. MTV : Một thành viên
13. ND : Nghị định
14. QCVN : Quy chuẩn Việt Nam
15. QĐ : Quyết định
16. QHSDĐ : Quy hoạch sử dụng đất
17. QL : Quốc lộ
18. QLĐĐ : Quản lý đất đai
19. QSDĐ : Quyền sử dụng đất
20. STNMT : Sở Tài nguyên và Môi trường
21. TCKT : Tổ chức kinh tế
22. TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
23. TT : Thông tư
24. TTg : Thủ tướng
25. UBND : Ủy ban nhân dân
26. USD : Đô la Mỹ
27. v/v : về việc
28. VPĐKQSDĐ : Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất
29. XHCN : Xã hội chủ nghĩa

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1:	Thực trạng tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.....	48
Bảng 3.2:	Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp thành phố Hạ Long năm 2018 ....	49
Bảng 3.3:	Hiện trạng sử dụng đất chưa sử dụng thành phố Hạ Long năm 2018 .....	51
Bảng 3.4:	Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.....	53
Bảng 3.5:	Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế theo mục đích sử dụng đất năm 2016.....	53
Bảng 3.6:	Diện tích đất của các tổ chức kinh tế phân theo đơn vị hành chính .....	54
Bảng 3.7:	Mục đích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được điều tra.....	55
Bảng 3.8:	Tình hình giao đất sử dụng đất và cho thuê đất .....	56
Bảng 3.9:	Tình hình ảnh hưởng môi trường của các TCKT sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long .....	57
Bảng 3.10:	Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được điều tra.....	58
Bảng 3.11:	Tình hình cấp GCNQSDĐ của các TCKT trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	60
Bảng 3.12:	Các khó khăn trong việc xin giao đất, thuê đất.....	61
Bảng 3.13:	Hiệu quả sử dụng đất của các TCKT trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	63



## DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ địa giới hành chính thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh..... 24

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Theo kết quả tổng kiểm kê đất đai toàn quốc năm 2013 thì diện tích mà các tổ chức đang quản lý, sử dụng khoảng 3.364.490 ha, chiếm 10,16% diện tích tự nhiên của cả nước.

Quảng Ninh là một tỉnh biên giới có nền kinh tế phát triển năng động đa ngành nghề, nằm trong tam giác phát triển khu vực phía Bắc (Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh). Quảng Ninh chủ trương thực hiện phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, kết nối sự phát triển kinh tế của tỉnh với sự phát triển của vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc và toàn vùng Bắc Bộ, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội chung của đất nước. Trong những năm qua, nền kinh tế toàn tỉnh phát triển mạnh theo hướng công nghiệp hoá - hiện đại hoá, thu được nhiều thành quả to lớn. Với thế mạnh của tỉnh là vùng nguyên liệu than tốt nhất Đông Nam Á, có các cửa khẩu thông thương với Trung Quốc, di sản thiên nhiên thế giới vịnh Hạ Long đã được UNESCO công nhận...Quảng Ninh có tiềm năng phát triển kinh tế với tốc độ cao ở tất cả các ngành nghề, đặc biệt là công nghiệp, dịch vụ.

Thành phố Hạ Long là một trong các trung tâm văn hoá, kinh tế, chính trị của tỉnh Quảng Ninh. Tại đây có nhiều cảng lớn, nhỏ là cửa ngõ thông thương chiến lược của Vùng có một nền tảng kinh tế vững chắc trong sự phát triển của tỉnh Quảng Ninh. Thành phố Hạ Long nằm trong dải hành lang ven biển của Vịnh Bắc Bộ, là một cực quan trọng trong tam giác tăng trưởng Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, với lợi thế về phát triển cảng nước sâu, du lịch, kinh tế biển, khoáng sản, hệ thống giao thông thuận lợi. Hạ Long có nhiều ưu thế để có thể phát triển trong tương lai. Do vậy, việc thực hiện đề tài ***“Đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh 2016-2018”*** được đặt ra với mong muốn đưa ra những giải pháp thiết thực và tích cực nhằm tăng cường vai trò nắm chắc, quản