

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN DUY TOÁN

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN DUY TOÁN

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. VŨ THỊ THANH THỦY

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Nội dung đề tài này là những kết quả nghiên cứu, những ý tưởng khoa học được tổng hợp từ công trình nghiên cứu, các công tác thực nghiệm, các công trình sản xuất do tôi trực tiếp thực hiện. Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

TP.HCM, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Duy Toán

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu để hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới thầy TS. Vũ Thị Thanh Thủy đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban Giám hiệu, Ban Quản lý đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo và cán bộ nhân viên Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh, phòng Tài nguyên và Môi trường quận 1, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận 1 đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt thời gian học tập và hoàn thiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các cơ quan, đoàn thể, UBND quận 1, UBND phường Bến Thành, Bến Nghé, Tân Định đã giúp đỡ tôi trong quá trình điều tra và thu thập số liệu liên quan đến đề tài trên địa bàn.

Xin trân thành cảm ơn gia đình, người thân đã tạo điều kiện thuận lợi và giúp đỡ, động viên, khuyến khích tôi hoàn thành luận văn này./.

TP.HCM, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Duy Toán

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	2
3.1. Ý nghĩa khoa học	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	3
1.1. Cơ sở lý luận về quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế	3
1.1.1. Khái niệm về đất đai	3
1.1.2. Khái quát về quỹ đất của các tổ chức.....	4
1.1.3. Phân loại các tổ chức quản lý, sử dụng đất.....	4
1.1.4. Khái niệm tổ chức kinh tế	5
1.1.5. Quản lý đất đai đối với các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất	6
1.2. Cơ sở pháp lý của giao đất, cho thuê đất	6
1.2.1. Luật đất đai.....	7
1.2.2. Các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai.....	8
1.3. Tổng quan quản lý đất đai trên Thế giới và ở Việt Nam	9
1.3.1. Trên Thế giới.....	9
1.3.2. Ở Việt Nam	15
1.4. Tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất	26
1.4.1. Hiện trạng sử dụng đất của cả nước năm 2017	26
1.4.2. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức trên cả nước năm 2017.....	27
1.4.3. Thực trạng quản lý sử dụng đất các tổ chức kinh tế của cả nước	29

CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	33
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	33
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	34
2.3.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp và xử lý tài liệu, số liệu.....	34
2.3.4. Phương pháp đánh giá.....	34
2.3.5. Phương pháp so sánh.....	34
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	35
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	35
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	37
3.1.3. Kinh tế - xã hội.....	38
3.1.4. Thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	45
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn quận 1.....	48
3.2.1. Công tác quản lý đất đai.....	48
3.2.2. Tình hình sử dụng đất đai.....	55
3.3. Đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn Quận 1.....	62
3.3.1. Hiện trạng sử dụng đất Quận 1 phân theo đối tượng sử dụng.....	62
3.3.2. Tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.....	67
3.3.4. Đánh giá chung tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế điều tra.....	81
3.3.5. Nguyên nhân của những tồn tại hạn chế.....	82
3.4. Đánh giá hiệu quả công tác quản lý giao đất, cho thuê đất trên địa bàn quận 1 giai đoạn 2015 - 2017.....	83
3.4.1. Các loại hình sản xuất của các tổ chức kinh tế.....	83
3.4.2. Đánh giá công tác giao đất cho thuê đất từ phía các doanh nghiệp.....	85

3.5. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn quận 1	87
3.5.1. Giải pháp về chính sách pháp luật	87
3.5.2. Giải pháp về kinh tế	88
3.5.3. Giải pháp về khoa học kỹ công nghệ	89
3.5.4. Các giải pháp khác	90
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	92
1. Kết luận	92
2. Kiến nghị	93
TÀI LIỆU THAM KHẢO	94
PHỤ LỤC	

DANH MỤC VIẾT TẮT

GPMB	: Giải phóng mặt bằng
BTNMT	: Bộ tài nguyên và môi trường
BVMT	: Bảo vệ môi trường
CNXH	: Chủ nghĩa xã hội
CTR	: Chất thải rắn
CTSN	: Công trình sự nghiệp
DTM	: Đánh giá tác động môi trường
DTTN	: Diện tích tự nhiên
FAO	: Tổ chức lương nông của Liên hiệp quốc
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HNK	: Hàng năm khác
KCN	: Khu công nghiệp
MNCD	: Mặt nước chuyên dung
NĐ- CP	: Nghị định - chính phủ
NN	: Nhà nước
QĐ	: Quyết định
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
TCKT	: Tổ chức kinh tế
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TS	: Tiến sỹ
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKĐ&N	: Văn phòng đăng ký Đất và Nhà
WTO	: Tổ chức nông lương thế giới

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Hiện trạng sử dụng đất cả nước năm 2017	26
Bảng 1.2. Hiện trạng sử dụng đất cả nước phân theo vùng năm 2017	27
Bảng 3.1. Giá trị sản xuất và doanh thu ngành công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp theo loại hình doanh nghiệp qua các năm 2015 - 2017	39
Bảng 3.2. Các ngành sản xuất trong lĩnh vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp năm 2017	40
Bảng 3.3. Thống kê số cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ tư nhân cá thể	41
Bảng 3.4. Thống kê số lượng doanh nghiệp ngoài nhà nước phân theo từng năm	42
Bảng 3.5. Dân số, mật độ dân số quận 1 (tính tới thời điểm 31/12/2017)	43
Bảng 3.6. Dân số biến động tự nhiên	44
Bảng 3.7. Tình hình mức sống dân cư Quận 1 qua các năm (2015 - 2017)	45
Bảng 3.8. Thống kê số lượng và diện tích được giao đất giai đoạn 2015 -2017	50
Bảng 3.9. Hiện trạng sử dụng đất năm 2017	61
Bảng 3.10. Số lượng các tổ chức kinh tế chia theo thành phần kinh tế trên địa bàn Quận 1	64
Bảng 3.11. Hiện trạng sử dụng đất Quận 1 phân theo đối tượng sử dụng và quản lý	65
Bảng 3.12. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế tại quận 1	67
Bảng 3.13. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế phân theo đơn vị hành chính	67
Bảng 3.14. Tình hình giao đất của các tổ chức kinh tế tại quận 1	68
Bảng 3.15. Tình hình thuê đất của các tổ chức kinh tế tại Quận 1	69
Bảng 3.16. Tình hình công nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế Quận 1	69
Bảng 3.17. Tình hình sử dụng đất đúng mục đích được giao, cho thuê của các tổ chức kinh tế	70
Bảng 3.18. Tình hình sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê của các tổ chức kinh tế	71
Bảng 3.19. Tình hình đất đã giao nhưng chưa được lấp đầy của các tổ chức kinh tế	73

Bảng 3.20. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế tại quận 1.....	73
Bảng 3.21. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế tổng hợp từ số liệu điều tra	76
Bảng 3.22. Tình hình sử dụng đất đúng mục đích của các tổ chức kinh tế được điều tra	77
Bảng 3.23. Tình hình sử dụng đất không đúng mục đích của các tổ chức kinh tế được điều tra	78
Bảng 3.24. Tình hình cho thuê, cho mượn trái phép diện tích đất của các tổ chức kinh tế điều tra	79
Bảng 3.25. Tình hình sử dụng đất vào mục đích khác của tổ chức kinh tế điều tra	80
Bảng 3.26. Tình hình đất đã giao nhưng chưa được lấp đầy của các tổ chức kinh tế được điều tra	81
Bảng 3. 27. Đánh giá hiệu quả kinh tế của các tổ chức thuê đất	83
Bảng 3.28. Số lao động trực tiếp và gián tiếp tại các tổ chức kinh tế.....	84
Bảng 3.29. Kết quả điều tra công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn quận 1 giai đoạn 2015 -2017	85