

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



NGUYỄN TẤN THÀNH

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ
QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THANH HÓA,
TỈNH THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2016 – 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – năm 2019

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



NGUYỄN TẤN THÀNH

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ
QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THANH HÓA,
TỈNH THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2016 – 2018**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: D850103**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Hoàng Văn Hùng

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 nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

Tôi 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 đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Tấn Thành

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn, tôi được sự giúp đỡ của nhiều tập thể, cá nhân. Qua đây tôi xin được bày tỏ lời cảm ơn chân thành tới sự giúp đỡ, đóng góp của các cơ quan, thầy cô, bạn bè, gia đình, người thân.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc tới PGS.TS. Hoàng Văn Hùng, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các thầy giáo, 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 Thanh Hóa, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thanh Hóa, Phòng Thống kê thành phố Thanh Hóa, Văn phòng HĐND-UBND thành phố Thanh Hóa đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Trân trọng cảm ơn đối với tất cả tập thể, người thân trong gia đình, bạn bè, đồng nghiệp đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn!

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2019

Tác giả

Nguyễn Tấn Thành

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2 Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa.....	2
Chương 1 TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	3
1.1 Cơ sở khoa học về đất đai và vai trò của đất đai đến phát triển kinh tế xã hội.....	3
1.1.1 Đất đai đối với sự phát triển kinh tế, xã hội.....	3
1.1.2 Những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến việc sử dụng đất	3
1.1.3 Khái quát chung về các tổ chức sử dụng đất.....	4
1.1.4 Ý nghĩa của việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.	6
1.2 Cơ sở pháp lý liên quan đến việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức.....	7
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.	10
1.3.1 Tình hình quản lý sử dụng đất của một số nước trên thế giới.....	10
1.3.2 Tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức ở Việt Nam.....	17
1.3.3 Tình hình sử dụng đất đai của tỉnh Thanh Hóa.....	21
1.4 Nhận xét, đánh giá chung.....	25
Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	26
2.1 Đối tượng nghiên cứu.....	26
2.2 Phạm vi nghiên cứu.....	26
2.3 Nội dung nghiên cứu	26
2.3.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa tác động đến nghiên cứu.....	26
2.3.2 Tình hình quản lý Nhà nước về đất đai, hiện trạng quản lý sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	26
2.3.3 Đánh giá thực trạng quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	27
2.3.4 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 Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.	27
2.4 Phương pháp nghiên cứu.....	27

2.4.1 Phương pháp thu thập thông tin, tài liệu, số liệu	27
2.4.2 Phương pháp tổng hợp và xử lý tài liệu, số liệu	28
2.4.3 Phương pháp thống kê, so sánh.....	28
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	29
3.1 Đặc điểm tự nhiên, kinh tế xã hội thành phố Thanh Hóa	29
3.1.1 Điều kiện tự nhiên.....	29
3.1.2 Điều kiện kinh tế- xã hội.....	31
3.1.3 Đánh giá chung về điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố Thanh Hóa.	36
3.2 Tình hình quản lý nhà nước về đất đai, hiện trạng quản lý sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.	37
3.2.1 Tình hình quản lý Nhà nước về đất đai.....	37
3.2.2 Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa tính đến năm 2018.....	40
3.2.3 Đánh giá chung về tình hình quản lý sử dụng đất đai.....	45
3.3 Đánh giá hiện trạng quản lý sử dụng đất đai của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.	46
3.3.1 Các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.	46
3.3.2 Hiện trạng sử dụng đất phân theo hình thức sử dụng của các tổ chức kinh tế (từ năm 2016 đến năm 2018).	48
3.3.3 Đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế	48
3.4 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 Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá	69
3.4.1 Giải pháp về chính sách pháp luật	69
3.4.2 Giải pháp về kinh tế	70
3.4.3 Giải pháp về khoa học công nghệ	71
3.4.4 Các giải pháp khác	71
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	74
1. Kết luận	74
2. Đề nghị.....	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	76

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Viết đầy đủ
CNH - HĐH	: Công nghiệp hoá- Hiện đại hóa
GCN	: Giấy chứng nhận
HTX	: Hợp tác xã
KCN	: Khu công nghiệp
KDC	: Khu dân cư
KT-XH	: Kinh tế - xã hội
QHSDĐ	: Quy hoạch sử dụng đất
QLNN	: Quản lý Nhà nước
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
UBND	: Ủy ban Nhân dân
WTO	: Tổ chức Thương Mại Thế giới
SX&TM	: Sản xuất và thương mại

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1. 1. Tình hình đất chưa sử dụng của các tổ chức sử dụng đất ở nước ta.....	19
Bảng 3. 1. Một số chỉ tiêu về tăng trưởng kinh tế.....	31
Bảng 3. 2: Dân số, lao động, việc làm và thu nhập thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016-2018	33
Bảng 3. 3: Hệ thống giao thông thành phố Thanh Hóa.....	35
Bảng 3. 4: Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 của thành phố Thanh Hóa	40
Bảng 3. 5: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2017	41
Bảng 3. 6: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2017	44
Bảng 3. 7: Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế phân theo đơn vị hành chính.....	47
Bảng 3. 8: Phân loại các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Thanh Hóa (2016-2018)	48
Bảng 3. 9: Hiện trạng sử dụng đất phân theo hình thức sử dụng	48
Bảng 3. 10: Tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức	49
Bảng 3. 11: Tình hình quản lý sử dụng đất thuê của các tổ chức kinh tế	51
Bảng 3. 12: Tình hình cho thuê, cho mượn không đúng mục đích của các tổ chức kinh tế.....	52
Bảng 3. 13: Tình hình chuyển nhượng trái phép của các tổ chức kinh tế.....	53
Bảng 3. 14: Tình hình sử dụng vào mục đích khác của các tổ chức kinh tế.....	55
Bảng 3. 15: Các tổ chức kinh tế chưa đưa diện tích đất vào sử dụng	56
Bảng 3. 16: Các tổ chức kinh tế lấn chiếm đất tập thể ở thành phố Thanh Hóa.....	61
Bảng 3. 17: Những nguyên nhân chính của các tổ chức kinh tế sử dụng đất không đúng mục đích được thuê ở thành phố Thanh Hóa.....	64
Bảng 3. 18: Tình hình sở hữu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.....	67

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, BIỂU ĐỒ

Hình 3. 1: Hiện trạng sử dụng các loại đất năm 2017 ở thành phố Thanh Hóa.....	41
Hình 3. 2: Mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng công tác quản lý tình hình sử dụng đất của các tổ chức (PCA)	65
Hình 3. 3: Tỷ lệ đồng dạng các yếu tố ảnh hưởng tới công tác quản lý tình hình sử dụng đất của các tổ chức	66

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá của quốc gia. Sử dụng đất đai có ý nghĩa quyết định tới sự thành bại về kinh tế và ổn định chính trị, phát triển xã hội của cả trước mắt và lâu dài. Nguồn tài nguyên, nguồn lực đất đai vô cùng quý giá, nhưng là nguồn tài nguyên có hạn, việc quản lý sử dụng nguồn tài nguyên này vào việc phát triển kinh tế xã hội một cách khoa học, tiết kiệm và đạt hiệu quả cao là vô cùng quan trọng và có ý nghĩa to lớn.

Ở nước ta, quỹ đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là rất lớn. Theo kết quả thống kê đất của Bộ Tài nguyên và Môi trường (2013) diện tích này là khoảng 3.429.000 ha, chiếm hơn 10% diện tích tự nhiên của cả nước. Tuy nhiên, hiện nay diện tích này quản lý chưa chặt chẽ, sử dụng chưa hiệu quả, trong việc quản lý còn để xảy ra nhiều tiêu cực.

Nhằm đáp ứng nhu cầu thực tiễn khách quan, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 về việc kiểm kê quỹ đất đang quản lý sử dụng của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đến ngày 01 tháng 4 năm 2008. Đây là việc làm có ý nghĩa thiết thực trong việc tăng cường vai trò quản lý Nhà nước đối với nguồn tài nguyên đặc biệt quan trọng về đất đai nói chung và diện tích đất đang giao cho các tổ chức quản lý sử dụng nói riêng.

Thành phố Thanh Hóa có vị trí chiến lược rất quan trọng về chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội của tỉnh Thanh Hóa. Nơi đây có các tuyến đường giao thông quan trọng như đường sắt Bắc Nam, đường bộ, đường thủy, nối liền với các tỉnh trong cả nước. Chính những yếu tố thuận lợi như vậy thúc đẩy thành phố Thanh Hóa phát triển nhanh, mạnh và bền vững về kinh tế - xã hội, là huyện đi đầu trong thực hiện CNH-HĐH của tỉnh. Do yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội có xu hướng ngày càng gia tăng, quỹ đất dành cho công nghiệp được mở rộng và thu hút doanh nghiệp đầu tư vào địa bàn huyện ngày một nhiều. Do đó công tác quản lý và sử dụng đất của huyện có nhiều vướng mắc, trở ngại đang cần được khắc phục nhất là tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện. Vậy hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế đạt được như thế nào, nguyên nhân của việc quản