

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



NGUYỄN THỊ HẰNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN ĐÔNG SƠN, TỈNH THANH HÓA**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



NGUYỄN THỊ HẰNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN ĐÔNG SƠN, TỈNH THANH HÓA**

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: PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông

THÁI NGUYÊN - 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

Nguyễn Thị Hằng

LỜI CẢM ƠN

Đề tài “*Đánh giá thực trạng quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa*” được học viên chọn làm luận văn tốt nghiệp cao học chuyên ngành quản lý đất đai tại Trường Đại học Nông Lâm - Đại học Thái Nguyên

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 và hoàn thành luận văn này. Xin chân thành cảm ơn các Thầy, Cô trong Khoa Quản lý Tài nguyên đã giảng dạy, đóng góp những ý kiến quý báu cho luận văn được hoàn thiện hơn.

Nhân dịp này, tôi cũng xin cảm ơn Phòng Đào Tạo, Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý Tài nguyên Trường Đại học Nông Lâm hỗ trợ thực hiện các thủ tục trong quá trình hoàn thành luận văn; Cảm ơn lãnh đạo và các anh chị đang công tác tại Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Đông Sơn, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, các phòng ban chức năng của huyện Đông Sơn đã tạo điều kiện và cung cấp tài liệu, số liệu; Cảm ơn các ông bà cán bộ, doanh nghiệp, tổ chức kinh tế và 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 luận văn này.

Xin trân trọng cảm ơn!

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

Tác giả luận văn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	v
DANH MỤC BẢNG	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận về quản lý sử dụng đất của các tổ chức	4
1.1.1. Một số khái niệm.....	4
1.1.3. Cơ sở pháp lý về công tác quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Đông Sơn.....	8
1.2. Kinh nghiệm quản lý sử dụng đất tại một số nước trên thế giới.....	9
1.2.1. Thụy Điển.....	9
1.2.2. Úc (Australia).....	11
1.2.3. Trung Quốc	11
1.3. Quản lý sử dụng đất đối với các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ở Việt Nam.....	13
1.3.1. Quản lý sử dụng đất đối với các tổ chức ở Việt Nam qua các thời kỳ.....	13
1.3.2. Một số quy định liên quan đến quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất	15
1.3.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế ở Việt Nam....	19
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27

2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.3. Thời gian nghiên cứu	27
2.4. Nội dung nghiên cứu.....	27
2.5. Phương pháp nghiên cứu.....	28
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	31
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và tình hình quản lý sử dụng đất đai của huyện Đông Sơn	31
3.1.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Đông Sơn	31
3.1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của huyện Đông Sơn	36
3.2.2. Tình hình quản lý việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Đông Sơn giai đoạn 2016 – 2018	55
3.2.3. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất qua khảo sát lấy ý kiến của cán bộ quản lý, lãnh đạo và cán bộ chuyên môn	58
3.2.4. Đánh giá chung tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế	61
3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Đông Sơn.....	63
3.3.1. Giải pháp về chính sách pháp luật	63
3.3.2. Giải pháp về kinh tế	65
3.3.3. Giải pháp về khoa học kỹ công nghệ	66
3.3.4. Các giải pháp khác	67
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	68
TÀI LIỆU THAM KHẢO	70
PHỤ LỤC	72

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CQNN	Cơ quan nhà nước
HĐND	Hội đồng nhân dân
NCN	Nhận chuyển nhượng
TLTK	Tài liệu tham khảo
UBND	Ủy ban nhân dân
XPVPHC	Xử phạt vi phạm hành chính

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1.	Hiện trạng sử dụng đất cả nước năm 2017	20
Bảng 1.2.	Hiện trạng sử dụng đất cả nước phân theo vùng năm 2017	21
Bảng 3.1.	Một số chỉ tiêu phát triển kinh tế huyện Đông Sơn giai đoạn 2016 – 2018.....	33
Bảng 3.2.	Diện tích và dân số các xã trong huyện năm 2018	34
Bảng 3.3.	Biến đổi dân số và lao động huyện giai đoạn 2016 – 2018.....	35
Bảng 3.4.	Hiện trạng sử dụng đất huyện Đông Sơn năm 2018.....	43
Bảng 3.5:	Số lượng các tổ chức kinh tế chia theo thành phần kinh tế trên địa bàn huyện tính đến năm 2018.....	46
Bảng 3.6.	Hiện trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế tại huyện Đông Sơn tính đến năm 2018	46
Bảng 3.7.	Hình thức giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế tại huyện Đông Sơn tính đến năm 2018	48
Bảng 3.8.	Tổng hợp tiền thuê đất của các tổ chức cho thuê giai đoạn 2016 – 2018	49
Bảng 3.9:	Tình hình sử dụng đất đúng mục đích được giao, cho thuê của các tổ chức kinh tế tính đến năm 2018.....	51
Bảng 3.10:	Tình hình sử dụng đất không đúng mục đích được giao, cho thuê của các tổ chức kinh tế tính đến năm 2018.....	52
Bảng 3.11:	Tình hình cho thuê lại đất được giao, được thuê của các tổ chức trên địa bàn huyện Đông Sơn giai đoạn 2016 - 2018	54
Bảng 3.12.	Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Đông Sơn tính đến năm 2018.....	56
Bảng 3.13:	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	59
Bảng 3.14:	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	60

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đối với mỗi quốc gia, đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là bộ phận hợp thành quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố và tổ chức các hoạt động kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng.

Việt Nam là một nước đang phát triển, phải đối mặt với nhiều thách thức mới đặc biệt trong lĩnh vực quản lý đất đai. Ý thức sâu sắc về vấn đề này, Đảng và Nhà nước ta đã từng bước đưa ra những quyết sách đúng đắn, phù hợp với tình hình quản lý sử dụng đất đai. Một trong những chính sách lớn là chương trình hành động do Chính phủ đưa ra nhằm thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ 4 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá X về một số chủ trương, chính sách lớn để nền kinh tế phát triển nhanh và bền vững khi Việt Nam là thành viên của Tổ chức Thương mại thế giới (WTO). Chương trình hành động này xác định nhiệm vụ của các cơ quan hành chính nhà nước ở Trung ương và địa phương, các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế thực hiện Nghị quyết của Ban Chấp hành Trung ương Đảng nhằm tận dụng cơ hội, vượt qua thách thức, đưa nước ta bước vào giai đoạn phát triển mới nhanh và bền vững. Ở nước ta, quỹ đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là rất lớn. Tuy nhiên, hiện nay diện tích này quản lý chưa được chặt chẽ, sử dụng ở một số nơi chưa hiệu quả, trong việc quản lý còn để xảy ra nhiều tiêu cực, đó là bỏ hoang không sử dụng trong thời gian dài, chậm sử dụng đất theo mục đích đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hoặc sử dụng không đúng mục đích, bị lấn chiếm, chuyển sang mục đích sử dụng khác, cho thuê trái phép... gây nhiều khó khăn cho công tác quản lý và sử dụng đất đai nói chung.

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 kinh tế quản lý sử dụng nói riêng.

Huyện Đông Sơn nằm ở phía Tây của tỉnh Thanh Hóa, cách Thành Phố Thanh Hóa 6km về phía Tây, có trục giao thông chính là Quốc lộ 45,47, có Cụm CN Đông Tiến, có vị trí địa lý khá thuận lợi cho phát triển kinh tế. Với lợi thế về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, huyện Đông Sơn đã và đang có nhiều thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội. Các ngành dịch vụ du lịch, thương mại, công nghiệp phát triển mạnh, đã và đang thu hút rất nhiều nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh trên địa bàn, góp phần quan trọng thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Đông Sơn nói riêng và của tỉnh Thanh Hóa nói chung. Chính vì vậy, dẫn đến nhu cầu về đất đai gia tăng, gây sức ép lớn đến quỹ đất cho các ngành kinh tế nói riêng và quỹ đất đai nói chung. Các tổ chức nói chung và tổ chức kinh tế nói riêng đã và đang được nhà nước giao đất, cho thuê đất có vị trí, vai trò quan trọng trong quản lý sử dụng quỹ đất. Điều này đòi hỏi các cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh, cấp huyện phải nắm được tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế nói riêng và các tổ chức sử dụng đất nói chung để có những biện pháp quản lý, sử dụng đất đai phù hợp nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất, đồng thời sử dụng tiết kiệm và hợp lý.

Xuất phát từ thực tiễn khách quan đó, việc nghiên cứu đề tài ***“Đánh giá thực trạng quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế khi được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Đông Sơn”*** là rất cần thiết và có ý nghĩa.

2. Mục tiêu nghiên cứu

- Đánh giá thực trạng công tác quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Đông Sơn.