

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



NGUYỄN THỊ HƯƠNG THU

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO
HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC
KINH TẾ ĐƯỢC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2015 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

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



NGUYỄN THỊ HƯƠNG THU

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO
HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC
KINH TẾ ĐƯỢC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2015 - 2018**

**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. Dư Ngọc Thành

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.

Tôi xin cam đoan, 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./.

TÁC GIẢ

Nguyễn Thị Hương Thu

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy cô Quản lý Tài nguyên và Phòng Đào tạo, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi có nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của **TS. Du Ngọc Thành**, là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, UBND thành phố Uông Bí, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Uông Bí, các anh chị em và bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

Với tấm lòng chân thành, tôi xin cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Hương Thu

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	3
1.1.1. Cơ sở lý luận	3
1.1.2 Cơ sở pháp lý	7
1.2. Tổng quan về tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức tại Việt Nam	12
1.3. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức tại Việt Nam	14
1.3.1. Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức.....	15
1.3.2. Thuê đất.....	15
1.4. Thực trạng sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh....	16
1.4.1. Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức	16
1.4.2. Thực trạng giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh	17
1.5 Đánh giá chung về tổng quan nghiên cứu.....	19
Chương 2: NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	20
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	20
2.2. Nội dung nghiên cứu	20
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	20

2.2.2. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, cho thuê cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Uông Bí	20
2.2.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế	20
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất đã giao cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Uông Bí	21
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	21
2.3.1. Phương pháp điều tra	21
2.3.2. Phương pháp chuyên gia.....	22
2.3.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....	23
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu sử dụng phần mềm vi tính.....	23
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	24
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Uông Bí	24
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	24
3.1.2. Điều kiện kinh tế - kiện xã hội.....	31
3.1.3. Thực trạng sử dụng đất và biến động mục đích sử dụng đất giai đoạn 2015-2018 trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	36
3.2. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, cho thuê cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Uông Bí giai đoạn 2015-2018	40
3.2.1. Thực trạng giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Uông Bí giai đoạn 2015-2018	40
3.2.2. Tình hình vi phạm của các tổ chức kinh tế trong việc sử dụng đất được giao trên địa bàn thành phố Uông Bí	43
3.2.3. Kết quả xử lý vi phạm các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn thành phố Uông Bí	47
3.2.4. Tình hình chấp hành pháp luật bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Uông Bí	49
3.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế	53
3.3.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế.....	53
3.3.2. Đánh giá hiệu quả xã hội.....	55
3.3.3. Đánh giá hiệu quả môi trường.....	56

3.3.4 Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất của các tổ chức kinh tế qua kết quả điều tra	57
3.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất đã giao cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Uông Bí	59
3.5. Đề xuất một số giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất đã giao cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Uông Bí	60
3.5.1. Giải pháp thể chế chính sách.....	63
3.5.2. Giải pháp về kinh tế	64
3.5.3 Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính.....	64
3.5.4 Giải pháp về quy hoạch sử dụng đất	66
3.5.5. Giải pháp về Tài chính	67
3.5.6. Giải pháp về tổ chức thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế.....	68
3.5.7. Giải pháp về quản lý	69
3.5.7. Giải pháp về khoa học công nghệ	69
KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ	70
1. Kết luận	70
2. Khuyến nghị	71
TÀI LIỆU THAM KHẢO	73

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

GTSX:	Giá trị sản xuất
GTGT:	Giá trị gia tăng
GPMB:	Giải phóng mặt bằng
ĐTM:	Đánh giá tác động môi trường
BVMT:	Bảo vệ môi trường
HĐND:	Hội đồng nhân dân
UBND:	Ủy ban nhân dân
GCNQSDĐ:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

Bảng 1.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2016.....	12
Bảng 1.2. Tổng số tổ chức phân theo loại hình sử dụng.....	14
Bảng 1.3. Kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 – 2018	18
Bảng 3. 1. Tài nguyên khoáng sản của Thành phố	30
Bảng 3. 2. Diện tích, dân số theo đơn vị hành chính của thành phố Uông Bí năm 2018	31
Bảng 3. 3. Cơ cấu GDP các ngành kinh tế (tính theo giá thực tế)	32
Bảng 3. 4. Thực trạng sử dụng đất và biến động mục đích sử dụng đất giai đoạn 2015-2018	37
Bảng 3. 5. Kết quả giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Uông Bí giai đoạn 2015-2018.....	42
Bảng 3. 6. Tình hình vi phạm của các tổ chức kinh tế trong việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	44
Bảng 3. 7. Tình hình vi phạm nghĩa vụ tài chính của các tổ chức kinh tế được UBND tỉnh Quảng Ninh cho thuê đất trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	46
Bảng 3. 8. Kết quả xử lý vi phạm các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	48
Bảng 3. 9. Tình hình chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường	51
Bảng 3. 10. Kết quả xử phạt về vi phạm Luật Bảo vệ môi trường	52
Bảng 3. 11. Tổng hợp thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	54
Bảng 3. 12. Tình hình sử dụng lao động và tiền lương của các tổ chức kinh tế.....	55
Bảng 3. 13. Kết quả điều tra công tác giao đất, cho thuê đất.....	57

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tài sản quan trọng của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt cần thiết cho mọi hoạt động sản xuất và đời sống. Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, các nhu cầu sử dụng đất ngày càng gây ra áp lực không nhỏ đến vấn đề đất đai, đòi hỏi phải sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, có hiệu quả.

Nhìn chung hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ngày càng được nâng lên rõ rệt. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật được ban hành khá đầy đủ; các quyết định, quy định của Nhà nước liên quan đến đất đai được thực hiện trên thực tế ngày càng cao hơn. Ý thức chấp hành pháp luật về đất đai ngày càng được nâng lên. Nhà đầu tư nước ngoài từng bước được mở rộng cơ hội trong việc tiếp cận đất đai; những bất cập về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất từng bước được khắc phục. Việc thanh tra, kiểm tra thực hiện Luật Đất đai đã được thực hiện thường xuyên và kịp thời phát hiện, xử lý những sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai. Việc lập, xét duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp ngày càng đi vào nền nếp.

Thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai còn góp phần giữ vững ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội, tạo được nhiều việc làm, ổn định đời sống cho người dân. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được vẫn còn một số tồn tại nhất định.

Với thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Uông Bí trong những năm gần đây dưới tác động của quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa cùng với sự gia tăng dân số thì nhu cầu sử dụng đất của thành phố ngày càng tăng, trong khi quỹ đất có hạn. Công tác quản lý, sử dụng đất đai ở thành phố Uông Bí nói chung, của các tổ chức trên địa bàn thành phố nói riêng đang là một thách thức lớn đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Trong tình hình hiện nay, vi phạm pháp luật đất đai cả về quản lý và sử dụng còn diễn ra đặc biệt là của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án. Hiện tượng sử dụng đất sai mục đích, lấn chiếm đất đai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật, đất để hoang hóa không sử dụng, chậm triển khai dự án, tình trạng quy hoạch “treo” vẫn còn xảy ra. Do vậy, để đánh giá thực