

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN VĂN TUẤN

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT
CHO CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH HÀ GIANG, 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 VĂN TUẤN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT
CHO CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH HÀ GIANG, GIAI ĐOẠN 2015-2018**

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. Phan Đình Bình

THÁI NGUYÊN - 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.

Thái Nguyên, tháng 8 năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Tuấn

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.

Xuất phát từ sự kính trọng và lòng biết ơn sâu sắc, tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô. Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến thầy giáo PGS.TS Phan Đình Bình, người thầy kính mến đã hết lòng giúp đỡ và trực tiếp hướng dẫn tôi, tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong suốt quá trình học tập và hoàn thành đề tài này.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ, đóng góp quý báu và chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo trong Khoa Quản lý Tài nguyên - Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên; các tập thể và cá nhân đã tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp này.

Qua đây tôi cũng xin gửi lời cảm ơn sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang, Văn phòng Đăng ký đất đai, Cục Thống kê tỉnh Hà Giang; Cục thuế tỉnh Hà Giang và các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Hà Giang, các anh chị em và bạn bè đồng nghiệp, sự động viên và tạo mọi điều kiện của gia đình và người thân về thời gian và cung cấp số liệu giúp tôi thực hiện đề tài này.

Cuối cùng, tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn chân thành và sâu sắc tới gia đình, người thân, bạn bè và đồng nghiệp đã động viên, giúp đỡ tôi hoàn thành tốt việc học tập, nghiên cứu của mình trong suốt quá trình học tập vừa qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn tất cả sự giúp đỡ quý báu đó!

Thái Nguyên, tháng 8 năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Tuấn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	4
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	5
1.1.1. Cơ sở lý luận	5
1.1.2. Một số khái niệm.....	7
1.1.3. Tầm quan trọng công tác quản lý sử dụng đất đối với các tổ chức kinh tế.....	10
1.1.4. Cơ sở pháp lý	10
1.2. Kinh nghiệm quản lý, sử dụng đất tại một số nước trên thế giới	13
1.2.1. Singapore.....	13
1.2.2. Trung Quốc	15
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	16
1.3.1. Quản lý sử dụng đất đối với các tổ chức ở Việt Nam qua các thời kỳ.....	16
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	18
1.4. Tình hình sử dụng đất cả nước	22

Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	25
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	25
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu.....	25
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	25
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và sử dụng đất	25
2.3.2. Đánh giá công tác giao, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2018	25
2.3.3. Định hướng giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu	26
2.4.1. Thu thập số liệu thứ cấp.....	26
2.4.2. Phương pháp xử lý số liệu	27
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU THẢO LUẬN	29
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và sử dụng đất	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	29
3.1.2. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2018 ...	44
3.2. Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế đã được giao, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2018	45
3.2.1. Kết quả giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2018.....	45
3.2.2. Đánh giá thực trạng quản lý việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2018	51
3.2.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất các tổ chức kinh tế khi được giao, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2018.....	55

3.2.4. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế so với mục đích của dự án khi nhà nước cho thuê đất	59
3.2.5. Đánh giá công tác quản lý cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 - 2018.....	59
3.3. Định hướng giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước trên địa bàn tỉnh Hà Giang	71
3.3.1. Những giải pháp về thể chế chính sách.....	71
3.3.2. Giải pháp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	73
3.3.3. Những giải pháp về nguồn lực và đầu tư	75
3.3.4. Những giải pháp về tổ chức thực hiện	75
3.3.5. Giải pháp để đổi mới hệ thống tài chính đất đai	76
3.3.6. Giải pháp về cải cách hành chính.....	78
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	80
1. Kết luận	80
2. Kiến nghị	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO	82
PHỤ LỤC	87

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nghĩa tiếng việt
CN	: Công nghiệp
CNNN	: Công nghiệp nặng
QLĐĐ	: Quản lí đất đai
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
GTNC	: Giá trị ngày công
GTSX	: Giá trị sản xuất
KT	: Kinh tế
BĐS	: Bất động sản
ĐKĐĐ	: Đăng kí đất đai
MT	: Môi trường
NXB	: Nhà xuất bản
TNHH	: Thu nhập hỗn hợp
UBND	: Ủy ban nhân dân
XH	: Xã hội
TCKT	: Tổ chức kinh tế

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1.	Hiện trạng sử dụng đất toàn quốc năm 2015	23
Bảng 1.2.	Phân loại đất tỉnh Hà Giang theo nhóm và loại đất	36
Bảng 3.1.	Dân số và mật độ trên địa bàn tỉnh Hà Giang năm 2017	41
Bảng 3.2.	Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu qua các năm	43
Bảng 3.3.	Thực trạng sử dụng đất của tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 -2018 ...	44
Bảng 3.4.	Tổng hợp kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế năm 2015	46
Bảng 3.5.	Tổng hợp kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế năm 2016	47
Bảng 3.6.	Tổng hợp kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế năm 2017	48
Bảng 3.7.	Tổng hợp kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế năm 2018	49
Bảng 3.8.	Tổng hợp kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế giai đoạn 2015 - 2018	50
Bảng 3.9.	Tình hình vi phạm của các tổ chức kinh tế trong việc sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang	52
Bảng 3.10.	Kết quả xử lý vi phạm các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang	53
Bảng 3.11.	Tình hình chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường	55
Bảng 3.12.	Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ giao, thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang	61
Bảng 3.13.	Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính trên địa bàn tỉnh Hà Giang	61

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của con người cùng các sinh vật khác trên trái đất, là địa bàn phân bố các khu dân cư, các cơ sở kinh tế xã hội và an ninh quốc phòng. Đất đai là thành quả lao động, đấu tranh của nhiều thế hệ ở nước ta tạo lập nên, luôn là vấn đề xuyên suốt của mọi thời đại. Sử dụng đất bền vững, tiết kiệm và có hiệu quả đã trở thành chiến lược quan trọng có tính toàn cầu. Nó đặc biệt quan trọng đối với sự tồn tại và phát triển của nhân loại. Việc khai thác, quản lý, sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất đai không chỉ có ý nghĩa về mặt kinh tế mà còn đảm bảo cho mục tiêu ổn định chính trị và phát triển xã hội.

Hiến pháp năm 1992 đã khẳng định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả. Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và ban hành các quy định cụ thể để quản lý việc sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Thực tế cho thấy việc sử dụng đất được giao, cho thuê của các tổ chức (đặc biệt là các tổ chức kinh tế) còn rất nhiều vấn đề cần thảo luận như việc sử dụng không đúng mục đích được giao, việc cho thuê lại, việc lấn chiếm, đất để hoang chậm đưa vào sử dụng... Để kịp thời chấn chỉnh lại việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất Thủ tướng chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 245/CT-TTg ngày 22 tháng 4 năm 1996 về tổ chức thực hiện một số việc cấp bách trong quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; 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 và Chỉ