

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



PHAN THỊ NHÀN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ
VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VÂN ĐỒN,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2014-2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



PHAN THỊ NHÀN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ
VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VÂN ĐỒN,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2014-2018**

**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. Nguyễn Đức Nhuận

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, đầy đủ, rõ nguồn gốc và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Các thông tin, tài liệu tham khảo sử dụng trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc. Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn.

Tôi xin chịu trách nhiệm trước Hội đồng bảo vệ luận văn, trước phòng đào tạo và nhà trường về các thông tin, số liệu trong đề tài.

Thái Nguyên, tháng 6 năm 2019

Học viên

Phan Thị Nhàn

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện luận văn, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình và sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân cũng như tập thể, tạo điều kiện cho tôi hoàn thành bản luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo trong khoa, đặc biệt tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới **TS. Nguyễn Đức Nhuận**, những người đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài. Cảm ơn các thầy cô của trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, phòng Đào tạo, khoa Quản lý tài nguyên, những người đã truyền thụ cho tôi những kiến thức và phương pháp nghiên cứu quý báu trong thời gian tôi học tập và nghiên cứu tại trường.

Và cuối cùng tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc nhất tới gia đình, bạn bè, đồng nghiệp, các bạn sinh viên... Những người luôn quan tâm, chia sẻ và tạo mọi điều kiện giúp đỡ trong thời gian tôi học tập và nghiên cứu vừa qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 6 năm 2019

Tác giả

Phan Thị Nhàn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
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	3
3.1. Về khoa học.....	3
3.2. Về thực tiễn	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	4
1.1.1. Đất đai đối với sự phát triển các ngành kinh tế	4
1.1.2. Những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến việc sử dụng đất.....	4
1.1.3. Các khái niệm liên quan đến quản lý, sử dụng đất của các tổ chức	5
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	7
1.2.1. Cơ sở pháp lý liên quan đến sử dụng đất của các tổ chức	7
1.2.2. Những quy định của Nhà nước trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức.....	9
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	13
1.3.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất của một số nước trên thế giới	13
1.3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong phạm vi cả nước.....	19
1.3.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh	24
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
2.1. Đối tượng, phạm vi và thời gian nghiên cứu	30
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	30
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	30

2.1.3. Thời gian nghiên cứu	30
2.2. Nội dung nghiên cứu	30
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Vân Đồn, thực trạng quản lý và hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Vân Đồn.	30
2.2.2. Đánh giá tình hình quản lý đất đai của các tổ chức trên địa bàn huyện Vân Đồn	30
2.2.3. Đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Vân Đồn	31
2.2.4. Khó khăn, tồn tại và giải pháp để quản lý, sử dụng đất của các tổ chức đạt hiệu quả cao.....	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.3.1. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu có liên quan đến đề tài nghiên cứu.....	31
2.3.2. Phương pháp điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu.....	31
2.3.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....	33
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu sử dụng phần mềm vi tính.	33
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội, thực trạng quản lý và hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Vân Đồn.....	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên- kinh tế xã hội của huyện Vân Đồn.....	34
3.1.2. Thực trạng quản lý đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Vân Đồn.....	45
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Vân Đồn.....	60
3.2. Đánh giá công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2014-2018.....	67
3.3 . Đánh giá chung tình hình sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2014-2018	67

3.4. Khó khăn, tồn tại và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.	68
3.4.1. Những khó khăn, tồn tại trong công tác quản lý và sử dụng đất của các tổ chức.....	68
3.4.2. Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.....	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	74
1. Kết luận	74
2. Kiến nghị.....	75
TÀI LIỆU THAM KHẢO	76

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Viết tắt	Nghĩa
CN	: Công nghiệp
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
BDS	: Bất động sản
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSDC	: Hồ sơ địa chính
VPĐK	: Văn phòng đăng ký đất đai
UBND	: Ủy ban nhân dân
BĐĐC	: Bản đồ địa chính
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
TP	: Thành phố
GCN	: Giấy chứng nhận
ĐKTK	: Đăng ký thống kê
TN và MT	: Tài nguyên và Môi trường
QLĐĐ	: Quản lý đất đai

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Diện tích, mật độ dân số theo đơn vị hành chính	43
Bảng 3.2.	Diện tích các loại đất chính của huyện Vân Đồn	47
Bảng 3.3.	Diện tích, cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2018.....	48
Bảng 3.4.	Diện tích, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2018	49
Bảng 3.5.	Bảng tổng hợp diện tích đất phân theo đơn vị hành chính	50
Bảng 3.6.	Tổng hợp số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức phân theo loại hình sử dụng trên địa bàn huyện Vân Đồn	52
Bảng 3.7.	Tình hình giao đất, thuê đất của các tổ chức	54
Bảng 3.8.	Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức đến thời điểm điều tra đến 31/12/2018	56
Bảng 3.9.	Hiện trạng sử dụng đất theo mục đích sử dụng của các tổ chức tính đến ngày 31/12/2017.....	60
Bảng 3.10.	Diện tích đất của các tổ chức phân theo đơn vị hành chính	62
Bảng 3.11.	Tình hình cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái phép; diện tích đất được giao, được thuê của các tổ chức.....	63
Bảng 3.12.	Tình hình tranh chấp và bị lấn chiếm diện tích của các tổ chức	64
Bảng 3.13.	Tình hình đất chưa đưa vào sử dụng của các loại hình tổ chức..	66
Bảng 3.14.	Hiệu quả kinh tế của các tổ chức được giao đất, thuê đất.	66

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Diện tích các nhóm đất sử dụng.....	19
Hình 3.1. Sơ đồ cơ cấu sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.	54