

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**TRẦN DUYÊN TÙNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,  
CHO THUÊ ĐẤT CHO TỔ CHỨC, HỘ GIA ĐÌNH  
CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BA BÈ,  
TỈNH BẮC KẠN GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

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



**TRẦN DUYÊN TÙNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,  
CHO THUÊ ĐẤT CHO TỔ CHỨC, HỘ GIA ĐÌNH  
CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BA BÈ,  
TỈNH BẮC KẠN GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã ngành: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. LÊ VĂN THỜ**

**THÁI NGUYÊN, NĂM 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng cá nhân tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều được chỉ rõ nguồn gốc.

*Thái Nguyên, ngày 19 tháng 5 năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**TRẦN DUYÊN TÙNG**

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian theo học chương trình đào tạo thạc sĩ tại Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, từ thời gian học tập đến nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn tốt nghiệp, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc đối với PGS.TS. Lê Văn Thơ người đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Khoa Quản lý Tài nguyên - Trường Đại học Nông lâm - Đại học Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ công chức Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND huyện Ba Bể đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

*Thái Nguyên, ngày 19 tháng 05 năm 2019*

**Học viên**

**TRẦN DUYÊN TÙNG**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....	v
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	4
1.1. Cơ sở lý luận của giao đất, cho thuê đất .....	4
1.1.1. Khái niệm, mục đích của giao đất, cho thuê đất .....	4
1.1.2. Sự cần thiết của việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân, tổ chức .....	5
1.1.3. Quản lý việc sử dụng đất của đối tượng được giao đất, cho thuê đất.....	6
1.1.4. Giao đất, cho thuê đất với quá trình phát triển kinh tế xã hội .....	7
1.1.5. Cơ sở pháp lý, quy định của giao đất, cho thuê đất .....	8
1.1.6. Hạn mức và thời hạn giao đất, cho thuê đất.....	11
1.2. Kinh nghiệm giao đất, cho thuê đất tại một số nước trên thế giới.....	13
1.3. Tổng quan về giao đất, cho thuê đất ở Việt Nam .....	20
1.3.1. Thực trạng giao đất, cho thuê đất trên địa bàn cả nước .....	20
1.3.2. Thực trạng giao đất, cho thuê đất tại tỉnh Bắc Kạn .....	23
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. Địa điểm, thời gian nghiên cứu.....	27
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	27
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Ba Bể .....	27

2.3.2. Đánh giá công tác quản lý và hiện trạng sử dụng đất đai .....	27
2.3.3. Đánh giá kết quả công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, cá nhân trên địa bàn huyện Ba Bể giai đoạn 2016-2018.....	27
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Ba Bể. ....	28
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	28
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp .....	28
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh đối chiếu.....	29
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	29
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN</b> .....	<b>30</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội huyện Ba Bể.....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	32
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội .....	34
3.2. Đánh giá thực trạng công tác quản lý, sử dụng đất đai.....	36
3.2.1. Thực trạng công tác quản lý Nhà nước về đất đai .....	36
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2018 .....	39
3.2.3. Biến động đất đai giai đoạn 2016- 2018: .....	41
3.3. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Ba Bể giai đoạn 2016 - 2018.....	42
3.3.1. Đánh giá công tác giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình cá nhân .....	43
3.3.2. Đánh giá công tác cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình cá nhân.....	48
3.3.3. Kết quả đạt được về công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân.....	52
3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất tại huyện Ba Bể.....	61
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	<b>64</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	<b>66</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Nghĩa đầy đủ</b>
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
CHXHCN	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa
CNH	Công nghiệp hóa
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa-hiện đại hóa
CP	Chính phủ
GCNQSDD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HTX	Hợp tác xã
LĐĐ	Luật Đất đai
NĐ	Nghị định
QĐ	Quyết định
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
TT	Thông tư
TTBĐS	Thị trường bất động sản
UBND	Ủy ban nhân dân

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2018 .....	40
Bảng 3.2:	Biến động đất đai giai đoạn 2016-2018 .....	41
Bảng 3.3.	Kết quả giao đất cho các tổ chức trên địa bàn huyện Ba Bê giai đoạn 2016 - 2018.....	43
Bảng 3.4.	Kết quả giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thông qua hình thức đấu giá trên huyện Ba Bê giai đoạn 2016 - 2018.....	44
Bảng 3.5.	Kết quả giao đất cho hộ gia đình, cá nhân không thông qua hình thức đấu giá trên địa bàn huyện Ba Bê giai đoạn 2016 -2018.....	46
Bảng 3.6.	Kết quả cho tổ chức thuê đất trên địa bàn huyện Ba Bê giai đoạn 2016 - 2018.....	48
Bảng 3.7.	Kết quả cho thuê đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Ba Bê giai đoạn 2016 - 2018 .....	50
Bảng 3.8.	Kết quả cho thuê đất của hộ gia đình, cá nhân theo đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Ba Bê giai đoạn 2016 - 2018.....	52
Bảng 3.9.	Kết quả tiền thu từ đất trong giai đoạn 2016-2018 .....	53
Bảng 3.10.	Kết quả xử lý vi phạm đối với các tổ chức, cá nhân sử dụng đất sau giao, cho thuê trong giai đoạn 2016-2018.....	54
Bảng 3.11.	Tổng hợp các vi phạm sử dụng đất sau giao, cho thuê theo đơn vị hành chính trong giai đoạn 2016-2018 .....	54
Bảng 3.12.	Kết quả phỏng vấn về công tác giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân.....	57
Bảng 3.13.	Kết quả phỏng vấn về công tác giao đất đối với các tổ chức và cán bộ chuyên môn .....	58
Bảng 3.14.	Kết quả phỏng vấn về thuê đất.....	59



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên, tài sản quan trọng của quốc gia, do đó, việc phân bổ, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả cao; bảo đảm lợi ích trước mắt và lâu dài, bảo vệ môi trường sinh thái, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đất nước luôn là vấn đề xuyên suốt trong quá trình hoàn thiện chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước. Trong mỗi một giai đoạn lịch sử, trước yêu cầu bảo vệ và phát triển của đất nước, chủ trương, chính sách về đất đai của Đảng và Nhà nước liên tục được đổi mới. Nguồn tài nguyên đất đai dần trở thành nguồn lực, nguồn vốn cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Giao đất, cho thuê đất là một trong những công cụ quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai, góp phần phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư và bước đầu phát huy nguồn lực của đất đai trong phát triển của đất nước. Trong 10 năm qua, việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo Luật Đất đai năm 2003 đã góp phần quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư và bước đầu phát huy nguồn lực của đất đai trong phát triển của đất nước. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, các quy định của Luật Đất đai năm 2003 đã phát sinh một số điểm hạn chế dẫn đến tình trạng đất được giao, cho thuê sử dụng không đúng mục đích, vi phạm pháp luật. Ví dụ như nhiều tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền nhưng sử dụng lãng phí và thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra nhiều sai phạm. Hay việc quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp hiện nay còn thấp nên có nhiều trường hợp sử dụng đất có diện tích lớn đã “lách” luật bằng cách nhờ người khác đứng tên khi nhận chuyển quyền sử dụng đất, gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai, gây phức tạp trong việc đăng ký sử dụng đất, dễ phát sinh khiếu kiện, tranh chấp đất đai ảnh hưởng đến tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn.

Những hạn chế đó sẽ được thể hiện rõ hơn ở những địa phương có tốc độ phát triển kinh tế cao và đang trên quá trình chuyển dịch mạnh mẽ cơ cấu kinh tế theo hướng CNH-HĐH. Cụ thể với huyện Ba Bể đang tập trung mọi nguồn lực để đẩy mạnh xây dựng nông thôn mới nhằm đạt chuẩn nông thôn mới vào năm 2018. Như vậy, trong mấy năm qua và sắp tới mức độ phát triển cơ sở hạ tầng, các công trình thiết chế văn hóa như trường học, trạm y tế... và tất yếu sẽ kéo theo là áp lực khá lớn của nhu cầu sử dụng đất: đất ở, đất xây dựng khu tái định cư, các công trình theo tiêu chí nông thôn mới. Nhưng làm thế nào để vừa đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các đối tượng sử dụng đất lại quản lý tốt được nguồn đất đai. Vì vậy, công tác giao đất và cho thuê đất là một trong những vấn đề luôn được các nhà quản lý và người dân quan tâm.

Trong những năm gần đây công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của huyện đã được quan tâm và đã xác định rất rõ việc giao đất ổn định, lâu dài cho các đối tượng sử dụng là một bước tiến mới trong nhận thức về quản lý đất đai, một giải pháp quan trọng nhằm khắc phục tình trạng vô chủ, sử dụng kém hiệu quả, đồng thời tạo điều kiện cho các đối tượng yên tâm đầu tư phát triển sản xuất và kinh doanh, bước đầu thu hút vốn đầu tư của nhân dân và các thành phần kinh tế, tạo bước phát triển mới cho các tổ chức, hộ gia đình sử dụng đất để phát triển sản xuất kinh doanh.

Xuất phát từ thực tế trên, tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: **“Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn giai đoạn 2016-2018”**.

## **2. Mục tiêu nghiên cứu**

- Đánh giá được công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn, giai đoạn 2016-2018.

- Đề xuất một số biện pháp nhằm tăng cường hiệu quả của công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.