

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÊ CHÍ THANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO
ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC
KINH TẾ ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2014 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN – 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÊ CHÍ THANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO
ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC
KINH TẾ ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2014 - 2017**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 7.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Đàm Xuân Vận

THÁI NGUYÊN – 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, 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 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, ngày 20 tháng 9 năm 2018

Tác giả luận văn

Lê Chí Thanh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, 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, cho phép tôi được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc **PGS, TS. Đàm Xuân Vận**, người đã trực tiếp hướng dẫn trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban Giám hiệu, Phòng đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên Trường Đại học Nông Lâm 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 Phòng Quản lý Đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường – UBND thành phố Thanh Hóa, Văn phòng Đại diện Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tại thành phố Thanh Hóa 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./.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Lê Chí Thanh

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	x
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	2
3.1 Ý nghĩa khoa học.....	2
3.2 Ý nghĩa thực tiễn	2
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở lý luận về giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư	3
1.1.1. Dự án đầu tư và vai trò của dự án đầu tư trong việc hoạch định phát triển. .	3
1.1.2. Đất đai và vai trò của đất đai đối với các dự án đầu tư.....	4
1.1.3. Sự cần thiết của công tác giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư	6
1.1.4. Tầm quan trọng của công tác giao đất, cho thuê đất.....	7
1.1.5. Nguyên tắc sử dụng đất.....	7
1.1.6. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....	8
1.1.7. Thời hạn giao và cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư	9
1.1.8. Thẩm quyền giao đất và cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư	10
1.1.9. Cơ sở pháp lý cho việc giao đất, cho thuê đất.	10
1.2. Tình hình thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tại Việt Nam.	13
1.2.1. Tình hình sử dụng đất trên phạm vi cả nước	13
1.2.2. Hiện trạng sử dụng đất theo đối tượng sử dụng và đối tượng quản lý trên phạm vi cả nước	15
1.2.3. Về công tác giao đất.....	15
1.2.4. Về cho thuê đất.....	16
1.2.5. Nguyên tắc về giao đất, cho thuê đất	17

1.3. Tổng quan về công tác giao đất, cho thuê đất ở một số nước trên thế giới và Việt Nam	18
1.3.1. Công tác giao đất, cho thuê đất ở một số nước trên thế giới.....	18
1.3. Công tác giao đất, cho thuê đất ở Việt Nam	22
1.3.1. Tình hình giao đất, cho thuê đất.....	22
1.3.2. Thực trạng công tác giao, cho thuê đất đối với các dự án hiện nay trên cả nước.	23
1.4. Tổng quan về công tác giao đất, cho thuê đất và sử dụng đất đối với các dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa	25
1.4.1. Tình hình giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư	25
1.4.2. Tình hình sử dụng đất của các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.....	25
Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	27
2.2.1 Địa điểm	27
2.2.2. Thời gian nghiên cứu	27
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	27
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.....	28
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	28
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, xử lý, phân tích số liệu và biểu đạt kết quả.....	29
Chương 3 KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN	30
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội thành phố Thanh Hóa.	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30

3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	33
3.1.3 Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội.....	35
3.2. Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.....	37
3.2.1 Đánh giá thực trạng phân bổ quỹ đất cho các đơn vị hành chính thành phố Thanh Hóa.....	37
3.2.2. Đánh giá cơ chế, chính sách và ưu đãi trong việc thu hút dự án đầu tư.....	40
3.3. Đánh giá thực trạng công tác giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, tình hình triển khai thực hiện dự án đầu tư của các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư giai đoạn 2014-2017.....	43
3.3.1. Đánh giá thực trạng công tác giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất của các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư giai đoạn 2014-2017.....	43
3.3.2 Đánh giá thực trạng công tác giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất của các tổ chức kinh tế tại thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2014-2017 theo hình thức sử dụng đất.....	45
3.3.3 Đánh giá thực trạng các dự án đầu tư các tổ chức kinh tế tại thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2014-2017 theo mức độ triển khai thực hiện dự án đầu tư.....	46
3.3.4. Đánh giá thực trạng triển khai thực hiện dự án theo lĩnh vực đầu tư của các dự án được giao đất có tiền sử dụng đất, cho thuê đất giai đoạn 2014-2017.....	47
3.3.5. Đánh giá thực trạng công tác giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất để thực hiện dự án đầu tư giai đoạn 2014-2017 tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.....	48

3.3.6. Đánh giá thực trạng công tác giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư ngoài KCN, CCN giai đoạn 2014-2017 theo hình thức sử dụng đất.....	54
3.3.7 Đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức qua kết quả điều tra (35 tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất)	57
3.3.8 Đánh giá chung về kết quả đạt được trong công tác giao đất giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2014-2017.....	62
3.3.9. Đánh giá kết quả thanh tra, kiểm tra sử dụng đất của các tổ chức vi phạm pháp luật về đất đai từ 2014-2017	66
3.4 . Khó khăn, tồn tại và giải pháp khắc phục công tác giao đất, cho thuê đất tại thành phố Thanh Hóa.	69
3.4.1. Tồn tại, nguyên nhân.....	69
3.4.2. Giải pháp.....	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	72
1. Kết luận	72
2. Kiến nghị	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BTGPMB	:	Bồi thường giải phóng mặt bằng
CNN	:	Cụm công nghiệp
GCNQSDD	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KCN	:	Khu công nghiệp
TP	:	Thành phố
UBND	:	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Giá trị sản xuất thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2014 - 2017	33
Bảng 3.2: Một số chỉ tiêu về mức sống dân cư.....	35
Bảng 3.3: Diện tích, cơ cấu các loại đất chính thành phố Thanh Hóa năm 2017	37
Bảng 3.4: Diện tích đất phân theo đơn vị hành chính năm 2017 thành phố Thanh Hóa.....	38
Bảng 3.5: Kết quả công tác giao đất có thu tiền, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư giai đoạn 2014 – 2017.....	43
Bảng 3.6 Kết quả công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư giai đoạn 2014 – 2017 theo hình thức sử dụng đất.....	45
Bảng 3.7: Thực trạng triển khai thực hiện dự án đầu tư trong giai đoạn 2014 – 2017.	46
Bảng 3.8: Thực trạng triển khai thực hiện dự án đầu tư giai đoạn 2014 – 2017.....	47
Bảng 3.9: Thực trạng các dự án đầu tư trong KCN, CCN giai đoạn 2014 – 2017 .	49
Bảng 3.10: Kết quả công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư giai đoạn 2014 – 2017 theo hình thức sử dụng đất.	50
Bảng 3.11: Các dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất trong KCN, CCN giai đoạn 2014 – 2017	51
Bảng 3.12: Các dự án thuê đất trả tiền hàng năm trong KCN, CCN giai đoạn 2014 – 2017	52
Bảng 3.13: Thực trạng triển khai thực hiện dự án đầu tư tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp giai đoạn 2014-2017.....	53
Bảng 3.14: Thực trạng triển khai thực hiện dự án đầu tư tại các KCN, CCN giai đoạn 2014-2017.....	53