

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

---



**NGUYỄN THANH HOÀNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,  
CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,  
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2013 - 2017**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2018**

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

---



**NGUYỄN THANH HOÀNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,  
CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,  
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2013 - 2017**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số ngành: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng**

**Thái Nguyên - 2018**

**LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

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

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Thanh Hoàng**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, 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. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc tới **GS. Nguyễn Thế Đặng** là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, Văn phòng đăng ký đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên, đặc biệt là các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Thanh Hoàng**

## MỤC LỤC

|   | Trang     |
|---|-----------|
| TRANG BÌA PHỤ   |           |
| LỜI CAM ĐOAN .....  | i         |
| LỜI CẢM ƠN.....   | ii        |
| MỤC LỤC .....   | iii       |
| DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.....   | vi        |
| DANH MỤC BẢNG BIỂU.....   | iii       |
| DANH MỤC HÌNH VẼ .....  | viii      |
| <b>MỞ ĐẦU.....</b>  | <b>1</b>  |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài.....   | 1         |
| 2. Mục tiêu của đề tài .....  | 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 của đề tài .....   | 2         |
| <b>Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1. Cơ sở lý luận và tầm quan trọng của công tác quản lý đất đai.....  | 3         |
| 1.1.1. Tầm quan trọng của công tác quản lý đất đai.....   | 3         |
| 1.1.2. Cơ sở pháp lý của công tác giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..... | 4         |
| 1.2. Tổng quan quản lý đất đai trong nước và ngoài nước.....  | 13        |
| 1.2.1. Tình hình quản lý đất đai trên Thế giới.....   | 13        |
| 1.2.2. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức tại Việt Nam .....   | 16        |
| 1.3. Một số kết quả nghiên cứu về đánh giá đất đã giao, cho thuê.....   | 23        |
| <b>Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>   | <b>25</b> |
| 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. Đánh giá thực trạng sử dụng và quản lý đất đai của thành phố Thái Nguyên tác   |           |

|   |           |
|---|-----------|
| động đến giao đất, cho thuê đất các tổ chức .....   | 25        |
| 2.3.2. Đánh giá thực trạng giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Thái Nguyên trong giai đoạn 2013 – 2017 .....                              | 25        |
| 2.3.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất đã được giao, cho thuê của các tổ chức trên địa bàn thành phố Thái Nguyên trong giai đoạn 2013 – 2017 .....                    | 25        |
| 2.3.4. Đánh giá thành công và tồn tại, tiến hành đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố .... | 26        |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu .....   | 26        |
| 2.4.1. Tài liệu liệu thứ cấp .....  | 26        |
| 2.4.2. Tài liệu sơ cấp.....   | 27        |
| 2.4.3. Phương pháp so sánh, phân tích tổng hợp.....   | 28        |
| <b>Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>  | <b>29</b> |
| 3.1. Đánh giá thực trạng sử dụng và quản lý đất đai của thành phố Thái Nguyên tác động đến giao đất, cho thuê đất các tổ chức .....                                 | 29        |
| 3.1.1. Vị trí địa lý.....   | 29        |
| 3.1.2. Tình hình quản lý đất đai.....   | 30        |
| 3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất đai năm 2017.....   | 31        |
| 3.1.4. Đánh giá chung về tình hình quản lý, sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên...  | 33        |
| 3.2. Đánh giá thực trạng giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Thái Nguyên trong giai đoạn 2013 – 2017 .....                        | 34        |
| 3.2.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất .....  | 36        |
| 3.2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất.....   | 40        |
| 3.2.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận cho các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.....  | 47        |
| 3.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất đã được giao, cho thuê của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Thái Nguyên trong giai đoạn 2013 – 2017 .....              | 48        |
| 3.3.1. Đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2013-2017 .....   | 48        |
| 3.3.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế.....   | 49        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.3.3. Đánh giá hiệu quả xã hội .....   | 51        |
| 3.3.4. Đánh giá hiệu quả môi trường .....   | 53        |
| 3.3.5. Đánh giá công tác giao cho thuê đất theo ý kiến của tổ chức .....  | 55        |
| 3.3.6. Giải pháp nâng cao hiệu quả của việc giao đất, cho thuê đất theo kết quả điều tra từ các tổ chức kinh tế.....  | 56        |
| 3.4. Đánh giá thành công và tồn tại, tiến hành đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố. | 57        |
| 3.4.1. Đánh giá chung tình hình sử dụng đất của các tổ chức .....   | 57        |
| 3.4.2. Đề xuất giải pháp.....   | 59        |
| <b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>  | <b>62</b> |
| 1. Kết luận.....  | 62        |
| 2. Đề nghị .....  | 63        |
| <b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>  | <b>64</b> |
| <b>PHỤ LỤC</b>  |           |

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

| <b>Kí hiệu</b> | <b>Tên đầy đủ</b>                  |
|----------------|------------------------------------|
| CP             | Cổ phần                            |
| CN-TTCN        | Công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp |
| HCNN           | Hành chính nhà nước                |
| GDP            | Tốc độ tăng trưởng kinh tế         |
| KT-XH          | Kinh tế xã hội                     |
| QH             | Quy hoạch                          |
| QSD            | Quyền sử dụng                      |
| TNHH           | Trách nhiệm hữu hạn                |
| TDMNBB         | Trung du miền núi Bắc bộ           |
| TN&MT          | Tài nguyên và môi trường           |
| UBND           | Ủy ban nhân dân                    |
| XHCN           | Xã hội chủ nghĩa                   |



**DANH MỤC BẢNG BIỂU**

|   | Trang |
|---|-------|
| Bảng 3.1. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất thành phố Thái Nguyên năm 2017.....   | 32    |
| Bảng 3.2. Tổng hợp kết quả tình hình sử dụng đất của các tổ chức giai đoạn 2013-2017 ..                                 | 34    |
| Bảng 3.3. Tình hình sử dụng đất theo loại hình tổ chức của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Thái Nguyên ..... | 35    |
| Bảng 3.4. Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất.....                    | 36    |
| Bảng 3.5: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế năm 2014.....                         | 36    |
| Bảng 3.6: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế năm 2015 .....                        | 37    |
| Bảng 3.7: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế năm 2016.....                         | 39    |
| Bảng 3.8: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế năm 2017 .....                        | 39    |
| Bảng 3.9: Tình hình thuê đất của các tổ chức .....  | 41    |
| Bảng 3.10: Tổng hợp tình hình cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế .....  | 42    |
| Bảng 3.11: Tổ chức kinh tế thuê đất theo quy mô diện tích thuê.....   | 44    |
| Bảng 3.12: Tổng hợp số lượng tổ chức kinh tế được cho thuê theo hình thức thuê đất giai đoạn 2013-2017.....             | 45    |
| Bảng 3.13: Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế giai đoạn 2013-2017.....             | 47    |
| Bảng 3.14: Tình hình sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê của các tổ chức kinh tế.....                  | 49    |
| Bảng 3.15: Tiền nộp thuế của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2012 -2016 .....   | 50    |
| Bảng 3.16: Hiệu quả xã hội của một số tổ chức kinh tế.....  | 52    |
| Bảng 3.17: Hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Thái Nguyên .....                                | 54    |
| Bảng 3.18. Tổng hợp ý kiến của tổ chức đánh giá giao đất, cho thuê đất.....   | 55    |

**DANH MỤC HÌNH VẼ**

|  | Trang |
|--|-------|
| Hình 3.1. Bản đồ địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên.....                          | 29    |
| Hình 3.2: Biểu đồ thể hiện số lượng tổ chức theo loại hình tổ chức là tổ chức kinh tế... | 35    |