

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THANH HUYỀN

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN
THỊ XÃ BỈM SƠN GIAI ĐOẠN 2014 - 2017

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THANH HUYỀN

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN
THỊ XÃ BỈM SƠN GIAI ĐOẠN 2014 - 2017**

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. Phan Đình Bình

Thái Nguyên – 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng 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 01 tháng 9 năm 2018

Tác giả luận văn

Nguyễn Thanh Huyền

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 tới các bác, cô chú, anh, chị, các đồng chí lãnh đạo Ủy ban nhân dân thị xã Bim Sơn, các đồng chí lãnh đạo, chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế, Phòng Thống kê, và Ủy ban nhân dân các xã, phường đã tạo điều kiện cho tôi 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, ngày 02 tháng 9 năm 2018

Tác giả luận văn

Nguyễn Thanh Huyền

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	i
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	iv
DANH MỤC CÁC BẢNG	v
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
3. Ý nghĩa của đề tài	4
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở lý luận về quản lý sử dụng đất của các tổ chức	5
1.1.1. Một số khái niệm	5
1.1.2. Tầm quan trọng của công tác quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế	8
1.1.3. Cơ sở pháp lý về công tác quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	8
1.1.4. Cơ sở thông tin, tư liệu, bản đồ	10
1.2. Kinh nghiệm quản lý sử dụng đất tại một số nước trên thế giới	11
1.2.1. Singapore	11
1.2.2. Mỹ	13
1.2.3. Trung Quốc	13
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	14
1.3.1. Quản lý sử dụng đất đối với các tổ chức ở Việt Nam qua các thời kỳ ...	14
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	17
1.3.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức ở Việt Nam và thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	21
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	29
2.1. Địa điểm nghiên cứu	29
2.2. Thời gian nghiên cứu	29
2.3. Đối tượng nghiên cứu	29
2.4. Nội dung nghiên cứu	29

2.4.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên – kinh tế - xã hội của thị xã Bỉm Sơn có ảnh hưởng đến việc sử dụng đất.....	29
2.4.2. Đánh giá thực trạng cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn, Thanh Hóa	29
2.4.3. Đánh giá thực trạng giao quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế sau khi được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn, Thanh Hóa.....	29
2.4.4. Đánh giá công tác cho thuê đất và đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các nhà đầu tư trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn, Thanh Hóa	29
2.4.5. Những giải pháp và kiến nghị để tăng cường công tác quản lý cho thuê đất và nâng cao hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế thực hiện đầu tư, sản xuất kinh doanh.	30
2.5. Phương pháp nghiên cứu	30
2.5.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp	30
2.5.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp.....	30
2.5.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, xử lý và phân tích số liệu	31
2.5.4. Phương pháp so sánh, đánh giá	31
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	32
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tại thị xã Bỉm Sơn, Thanh Hóa.....	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	32
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	37
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thị xã Bỉm Sơn	42
3.2. Thực trạng công tác cho thuê đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn	44
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của thị xã Bỉm Sơn.....	44
3.2.2. Thực trạng công tác cho thuê đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn	51
3.3. Thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế sau khi được Nhà nước cho thuê đất.....	53
3.3.1. Thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn dưới đánh giá của Cơ quan và cán bộ quản lý nhà nước về đất đai.....	53
3.3.2. Thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn dưới đánh giá của các hộ dân sống lân cận	60
3.4. Đánh giá hiệu quả từ việc cho thuê đất.....	63
3.4.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế.....	63
3.4.2. Đánh giá hiệu quả xã hội.....	60

3.4.3. Đánh giá tình hình tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng công trình.....	61
3.4.4. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức so với mục đích của dự án khi nhà nước cho thuê đất.....	62
3.4.5.Đánh giá chung công tác quản lý cho thuê đất trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn giai đoạn 2014 - 2017.....	63
3.5. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn - tỉnh Thanh Hóa.....	71
3.5.1. Giải pháp về chính sách pháp luật đất đai.....	71
3.5.2. Giải pháp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	73
3.5.4. Giải pháp đẩy nhanh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức.....	77
3.5.5. Giải pháp về công nghệ thông tin.....	77
3.5.6. Giải pháp về cải cách hành chính.....	78
3.5.7. Giải pháp đề xuất Bộ Tiêu chí đánh giá hiệu quả sử dụng đất giao cho các tổ chức kinh tế.....	78
3.5.8. Một số giải pháp khác.....	80
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	83
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	85

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nghĩa tiếng việt
CN	: Công nghiệp
CNNN	: Công nghiệp nặng
QLĐĐ	: Quản lý 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: Kết quả thống kê, kiểm kê diện tích đất năm 2017	25
Bảng 3.1. Kết quả phân loại đất thị xã Bim Sơn năm 2017	35
Bảng 3.2. Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu qua các năm.....	38
Bảng 3.3. Các chỉ tiêu về dân số qua các năm	38
Bảng 3.4. Diện tích các loại đất chính của Thị xã Bim Sơn	44
Bảng 3.5. Diện tích cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2017.....	45
Bảng 3.6. Diện tích cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2017	47
Bảng 3.7. Diện tích đất chưa sử dụng	50
Bảng 3.8. Thống kê diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế qua các năm.....	51
Bảng 3.9. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế phân theo đơn vị hành chính cấp huyện trên địa bàn thị xã Bim Sơn	52
Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả thanh tra, kiểm tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2014-2017	53
Bảng 3.11. Mục đích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được điều tra	55
Bảng 3.12. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được điều tra	56
Bảng 3.13. Tình hình cấp GCNQSDĐ của các tổ chức kinh tế được điều tra.....	57
Bảng 3.14. Hiệu quả sử dụng đất của các TCKT trên địa bàn thành phố.....	58
Bảng 3.15. Tình hình ảnh hưởng môi trường của các TCKT sử dụng đất trên địa bàn thị xã Bim Sơn	62
Bảng 3.16. Tổng hợp kết quả thanh tra, kiểm tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2014-2017	65
Bảng 3.17. Kết quả tình hình chấp hành quy hoạch xây dựng	62
Bảng 3.18: Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ giao, thuê đất trên địa bàn thị xã Bim Sơn	64
Bảng 3.19: Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính trên địa bàn thị xã Bim Sơn	65

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Như ta đã biết đất đai có nguồn gốc từ tự nhiên, cùng với vòng quay của bánh xe thời gian thì con người xuất hiện và tác động vào đất đai, cải tạo đất đai và biến đất đai từ sản phẩm của tự nhiên lại mang trong mình sức lao động của con người, tức cũng là sản phẩm của của xã hội.

Rõ ràng, đất đai không chỉ có những vai trò quan trọng như đã nêu trên mà nó còn có ý nghĩa về mặt chính trị. Tài sản quý giá ấy phải bảo vệ bằng cả xương máu và vốn đất đai mà một quốc gia có được thể hiện sức mạnh của quốc gia đó, ranh giới quốc gia thể hiện chủ quyền của một quốc gia. Đất đai còn là nguồn của cải, quyền sử dụng đất đai là nguyên liệu của thị trường nhà đất, nó là tài sản đảm bảo sự an toàn về tài chính, có thể chuyển nhượng qua các thế hệ...

Đất đai đặc biệt quan trọng đối với mỗi con người, đối với mỗi thời kỳ lịch sử, đối với sự phát triển và trường tồn của đất nước. Cha ông ta đã đổ bao công sức để tiến hành sự nghiệp mở mang bờ cõi, gìn giữ vẹn toàn non sông đất nước. Đất đai càng trở nên đặc biệt quan trọng khi nước ta tiến hành sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá và hội nhập kinh tế quốc tế.

Theo luật đất đai 2013 ban hành ngày 29/11/2013 nêu rõ: “Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng”.

Vậy đất đai được hình thành từ tự nhiên nhưng không thể tái tạo được và là tư liệu cơ bản phổ biến và đặc biệt nhất trong sản xuất nông nghiệp. Do đó, để sử dụng đất đai một cách hợp lý và hiệu quả thì phải có sự quản lý chặt chẽ toàn bộ vốn đất.