

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHẠM THỊ PHƯƠNG LIÊN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG
CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG
ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC
NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN
ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH XUYÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên -2018

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



PHẠM THỊ PHƯƠNG LIÊN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG
CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG
ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC
NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN
ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH XUYÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

**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: PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên -2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn 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 đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Phạm Thị Phương Liên

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự chỉ bảo, hướng dẫn tận tình của các thầy giáo, cô giáo đang công tác tại Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên và sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình. Đến nay tôi đã hoàn thành luận văn thạc sỹ, chuyên ngành Quản lý đất đai với đề tài: ***"Đánh giá thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất đối với các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc"***.

Lời đầu tiên, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới thầy giáo hướng dẫn PGS. TS Nguyễn Ngọc Nông đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo mọi điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Phòng Đào tạo, Khoa Quản lý tài nguyên của Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Tôi chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ viên chức Chi cục Quản lý đất đai Vĩnh Phúc, Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Phúc, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bình Xuyên, các ông bà cán bộ, doanh nghiệp, nhân dân địa phương đã giúp đỡ và tạo mọi 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 điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi trong quá trình hoàn thành luận văn./.

Xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày ... tháng 10 năm 2018

Tác giả luận văn

Phạm Thị Phương Liên

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương I: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1 Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	4
1.2. Các khái niệm liên quan đến quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.....	8
1.3. Những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến quản lý và sử dụng đất.....	11
1.3.1. Nhân tố điều kiện tự nhiên	11
1.3.2. Nhân tố kinh tế - xã hội.....	11
1.3.3. Nhân tố không gian	12
1.4. Những quy định hiện hành về giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	12
1.4.1. Quy định về giao đất	12
1.4.2. Quy định về cho thuê đất	13
1.4.3. Thời hạn giao đất cho thuê đất đối với các tổ chức	14

1.4.4. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất	16
1.4.5. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất	17
1.4.6. Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	20
1.5. Tình hình quản lý, sử dụng đất của một số nước trên thế giới và tại Việt Nam	21
1.5.1. Tình hình quản lý sử dụng đất ở một số nước trên thế giới	21
1.5.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức ở Việt Nam	24
1.5.3. Công tác quản lý nhà nước về đất đai đối với các tổ chức được giao, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc	25
Chương II: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	28
2.1. Đối tượng, thời gian và phạm vi nghiên cứu	28
2.2. Nội dung nghiên cứu	28
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hiện trạng sử dụng và quản lý đất của huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc	28
2.2.2. Đánh giá tình hình công tác quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc	28
2.2.3. Đánh giá tình hình công tác quản lý và sử dụng đất của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất qua ý kiến cán bộ quản lý và cán bộ chuyên môn, người dân và tổ chức sử dụng đất	29
2.2.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý và sử dụng đất đối với các tổ chức kinh tế được giao đất, thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc	29
2.3. Phương pháp nghiên cứu	29
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu	29
2.3.2. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu	30

2.3.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	30
Chương III: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	31
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hiện trạng quản lý sử dụng đất của huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	31
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội	33
3.1.2.1. Dân số.....	33
3.1.2.2. Lao động, việc làm.....	33
3.1.3. Thực trạng phát triển kinh tế xã hội	33
3.1.4. Đánh giá chung về đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội.....	35
3.1.5. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên.....	35
3.1.6. Đánh giá tình hình quản lý đất đai trên địa bàn huyện Bình Xuyên.....	37
3.2. Đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	40
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế	40
3.2.2. Đánh giá tình hình công tác quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên	42
3.3. Đánh giá tình hình công tác quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất qua ý kiến cán bộ quản lý, cán bộ chuyên môn, người dân và tổ chức sử dụng đất	55
3.3.1. Đánh giá tình hình công tác quản lý và sử dụng đất của các tổ chức qua ý kiến của cán bộ quản lý.....	55
3.3.2.Đánh giá tình hình công tác quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, thuê đất qua ý kiến của cán bộ chuyên môn và người dân.....	58
3.3.3. Đánh giá tình hình công tác quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, thuê đất qua ý kiến của tổ chức	61

3.3.4. Đánh giá chung về công tác quản lý và sử dụng đất đối với các tổ chức kinh tế được giao đất, thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên.....	66
3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	68
3.4.1. Giải pháp về chính sách pháp luật	68
3.4.2. Kiểm soát chặt chẽ công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	69
3.4.3. Đánh giá kỹ năng lực kinh tế của các tổ chức trước khi thực hiện giao đất, cho thuê đất	69
3.4.4. Giải pháp về thanh tra, kiểm tra.....	70
3.4.5. Tăng cường công tác quản lý, sử dụng đất	71
3.4.6. Giải pháp về khoa học kỹ thuật công nghệ	72
3.4.7. Giải pháp về đào tạo nguồn lực.....	72
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	73
4.1. Kết luận	73
4.2. Kiến nghị.....	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO	76
PHỤ LỤC.....	82

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BTGPMB	Bồi thường giải phóng mặt bằng
CQNN	Cơ quan nhà nước
GCN	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và nhà ở gắn liền với đất
HĐND	Hội đồng nhân dân
KCN	Khu công nghiệp
KT-XH	Kinh tế, xã hội
NCN	Nhận chuyển nhượng
NNGD	Nhà nước giao đất
NNCTĐ	Nhà nước cho thuê đất
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TNHH-MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
UBND	Ủy ban nhân dân
VLXD	Vật liệu xây dựng
XPVPHC	Xử phạt vi phạm hành chính
VLXD	Vật liệu xây dựng

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1 Hiện trạng sử dụng đất huyện Bình Xuyên năm 2017	36
Bảng 3.2 Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao cho thuê phân theo mục đích sử dụng	41
Bảng 3.3 Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được giao cho thuê phân theo đơn vị hành chính	42
Bảng 3.4. Phân loại các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên.....	44
Bảng 3.5. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên.....	45
Bảng 3.6. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước cho thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên.....	46
Bảng 3.7. Các tổ chức được thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên đã chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê cho các tổ chức khác để thực hiện dự án	48
Bảng 3.8 Các tổ chức được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Bình Xuyên thực hiện chia tách, sáp nhập doanh nghiệp.....	49
Bảng 3.9. Tình hình cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái phép, chưa đưa đất vào sử dụng của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Bình Xuyên	50
Bảng 3.10. các tổ chức kinh tế cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái phép, trên địa bàn huyện Bình Xuyên	51
Bảng 3.11. Các tổ chức kinh tế chưa đưa diện tích đất được thuê vào sử dụng trên địa bàn huyện Bình Xuyên.....	54
Bảng 3.12. Kết quả điều tra về mức độ áp dụng, thực hiện các quy định của nhà nước trong công tác quản lý sử dụng đất	55
Bảng 3.13. Kết quả điều tra về mức độ ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách pháp luật đất đai trong việc nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất	56
Bảng 3.14. Kết quả điều tra về tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức sử dụng đất qua ý kiến của cán bộ chuyên môn và người dân	59
Bảng 3.15. Kết quả điều tra về tình hình quản lý sử dụng đất qua ý kiến của các tổ chức sử dụng đất	61