

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



**TRỊNH TRUNG DŨNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ  
ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC TRONG KHU KINH  
TẾ NGHI SƠN, TỈNH THANH HÓA**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2018**

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



**TRỊNH TRUNG DŨNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ  
ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC TRONG KHU KINH  
TẾ NGHĨ SƠN, TỈNH THANH HÓA**

**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.T.S. 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 10 tháng 10 năm 2018*

**Tác giả luận văn**

**Trịnh Trung Dũng**

## 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 kính trọng và biết ơn sâu sắc **PGS. TS Phan Đình Bình** 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 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 Tài nguyên và Môi Trường - Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh 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./.

*Thái Nguyên, ngày 10 tháng 10 năm 2018*

**Học viên**

**Trịnh Trung Dũng**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	v
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	1
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn .....	2
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>3</b>
1.1. Cơ sở lý luận về giao đất, cho thuê đất.....	3
1.2. Cơ sở pháp lý của công tác giao đất, cho thuê đất đối với đối tượng sử dụng đất là tổ chức.....	8
1.3. Các chính sách về giao đất, cho thuê đất đối với đối tượng sử dụng là các tổ chức ở một số nước trên Thế giới và bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam....	12
1.3.1. Chính sách về giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức ở một số nước trên Thế giới.....	12
1.3.2. Bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam.....	16
1.4. Một số vấn đề về chính sách phát triển KCN, KCX, KKT. ....	17
<b>CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU..</b>	<b>27</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. Thời gian và địa điểm 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

<b>CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>30</b>
3.1. Tổng quan về Khu kinh tế Nghi Sơn .....	30
3.1.1. Quy hoạch phát triển KKT .....	30
3.1.2. Đánh giá chung về Khu kinh tế Nghi Sơn .....	32
3.2. Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất trong Khu kinh tế Nghi Sơn .....	39
3.2.1. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất .....	39
3.2.2. Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất trong Khu kinh tế Nghi Sơn theo thời gian .....	42
3.2.3. Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất tại KKT Nghi Sơn theo đối tượng tổ chức .....	47
3.2.4. Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất tại KKT Nghi Sơn theo hình thức trả tiền .....	52
3.2.5. Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất tại KKT Nghi Sơn theo mục đích sử dụng .....	55
3.3. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất tại KKT Nghi Sơn theo ý kiến tổ chức ..	59
3.3.1. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất tại KKT Nghi Sơn theo ý kiến tổ chức được giao đất, thuê đất .....	59
3.3.2. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất tại KKT Nghi Sơn theo ý kiến cán bộ làm công tác giao đất, cho thuê đất. ....	60
3.3.3. Ý kiến nhận xét của các tổ chức và cán bộ về công tác giao đất, cho thuê đất trong KKT Nghi Sơn.....	66
3.4. Khó khăn, tồn tại và giải pháp khắc phục công tác giao đất, cho thuê đất trong KKT Nghi Sơn .....	69
3.4.1. Khó khăn, tồn tại.....	69
3.4.2. Giải pháp .....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>72</b>
1. Kết luận.....	72
2. Kiến nghị .....	73
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>75</b>

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

BQL:	Ban quản lý
KCN:	Khu công nghiệp
KCX:	Khu chế xuất
KKT:	Khu kinh tế
NSTW:	Ngân sách trung ương
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
LHD:	Lọc Hóa Dầu
QLĐĐ:	Quản lý đất đai
UBND:	Ủy ban nhân dân

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất tại KKT Nghi Sơn từ năm 2010 đến năm 2013 .....	43
Bảng 3.2. Thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất tại KKT Nghi Sơn từ năm 2014 đến năm 2018 .....	46
Bảng 3.3. Thực trạng doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất tại KKT Nghi Sơn .....	47
Bảng 3.4. Thực trạng doanh nghiệp có vốn đầu tư trong nước thuê đất tại Khu kinh tế Nghi Sơn.....	49
Bảng 3.5. Thực trạng tổ chức thuê đất trả tiền 1 lần.....	52
Bảng 3.6. Thực trạng tổ chức thuê đất trả tiền hàng năm .....	53
Bảng 3.7. Kết quả giao đất cho các tổ chức .....	55
Bảng 3.8. Kết quả cho tổ chức thuê đất trên địa bàn Khu kinh tế Nghi Sơn giai đoạn 2010 - 2018.....	56
Bảng 3.9: Tổng hợp ý kiến các tổ chức đánh giá công tác giao đất, thuê đất tại KKT Nghi Sơn .....	59
Bảng 3.10: Tổng hợp ý kiến của cán bộ làm công tác giao đất, thuê đất tại KKT Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa .....	61
Bảng 3.11: Các tổ chức vi phạm chậm đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ bị thu hồi lại đất .....	63
Bảng 3.12: Các tổ chức không cấp GCNQSD đất.....	64



## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn .....	29
Hình 3.2: Tổ chức thuê các khu đất giai đoạn 2010 đến 2018.....	46
Hình 3.3: Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất giai đoạn từ 2010 đến 2018 .....	48
Hình 3.4: Doanh nghiệp có vốn đầu tư trong nước thuê đất giai đoạn từ 2010 đến 2018 .....	50
Hình 3.5: Diện tích đất doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư trong nước thuê đất giai đoạn từ 2010 đến 2018....	51
Hình 3.6: Diện tích thuê đất trả tiền 1 lần giai đoạn từ 2010 đến 2018 .....	53
Hình 3.7: Diện tích thuê đất trả tiền hàng năm qua giai đoạn 2010-2018 .....	54
Hình 3.8: Số tổ chức thuê đất trả tiền 1 lần và số tổ chức thuê đất trả tiền hàng năm giai đoạn từ 2010 đến 2018 .....	54
Hình 3.9: Số tổ chức thuê đất sản xuất kinh doanh và đất thương mại dịch vụ giai đoạn từ 2010 đến 2018 .....	57
Hình 3.10: Diện tích thuê đất giai đoạn từ 2010 đến 2018 .....	58
Hình 3.11: Ý kiến đánh giá của tổ chức và cán bộ về sự phối hợp thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất.....	67
Hình 3.12. Ý kiến đánh giá của tổ chức và cán bộ về thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất.....	68

## MỞ ĐẦU

### 1. Đặt vấn đề

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.

Do đó, nhu cầu sử dụng đất đối với các đơn vị, tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư cũng tăng cao, góp phần thúc đẩy nền kinh tế, hiệu quả sử dụng đất được tăng lên. Nhưng làm thế nào để sử dụng đất một cách hiệu quả, hợp lý, khoa học đòi hỏi công tác giao đất, cho thuê đất phải bảo đảm hài hòa được quyền lợi và lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất đã và đang là một vấn đề rất được quan tâm trong cả nước nói chung và Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa nói riêng. Do đó, việc xem xét thực trạng của công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức là việc làm cần thiết trong giai đoạn hiện nay nhằm tìm ra những khó khăn, tồn tại, khắc phục kịp thời để đáp ứng nhu cầu sử dụng của các đối tượng sử dụng đất và đưa ra các giải pháp khắc phục sao cho quản lý đất đai đạt hiệu quả tốt nhất. Xuất phát từ những lý do trên, học viên tiến hành nghiên cứu, thực hiện đề tài: ***“Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trong Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa”*** làm luận văn tốt nghiệp.

### 2. Mục tiêu của đề tài

- Đánh giá về thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất tại Khu kinh tế Nghi Sơn tỉnh Thanh Hóa.

- Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất tại Khu kinh tế Nghi Sơn tỉnh Thanh Hóa theo ý kiến của tổ chức và cán bộ quản lý.

- Xác định, tồn tại và giải pháp khắc phục công tác giao đất, cho thuê đất tại KKT Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.