

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

**TRẦN MẠNH HÙNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP  
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH**

**Chuyên ngành : Quản lý đất đai**

**Mã số : 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

*Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Đặng Văn Minh*

*Thái Nguyên, năm 2012*

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng 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**

***Trần Mạnh Hùng***

## 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.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc PGS.TS. Đặng Văn Minh, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các Thầy giáo, Cô giáo khoa Tài nguyên và Môi trường - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Cục Đăng ký - Thống kê - Tổng cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long, Phòng Quản lý đào tạo sau đại học - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả luận văn**

***Trần Mạnh Hùng***

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>i</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu, yêu cầu của đề tài.....	2
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.1. Đất đai đối với sự phát triển các ngành kinh tế.....	4
1.1.2. Những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến việc sử dụng đất.....	4
1.1.3. Các khái niệm liên quan đến quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.....	6
1.2. Cơ sở pháp lý liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.....	8
1.3. Tổng quan về tình hình quản lý, sử dụng đất liên quan đến việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức trên thế giới và Việt Nam.....	9
1.3.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất của một số nước trên thế giới.....	9
1.3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức ở Việt Nam.....	15
1.3.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.....	21
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>25</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	25
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu.....	25
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	25
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	26
2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh.....	27
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu sử dụng phần mềm vi tính.....	27
2.4.4. Phương pháp tham khảo ý kiến của các chuyên gia.....	27
2.4.5. Phương pháp đánh giá nhanh.....	27
2.4.6. Phương pháp tổng hợp và trình bày kết quả.....	27
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN</b> .....	<b>28</b>
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Hạ Long.....	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	28

1.3.1. Nhiệt độ không khí.....	30
1.3.2. Lượng mưa.....	30
1.3.3. Độ ẩm không khí.....	30
1.3.4. Chế độ gió - bão.....	31
1.3.5. Sương muối, sương mù:.....	31
1.4.1. Hệ thống sông chính:.....	31
1.4.2. Chế độ thủy triều:.....	31
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	32
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên - kinh tế, xã hội ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	40
3.2. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	42
3.2.1. Tình hình quản lý Nhà nước về đất đai.....	42
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất đai năm 2011.....	46
3.2.3. Đánh giá chung về tình hình quản lý, sử dụng đất đai.....	47
3.3. Đánh giá hiện trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	48
3.3.1. Hiện trạng sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.....	48
3.3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.....	49
3.3.3. Đánh giá chung tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.....	61
3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	64
3.4.1. Giải pháp về chính sách pháp luật.....	64
3.4.2. Giải pháp về kinh tế.....	64
3.4.3. Giải pháp về khoa học công nghệ.....	65
3.4.4. Giải pháp về tăng cường quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trong thời gian tới.....	65
3.4.5. Các giải pháp khác.....	67
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>68</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>70</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

CN	: Công nghiệp
CNH	: Công nghiệp hoá
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
DV	: Dịch vụ
ĐTH	: Đô thị hoá
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng Nhân dân
HTKT	: Hạ tầng kỹ thuật
KDC	: Khu dân cư
QĐ	: Quyết định
QLNN	: Quản lý Nhà nước

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Nhóm đất chính và sự phân bố các nhóm đất chính.....	32
Bảng 3.2: Dân số của các phường giai đoạn 2007-2011.....	39
Bảng 3.3: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2011 .....	46
Bảng 3.4: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2011 .....	47
Bảng 3.5: Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế theo mục đích sử dụng đất 2011.....	49
Bảng 3.6: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế .....	49
Bảng 3.7: Diện tích đất của các tổ chức kinh tế phân theo đơn vị hành chính .....	50
Bảng 3.8: Tình hình giao sử dụng đất và cho thuê đất .....	51
Bảng 3.10: Những nguyên nhân chính của các tổ chức kinh tế sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê .....	58
Bảng 3.11: Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.....	60

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Theo kết quả tổng kiểm kê đất đai toàn quốc năm 2005 thì diện tích mà các tổ chức đang quản lý, sử dụng xấp xỉ 3.700.000 ha, chiếm 11,16% diện tích tự nhiên của cả nước, trong đó diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đạt hơn 38% [1].

Quỹ đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là rất lớn nhưng việc quản lý và sử dụng nhìn chung còn chưa chặt chẽ, hiệu quả thấp, còn dễ xảy ra nhiều tiêu cực như: sử dụng không đúng diện tích, không đúng mục đích, bị lấn chiếm, chuyển nhượng, cho thuê trái phép... Để từng bước khắc phục những tồn tại trên, đồng thời thực hiện Nghị quyết số 16/2007/NQ-CP ngày 27/02/2007 của Chính phủ về chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ 4 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa X về một số chủ trương, chính sách lớn để nền kinh tế phát triển nhanh và bền vững khi Việt Nam là thành viên của Tổ chức Thương mại thế giới, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 về việc kiểm kê quỹ đất đang quản lý, sử dụng của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đến ngày 01 tháng 4 năm 2008. Đây là việc làm có ý nghĩa thiết thực trong việc tăng cường vai trò quản lý Nhà nước đối với nguồn tài nguyên đặc biệt quan trọng về đất đai nói chung và diện tích đất đang giao cho các tổ chức quản lý sử dụng nói riêng.

Thành phố Hạ Long là trung tâm văn hoá, kinh tế, chính trị của tỉnh Quảng Ninh, theo kết quả kiểm kê đất đai của các tổ chức theo Chỉ thị 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ thì diện tích mà các tổ chức đang quản lý, sử dụng xấp xỉ 4.500 ha chiếm 16,5 % diện tích tự nhiên toàn thành phố. Thành phố Hạ Long là một trong những cực phát triển quan trọng của Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, là Vùng đối trọng với Vùng Hà Nội, sẽ là động lực kích thích phát triển kinh tế đối với chuỗi đô



thị Vùng duyên hải Bắc Bộ. Hạ Long còn đóng vai trò là điểm kết nối, mở ra vùng biển Vịnh Bắc Bộ của trục hành lang kinh tế quốc tế Côn Minh - Lào Cai - Quảng Ninh. Tại đây có cảng nước sâu Cái Lân là cửa ngõ thông thương chiến lược của Vùng. Thành phố Hạ Long được biết đến với di sản thiên nhiên thế giới Vịnh Hạ Long có một nền tảng kinh tế vững chắc trong sự phát triển của tỉnh Quảng Ninh. Thành phố Hạ Long nằm trên dải hành lang ven biển của Vịnh Bắc Bộ, là một cực quan trọng trong tam giác tăng trưởng Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, với lợi thế về phát triển cảng nước sâu, du lịch, kinh tế biển, khoáng sản, hệ thống giao thông thuận lợi. Hạ Long có nhiều ưu thế để có thể phát triển trong tương lai. Do vậy, việc thực hiện đề tài **"Đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh"** được đặt ra với mong muốn đưa ra những giải pháp thiết thực và tích cực nhằm tăng cường vai trò nắm chắc, quản chặt quỹ đất của Nhà nước (đại diện chủ sở hữu đối với đất đai) nói chung và diện tích đất đang giao cho các tổ chức quản lý sử dụng nói riêng và đặc biệt là diện tích đang giao cho các tổ chức kinh tế quản lý sử dụng trên địa bàn thành phố Hạ Long và góp phần thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

## **2. Mục tiêu, yêu cầu của đề tài**

\* Mục đích của đề tài

- Đánh giá thực trạng sử dụng đất của từng tổ chức kinh tế, từ đó tổng hợp để xác định rõ diện tích đất mà các tổ chức đang quản lý, sử dụng, diện tích đất lấn chiếm và bị lấn chiếm, diện tích đất sử dụng sai mục đích, diện tích đất chuyển nhượng, cho thuê trái phép, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng làm cơ sở để đánh giá đúng thực trạng.

- Đề xuất các giải pháp quản lý nhằm sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả đối với quỹ đất đã giao cho các tổ chức kinh tế sử dụng.

\* Yêu cầu của đề tài

- Đề tài nghiên cứu trên cơ sở các thông tin, số liệu, tài liệu điều tra phải

trung thực, chính xác, đảm bảo độ tin cậy và phản ánh đúng thực trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn nghiên cứu.

- Việc phân tích, xử lý số liệu phải trên cơ sở khoa học, có định tính, định lượng bằng các phương pháp nghiên cứu thích hợp.

- Đánh giá đúng thực trạng, những đề xuất kiến nghị trên cơ sở tuân thủ quy định của Luật Đất đai.

- Đề xuất một số giải pháp thiết thực, phù hợp với đặc điểm của địa phương nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn nghiên cứu.

\* Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

\* Ý nghĩa khoa học: Tạo cơ sở khoa học và thực tiễn, đề xuất các giải pháp quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long

\* Ý nghĩa thực tiễn: Đề tài góp phần quan trọng trong việc khắc phục những hạn chế trong quản lý, sử dụng đất trên phạm vi thành phố Hạ Long nói chung và đất của các tổ chức kinh tế đang quản lý, sử dụng nói riêng, là cơ sở để xác định tính minh bạch trong quản lý, sử dụng đất và nâng cao vai trò quản lý nhà nước về đất đai, đồng thời góp phần thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.