

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

LƯƠNG TIẾN ĐẠT

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HẠ LONG – TỈNH QUẢNG NINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên – 2013

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

LƯƠNG TIẾN ĐẠT

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG 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 ngành: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. NGUYỄN THẾ ĐẶNG

Thái Nguyên - 2013

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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

TÁC GIẢ

Lương Tiến Đạt

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy cô Khoa Tài nguyên và Môi trường và Khoa Sau Đại học, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi có nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của **GS.TS. Nguyễn Thế Đặng**, là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh; UBND thành phố Hạ Long; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long, các anh chị em và bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

Với tấm lòng chân thành, tôi xin cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2013

Tác giả luận văn

Lương Tiến Đạt

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	2
3. Yêu cầu của đề tài.....	2
4. Ý nghĩa của đề tài	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận.....	4
1.1.2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất.....	9
1.2. Tình hình sử dụng đất trên Thế giới và trong nước	10
1.2.1. Tình hình sử dụng đất trên Thế giới.....	10
1.2.2. Tình hình sử dụng đất trong nước.....	13
1.3. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức tại Việt Nam.....	15
1.3.1. Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức.....	18
1.3.2. Thuê đất.....	20
1.4. Thực trạng sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.....	20
1.4.1. Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức	20
1.4.2. Thực trạng giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.....	22
Chương 2: NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.1. Địa điểm, thời gian và đối tượng nghiên cứu	25
2.2. Nội dung nghiên cứu	25
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long	25
2.2.2. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, cho thuê cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long	25
2.2.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế	25
2.2.4. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất đã giao cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	25
2.2.5. Định hướng giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất đã giao cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	26
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	26
2.3.1. Phương pháp điều tra cơ bản.....	26
2.3.2. Phương pháp chuyên gia	27
2.3.3. Phương pháp tổng hợp, so sánh, đánh giá	28
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	28
2.3.5. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu liên quan đến đề tài.....	28

Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	29
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Hạ Long ảnh ..	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	29
3.1.2. Điều kiện kinh tế - kiện xã hội	34
3.2. Đánh giá thực trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long.	40
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Hạ Long.....	40
3.2.2. Thực trạng giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long.	43
3.3. Đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hạ Long	48
3.3.1. Tình hình vi phạm của các tổ chức kinh tế trong việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long	48
3.3.2. Kết quả xử lý vi phạm các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn thành phố Hạ Long.	53
3.3.3. Tình hình chấp hành pháp luật bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	56
3.5. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.....	60
3.5.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế.....	60
3.5.2. Đánh giá hiệu quả xã hội.....	63
3.5.3. Đánh giá hiệu quả môi trường.....	64
3.6. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất đã giao cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	64
3.7. Định hướng giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất đã giao cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long	66
3.7.1. Giải pháp thể chế chính sách.....	68
3.7.2. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính.	69
3.7.3 Giải pháp về quy hoạch sử dụng đất.	71
3.7.4. Giải pháp về Tài chính.....	72
3.7.5. Giải pháp về tổ chức thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế.....	73
3.7.6. Giải pháp về năng lực cán bộ	73
3.7.7. Các giải pháp hỗ trợ khác	74
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	75
1. Kết luận.....	75
2. Kiến nghị.....	76

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

GTSX:	Giá trị sản xuất
GTGT:	Giá trị gia tăng
GPMB:	Giải phóng mặt bằng
ĐTM:	Đánh giá tác động môi trường
BVMT:	Bảo vệ môi trường
HĐND:	Hội đồng nhân dân
UBND:	Ủy ban nhân dân
GCNQSDĐ:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2011	13
Bảng 1.2. Diện tích đất của các tổ chức phân theo các vùng địa lý tự nhiên kinh tế.....	16
Bảng 1.3. Tổng số tổ chức phân theo loại hình sử dụng	17
Bảng 1.4. Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất.....	19
Bảng 1.5. Kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2009 - 2012	24
Bảng 3.1. Diện tích, dân số theo đơn vị hành chính của thành phố Hạ Long năm 2012.....	34
Bảng 3.2. Cơ cấu GDP các ngành kinh tế (tính theo giá thực tế).....	35
Bảng 3.3. Thực trạng sử dụng đất và biến động mục đích sử dụng đất	41
Bảng 3.4. Tổng số tổ chức phân theo loại hình sử dụng trên địa bàn thành phố Hạ Long giai đoạn 2009 - 2012	44
Bảng 3.5. Kết quả giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long giai đoạn 2009-2012	46
Bảng 3.6. Tình hình vi phạm của các tổ chức kinh tế trong việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long	49
Bảng 3.7. Tình hình vi phạm nghĩa vụ tài chính của các tổ chức kinh tế.....	52
Bảng 3.8. Kết quả xử lý vi phạm các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn thành phố Hạ Long	54
Bảng 3.9. Tình hình chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường.....	58
Bảng 3.10. Kết quả xử phạt về vi phạm Luật Bảo vệ môi trường.....	59
Bảng 3.11. Tổng hợp thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long giai đoạn 2009-2012	61
Bảng 3.12. Tình hình sử dụng lao động và tiền lương của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long giai đoạn 2010-2012.....	57

DANH MỤC CÁC SƠ ĐỒ, HÌNH ẢNH

Hình 1.1. Cơ cấu diện tích các vùng.....	17
Hình 3.1. Bản đồ địa giới hành chính Thành phố Hạ Long.....	30
Hình 3.2. Biến động dân số qua một số năm	37

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế, có vai trò quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia. Trong quá trình đổi mới, thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hóa đất nước, xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa thì vai trò của đất đai và các quan hệ đất đai ngày càng được nhìn nhận đầy đủ hơn, toàn diện hơn và khoa học hơn. Thực tế cho thấy, với quỹ đất có hạn, trong khi nhu cầu sử dụng đất của xã hội ngày càng tăng đang đặt ra nhiều thách thức với con người và xã hội. Những sai lầm của chúng ta trong quá trình sử dụng đất đã làm nảy sinh nhiều mâu thuẫn giữa phát triển và môi trường ngày càng gay gắt, đang làm hủy hoại tài nguyên thiên nhiên nói chung và tài nguyên đất đai nói riêng. Để phát huy nguồn lực đất đai, khai thác, bảo tồn và sử dụng có hiệu quả đất đai thì việc quản lý của Nhà nước đối với đất đai là việc làm hết sức cần thiết.

Nhà nước quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả. Nhà nước có đầy đủ các quyền năng của chủ sở hữu, đó là quyền sử dụng và quyền định đoạt đất đai. Việc trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng được Nhà nước thực hiện qua việc trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng thông qua công tác giao đất, cho thuê đất. Chính vì vậy mà công tác giao đất, cho thuê đất không chỉ có ý nghĩa quan trọng trong quản lý đất đai của Nhà nước mà nó còn có ý nghĩa ảnh hưởng tới các chủ thể sử dụng đất được Nhà nước giao đất, được thuê đất.

Thành phố Hạ Long nằm ở trung tâm của tỉnh Quảng Ninh, là nơi tập trung các đầu mối của nhiều tuyến giao thông đường bộ, đường sắt, đường biển,... Thành phố có vị trí địa lý và các điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội thuận tiện cho phát triển nền kinh tế đa dạng. Trong quá trình phát triển, thành phố Hạ Long đã trở thành địa điểm có sức thu hút đầu tư lớn của tỉnh Quảng Ninh với các dự án tại khu công nghiệp và ngoài khu công nghiệp trong nhiều lĩnh vực kinh doanh đa dạng.

Trước quá trình đô thị hóa và xây dựng nền kinh tế công nghiệp hiện đại đang diễn ra ngày một mạnh mẽ thì nhu cầu sử dụng đất tăng mạnh là điều tất yếu.