

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

LUYỆN HỮU ĐẠI

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP QUẢN LÝ,
SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI CỦA CÁC TỔ CHỨC
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG -
TỈNH HÀ GIANG**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số : 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Văn Toàn

Thái Nguyên - 2014

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./.

Thái Nguyên, ngày 02 tháng 12 năm 2014

Tác giả luận văn

Luyện Hữu Đại

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 các thầy giáo, cô giáo, các anh chị khóa trước; tập thể cá nhân trong lớp học và bạn bè cùng Khóa học Quản lý đất đai, K20 Đại học Nông Lâm - Đại học Thái Nguyên.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc **TS. Nguyễn Văn Toàn** 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 các thầy giáo, cô giáo phòng Đào tạo Sau Đại học Đại học Nông Lâm - Đại học Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang trong đó có các phòng ban và đơn vị trực thuộc Sở, trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của UBND thành phố Hà Giang, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Giang đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi gửi lời cảm ơn sâu sắc tới các cơ quan Cục Thống kê tỉnh Hà Giang, Chi cục Thống kê thành phố Hà Giang.

Và cảm ơn các cơ quan, tổ chức đã nhiệt tình giúp đỡ, phối hợp thực hiện nội dung của phiếu điều tra.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó.

Xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 02 tháng 12 năm 2014

Tác giả luận văn

Luyện Hữu Đại

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
Chương 1: TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở lý luận và tầm quan trọng của trong công tác quản lý đất đai của các tổ chức	4
1.1.1. Cơ sở lý luận.....	4
1.1.2. Ý nghĩa, tầm quan trọng của việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức.....	5
1.1.3 Công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức được quy định trong luật và các văn bản hướng dẫn thi hành luật đất đai.	6
1.2 Những nghiên cứu về quản lý, sử dụng đất đai ở một số nước trên thế giới và ở nước ta.....	10
1.2.1 Những nghiên cứu về quản lý, sử dụng đất đai ở một số nước trên thế giới.....	10
1.2.2 Tình hình quản lý, sử dụng đất đai ở nước ta và ở địa phương tỉnh Hà Giang.	16
1.2.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của các cơ quan, đơn vị tổ chức trên địa bàn tỉnh Hà Giang.	26
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	32
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	32
2.2. Nội dung nghiên cứu	32
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội thành phố Hà Giang	32
2.2.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang	32

2.2.3. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất của cơ quan nhà nước và người sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.....	33
2.2.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang	33
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.3.1. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu có liên quan đến đề tài nghiên cứu.....	33
2.3.2. Phương pháp điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu.....	34
2.3.3. Phương pháp thống kê, so sánh	35
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu sử dụng phần mềm vi tính.....	35
2.3.5. Phương pháp tham khảo ý kiến của các chuyên gia.....	35
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	40
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 trên địa bàn tỉnh Hà Giang.	45
3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang	45
3.2.1. Tài liệu, hồ sơ quản lý Nhà nước về đất đai	45
3.2.3. Đánh giá chung về tình hình quản lý, sử dụng đất đai	52
3.3. Đánh giá hiện trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.....	54
3.3.1. Hiện trạng sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất của các tổ chức	54
3.3.2. Tình hình chấp hành pháp luật đất đai trong việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.....	56
3.3.3. Đánh giá chung tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức	68
3.3.4. Đánh giá hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất của các tổ chức đối với tổ chức sử dụng đất giao không thu tiền và đất giao có thu tiền.....	69
3.4. Một số đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang	71

3.4.1. Giải pháp về tuyên truyền chính sách pháp luật đất đai nâng cao nhận thức cho người sử dụng đất	71
3.4.2. Giải pháp về đo đạc, hoàn thiện hồ sơ địa chính đất đai do các tổ chức đang quản lý, sử dụng đất trên địa bàn thành phố.....	71
3.4.3. Giải pháp về tăng cường biện pháp quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, đơn vị và đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, đơn vị	72
KẾT LUẬN	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	76

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
SDD	Sử dụng đất
TM	Thương Mại
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TW	Trung ương
UBND	Ủy ban nhân dân
GPMB	Giải phóng mặt bằng
XDNTM	Xây dựng nông thôn mới
KHKT	Khoa học kỹ thuật
TTATGT	Trật tự an toàn giao thông
BVMT	Bảo vệ môi trường
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Kết quả thực hiện chỉ tiêu về kinh tế theo Nghị quyết Đảng bộ thành phố Hà Giang khóa XVI.....	40
Bảng 3.2: Dân số qua các năm thành phố Hà Giang	43
Bảng 3.3: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2013	51
Bảng 3.4: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2013.....	52
Bảng 3.5: Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức theo mục đích sử dụng đất.....	55
Bảng 3.6 Tổng hợp số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức phân trên địa bàn thành phố Hà Giang.....	57
Bảng 3.7: Bảng tổng hợp diện tích đất các tổ chức phân theo đơn vị HC	58
Bảng 3.8: Tình hình giao đất của các tổ chức (giao không thu tiền, công nhận QSD đất và giao, cho thuê thu tiền hàng năm hoặc một lần).	60
Bảng 3.9: Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức đến thời điểm điều tra tháng 10 năm 2014.	61
Bảng 3.10: Tình hình sử dụng theo mục đích được giao, cho thuê.	63
Bảng 3.11: Tình hình cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái phép; diện tích đất được giao, được thuê của các tổ chức	64
Bảng 3.12: Tình hình tranh chấp và bị lấn chiếm diện tích của các tổ chức	65
Bảng 3.13: Tình hình sử dụng đất được giao vào mục đích khác của các tổ chức	66
Bảng 3.14: Tình hình đất chưa đưa vào sử dụng của các tổ chức	66
Bảng 3.15: Tổng hợp kết quả phiếu điều tra của các tổ chức	67

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1: Cơ cấu kinh tế thành phố Hà Giang năm 2010 và kế hoạch thực hiện năm 2015	41
Hình 3.2: Biểu đồ hiện trạng sử dụng đất thành phố Hà Giang năm 2013	50
Hình 3.3: Sơ đồ thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.	53
Hình 3.4: Tổ chức kinh tế được nhà nước giao, cho thuê đất xây trụ sở làm việc.	56
Hình 3.5: Nơi tiếp nhận và trả kết quả thủ hành chính về đất đai của Tổ chức	58

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Từ khi thực hiện chủ trương đổi mới đất nước, với sự hình thành và phát triển của nền kinh tế thị trường định hướng XHCN, kinh tế Việt Nam ngày càng phát triển dẫn đến sự đa dạng hóa về các thành phần kinh tế và các hình thức sản xuất. Từ nền kinh tế quốc doanh chiếm chủ yếu đến nay kinh tế tư nhân, liên doanh liên kết phát triển đóng vai trò không thể thiếu trong nền kinh tế quốc dân. Từ đó, vai trò của chủ sử dụng đất đai nhiều, phong phú hơn Nhà nước quản lý, khai thác, sử dụng đất đai với tư cách là tư liệu sản xuất mà còn thể hiện qua việc khai thác, sử dụng các nguồn lực tài chính quan trọng từ đất phục vụ sự nghiệp phát triển kinh tế của đất nước. Nhờ có chính sách đổi mới đó mà đời sống người dân ngày càng cải thiện, kinh tế đất nước ngày càng phát triển. Tuy nhiên bên cạnh những mặt tích cực vẫn đề đặt ra với cơ quan quản lý đất đai làm thế nào để đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất ngày càng gia tăng của các thành phần kinh tế trong khi quỹ đất có hạn. Đây là vấn đề được Đảng và Nhà nước hết sức quan tâm, chú trọng giải quyết, được thể hiện qua Luật Đất đai và các văn bản của Chính phủ và các Bộ, Ngành có liên quan đến quản lý, sử dụng hợp lý, hiệu quả và bền vững tài nguyên đất.

Theo kết quả thống kê đất đai toàn quốc năm 2012 diện tích đất giao hoặc cho các tổ chức thuê có đến hơn 10.000.000 ha, chiếm hơn 30% diện tích tự nhiên của cả nước. Tuy nhiên 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 ranh giới và diện tích, không đúng mục đích, bị lấn chiếm, chuyển nhượng, cho thuê trái phép...

Hà Giang là một tỉnh biên giới, cực bắc của Tổ quốc với diện tích tự nhiên 791.488,92ha là một tỉnh Miền núi giao thông đi lại khó khăn. Trung tâm Hành chính - Kinh tế - Văn hóa – Chính trị của tỉnh là thành phố Hà Giang nên ngoài 8 xã, phường thuộc thành phố còn có rất nhiều cơ quan, đơn vị tổ chức của thành phố và của tỉnh đang đóng trên địa bàn, sử dụng đất làm văn phòng cơ quan, cơ