

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



**HOÀNG DƯƠNG TUẤN**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG  
CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC  
CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN  
TỈNH LẠNG SƠN GIAI ĐOẠN 2006 - 2015**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

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



**HOÀNG DƯƠNG TUẤN**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG  
CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC  
CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN  
TỈNH LẠNG SƠN GIAI ĐOẠN 2006 - 2015**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

## LỜI CAM ĐOAN

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

Tôi xin cam đoan, 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./.

*Lạng sơn, ngày tháng 11 năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Hoàng Dương Tuấn**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể, cá nhân trong và ngoài Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc **PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông** là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Lãnh đạo, công chức, viên chức Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn; Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện: Lộc Bình, Đình Lập, Hữu Lũng; các cơ quan ban ngành khác có liên quan đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

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 tháng 11 năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Hoàng Dương Tuấn**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở lý luận, cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn của công tác quản lý, sử dụng đất đai tại các nông, lâm trường sau chuyển đổi.....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận .....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý .....	7
1.1.3. Cơ sở thực tiễn .....	9
1.2. Tổng quan về tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức ở Việt Nam và tỉnh Lạng Sơn .....	10
1.2.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức ở Việt Nam.....	10
1.2.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn ..	15
1.3. Một số kết quả nghiên cứu đánh giá về tình hình quản lý, sử dụng đất của các nông lâm trường ở Việt Nam .....	20
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>23</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	23

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu .....	23
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	23
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn .....	23
2.3.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các Công ty nông lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2006 - 2015 .....	23
2.3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các Công ty nông, lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2006 - 2015 .....	24
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	24
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	24
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp .....	24
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	25
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>26</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn .....	26
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội.....	26
3.1.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	26
3.1.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	27
3.1.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội tỉnh Lạng Sơn.....	31
3.1.2. Thực trạng tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn .....	32
3.1.2.1. Tình hình quản lý Nhà nước về đất đai của tỉnh Lạng Sơn .....	32
3.1.2.2. Đánh giá chung tình hình quản lý, sử dụng đất đai của tỉnh Lạng Sơn .....	33
3.1.2.3. Hiện trạng sử dụng đất đai của tỉnh Lạng Sơn.....	34
3.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các Công ty nông lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2006 - 2015 .....	37
3.2.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn trước năm 2006.....	37

3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất theo các mục đích sử dụng của các Công ty nông, lâm nghiệp giai đoạn 2006 - 2015.....	40
3.2.3. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các Công ty nông lâm nghiệp giai đoạn 2006 - 2015.....	44
3.2.3.1. Tình hình giao đất, cho thuê đất tại Công ty nông, lâm nghiệp.....	44
3.2.3.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các Công ty nông lâm nghiệp.....	45
3.2.3.3. Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Công ty nông lâm nghiệp.....	63
3.2.3.4. Những nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng quản lý, sử dụng đất sai mục đích, không sử dụng đất của các Công ty nông, lâm nghiệp.....	63
3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các Công ty nông lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2006-2015.....	65
3.3.1. Giải pháp về chính sách pháp luật.....	65
3.3.2. Giải pháp về kinh tế.....	66
3.3.3. Giải pháp về khoa học công nghệ.....	66
3.3.4. Giải pháp về công tác quản lý, sử dụng đất.....	66
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>67</b>
1. Kết luận.....	67
2. Kiến nghị.....	67
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>69</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	

## **DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
NLT	: Nông lâm trường
NLTQD	: Nông lâm trường quốc doanh
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
QĐGD, TĐ	: Quyết định giao đất, thuê đất
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
SXKDPNN	: Sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp
UBND	: Ủy ban nhân dân



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tốc độ tăng tổng sản phẩm GRDP trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn .....	28
Bảng 3.2. Tỷ trọng các ngành trong cơ cấu kinh tế trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.....	28
Bảng 3.3. Tổng sản phẩm theo giá hiện hành trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn .....	29
Bảng 3.4. Thu ngân sách và GRDP bình quân đầu người của tỉnh Lạng Sơn .....	29
Bảng 3.5. Dân số của các huyện, thành phố tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2011 - 2015 .....	30
Bảng 3.6. Diện tích, dân số và mật độ dân số địa bàn tỉnh Lạng Sơn năm 2015.....	31
Bảng 3.7. Hiện trạng sử dụng đất đai của tỉnh Lạng Sơn năm 2015 .....	35
Bảng 3.8. Tình hình biến động đất đai tỉnh Lạng Sơn từ năm 2005 đến 2015 .....	36
Bảng 3.9. Hiện trạng sử dụng đất của các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn tính đến ngày 31/12/2005 .....	37
Bảng 3.10. Tình hình giao đất cho các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn tính đến ngày 31/12/2005.....	38
Bảng 3.11. Diện tích đất của các nông lâm trường phân theo đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn tính đến ngày 31/12/2005 .....	39
Bảng 3.12. Hiện trạng diện tích đất các Công ty nông, lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn .....	41
Bảng 3.13. Diện tích đất các Công ty nông, lâm nghiệp để lại sử dụng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.....	42
Bảng 3.14. Diện tích đất các Công ty nông, lâm nghiệp dự kiến trả lại trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.....	43
Bảng 3.15. Tình hình giao đất cho các Công ty nông, lâm nghiệp tỉnh Lạng Sơn ...	45
Bảng 3.16. Kết quả điều tra, phỏng vấn trực tiếp tại 04 Công ty nông, lâm nghiệp tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2006 - 2015.....	46
Bảng 3.17. Kết quả điều tra, phỏng vấn 12 nhà quản lý đất đai về tình hình quản lý, sử dụng đất đối với các Công ty nông, lâm nghiệp tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2006 - 2015.....	47

Bảng 3.18. Kết quả điều tra, phỏng vấn 80 hộ gia đình, cá nhân tại một số xã, thị trấn của các huyện: Hữu Lũng, Lộc Bình, Đình Lập nơi có đất Công ty nông, lâm nghiệp về tình quản lý, sử dụng .....	49
Bảng 3.19. Kết quả điều tra, phỏng vấn 40 hộ gia đình, cá nhân tại một số xã, thị trấn của các huyện: Hữu Lũng, Lộc Bình, Đình Lập nơi có đất Công ty nông, lâm nghiệp về tình quản lý, sử dụng đất giao khoán.....	50
Bảng 3.20. Diện tích sử dụng đúng mục đích của các Công ty nông, lâm nghiệp tỉnh Lạng Sơn .....	51
Bảng 3.21. Diện tích đất các Công ty nông, lâm nghiệp đang giao khoán trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn .....	53
Bảng 3.22. Nghĩa vụ tài chính về đất đai các Công ty nông lâm nghiệp phải thực hiện trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn .....	54
Bảng 3.23. Diện tích đất các Công ty nông lâm nghiệp thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp, liên doanh liên kết, góp vốn trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn .	56
Bảng 3.24. Diện tích đất cho thuê, chuyển nhượng trái pháp luật, cho mượn trong các Công ty nông lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.....	57
Bảng 3.25. Diện tích đất đai đang bị tranh chấp, lấn chiếm trong các Công ty nông lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn .....	59
Bảng 3.26. Diện tích đất các Công ty nông lâm nghiệp sử dụng vào mục đích khác ...	60
Bảng 3.27. Diện tích đất chưa đưa vào sử dụng của các Công ty nông lâm nghiệp .....	61
Bảng 3.28. Tổng số Công ty nông lâm nghiệp đã bị thanh, tra kiểm tra trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2006 - 2015.....	62