

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



HÀ NGỌC NGŨ

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG
CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC
ĐƯỢC GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN
GIAI ĐOẠN 2010 - 2015**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



HÀ NGỌC NGŨ

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG
CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC
ĐƯỢC GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN
GIAI ĐOẠN 2010 - 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 những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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

Tác giả luận văn

Hà Ngọc Ngữ

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành luận văn thạc sỹ này.

Lời đầu tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo - PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ và chỉ bảo tận tình trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Phòng Đào tạo, Khoa quản lý Tài nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn, UBND thành phố Lạng Sơn đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Cảm ơn gia đình, các anh chị đồng nghiệp, bạn bè đã động viên và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Hà Ngọc Ngữ

MỤC LỤC

	Trang
LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	x
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở lý luận, cơ sở pháp lý và tầm quan trọng trong việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức được giao đất, thuê đất	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý	6
1.1.3. Ý nghĩa, tầm quan trọng trong việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức được giao đất, thuê đất	10
1.2. Tổng quan về tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức tại Việt Nam...11	11
1.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn ..17	17
1.3.1. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất	17
1.3.2. Tình hình tranh chấp	24
1.3.3. Tình hình bị lấn, bị chiếm đất đai	24
1.3.4. Tình hình lấn chiếm đất đai.....	25

1.3.5. Tình hình sử dụng đất vào mục đích khác	25
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP	
NGHIÊN CỨU.....	26
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	26
2.2. Nội dung nghiên cứu	26
2.2.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Lạng Sơn	26
2.2.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Lạng Sơn ..	26
2.2.3. Hiện trạng sử dụng đất sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Lạng Sơn	26
2.2.4. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Lạng Sơn	26
2.2.5. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Lạng Sơn	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp	27
2.3.2. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp	28
2.3.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....	29
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu sử dụng phần mềm vi tính	29
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	30
3.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Lạng Sơn.....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30
3.1.1.1. Vị trí địa lý	30
3.1.1.2. Địa hình, địa mạo	31
3.1.1.3. Khí hậu	31
3.1.1.4. Thủy Văn.....	32
3.1.2. Khái quát về thực trạng phát triển kinh tế, văn hóa - xã hội thành phố Lạng Sơn	32
3.1.2.1. Lĩnh vực kinh tế	32

3.1.2.2. Về văn hóa - xã hội	34
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Lạng Sơn	35
3.1.3.1. Thuận lợi	35
3.1.3.2. Khó khăn	35
3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Lạng Sơn	36
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Lạng Sơn	36
3.2.2. Khái quát một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Lạng Sơn	39
3.2.2.1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó	39
3.2.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.....	40
3.2.2.3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra xây dựng giá đất.....	41
3.2.2.4. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là Giấy chứng nhận)	43
3.2.2.5. Thống kê, kiểm kê đất đai.....	44
3.2.2.6. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.....	45
3.2.2.7. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.....	46
3.2.2.8. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.....	47
3.2.2.9. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai	47
3.2.3. Đánh giá chung tình hình quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Lạng Sơn	48
3.2.3.1. Những mặt đạt được.....	48
3.2.3.2. Những điểm cần khắc phục.....	48

3.3. Hiện trạng sử dụng đất sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Lạng Sơn	49
3.3.1. Theo đối tượng sử dụng, quản lý đất; theo đơn vị hành chính	49
3.3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức được giao đất, thuê đất trên địa bàn thành phố Lạng Sơn, giai đoạn 1993 - 2009	52
3.3.2.1. Tình hình giao đất, thuê đất.....	52
3.3.2.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức	53
3.3.2.3. Công tác xử lý vi phạm pháp luật đất đai của các tổ chức.....	60
3.4. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Lạng Sơn, giai đoạn 2010 -2015	61
3.4.1. Tình hình giao đất, cho thuê đất.....	61
3.4.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức được giao đất, thuê đất từ năm 2010 đến năm 2015	64
3.4.3. Tình hình cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Lạng Sơn trong 5 năm từ năm 2010 đến 2015	71
3.5. 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 Lạng Sơn.....	73
3.5.1. Giải pháp về chính sách pháp luật	74
3.5.2. Giải pháp về kinh tế	74
3.5.3. Giải pháp về khoa học công nghệ	75
3.5.4. Giải pháp về tăng cường quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong thời gian tới.....	75
3.5.5. Các giải pháp khác	76
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	77
1. Kết luận	77
2. Kiến nghị	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO	79
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

GCN	: Giấy chứng nhận
HĐND	: Hội đồng nhân dân
KT - XH	: Kinh tế - xã hội
NĐ - CP	: Nghị định Chính phủ
NQ	: Nghị quyết
QĐ - UBND	: Quyết định Ủy ban nhân dân
STT	: Số thứ tự
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TT - BTC	: Thông tư Bộ Tài chính
TT - BTNMT	: Thông tư Bộ Tài nguyên Môi trường
TTLT - BTC	-: Thông tư liên tịch Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên Môi trường
BTNMT	
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

	Trang
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Lạng Sơn năm 2015	37
Bảng 3.2: Tổng hợp tài liệu bản đồ địa chính thành phố Lạng Sơn	42
Bảng 3.3. Tổng hợp số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Lạng Sơn năm 2015	50
Bảng 3.4. Tổng hợp diện tích đất các tổ chức theo đơn vị hành chính của các tổ chức trên địa bàn thành phố Lạng Sơn năm 2015	51
Bảng 3.5. Tình hình giao đất của các tổ chức, giai đoạn 1993 - 2009.....	52
Bảng 3.6. Tình hình thuê đất của các tổ chức, giai đoạn 1993 - 2009.....	53
Bảng 3.7. Tình hình sử dụng đúng mục đích được giao, được thuê của các tổ chức, giai đoạn 1993 - 2009.....	54
Bảng 3.8. Tình hình sử dụng đất vào các mục đích khác của các tổ chức, giai đoạn 1993 - 2009	55
Bảng 3.9. Tình hình cho thuê, mượn và chuyển nhượng trái pháp luật diện tích đất được giao, được thuê của các tổ chức, giai đoạn 1993 - 2009.....	56
Bảng 3.10. Tình hình tranh chấp, lấn, chiếm và bị lấn, chiếm diện tích của các tổ chức, giai đoạn 1993 - 2009.....	57
Bảng 3.11. Tình hình đất chưa đưa vào sử dụng của các tổ chức, giai đoạn 1993 - 2009	58
Bảng 3.12. Tình hình cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức được giao đất, thuê đất, giai đoạn 1993 - 2009.....	60
Bảng 3.13. Tình hình giao đất, thuê đất theo loại hình tổ chức, giai đoạn 2010 - 2015.....	62
Bảng 3.14. Tình hình giao đất, thuê đất theo đơn vị hành chính, giai đoạn 2010 - 2015	64
Bảng 3.15. Kết quả điều tra tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức được giao đất, thuê đất từ năm 2010 đến 2015.....	66