

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN



NGUYỄN CHÍ THANH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ GIAO ĐẤT,
CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
ĐẦU TƯ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2013 – 2015**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN



NGUYỄN CHÍ THANH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ GIAO ĐẤT,
CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
ĐẦU TƯ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2013 – 2015**

Chuyên ngành : QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Mã số : 60.62.16

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. NGUYỄN THÉ HUẤN

Thái Nguyên - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu do chính tôi thực hiện. Các số liệu sơ cấp và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được ai công bố trong bất cứ công trình nào khác.

Tác giả

Nguyễn Chí Thanh

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **TS. Nguyễn Thế Huân** giảng viên Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo trong phòng đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân thành phố Cẩm Phả, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch và UBND các phường xã trên địa bàn thành phố, cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin chân trọng cảm ơn và cảm tạ !

Cẩm Phả, tháng 09 năm 2016

Tác giả

Nguyễn Chí Thanh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	1
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT.....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH	ix
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu.....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát của đề tài	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa	3
3.1. Ý nghĩa khoa học.....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
CHƯƠNG 1.....	4
TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở pháp lý.....	4
1.1.1. Cơ sở pháp lý.....	4
1.1.2. Một số điểm mới của luật đất đai 2013	5
1.2. Cơ sở lý luận về công tác giao và cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư.....	13
1.2.1. Tầm quan trọng của công tác giao và cho thuê đất đối với các dự án đầu tư.	13
<i>1.2.1.1. Khái niệm và bản chất của giao và cho thuê đất</i>	<i>13</i>
<i>1.2.1.2. Tầm quan trọng của công tác giao và cho thuê đất.....</i>	<i>14</i>
1.2.2. Các quy định của nhà nước về giao đất và cho thuê đất đối với các dự án đầu tư.....	16
1.2.3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất	18
1.2.4. Môi quan hệ của công tác giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư và hiệu quả sử dụng đất.....	21

1.2.4.1. Hiệu quả sử dụng đất	21
1.2.4.2. Mối quan hệ của công tác giao và cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư và hiệu quả sử dụng đất	21
1.2.5. Các chỉ tiêu đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án ...	22
1.2.5.1. Đảm bảo về mặt quy hoạch	22
1.2.5.2. Đảm bảo về trình tự, thủ tục	22
1.2.5.3. Đảm bảo chính sách pháp luật.....	22
1.2.5.4. Đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả	23
1.3. Tổng quan về giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư của cả nước....	23
1.3.1. Thực trạng quỹ đất đai nước ta hiện nay	23
1.3.2. Thực trạng công tác giao và cho thuê đất đối với các dự án đầu tư hiện nay trên cả nước	24
1.3.2.1. Một số kết quả đạt được	24
1.3.2.2. Những tồn tại chính.....	25
1.3.3.3. Nguyên nhân chính của những tồn tại	25
1.4. Một số công trình nghiên cứu về công tác giao, cho thuê đất.....	26
CHƯƠNG 2.....	27
ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.2. Thời gian, địa điểm nghiên cứu.....	27
2.3. Nội dung nghiên cứu	27
2.3.1. Tổng quan tình hình thành phố Cẩm Phả- tỉnh Quảng Ninh	27
2.3.2. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	27
2.3.3. Đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	27
2.3.4. Những tồn tại, nguyên nhân và giải pháp để tăng cường công tác quản lý giao và cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất	27
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.4.1. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu	27

2.4.2. Phương pháp phân tích, tổng hợp, xử lý số liệu.....	28
2.4.3. Phương pháp so sánh, đánh giá.....	28
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	29
2.4.5. Phương pháp kế thừa.....	29
CHƯƠNG 3.....	30
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	30
3.1. Tổng quan tình hình thành phố Cẩm Phả - tỉnh Quảng Ninh	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Cẩm Phả.....	30
3.1.1.1. Điều kiện tự nhiên	30
3.1.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế.....	36
3.1.1.3. Thực trạng phát triển xã hội - cơ sở hạ tầng	39
3.1.1.4. Đánh giá chung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	43
3.1.2. Thực trạng công tác quản lý, sử dụng đất đai của thành phố Cẩm Phả	44
3.1.2.1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Cẩm Phả năm 2015	44
3.1.2.2. Tình hình quản lý tài nguyên đất thành phố Cẩm Phả	45
3.2. Thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2013-2015	48
3.2.1. Kết quả giao đất thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2013-2015	48
3.2.1.1. Kết quả giao đất cho tổ chức kinh tế năm 2013.....	48
3.2.1.2. Kết quả giao đất năm 2014	49
3.2.1.3. Kết quả giao đất năm 2015	50
3.2.1.4. Tổng hợp kết quả giao đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Cẩm Phả 2013 - 2015	52
3.2.2. Kết quả công tác cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2013 - 2015	54
3.2.2.1. Kết quả công tác cho thuê đất năm 2013.....	55
3.2.2.2. Kết quả công tác cho thuê đất năm 2014.....	56
3.2.2.3. Kết quả công tác cho thuê đất năm 2015.....	57
3.2.2.4. Tổng hợp kết quả cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn	

<i>thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2013 - 2015</i>	57
3.3. Đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	59
3.3.1. Tình hình chấp hành pháp Luật Đất đai của các tổ chức.....	59
3.3.2. Công tác kiểm tra việc sử dụng đất sau khi được giao đất, cho thuê đất	60
3.3.3. Đánh giá hiệu quả công tác quản lý giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2013 - 2015	61
3.3.3.1. Các loại hình sản xuất của các tổ chức kinh tế.....	61
3.3.3.2. Đánh giá hiệu quả.....	62
3.3.4. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất từ phía các doanh nghiệp	64
3.4. Tồn tại, nguyên nhân và giải pháp để tăng cường công tác quản lý giao và cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất	67
3.4.1. Những tồn tại.....	67
3.4.1.1. Về phía nhà nước	67
3.4.1.2. Về phía các tổ chức sử dụng đất	68
3.4.2. Nguyên nhân của những tồn tại.....	68
3.4.3. Những giải pháp để tăng cường công tác quản lý giao và cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.....	69
3.4.3.1. Về phía nhà nước	69
3.4.3.2. Nâng cao chất lượng công tác lập quy hoạch và thực hiện quy hoạch sử dụng đất.....	70
3.4.3.3. Về phía các tổ chức sử dụng đất	71
3.4.3.4. Giải pháp về tài chính	71
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	73
1. Kết luận	73
2. Kiến nghị	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	75
PHỤ LỤC I.....	1

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

GPMB	Giải phóng mặt bằng
BVMT	Bảo vệ môi trường
DTM	Đánh giá tác động môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
WTO	Tổ chức nông lương thế giới
CNXH	Chủ nghĩa xã hội
NN	Nhà nước
UBND	Ủy ban nhân dân
HĐND	Hội đồng nhân dân
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
VPĐKĐ&N	Văn phòng đăng ký Đất và Nhà
DTTN	Diện tích tự nhiên
GCN	Giấy chứng nhận
KCN	Khu công nghiệp
HNK	Hàng năm khác
CTSN	Công trình sự nghiệp
SXKD	Sản xuất kinh doanh
MNCD	Mặt nước chuyên dung
FAO	Tổ chức lương nông của Liên hiệp quốc
TS	Tiến sỹ
NĐ- CP	Nghị định - chính phủ
BTNMT	Bộ tài nguyên và môi trường
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QĐ	Quyết định
CTR	Chất thải rắn
TCKT	Tổ chức kinh tế

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng dân số thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2010 - 2015	39
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Cẩm Phả năm 2015.....	44
Bảng 3.3: Kết quả giao đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả năm 2013	49
Bảng 3.4: Kết quả giao đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả năm 2014	50
Bảng 3.5: Kết quả giao đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả năm 2015	51
Bảng 3.6: Tổng hợp kết quả giao đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2013 - 2015	52
Bảng 3.7: Kết quả cho thuê đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả 2013.....	55
Bảng 3.8: Kết quả cho thuê đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả năm 2014.....	56
Bảng 3.9: Kết quả cho thuê đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả năm 2015.....	57
Bảng 3.10: Tổng hợp kết quả cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2013 - 2015	57
Bảng 3.11: Tình hình sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê giai đoạn 2013- 2015.....	60
Bảng 3.12: Kết quả thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất.....	60
Bảng 3.13: Đánh giá hiệu quả kinh tế của các tổ chức thuê đất	63
Bảng 3.14: Số lao động trực tiếp và gián tiếp tại các tổ chức kinh tế.....	63
Bảng 3.15: Kết quả điều tra công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2013-2015	65