

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

NGUYỄN THẠCH LONG

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP QUẢN LÝ,
SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI CỦA CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ CẨM PHẢ - TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THẠCH LONG

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP QUẢN LÝ,
SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI CỦA CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ CẨM PHẢ - TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

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: PGS.TS. NGUYỄN THẾ HÙNG

Thái Nguyên, năm 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 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./.

Tác giả luận văn

Nguyễn Thạch Long

LỜI CẢM ƠN

Trước tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo – **PGS.TS. NGUYỄN THẾ HÙNG**, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ và chỉ bảo tận tình để tôi có thể hoàn thành Luận văn này. Xin chân thành cảm ơn Phòng quản lý đào tạo sau đại học, Ban chủ nhiệm khoa Tài nguyên và Môi trường, tập thể giáo viên, cán bộ công nhân viên Phòng quản lý sau đại học, khoa Tài nguyên và Môi trường cùng toàn thể bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ninh, Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cẩm Phả, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn.

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!

Tác giả luận văn

Nguyễn Thạch Long

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
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 khoa học và thực tiễn	3
3.1. Ý nghĩa khoa học.....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	4
1.1. Cơ sở lý luận và tầm quan trọng của công tác quản lý đất đai	4
1.1.1. Tầm quan trọng của công tác quản lý đất đai đối với các tổ chức	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của công tác giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	7
1.2. Tổng quan quản lý đất đai trong nước và ngoài nước	13
1.2.1. Tình hình quản lý đất đai trên thế giới	13
1.2.2. Tình hình quản lý đất đai tại Việt Nam	15
1.3. Tình hình sử dụng đất đai của cả nước	16
1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất của cả nước	16
1.3.2. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức trong cả nước.....	17
1.4. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh	21
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.....	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	25
2.1.2. Phạm vi và thời gian nghiên cứu.....	25
2.2. Nội dung nghiên cứu	25
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội có liên quan đến tình hình sử dụng đất của các tổ chức.....	25
2.2.2. Đánh giá hiện trạng quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	25
2.2.3. Đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	25

2.2.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đối với quỹ đất đã giao cho các tổ chức sử dụng	26
2.3. Phương pháp nghiên cứu	26
2.3.1. Tài liệu liệu thứ cấp	26
2.3.2. Tài liệu sơ cấp	27
2.3.3. Phương pháp so sánh, phân tích tổng hợp	27
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	28
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội có liên quan đến tình hình sử dụng đất của các tổ chức.....	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	28
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	33
3.2. Hiện trạng quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	34
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai	34
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất đai năm 2015	40
3.3. Đánh giá hiện trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	42
3.3.1. Tình hình giao đất và thuê đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	42
3.3.2. Tình hình sử dụng đất mặt nước biển của các tổ chức	54
3.3.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức.....	55
3.3.4. Đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức	57
3.3.5. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của các tổ chức kinh tế thuê đất..	61
3.3.6. Đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức qua kết quả điều tra	61
3.3.7. Đánh giá chung tình hình sử dụng đất của các tổ chức	66
3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý đất đai của các tổ chức trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	69
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	72
1. Kết luận.....	72
2. Đề nghị.....	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Kí hiệu	Tên đầy đủ
CP	Cổ phần
CN-TTCN	Công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp
HCNN	Hành chính nhà nước
GDP	Tốc độ tăng trưởng kinh tế
KT-XH	Kinh tế xã hội
QH	Quy hoạch
QSD	Quyền sử dụng
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TDMNBB	Trung du miền núi Bắc bộ
TN&MT	Tài nguyên và môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC BẢNG BIỂU

	Trang
Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Cẩm Phả năm 2015.....	40
Bảng 3.2: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức giai đoạn 2011-2015.....	42
Bảng 3.3: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức năm 2011...	43
Bảng 3.4: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức năm 2012...	44
Bảng 3.5: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức năm 2013	44
Bảng 3.6: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức năm 2014...	45
Bảng 3.7: Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức năm 2015...	46
Bảng 3.8: Tình hình giao đất cho các tổ chức	49
Bảng 3.9: Tình hình thuê đất của tổ chức kinh tế	51
Bảng 3.10: Tình hình gia hạn quyền sử dụng đất cho các tổ chức	53
Bảng 3.11: Tình hình sử dụng đất mặt nước của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2011-2015	55
Bảng 3.12: Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức giai đoạn 2011-2015.....	56
Bảng 3.13: Tình hình sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê của các tổ chức	58
Bảng 3.14: Tình hình cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái phép diện tích đất được giao, được thuê của các tổ chức	59
Bảng 3.15: Những nguyên nhân chính của các tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê	62
Bảng 3.16: Các khó khăn trong việc xin giao đất, thuê đất đối với các tổ chức	64
Bảng 3.17: Hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức	64
Bảng 3.18: Tổng hợp giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức	65

DANH MỤC CÁC HÌNH**Trang**

Hình 3.1: Vị trí của thành phố Cẩm Phả trên bản đồ đất nước.....	29
Hình 3.2: Sản lượng than sạch từ 2010-2013	31
Hình 3.3: Giá trị sản xuất cố định	33
Hình 3.4: Dân số của thành phố Cẩm Phả trong mối tương quan với dân số của Hạ Long, Đông Triều và Uông Bí	34
Hình 3.5: Quy hoạch sử dụng đất thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2010 - 2015	42

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...

Cẩm Phả là thành phố công nghiệp mà chủ yếu là khai thác than, đây là khu vực có trữ lượng than lớn nhất cả nước, hàng năm khai thác và chế biến khoảng 38 triệu tấn than cung cấp cho thị trường trong nước và xuất khẩu. Bên cạnh đó ngành công nghiệp khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng như đá vôi, cát, đất sét và sản xuất xi măng cũng đóng góp đáng kể cho nguồn thu ngân sách của địa phương. Ngoài ra còn có các nhà máy cơ khí và các ngành du lịch, dịch vụ cũng