

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHÙNG CHUNG THÀNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,
CHO THUÊ ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG,
TỈNH HÀ GIANG GIAI ĐOẠN 2009 - 2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHÙNG CHUNG THÀNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,
CHO THUÊ ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG,
TỈNH HÀ GIANG GIAI ĐOẠN 2009 - 2013**

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 Đức Nhuận

Thái Nguyên - 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và 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 xin 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 đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Phùng Chung Thành

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các thầy cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để hoàn thành bản Luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn Thầy giáo **TS. Nguyễn Đức Nhuận** - Trưởng Bộ môn khoa học đất, Trường Đại học Nông Lâm đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo (bộ phận Sau đại học) - Trường Đại học Nông Lâm đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện khóa học.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang, Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên, Phòng Quản lý Tài nguyên đất, UBND thành phố Hà Giang, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố và các tổ chức đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, các đồng chí đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Hà Giang, ngày 15 tháng 8 năm 2015

Tác giả luận văn

Phùng Chung Thành

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	v
DANH MỤC CÁC BẢNG	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài	3
2.1. Mục tiêu tổng quát.....	3
2.2. Mục tiêu cụ thể	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	4
1.1.1. Khái quát một số điểm mới của Luật Đất đai năm 2013, quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....	4
1.1.2. Cơ sở lý luận về công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức	6
1.1.3. Các quy định của nhà nước về giao đất và cho thuê đất	9
1.1.4. Các chỉ tiêu đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức	14
1.2. Cơ sở pháp lý.....	18
1.2.1. Các văn bản của Nhà nước	18
1.2.2. Các văn bản của UBND tỉnh Hà Giang.....	19
1.3. Tình hình sử dụng đất trên thế giới và trong nước	21
1.3.1. Tình hình sử dụng đất trên Thế giới.....	21
1.3.2. Tình hình sử dụng đất ở Việt Nam.....	23
1.3.3. Tình hình sử dụng đất tại tỉnh Hà Giang	26
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	31
2.1. Địa điểm, thời gian và đối tượng nghiên cứu.....	31
2.1.1. Đối tượng.....	31
2.1.2. Thời gian	31
2.1.3. Địa điểm	31

2.2. Nội dung nghiên cứu	31
2.2.1. Đánh giá sơ lược về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Hà Giang	31
2.2.2. Đánh giá thực trạng công tác quản lý đất đai tại thành phố Hà Giang	31
2.2.3. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2009-2013	31
2.2.4. Đề xuất giải pháp để thực hiện tốt công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Giang	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu	31
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu	31
2.3.2. Phương pháp chuyên gia	32
2.3.3. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu	32
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	33
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Hà Giang	33
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	33
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	37
3.2. Đánh giá thực trạng công tác quản lý đất đai tại thành phố Hà Giang giai đoạn 2009 - 2013	44
3.3. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2009-2013.	47
3.3.1. Đánh giá tình hình sử dụng đất được giao, cho thuê đối với các tổ chức	47
3.3.2. Đánh giá kết quả giao đất cho các tổ chức giai đoạn 2009 - 2013	47
3.3.3. Kết quả cho các tổ chức thuê đất trong giai đoạn 2009-2013	51
3.3.4. Ý kiến đánh giá kết quả giao đất, cho thuê đất của các tổ chức được giao đất và cho thuê đất giai đoạn 2009 - 2013.....	56
3.4. Đề xuất giải pháp để thực hiện tốt công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Giang	62
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	65
1. Kết luận	65
2. Kiến nghị	66
TÀI LIỆU THAM KHẢO	67

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

CN-TCN	:	Công nghiệp - thủ công nghiệp
CPCTVN	:	Cổ phần công thương Việt Nam
CT-XH	:	Chính trị xã hội
DBV	:	Đất buru chính viễn thông
DT	:	Diện tích
ĐH	:	Đại hội
ĐT XD & PTĐT	:	đầu tư xây dựng và phát triển đô thị
GCNQSDD	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GDP	:	Tổng sản phẩm quốc nội
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
HTX	:	Hợp tác xã
MĐ	:	Mục đích
NQĐH	:	Nghị quyết Đại hội
QL	:	Quốc lộ
QLDA	:	Quản lý dự án
QH PT	:	Quy hoạch phát triển
SD	:	Sử dụng
SKC	:	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
TC	:	Tổ chức
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
TP	:	Thành phố
UBND	:	Ủy ban nhân dân
VPĐKQSDD&PTQĐ	:	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất
XDCB	:	Xây dựng cơ bản
XD	:	Xây dựng

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng và biến động sử dụng đất của thành phố Hà Giang giai đoạn 2009 - 2013	46
Bảng 3.2. Tình hình sử dụng theo mục đích được giao, cho thuê.	48
Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức theo mục đích sử dụng đất.....	49
Bảng 3.4: Kết quả giao đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố năm 2009	47
Bảng 3.5: Kết quả giao đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố năm 2010	48
Bảng 3.6: Kết quả giao đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố năm 2011	49
Bảng 3.7: Kết quả giao đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố năm 2013	50
Bảng 3.8: Tổng hợp tình hình giao đất cho các tổ chức giai đoạn 2009-2013	50
Bảng 3.9: Kết quả cho các tổ chức thuê đất năm 2009	51
Bảng 3.10: Kết quả cho các tổ chức thuê đất năm 2010	52
Bảng 3.11: Kết quả cho các tổ chức thuê đất năm 2011	52
Bảng 3.12: Kết quả cho các tổ chức thuê đất năm 2013	53
Bảng 3.13: Tổng hợp kết quả cho các tổ chức thuê đất giai đoạn 2009-2013	54
Bảng 3.14: Tổng hợp kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức giai đoạn 2009-2013	55
Bảng 3.15: Đánh giá tình hình chấp hành pháp luật đất đai của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2009-2013	56
Bảng 3.16. Ý kiến của các tổ chức đánh giá về thủ tục hành chính đất đai khi được giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2009-2013	57
Bảng 3.17: Khó khăn của tổ chức trong việc xin giao đất, cho thuê đất	58
Bảng 3.18. Ý kiến của các tổ chức đánh giá về hiệu quả sử dụng đất khi được giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2009-2013.	59

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ hành chính tỉnh Hà Giang.....	27
Hình 3.2: Bản đồ thành phố Hà Giang.....	33
Hình 3.3: Bản đồ hiện trạng thành phố Hà Giang.....	45

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992, tại chương II điều 18 đã xác định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích và có hiệu quả. Nhà nước giao đất cho các tổ chức và hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Trong những năm qua thực hiện đường lối đổi mới của Đảng cùng với quá trình chuyển đổi cơ cấu kinh tế, nền kinh tế nước ta đã đạt được nhiều thành tựu to lớn. Sự ra đời của Luật đất đai năm 1993, 1998, năm 2001 và 2003, đã thể chế hoá đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Luật đất đai quy định, Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị xã hội, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê và cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Những quyền này cũng được áp dụng nhưng hạn chế đối với tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất có thu tiền hoặc cho thuê đất.

Trong khoảng 10 năm trở lại đây nền kinh tế nước ta phát triển khá nhanh, quá trình đô thị hoá làm cho mật độ dân cư ngày càng tăng, chính sự gia tăng dân số, sự phát triển đô thị và quá trình công nghiệp hoá làm cho nhu cầu về nhà ở cũng như đất xây dựng các công trình công cộng, khu công nghiệp trong cả nước vốn đã “bức xúc” nay càng trở nên “nhức nhối” hơn. Đây là vấn đề nan giải không chỉ với nước ta mà còn với các nước đang phát triển và phát triển trên thế giới. Để giải quyết vấn đề này, mỗi quốc gia đều xây dựng cho mình những chương trình, kế hoạch, chiến lược riêng phù hợp với hoàn cảnh, điều kiện của mình để sử dụng đất đai được hợp lý, hiệu quả, tiết kiệm. Đối với nước ta quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá và đô thị hoá đang diễn ra mạnh trên khắp cả nước. Thực tế cho thấy, với quỹ đất có hạn, trong khi nhu cầu sử dụng đất tăng, đang đặt ra nhiều thách thức. Những sai lầm trong quá trình sử dụng đất đã nảy sinh nhiều mâu thuẫn gay gắt giữa phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường, làm hủy hoại tài nguyên thiên nhiên nói chung và tài nguyên đất đai nói riêng.