

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

**TẠ PHÚC SƠN**

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ  
VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC TRÊN  
ĐỊA BÀN HUYỆN LÂM THAO, TỈNH PHÚ THỌ  
GIAI ĐOẠN 2011 - 2014**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, năm 2015**

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

**TẠ PHÚC SƠN**

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ  
VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC TRÊN  
ĐỊA BÀN HUYỆN LÂM THAO, TỈNH PHÚ THỌ  
GIAI ĐOẠN 2011 - 2014**

**Ngành: Quản lý đất đai  
Mã số ngành : 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Phan Đình Bình**

**Thái Nguyên, năm 2015**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng: Đây là công trình nghiên cứu do tôi trực tiếp thực hiện cùng với sự cộng tác giúp đỡ của PGS.TS Phan Đình Bình. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là hoàn toàn trung thực, chưa công bố dưới bất kỳ hình thức nào. Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đã được chỉ rõ nguồn gốc.

*Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Tạ Phúc Sơn**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt 2 năm học tập, với nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, hướng dẫn tận tình của nhiều cá nhân và tập thể, đến nay luận văn của tôi đã được hoàn thành. Nhân dịp này, cho phép tôi được tỏ lòng biết ơn và cảm ơn chân thành tới:

Ban Giám hiệu, phòng Sau Đại học, Khoa Quản lý Tài nguyên cùng toàn thể cán bộ, giảng viên trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã giúp đỡ, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu tại trường.

Lãnh đạo, cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lâm Thao, một số tổ chức sử dụng đất trên địa bàn huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Với lòng biết ơn chân thành, tôi gửi lời cảm ơn sâu sắc tới TS. Phan Đình Bình đã tận tình chỉ bảo, hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập và hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn các cán bộ, nhân dân tại các địa điểm tiến hành nghiên cứu, các đồng nghiệp, bạn bè và gia đình đã tạo điều kiện giúp đỡ, động viên, khích lệ tôi trong quá trình nghiên cứu luận văn.

Xin chân thành cảm ơn!

*Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015*

**Học viên**

**Tạ Phúc Sơn**

## 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 |
| MỞ ĐẦU.....  | 1   |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài.....  | 1   |
| 2. Mục tiêu .....  | 2   |
| 2.1. Mục tiêu tổng quát .....  | 2   |
| 2.2. Mục tiêu cụ thể .....   | 2   |
| 3. Ý nghĩa khoa học của đề tài.....  | 3   |
| Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....   | 4   |
| 1.1. Cơ sở lý luận, ý nghĩa của công tác quản lý Nhà nước về đất đai đối với các tổ chức.....    | 4   |
| 1.1.1. Cơ sở lý luận .....   | 4   |
| 1.1.2. Ý nghĩa, tầm quan trọng của công tác quản lý Nhà nước về đất đai đối với các tổ chức..... | 5   |
| 1.1.3. Cơ sở pháp lý của công tác giao đất, cho thuê đất .....                                   | 6   |
| 1.2. Tổng quan quản lý đất đai trong và ngoài nước .....   | 8   |
| 1.2.1. Ngoài nước .....  | 8   |
| 1.2.2. Trong nước .....  | 9   |
| 1.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức ở Việt Nam.....                              | 21  |
| 1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất theo các mục đích sử dụng của các tổ chức.....                     | 21  |
| 1.3.2. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức .....  | 23  |
| 1.3.3. Thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức .....                                     | 26  |
| 1.4. Công tác quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.....                | 31  |
| Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....   | 33  |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....   | 33  |

|  |    |
|--|----|
| 2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu .....  | 33 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu.....  | 33 |
| 2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Lâm Thao.....   | 33 |
| 2.3.2. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Lâm Thao .....   | 33 |
| 2.3.3. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức và kết quả xử lý các tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích trên địa bàn huyện Lâm Thao..... | 33 |
| 2.3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Lâm Thao .....  | 34 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu .....  | 34 |
| 2.4.1. Phương pháp điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu .....   | 34 |
| 2.4.2. Phương pháp điều tra, khảo sát thực địa .....   | 34 |
| 2.4.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....  | 35 |
| 2.4.4. Phương pháp xử lý số liệu sử dụng phần mềm vi tính.....   | 35 |
| 2.4.5. Phương pháp tổng hợp và trình bày kết quả .....   | 35 |
| Chương 3: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN .....   | 36 |
| 3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Lâm Thao .....   | 36 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan môi trường.....   | 36 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội .....  | 43 |
| 3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội .....  | 48 |
| 3.2. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Lâm Thao.....  | 49 |
| 3.2.1. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai.....  | 49 |
| 3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất đai năm 2013 .....   | 57 |
| 3.2.3. Đánh giá chung về tình hình quản lý, sử dụng đất đai của huyện .....  | 60 |
| 3.3. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức và kết quả xử lý các tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích trên địa bàn huyện Lâm Thao.....   | 61 |
| 3.3.1. Hiện trạng sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất của các tổ chức .....  | 61 |
| 3.3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức .....  | 63 |
| 3.3.3. Đánh giá chung tình hình sử dụng đất của các tổ chức.....   | 73 |
| 3.3.4. Kết quả xử lý các tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích.....  | 74 |

|   |    |
|---|----|
| 3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Lâm Thao ..... | 76 |
| 3.4.1. Giải pháp về chính sách pháp luật.....   | 76 |
| 3.4.2. Giải pháp về kinh tế .....   | 77 |
| 3.4.3. Giải pháp về khoa học công nghệ .....  | 78 |
| 3.4.4. Giải pháp về tăng cường quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong thời gian tới.....                        | 78 |
| 3.4.5. Các giải pháp khác .....   | 79 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....  | 80 |
| 1. Kết luận.....  | 80 |
| 2. Kiến nghị.....   | 81 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO.....   | 82 |

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

| <b>Chữ viết tắt</b> | <b>Chữ viết đầy đủ</b>              |
|---------------------|-------------------------------------|
| DT                  | : Diện tích                         |
| CN - XD             | : Công nghiệp - xây dựng            |
| Cty                 | : Công ty                           |
| GCN QSDĐ            | : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| GTSX                | : Giá trị sản xuất                  |
| KT-XH               | : Kinh tế - xã hội                  |
| XD                  | : Xây dựng                          |
| QSDĐ                | : Quyền sử dụng đất                 |
| TC                  | : Tổ chức                           |
| TM                  | : Thương mại                        |
| TTCN                | : Tiểu thủ công nghiệp              |
| TNHH                | : Trách nhiệm hữu hạn               |
| UBND                | : Ủy ban nhân dân                   |
| WTO                 | : Tổ chức Thương mại Thế giới       |



## DANH MỤC CÁC BẢNG

|  |    |
|--|----|
| Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Lâm Thao tính đến ngày 01/01/2014..   | 57 |
| Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức theo mục đích sử dụng đất...  | 62 |
| Bảng 3.3. Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức phân theo loại hình sử dụng .....              | 64 |
| Bảng 3.4. Diện tích đất của các tổ chức phân theo đơn vị hành chính .....  | 64 |
| Bảng 3.5. Tình hình giao đất của các tổ chức giai đoạn 2011 - 2014.....  | 65 |
| Bảng 3.6. Tình hình thuê đất của các tổ chức giai đoạn 2011 - 2014.....  | 66 |
| Bảng 3.7. Tình hình công nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức giai đoạn 2011 - 2014 .....                              | 67 |
| Bảng 3.8. Tổng hợp tình hình sử dụng đất đúng mục đích của các tổ chức giai đoạn 2011 - 2014.....                        | 68 |
| Bảng 3.9. Tình hình sử dụng đất không đúng mục đích của các tổ chức giai đoạn 2011 - 2014 .....                          | 69 |
| Bảng 3.10. Tình hình lấn chiếm, cho thuê trái phép, đất chưa đưa vào sử dụng của các tổ chức giai đoạn 2011 - 2014 ..... | 70 |
| Bảng 3.11. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức giai đoạn 2011 - 2014.....                    | 72 |
| Bảng 3.12. Tổng hợp kết quả phiếu điều tra của các tổ chức.....  | 72 |
| Bảng 3.13. Các tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích .....   | 76 |

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên vô giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Nếu không có đất thì con người không có nơi sinh sống và sẽ không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, một quá trình lao động nào và không thể có sự tồn tại của loài người. Chính vì tầm quan trọng của đất đai đối với cuộc sống, con người, cần thiết phải sử dụng vốn đất một cách tiết kiệm, hợp lý và hiệu quả. Một quốc gia muốn phát triển kinh tế thì trước hết phải sử dụng nguồn tài nguyên này hợp lý, hiệu quả và bền vững.

Ở nước ta trong thời kỳ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung, đất đai mới chỉ được coi trọng về mặt hiện vật, các nguồn lực tài chính từ đất đai chưa được quan tâm nhiều, việc khai thác sử dụng chưa thực sự có hiệu quả, kết quả thu được cho Nhà nước, xã hội từ đất đai chưa lớn. Kể từ khi đổi mới, với sự hình thành và phát triển của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, kinh tế ngày càng phát triển dẫn đến sự đa dạng hóa các thành phần kinh tế và các hình thức sản xuất. Từ chỗ kinh tế quốc doanh chiếm đa số thì 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 đại diện chủ sở hữu về đất đai của Nhà nước không những thể hiện qua sự 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 đai 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 đó thì vấn đề đặt ra với cơ quan quản lý đất đai là làm thế nào để đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất ngày càng gia tăng của các thành phần kinh tế, trên tổng quỹ đất nhất định của đất nước. Đây là vấn đề được Đảng và Nhà nước hết sức quan tâm, chú trọng giải quyết. Sự quan tâm đó được thể hiện qua Luật Đất đai và hàng loạt các văn bản của Chính phủ và các Bộ, Ngành có liên quan với mục đích là quản lý, sử dụng hợp lý, hiệu quả và bền vững tài nguyên đất.