

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



PHẠM MAI ANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ
VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC
KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2016

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



PHẠM MAI ANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ
VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC
KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH**

Chuyên 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 Đỗ Thị Lan

THÁI NGUYÊN - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng đây là công trình nghiên cứu do tôi trực tiếp thực hiện dưới sự hướng dẫn của **PGS.TS Đỗ Thị Lan** - Giảng viên trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên; Những số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ ở một học vị nào sau đại học.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc. Nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Phạm Mai Anh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc PGS.TS. Đỗ Thị Lan, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến quý báu của các thầy, cô giáo 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 Quảng Ninh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Móng Cái, Phòng Quản lý đào tạo - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Phạm Mai Anh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học	4
1.1.1. Đất đai đối với sự phát triển các ngành kinh tế	4
1.1.2. Những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến việc sử dụng đất.....	4
1.1.3. Các khái niệm liên quan đến quản lý, sử dụng đất của các tổ chức	8
1.1.4. Khái quát chung về quỹ đất của các tổ chức	10
1.2. Cơ sở pháp lý liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức	10
1.3. Tổng quan về tình hình quản lý, sử dụng đất liên quan đến việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức trên thế giới và Việt Nam.....	12
1.3.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất của một số nước trên thế giới	12
1.3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức ở Việt Nam.....	15
1.3.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế ở một số thành phố ở Việt Nam.....	15
1.3.4. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh	17
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	24
2.2. Nội dung nghiên cứu	24
2.3. Phương pháp nghiên cứu	24

2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	24
2.3.2. Phương pháp thống kê, so sánh	26
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu	26
2.3.4. Phương pháp tổng hợp và trình bày kết quả	26
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	27
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Móng Cái.....	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	27
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	35
3.1.3. Thực trạng phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn.....	37
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường....	45
3.2. Đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	46
3.2.1. Đánh giá tình hình quản lý nhà nước về đất đai	46
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2015	50
3.2.3. Đánh giá chung về tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn thành phố Móng Cái	54
3.3. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	55
3.3.1. Hiện trạng sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Móng Cái.....	55
3.3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Móng Cái	57
3.3.3. Đánh giá chung tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế	66
3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Móng Cái	68
3.4.1. Giải pháp về chính sách pháp luật	68
3.4.2. Giải pháp về kinh tế.....	68
3.4.3. Giải pháp về khoa học công nghệ.....	69

3.4.4. Giải pháp về tăng cường quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trong thời gian tới	69
3.4.5. Các giải pháp khác	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	71
1. Kết luận	71
2. Kiến nghị	71
TÀI LIỆU THAM KHẢO	73
PHỤ LỤC	76

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

1	BCĐ	: Ban chỉ đạo
2	BTC	: Bộ Tài chính
3	BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
4	CNTB	: Chủ nghĩa tư bản
5	CP	: Chính phủ
6	GCN	: Giấy chứng nhận
7	GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
8	HĐND	: Hội đồng nhân dân
9	NĐ	: Nghị định
10	GPMB	: Giải phóng mặt bằng
11	QCVN	: Quy chuẩn Việt Nam
12	QĐ	: Quyết định
13	QHSDĐ	: Quy hoạch sử dụng đất
14	QL	: Quốc lộ
15	QLĐĐ	: Quản lý đất đai
16	KHSDĐ	: Kế hoạch sử dụng đất
17	QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
18	TCKT	: Tổ chức kinh tế
19	MTV	: Một thành viên
20	v/v	: về việc
21	CP	: Cổ phần
22	TT	: Thông tư
23	STNMT	: Sở Tài nguyên và Môi trường
24	TTg	: Thủ tướng
25	UBND	: Ủy ban nhân dân
26	USD	: Đô la Mỹ
27	VPĐKQSDĐ	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
28	XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
29	TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Thực trạng tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	51
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp thành phố Móng Cái năm 2015.....	52
Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp thành phố Móng Cái	53
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng đất chưa sử dụng thành phố Móng Cái năm 2015	54
Bảng 3.5. Tổng số tổ chức, khu đất, diện tích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.....	55
Bảng 3.6. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế theo mục đích sử dụng đất năm 2015	56
Bảng 3.7. Diện tích đất của các tổ chức kinh tế phân theo đơn vị hành chính	57
Bảng 3.8. Mục đích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được điều tra	58
Bảng 3.9. Tình hình giao đất sử dụng đất và cho thuê đất.....	59
Bảng 3.10. Tình hình ảnh hưởng môi trường của các TCKT sử dụng đất trên địa bàn thành phố Móng Cái.....	60
Bảng 3.11. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được điều tra	61
Bảng 3.12. Tình hình cấp GCNQSDĐ của các TCKT trên địa bàn thành phố Móng Cái	63
Bảng 3.13. Các khó khăn trong việc xin giao đất, thuê đất	64
Bảng 3.14. Hiệu quả sử dụng đất của các TCKT trên địa bàn thành phố Móng Cái.....	65

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ địa giới hành chính thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	27
Hình 3.2: Thực trạng tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	51
Hình 3.3: Hiện trạng sử dụng đất theo mục đích của các tổ chức kinh tế	56