

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



NGUYỄN CÔNG DŨNG

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ
HẠ LONG – TỈNH QUẢNG NINH,
GIAI ĐOẠN 2010 ĐẾN 2015**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, 2016

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



NGUYỄN CÔNG DŨNG

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ
HẠ LONG – TỈNH QUẢNG NINH,
GIAI ĐOẠN 2010 ĐẾN 2015**

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 Ngọc Nông

Thái Nguyên, 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng 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 Công Dũng

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, Đại học Thái Nguyên.

Tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông, 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 chân thành của các thầy giáo, cô giáo khoa Tài nguyên; Khoa Môi trường, trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long, Bộ phận quản lý đào tạo sau đại học, trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên và các tổ chức tham gia phỏng vấn 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

Nguyễn Công Dũng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
3. Ý nghĩa khoa học của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở lý luận của đề tài.....	4
1.1.1. Các khái niệm liên quan đến quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.....	4
1.1.2. Tầm quan trọng của công tác giao và cho thuê đất	5
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	7
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	10
1.3.1 Tình hình quản lý, sử dụng đất của một số nước trên thế giới.....	10
1.3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong phạm vi cả nước...	16
1.3.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh	22
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	26
2.1. Đối tượng, phạm vi và thời gian nghiên cứu	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	26
2.1.3. Thời gian nghiên cứu.....	26
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	26

2.2.1.Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Hạ Long ảnh hưởng đến sử dụng đất.	26
2.2.2. Thực trạng của công tác giao và cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hạ Long.	26
2.2.3. Thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.....	26
2.2.4. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất và đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các nhà đầu tư trên địa bàn thành phố Hạ Long.	26
2.2.5. Những giải pháp và kiến nghị để tăng cường công tác quản lý giao và cho thuê đất và nâng cao hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế thực hiện đầu tư, sản xuất kinh doanh.	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu	27
2.3.1. Thu thập số liệu thứ cấp	27
2.3.2. Thu thập số liệu sơ cấp.....	28
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	29
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	30
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Hạ Long.....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên.....	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	35
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và cảnh quan môi trường ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long - tỉnh Quảng Ninh.....	37
3.2. Thực trạng công tác giao, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	39
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Hạ Long.....	39
3.2.2. Thực trạng công tác giao, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	43
3.3. Thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.....	47

3.4. Đánh giá hiệu quả từ việc giao đất, cho thuê đất.....	49
3.4.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế.....	49
3.4.2. Đánh giá hiệu quả xã hội	51
3.4.3. Đánh giá tình hình tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng công trình.....	55
3.4.4. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức so với mục tiêu của dự án khi nhà nước giao đất, cho thuê đất.....	56
3.4.5. Đánh giá chung công tác quản lý giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hạ Long giai đoạn 2010 - 2015	58
3.5. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Hạ Long - tỉnh Quảng Ninh	65
3.5.1. Giải pháp về chính sách pháp luật đất đai	65
3.5.2. Giải pháp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	66
3.5.3. Giải pháp để đổi mới hệ thống tài chính đất đai.....	68
3.5.4. Giải pháp đẩy nhanh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức	70
3.5.5. Giải pháp về công nghệ thông tin.....	71
3.5.6. Giải pháp về cải cách hành chính.....	71
3.5.7. Giải pháp đề xuất Bộ Tiêu chí đánh giá hiệu quả sử dụng đất giao cho các tổ chức kinh tế	72
3.5.8. Một số giải pháp khác.....	74
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	76
1. Kết luận.....	76
2. Kiến nghị.....	77
TÀI LIỆU THAM KHẢO	78
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Viết tắt	Nghĩa
CN	: Công nghiệp
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
BDS	: Bất động sản
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSDC	: Hồ sơ địa chính
VPĐK	: Văn phòng đăng ký đất đai
UBND	: Ủy ban nhân dân
BĐĐC	: Bản đồ địa chính
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TP	: Thành phố
GCN	: Giấy chứng nhận
ĐKTK	: Đăng ký thống kê
TN và MT	: Tài nguyên và Môi trường
QLĐĐ	: Quản lý đất đai

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Nhóm đất chính và sự phân bố các nhóm đất chính.....	33
Bảng 3.2 . Dân số của các phường, thành phố Hạ Long giai đoạn 2010-2014.....	35
Bảng 3.3. Tốc độ tăng trưởng kinh tế TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2010 -2014.....	36
Bảng 3.4. Cơ cấu GDP các ngành kinh tế qua các năm (tính theo giá thực tế).....	37
Bảng 3.5. Diện tích các loại đất chính của thành phố Hạ Long.....	39
Bảng 3.6. Diện tích h, cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2013	40
Bảng 3.7. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2013	41
Bảng 3.8 Tổng hợp kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế giai đoạn 2010 – 2015	45
Bảng 3.9 Tổng hợp kết quả thanh tra, kiểm tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2010 - 2015	48
Bảng 3.10 Tổng thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất.....	51
Bảng 3.11. Tình hình sử dụng lao động của các tổ chức kinh tế.....	53
Bảng 3.12. Kết quả tình hình chấp hành quy hoạch xây dựng	56
Bảng 3.13: Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ giao, thuê đất trên địa bàn TP Hạ Long	59
Bảng 3.14: Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các thủ tục hành chính trên địa bàn thành phố Hạ Long	59
Bảng 3.15. Bảng đề xuất hệ thống tiêu chí đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế	74

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Sơ đồ vị trí địa lý thành phố Hạ Long	31
Hình 3.2. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Hạ Long năm 2013	40
Hình 3.3. Mô tả Hiện trạng sử dụng đất Thành phố Hạ Long	42
Hình 3.4: Trung tâm thương mại Vincom tại phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long	55
Hình 3.5. Khu Vinpearl Ha Long Bay Resort tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long	55