

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ VÀ QUẢN TRỊ KINH DOANH

TRẦN THỊ MINH TUYẾT

**TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI
DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ THEO ĐỊNH HƯỚNG ỨNG DỤNG
NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ

THÁI NGUYÊN - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ VÀ QUẢN TRỊ KINH DOANH

TRẦN THỊ MINH TUYẾT

**TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI
DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN**

Ngành: Quản lý kinh tế
Mã số: 8.34.04.10

LUẬN VĂN THẠC SĨ THEO ĐỊNH HƯỚNG ỨNG DỤNG

Người hướng dẫn khoa học: TS. PHẠM QUỐC CHÍNH

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Sau quá trình nghiên cứu và tìm hiểu thực trạng đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, tôi đã nghiên cứu và tập hợp các tài liệu dưới sự hướng dẫn tận tình của **TS. Phạm Quốc Chính** cùng các thầy cô trong Khoa Quản lý kinh tế của trường Đại học Kinh tế và Quản trị Kinh doanh để hoàn thành Luận văn: *“Tăng cường quản lý Nhà nước đối với dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên”*.

Tôi xin cam đoan Luận văn này là công trình khoa học do chính tôi nghiên cứu và làm ra, các số liệu trong báo cáo là hoàn toàn trung thực./.

Tác giả

Trần Thị Minh Tuyết

LỜI CẢM ƠN

Để có thể hoàn thành được luận văn này, tôi xin trân trọng gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc đến:

Các thầy, cô giáo Viện đào tạo sau đại học nói chung, Khoa Quản lý kinh tế của trường Đại học Kinh tế và Quản trị Kinh doanh nói riêng và đặc biệt là TS. Phạm Quốc Chính - người đã trực tiếp hướng dẫn tôi hoàn thiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các cơ quan chức năng của tỉnh Thái Nguyên: UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng...; các phòng chuyên môn, nghiệp vụ của các cơ quan như: Phòng Đăng ký Kinh doanh, Văn phòng Một cửa liên thông - Sở Kế hoạch và Đầu tư; Phòng Quản lý Kiến trúc Quy hoạch, Phòng Phát triển đầu tư và hạ tầng kỹ thuật - Sở Xây dựng; Phòng Quy hoạch và Xây dựng, Phòng Tổng hợp, Phòng Hành chính - Tổ chức thuộc Văn phòng UBND tỉnh Thái Nguyên... cùng toàn thể các bạn đồng nghiệp nơi tôi đang công tác đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi về mọi mặt để tôi hoàn thành luận văn này.

Cảm ơn bạn bè, đồng nghiệp và gia đình đã động viên giúp đỡ tôi trong suốt thời gian qua.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của các thầy giáo, cô giáo và các quý vị. Xin kính chúc các thầy cô giáo, các quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Xin trân trọng cảm ơn!

Học viên

TRẦN THỊ MINH TUYẾT

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài	2
4. Ý nghĩa khoa học, thực tiễn của đề tài	2
5. Bố cục của luận văn	3
Chương 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ	4
1.1. Cơ sở lý luận về dự án đầu tư Khu đô thị, Khu dân cư, quản lý Nhà nước về dự án đầu tư Khu đô thị, Khu dân cư	4
1.1.1. Dự án đầu tư	4
1.1.2. Dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư	8
1.1.3. Quản lý Nhà nước đối với dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư	10
1.1.4. Nội dung quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư	13
1.2. Cơ sở thực tiễn về quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư mà một số tỉnh, thành phố và kinh nghiệm rút ra cho tỉnh Thái Nguyên	23
1.2.1. Tình hình quản lý nhà nước của một số tỉnh, thành phố trong nước	23
1.2.2. Kinh nghiệm rút ra cho tỉnh Thái Nguyên	25
Chương 2: PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	28
2.1. Câu hỏi nghiên cứu	28
2.2. Phương pháp nghiên cứu	28
2.2.1. Phương pháp thu thập thông tin	28
2.2.2. Phương pháp tổng hợp và xử lý thông tin	29

2.2.3. Phương pháp phân tích thông tin	29
2.3. Hệ thống chỉ tiêu nghiên cứu	30
Chương 3: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU ĐÔ THỊ KHU DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN	32
3.1. Khái quát đặc điểm địa bàn nghiên cứu	32
3.1.1. Đặc điểm tự nhiên	32
3.1.2. Vị trí địa lý	33
3.1.3. Điều kiện, đặc điểm kinh tế - xã hội	33
3.2. Thực trạng quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	39
3.2.1. Nội dung quản lý Nhà nước đối với dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư:	39
3.2.2. Xây dựng và ban hành cơ chế chính sách phục vụ công tác quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	40
3.2.3. Công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	43
3.2.4. Công tác thẩm định và phê duyệt các dự án đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	45
3.2.5. Công tác đôn đốc, kiểm tra, giám sát thực hiện các dự án đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	49
3.2.6. Về công tác thanh kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo đối với dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	58
3.3. Phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	60
3.4. Đánh giá chung	70
Chương 4: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN.....	79
4.1. Quan điểm, định hướng công tác quản lý Nhà nước đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới	79

4.2. Một số giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	80
4.2.1. Về hoàn thiện cơ chế, chính sách pháp luật	80
4.2.2. Công tác quy hoạch và tuân thủ việc triển khai thực hiện theo quy hoạch và lựa chọn Chủ đầu tư	82
4.2.3. Đổi mới công tác thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư và quản lý giám sát quá trình thực hiện dự án, tiến độ thực hiện dự án.....	84
4.2.4. Thực hiện tốt công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch cho nhà đầu tư	90
4.2.5. Tăng cường công tác thu nộp tiền sử dụng đất	91
4.2.6. Kế hoạch thực hiện công tác thanh kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện các dự án và chế tài xử lý	93
KẾT LUẬN	98
TÀI LIỆU THAM KHẢO	99

DANH TỪ VIẾT TẮT

- Hội đồng nhân dân	: HĐND
- Ủy ban nhân dân	: UBND
- Quản lý nhà nước	: QLNN
- Quản lý dự án	: QLDA
- Dự án đầu tư	: DAĐT
- Bất động sản	: BĐS
- Khu đô thị	: KĐT
- Khu dân cư	: KDC
- Hạ tầng kỹ thuật	: HTKT
- Giải phóng mặt bằng	: GPMB
- Thủ tục hành chính	: TTHC
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam	: QCVN

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Những chỉ tiêu chung về tỉnh Thái Nguyên được chi tiết ở Bảng.....	34
Bảng 3.2. Lượng dự án khu dân cư, khu đô thị từ 2014 - 2018 phân theo địa bàn ..	50
Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả triển khai các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư tính từ 2014-2018.....	50
Bảng 3.4. Tổng hợp tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính các dự án xây dựng khu dân cư, khu đô thị và khu tái định cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	57
Bảng 3.5. Tổng hợp danh sách các Dự án Khu dân cư, Khu đô thị, nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2018	67
Bảng 3.6. Tổng hợp danh sách các Dự án nhà ở, nhà ở xã hội, Khu dân cư, Khu đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2014 - 2018.....	69

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Đô thị hoá là một quá trình tất yếu của bất kỳ quốc gia nào, trong đó có Việt Nam. Tuy nhiên, quá trình đô thị hoá tự phát, thiếu quy hoạch khoa học sẽ làm nảy sinh và để lại nhiều hậu quả tiêu cực và lâu dài, cản trở sự phát triển của đất nước. Nằm trong bối cảnh chung của sự phát triển đô thị toàn quốc, việc phát triển hệ thống đô thị tỉnh Thái Nguyên cũng nhằm mục tiêu phát triển bền vững, bảo đảm chất lượng môi trường sống và đô thị có vai trò hạt nhân phát triển của các vùng kinh tế - dân cư, tuân thủ những định hướng chung của quy hoạch tổng thể phát triển đô thị của cả nước. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên các khu đô thị, khu dân cư đã và đang được đầu tư xây dựng mới hoặc chỉnh trang dựa trên những khu dân cư hình thành tự nhiên theo sự phát triển của xã hội. Việc thực hiện quản lý các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh được áp dụng tại Quyết định số 2186/2007/QĐ-UBND ngày 10/10/2007 của UBND tỉnh Thái Nguyên về ban hành quy chế khu dân cư mới trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Tuy nhiên, nội dung của văn bản này đến nay đã lạc hậu, thiếu toàn diện nên trong quá trình áp dụng gây ra sự thiếu thống nhất, khó khăn khi triển khai thực hiện. Trong quá trình phát triển các khu đô thị mới còn nảy sinh nhiều vấn đề bất cập, tồn tại cần phải tập trung tăng cường công tác quản lý Nhà nước nhằm khắc phục và giải quyết các tồn tại, bất cập, cụ thể: vấn đề ô nhiễm môi trường, tiến độ thi công các dự án chậm làm nảy sinh các vấn đề kinh tế xã hội, công tác quản lý Nhà nước nhiều mặt còn hạn chế như: công tác thẩm định phê duyệt dự án đầu tư, công tác lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án, công tác tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng để giao đất sạch cho nhà đầu tư, công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch, còn tình trạng thực hiện điều chỉnh quy hoạch, trách nhiệm của từng cơ quan, từng doanh nghiệp trong quá trình quản lý thực hiện dự án chưa được quy định cụ thể, rõ ràng...

Nhận thức được tầm quan trọng nêu trên, tôi đã lựa chọn đề tài: ***“Tăng cường quản lý Nhà nước đối với dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên”*** để làm đề tài luận văn thạc sĩ của mình. Việc nghiên cứu đề