

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



DƯƠNG CAO NGUYỄN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ
VÀ SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU CÔNG NGHIỆP
SÔNG CÔNG I GIAI ĐOẠN 2011-2016**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



DƯƠNG CAO NGUYỄN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ
VÀ SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU CÔNG NGHIỆP
SÔNG CÔNG I GIAI ĐOẠN 2011-2016**

Ngành: Quản lý đất đai
Mã số ngành: 8 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Trần Thị Phả

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

*Tôi xin cam đoan rằng toàn bộ những nội dung và số liệu trong luận văn này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân tôi, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn dưới sự hướng dẫn khoa học của TS. **Trần Thị Phả**.*

Các số liệu và những kết quả trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố dưới bất cứ hình thức nào ở các công trình nghiên cứu khác.

Tôi xin chịu trách nhiệm về kết quả nghiên cứu của mình.

Học viên thực hiện luận văn

Dương Cao Nguyên

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành chương trình cao học và viết luận văn này, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, giúp đỡ và góp ý nhiệt tình của quý thầy cô trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên - Đại học Thái Nguyên.

Trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn đến quý thầy cô Khoa Quản lý tài nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, đặc biệt là những thầy cô đã tận tình chỉ bảo cho tôi suốt thời gian học tập và làm luận văn tại trường.

Tôi xin gửi lời biết ơn sâu sắc đến Tiến sĩ Trần Thị Phả người đã dành rất nhiều thời gian và tâm huyết hướng dẫn nghiên cứu và giúp tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Nhân đây, tôi xin chân thành cảm ơn các cán bộ Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng KCN Thái Nguyên đã tạo rất nhiều điều kiện để tôi có đầy đủ dữ liệu, số liệu nghiên cứu và hoàn thành tốt luận văn tốt nghiệp.

Mặc dù tôi đã có nhiều cố gắng hoàn thiện luận văn bằng tất cả năng lực của mình, tuy nhiên không thể tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được những đóng góp quý báu của quý thầy cô và các bạn.

Thái Nguyên, tháng 05 năm 2018

Học viên

Dương Cao Nguyên

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC TỪ 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 của đề tài	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Các nhân tố tác động đến việc sử dụng đất trong KCN.....	6
1.1.3. Tác động của KCN đối với kinh tế - xã hội	8
1.1.4. Nội dung, phương pháp quản lý nhà nước về đất đai	9
1.1.2. Cơ sở pháp lý	13
1.1.3. Cơ sở thực tiễn	15
1.2. Thực trạng các KCN trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	26
1.3. Những nghiên cứu về quản lý và sử dụng đất cho việc phát triển các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	28
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	31
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	31
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	31
2.1.3. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	31

2.2. Nội dung nghiên cứu	31
2.2.1. Khái quát chung về KCN Sông Công I	31
2.2.2. Đánh giá công tác quản lý đất đai tại KCN Sông Công I.....	31
2.2.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất tại KCN Sông Công I.....	31
2.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý và sử dụng đất tại KCN.....	32
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp tăng cường hiệu quả công tác quản lý và sử dụng đất	32
2.3. Phương pháp nghiên cứu	32
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp	32
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp.....	32
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp số liệu	33
2.3.4. Phương pháp phân tích, so sánh và xử lý số liệu	33
2.3.5. Phương pháp bản đồ	33
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Khái quát về KCN Sông Công I.....	34
3.2. Đánh giá công tác quản lý đất đai tại KCN Sông Công I.....	35
3.2.1. Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong KCN.....	35
3.2.2. Công tác thực hiện giải phóng mặt bằng	41
3.2.3. Công tác xin giao đất, xin thuê đất với UBND tỉnh	44
3.2.4. Công tác cho thuê lại đất.....	46
3.2.5. Công tác đăng ký Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	51
3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đai tại KCN Sông Công I.....	56
3.3.1. Hiện trạng sử dụng đất của KCN Sông Công.....	56
3.3.2. Tiến độ sử dụng đất	57
3.3.3. Tỷ lệ lấp đầy KCN Sông Công I	59
3.3.4. Hiệu quả sử dụng đất	60
3.4. Các yếu tố ảnh hưởng tới việc quản lý và sử dụng đất tại KCN Sông Công I	62
3.4.1. Hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.....	62
3.4.2. Vốn đầu tư.....	63
3.4.3. Quy hoạch	64

3.4.4. Năng lực của nhà đầu tư	64
3.4.5. Sự phát triển của công nghiệp phụ trợ, khả năng cung cấp nguyên vật liệu.....	65
3.4.6. Sự ổn định chính trị, cơ chế chính sách và môi trường đầu tư	65
3.5. Giải pháp khắc phục những tồn tại khó khăn trong việc quản lý và nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai tại KCN Sông Công I.....	66
3.5.1. Công tác quy hoạch khu công nghiệp	66
3.5.2. Tăng cường quản lý trong KCN.....	66
3.5.3. Hoàn thiện và nâng cao tính hấp dẫn của môi trường đầu tư	67
3.5.4. Lựa chọn nhà đầu tư.....	67
3.5.5. Xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng KCN và nâng cao chất lượng thu hút đầu tư vào KCN	67
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	68
TÀI LIỆU THAM KHẢO	70
PHỤ LỤC.....	73

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

- BQL	Ban quản lý
- CNH	Công nghiệp hóa
- DN	Doanh nghiệp
- ĐTTN	Đầu tư trong nước
- ĐTNN	Đầu tư nước ngoài
- FDI	Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài
- GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- GPMB	Giải phóng mặt bằng
- HDH	Hiện đại hóa
- HDND	Hội đồng nhân dân
- KCN	Khu công nghiệp
- KCX	Khu chế xuất
- KKT	Khu kinh tế
- KT - XH	Kinh tế - xã hội
- ND-CP	Nghị định - Chính phủ
- ND	Nghị định
- UBND	Ủy ban nhân dân
- TT-BTC	Thông tư - Bộ tài chính
- TQ	Thẩm quyền
- TĐC	Tái định cư
- QĐ	Quyết định
- STT	Số thứ tự

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Bảng quy hoạch chi tiết sử dụng đất.....	37
Bảng 3.2.	Diện tích bị giảm trừ theo từng giai đoạn của Khu công nghiệp Sông Công I trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch	38
Bảng 3.3:	Các quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh tính đến năm 2016.....	45
Bảng 3.4:	Các doanh nghiệp thuê lại đất trong KCN Sông Công I.....	48
Bảng 3.5:	Tổng hợp số dự án trong và ngoài nước tại KCN Sông Công I	49
Bảng 3.6:	Diện tích cho thuê lại đất trong KCN Sông Công I,	50
Bảng 3.7:	Kết quả việc cấp GCNQSD đất cho doanh nghiệp.....	52
Bảng 3.8:	Đánh giá việc sử dụng đất của nhà đầu tư trong KCN Sông Công I.....	61

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1:	Cơ cấu sử dụng đất trong KCN Sông Công I.....	36
Hình 3.2:	Các giai đoạn thực hiện dự án trong KCN Sông Công I.....	36
Hình 3.3:	Diện tích trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch.....	39
Hình 3.4:	Diện tích đất đã GPMB và chưa GPMB	42
Hình 3.5:	Diện tích GPMB trong KCN Sông Công I giai đoạn 2011-2016.....	42
Hình 3.6:	Tỷ lệ diện tích đất đã cho thuê và chưa cho thuê lại.....	46
Hình 3.7:	Kết quả công tác cấp GCNQSD đất cho các nhà đầu tư trong KCN Sông Công I.....	55
Hình 3.8:	Tỷ lệ phần trăm đất KCN đã đưa vào sử dụng.....	57
Hình 3.9:	Tình hình sử dụng đất của nhà đầu tư trong KCN	58
Hình 3.10;	Tỷ lệ diện tích đã lấp đầy và diện tích chưa lấp đầy KCN	59