

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



TRẦN THỊ THAO

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC GIAO,
CHO THUÊ ĐẤT CHO CÁC DOANH NGHIỆP
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐẠI TỪ, TỈNH THÁI NGUYÊN
GIAI ĐOẠN 2013 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2018

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



TRẦN THỊ THAO

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC GIAO,
CHO THUÊ ĐẤT CHO CÁC DOANH NGHIỆP TRÊN ĐỊA
BÀN HUYỆN ĐẠI TỪ, TỈNH THÁI NGUYÊN
GIAI ĐOẠN 2013 - 2017**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Đỗ Thị Lan

Thái Nguyên - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam kết rằng nội dung Đề tài Luận văn “*Đánh giá hiệu quả của công tác giao, cho thuê đất cho các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2013 - 2017*”. là công trình nghiên cứu của bản thân. Các số liệu có nguồn gốc rõ ràng, tuân thủ đúng các nguyên tắc có liên quan.

Kết quả trình bày trong Luận văn có được trong quá trình nghiên cứu là trung thực, chưa từng được ai công bố trước đây.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2018

Học viên

Trần Thị Thao

LỜI CẢM ƠN

Sau một thời gian nghiên cứu, thu thập tài liệu, tôi đã hoàn thành luận văn Thạc sĩ với Đề tài “**Đánh giá hiệu quả của công tác giao, cho thuê đất cho các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2013 - 2017**”, với sự nỗ lực của bản thân, sự hướng dẫn chu đáo của thầy, cô cùng bạn bè, đồng nghiệp trong đơn vị đang công tác và một số đơn vị liên quan khác.

Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành nhất đến PGS.TS Đỗ Thị Lan và các thầy cô trong khoa đã tạo điều kiện cho tôi chọn đề tài có tính thực tiễn cao và hướng dẫn tận tình, đóng góp nhiều ý kiến quý báu trong quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin cảm ơn Lãnh đạo Sở Tài Tài nguyên và môi trường, Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên; Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và môi trường, Chi Cục Thuế huyện, và các phòng chuyên môn thuộc UBND huyện Đại Từ, Lãnh đạo và tập thể cơ quan Thanh tra huyện Đại Từ đã tạo mọi điều kiện về thời gian và tài liệu, cũng như góp ý để tôi hoàn thành tốt luận văn.

Luận văn này là thành quả được đúc kết trong quá trình học tập tại Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, là những kinh nghiệm đúc kết từ thực tế trong quá trình công tác, làm việc của tôi. Trong quá trình thực hiện Luận văn, mặc dù bản thân đã rất cố gắng nhưng không tránh khỏi những thiếu sót. Vì vậy, rất mong nhận được sự góp ý bổ sung và chỉ bảo từ các thầy, các cô để luận văn được hoàn thiện hơn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2018

Học viên

Trần Thị Thao

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG	v
DANH MỤC CÁC HÌNH	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	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
1.2. Cơ sở khoa học.....	11
1.3. Cơ sở thực tiễn	12
1.3.1. Khái quát chính sách đất đai của Trung Quốc	12
1.3.2. Khái quát chính sách giao đất, cho thuê đất của Việt Nam	17
1.3.3. Tình hình sử dụng đất trong nước.....	22
1.4. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức tại Việt Nam.....	27
1.4.1. Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức....	28
1.4.2. Tình hình thuê đất của các tổ chức	31
1.4.3. Đánh giá thực trạng, quản lý của các tổ chức	31
Chương 2: NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	33
2.1. Địa điểm, thời gian và đối tượng nghiên cứu	33
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	33
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất của huyện Đại Từ	33
2.2.2. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, cho thuê cho các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ.....	33
2.2.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các doanh nghiệp	33
2.2.4. Định hướng giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất đã giao cho các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.....	34
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	34

2.3.1. Thu thập số liệu thứ cấp	34
2.3.2. Thu thập số liệu sơ cấp về tình hình sử dụng đất của các tổ chức	35
2.3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất và phân tích đánh giá.....	37
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	37
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	38
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên ảnh hưởng đến sử dụng đất.....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	38
3.1.2. Khái quát tình hình kinh tế - xã hội huyện Đại Từ.....	41
3.1.3. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn huyện Đại Từ	46
3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, cho thuê đối với các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.....	50
3.3.1. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, cho thuê đối với các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.....	50
3.3.2. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, cho thuê đối với các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ	51
3.4. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các doanh nghiệp.....	64
3.4.1. Đánh giá sử dụng đất theo mục đích sử dụng	64
3.4.2. Hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường	64
3.6. Định hướng giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất đã giao cho thuê đất cho các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ.....	68
3.6.1. Giải pháp thể chế chính sách.....	68
3.6.2. Giải pháp kinh tế - xã hội.....	68
3.6.3. Giải pháp kỹ thuật.....	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	71
1. Kết luận	71
2. Kiến nghị.....	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74

DANH MỤC CÁC BẢNG

Biểu 1.1: Biến động diện tích đất nông nghiệp toàn quốc 2016	23
Biểu 1.2: Biến động diện tích đất phi nông nghiệp năm 2016.....	24
Bảng 1.3. Hiện trạng sử dụng đất đai cả nước tính đến ngày 31/12/2016.....	26
Bảng 1.4. Tổng số tổ chức phân theo loại hình sử dụng.....	28
Bảng 1.5. Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của các loại hình tổ chức.....	30
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Đại Từ năm 2017.....	41
Bảng 3.2. Diện tích, dân số theo đơn vị hành chính của huyện Đại Từ năm 2017	42
Bảng 3.3. Thực trạng sử dụng đất năm 2017 và biến động so với số liệu thống kê đất đai năm 2016, 2015 và năm 2014	48
Bảng 3.4. Tổng số tổ chức phân theo loại hình sử dụng trên địa bàn huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên	50
Bảng 3.5. Tổng số doanh nghiệp phân theo loại hình sử dụng trên địa bàn huyện Đại Từ.....	52
Bảng 3.6. Kết quả giao đất đối với các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ	53
Bảng 3.7. Kết quả cho thuê đối với các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ	53
Bảng 3.8. Tình hình vi phạm của các doanh nghiệp trong việc sử dụng đất trên địa bàn huyện Đại Từ.....	57
Bảng 3.9. Tình hình các doanh nghiệp thực hiện việc nộp phí môi trường trên địa bàn huyện Đại Từ	59
Bảng 3.10. Kết quả xử phạt vi phạm về bảo vệ môi trường	60
Bảng 3.11. Tổng hợp tình hình thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các doanh nghiệp giai đoạn 2013-2017 trên địa bàn huyện Đại từ.....	62
Bảng 3.12. Kết quả thu tiền thuê đất qua các năm.....	64
Bảng 3.13. Hiệu quả xã hội mà các doanh nghiệp đem lại	65
Bảng 3.14. Đánh giá hiệu quả môi trường	67

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Cơ cấu các nhóm đất chính toàn quốc năm 2016	22
Hình 1.2. Cơ cấu diện tích đất của các tổ chức phân theo vùng	27
Hình 3.1. Bản đồ địa giới hành chính huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.....	39

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai luôn là nguồn lực tự nhiên có vai trò quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia. Trong giai đoạn hiện nay, nước ta đang trong quá trình đổi mới, thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hóa đất nước, xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa thì vai trò của đất đai và các quan hệ đất đai ngày càng được nhìn nhận đầy đủ hơn, toàn diện hơn và khoa học hơn. Nhằm phát huy nguồn lực đất đai, khai thác, bảo tồn và sử dụng có hiệu quả đất đai thì việc quản lý của Nhà nước đối với đất đai là việc làm hết sức cần thiết. Là đại diện chủ sở hữu toàn bộ đất đai trên phạm vi cả nước, Nhà nước có đầy đủ các quyền năng của chủ sở hữu, đó là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đất đai. Tuy nhiên trên thực tế, Nhà nước không trực tiếp khai thác lợi ích trên từng mảnh đất mà việc làm này thuộc về các chủ thể được Nhà nước giao quyền sử dụng đất. Việc trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng đất một mặt thể hiện ý chí của Nhà nước đối với chức năng nắm quyền lực trong tay, mặt khác thể hiện ý chí của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đất đai. Nhà nước thực hiện việc trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng thông qua công tác giao đất, cho thuê đất. Chính vì vậy mà công tác giao đất, cho thuê đất không chỉ có ý nghĩa quan trọng trong quản lý đất đai của Nhà nước mà nó còn có ý nghĩa, ảnh hưởng tới đời sống của các chủ thể sử dụng đất được giao, được thuê. Giao đất, cho thuê đất là một trong những công cụ quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai, góp phần phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư và bước đầu phát huy nguồn lực của đất đai trong phát triển của đất nước.

Đại Từ là một huyện trung du miền núi cách xa trung tâm thành phố Thái Nguyên và các khu kinh tế lớn của tỉnh, hệ thống giao thông về cơ bản đã được nhà nước đầu tư phát triển tuy nhiên vẫn còn hạn chế, đặc biệt là tại các xã vùng sâu vùng xa. Các vấn đề về kinh tế, văn hoá, xã hội khá phát triển tạo điều kiện

để giao lưu với các vùng và thu hút được vốn đầu tư. Song song với những thuận lợi đó là những áp lực về kinh tế, xã hội, về quản lý sử dụng đất, do đó cần thực hiện tốt hơn công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là công tác giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất.

Với thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Đại Từ trong những năm gần đây cũng như dự báo phát triển kinh tế - xã hội trong tương lai, dưới tác động của quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa cùng với sự gia tăng dân số thì nhu cầu sử dụng đất của huyện ngày càng tăng, trong khi quỹ đất có hạn. Công tác quản lý, sử dụng đất đai ở huyện Đại Từ nói chung, của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện nói riêng đang là một thách thức lớn đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai. Trong tình hình hiện nay, vi phạm pháp luật đất đai cả về quản lý và sử dụng còn diễn ra ở nhiều địa phương, ở các xã, thị trấn đặc biệt là của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư. Hiện tượng sử dụng đất sai mục đích, lấn chiếm đất đai, đất để hoang hóa không sử dụng, chậm triển khai dự án, tình trạng “quy hoạch treo” chưa được ngăn chặn kịp thời, vẫn còn xảy ra. Do vậy, để sử dụng đất hợp lý, hiệu quả và theo đúng quy định, cần phải đánh giá đúng thực trạng sử dụng đất, nhằm cung cấp cơ sở cho sử dụng đất hợp lý với các giải pháp, quan điểm sinh thái và phát triển bền vững.

Trước những vấn đề trên, dưới sự hướng dẫn trực tiếp của cô giáo PGS.TS. Đỗ Thị Lan tôi tiến hành nghiên cứu đề tài ***“Đánh giá hiệu quả của công tác giao, cho thuê đất cho các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2013 - 2017”***.

2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

2.1. Mục tiêu tổng quát

Đánh giá thực trạng hiệu quả sử dụng đất của các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Đại Từ qua các mặt: kinh tế, xã hội, môi trường. Từ đó, đề xuất các giải pháp khắc phục nhằm tăng cường hiệu quả trong công tác giao đất, cho thuê đất trong thời gian tiếp theo.