

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

PHẠM MẠNH DUYỆT

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP
SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HIỆU QUẢ ĐỐI VỚI
DIỆN TÍCH ĐẤT ĐÃ GIAO CHO CÁC TỔ CHỨC
KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên, Năm 2012

Lời cam đoan

Tôi xin cam đoan, số liệu và kết quả nghiên cứu trong Luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ bất kỳ một học vị nào .

Tôi xin cam đoan, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện Luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong Luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả Luận văn

Phạm Mạnh Duyệt

Lời cảm ơn

Để hoàn thành bản Luận văn này tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình của

- GS.TS. Nguyễn Thế Đặng, Khoa Tài nguyên và Môi trường, Trường Đại học Nông lâm - Đại học Thái Nguyên, người đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

- Các thầy giáo, cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường và Khoa Sau Đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên và đồng nghiệp.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang; Cục Thống kê tỉnh Tuyên Quang; Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; Chi cục Thuế thành phố Tuyên Quang và các cơ quan liên quan.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới các cá nhân tập thể và cơ quan nêu trên đã tận tình giúp đỡ và tạo những điều kiện tốt nhất cho tôi trong quá trình thực hiện Đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả Luận văn

Phạm Mạnh Duyệt

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC BẢNG.....	vii
DANH MỤC HÌNH VÀ BẢN ĐỒ	ix
MỞ ĐẦU.....	1
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	4
<i>1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài</i>	<i>4</i>
<i>1.1.2. Cơ sở pháp lí của đề tài</i>	<i>6</i>
1.2. Khái quát chính sách giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế của Thế giới và của Việt Nam	10
<i>1.2.1. Khái quát chính sách đất đai của Thế giới</i>	<i>10</i>
<i>1.2.1.1. Khái quát chính sách đất đai của Trung Quốc.....</i>	<i>11</i>
<i>1.2.1.2. Khái quát chính sách đất đai của Pháp</i>	<i>14</i>
<i>1.2.1.3. Khái quát chính sách đất đai của Mỹ</i>	<i>15</i>
<i>1.2.2. Khái quát chính sách giao đất, cho thuê đất của Việt Nam.....</i>	<i>15</i>
1.3. Tình hình sử dụng đất trên Thế giới và trong nước.....	18
<i>1.3.1. Tình hình sử dụng đất trên Thế giới</i>	<i>18</i>
<i>1.3.2. Tình hình sử dụng đất trong nước.....</i>	<i>18</i>
1.4. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức tại Việt Nam	20
<i>1.4.1. Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức. ...</i>	<i>23</i>
<i>1.4.2. Tình hình thuê đất của các tổ chức.....</i>	<i>24</i>
1.5. Tình hình sử dụng đất của tỉnh Tuyên Quang.....	25
<i>1.5.1. Diện tích đất phân theo các nhóm đất</i>	<i>25</i>
<i>1.5.2. Diện tích đất phân theo đơn vị hành chính.....</i>	<i>27</i>

1.5.3. Thực trạng sử dụng đất đã giao, cho thuê đối với các tổ chức trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang	28
---	----

Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Địa điểm, thời gian và đối tượng nghiên cứu	32
2.2. Nội dung nghiên cứu	32
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Tuyên Quang ảnh hưởng đến sử dụng đất.....	32
2.2.2. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.....	32
2.2.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, cho thuê cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Tuyên Quang	32
2.2.4. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.....	32
2.2.5. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất đã giao cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Tuyên Quang	33
2.2.6. Định hướng giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất đã giao cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Tuyên Quang	33
2.3. Phương pháp nghiên cứu	33
2.3.1. Thu thập số liệu thứ cấp.....	33
2.3.2. Thu thập số liệu sơ cấp về tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế ..	34
2.3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất và phân tích đánh giá	35
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu	35

Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Tuyên Quang ảnh hưởng đến sử dụng đất	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	37
3.1.1.1. Vị trí địa lý	37
3.1.1.2. Địa hình, địa mạo.....	39
3.1.1.3. Khí hậu.....	39
3.1.1.4. Thủy văn.....	39
3.1.1.5. Các nguồn tài nguyên	40

3.1.1.6. <i>Thực trạng môi trường của thành phố Tuyên Quang</i>	44
3.1.2. <i>Khái quát tình hình kinh tế - xã hội thành phố Tuyên Quang</i>	45
3.1.2.1. <i>Về tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế</i>	46
3.1.2.2. <i>Thực trạng phát triển các ngành kinh tế</i>	47
3.1.2.3. <i>Dân số, lao động, việc làm và thu nhập</i>	48
3.1.2.4. <i>Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn</i>	49
3.1.2.5. <i>Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội</i>	49
3.2. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang	51
3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, cho thuê đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Tuyên Quang	55
3.3.1. <i>Tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức</i>	55
3.3.2. <i>Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức</i> ...	56
3.3.3. <i>Tình hình thuê đất của các tổ chức</i>	57
3.3.4. <i>Tình hình sử dụng đất của các tổ chức</i>	57
3.3.5. <i>Tình hình giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn thành phố Tuyên Quang từ năm 2008 đến năm 2011</i>	58
3.3.6. <i>Đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang</i>	61
3.4. Đánh giá tình hình thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang ...	68
3.4.1. <i>Đánh giá tình hình thu tiền sử dụng đất</i>	68
3.4.2. <i>Đánh giá tình hình thu tiền thuê đất</i>	68
3.5. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất đã giao cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Tuyên Quang	70
3.6. Một số giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất đã giao cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Tuyên Quang	71
3.6.1. <i>Giải pháp thể chế chính sách</i>	71
3.6.2. <i>Giải pháp kinh tế - xã hội</i>	72

3.6.3. Giải pháp kỹ thuật.....	75
3.6.4. Giải pháp đề xuất xây dựng tiêu chí đánh giá hiệu quả sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế.....	75
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	
1. Kết luận	81
2. Kiến nghị.....	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	

DANH MỤC BẢNG

<i>Bảng 1.1. Hiện trạng sử dụng đất toàn quốc năm 2011</i>	<i>19</i>
<i>Bảng 1.2. Diện tích đất của các tổ chức phân theo các vùng địa lý kinh tế</i>	<i>21</i>
<i>Bảng 1.3. Tổng số tổ chức phân theo loại hình sử dụng</i>	<i>22</i>
<i>Bảng 1.4. Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của các loại hình tổ chức</i>	<i>24</i>
<i>Bảng 1.5. Hiện trạng sử dụng đất tỉnh Tuyên Quang năm 2011</i>	<i>26</i>
<i>Bảng 1.6. Diện tích đất phân theo đơn vị hành chính</i>	<i>27</i>
<i>Bảng 1.7. Tổng số tổ chức phân theo loại hình sử dụng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang</i>	<i>29</i>
<i>Bảng 1.8. Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của các loại hình tổ chức trên địa bàn tỉnh Tuyên</i>	<i>30</i>
<i>Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang năm 2011.....</i>	<i>40</i>
<i>Bảng 3.2. Diện tích, dân số theo đơn vị hành chính của thành phố Tuyên Quang năm 2011.....</i>	<i>46</i>
<i>Bảng 3.3. Giá trị sản xuất và tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2008 - 2011 thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang</i>	<i>46</i>
<i>Bảng 3.4. Cơ cấu GDP các ngành kinh tế (tính theo giá thực tế).....</i>	<i>47</i>
<i>Bảng 3.5. Thực trạng sử dụng đất năm 2011 và biến động so với số liệu thống kê đất đai năm 2010 và năm 2009</i>	<i>52</i>
<i>Bảng 3.6. Tổng số tổ chức phân theo loại hình sử dụng trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.....</i>	<i>56</i>
<i>Bảng 3.7. Tình hình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của các loại hình tổ chức trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.....</i>	<i>57</i>
<i>Bảng 3.8. Kết quả giao đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn 2008 - 2011</i>	<i>59</i>

<i>Bảng 3.9. Kết quả cho thuê đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn 2008 - 2011</i>	<i>60</i>
<i>Bảng 3.10. Kết quả cho thuê đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn 2008 - 2011</i>	<i>62</i>
<i>Bảng 3.11. Tình hình vi phạm nghĩa vụ tài chính của các tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang</i>	<i>64</i>
<i>Bảng 3.12. Kết quả xử lý vi phạm các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang</i>	<i>65</i>
<i>Bảng 3.13. Tình hình vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường</i>	<i>66</i>
<i>Bảng 3.14. Kết quả xử phạt vi phạm về bảo vệ môi trường</i>	<i>67</i>
<i>Bảng 3.15. Tổng hợp tình hình thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2008-2011 trên địa bàn thành phố Tuyên Quang</i>	<i>69</i>
<i>Bảng 3.16. Đề xuất hệ thống tiêu chí đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế</i>	<i>76</i>

DANH MỤC HÌNH VÀ BẢN ĐỒ

Hình 1.1. Cơ cấu các nhóm đất chính toàn quốc năm 2011	20
Hình 1.2. Cơ cấu diện tích đất của các tổ chức phân theo vùng	22
Hình 1.3. Cơ cấu các nhóm đất chính tỉnh Tuyên Quang năm 2011	25
Hình 1.4. Cơ cấu diện tích đất của các đơn vị hành chính	27
Hình 3.1. Bản đồ địa giới hành chính thành phố Tuyên Quang	38
Hình 3.2. Cơ cấu các nhóm đất chính thành phố Tuyên Quang năm 2011	41