

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

HOÀNG ĐỨC THIỆP

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ, SỬ
DỤNG ĐẤT VÀ BIẾN ĐỘNG TÍNH CHẤT ĐẤT
CỦA MỘT SỐ KHU CÔNG NGHIỆP CHÍNH
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

Thái Nguyên – 2012

MỞ ĐẦU

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên của mỗi quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, an ninh và quốc phòng. Việc quản lý sử dụng hiệu quả, bền vững tài nguyên đất là mục tiêu của mọi quốc gia.

Vấn đề quản lý và sử dụng đất đai đã có những ảnh hưởng lớn đối với sự phát triển kinh tế xã hội. Trong quản lý, sử dụng đất đai, việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất quyết định đến tốc độ phát triển kinh tế xã hội và chuyển dịch cơ cấu kinh tế giữa các ngành nghề. Tốc độ tăng trưởng kinh tế xã hội hàng năm cao, giá trị sản lượng công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ chiếm phần lớn trong nền kinh tế cho thấy diện tích đất sử dụng trong các ngành này tăng lên đáng kể đã xâm lấn vào quỹ đất nông nghiệp. Việc quản lý, sử dụng đất đai, chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở nhiều địa phương đã thúc đẩy tăng trưởng kinh tế nhưng nó cũng có tác động mạnh mẽ đến những vấn đề xã hội và bảo vệ môi trường.

Thái Nguyên mặc dù là tỉnh trung du miền núi nhưng lại có địa giới tiếp giáp với thủ đô Hà Nội, có quốc lộ 3 Hà Nội - Bắc Kạn – Cao Bằng và đường quốc lộ đi Tuyên Quang, Lạng Sơn. Đây là những tỉnh có nguồn khoáng sản phong phú, đa dạng. Vì vậy từ những năm 60 của thế kỷ trước Thái Nguyên đã được chọn làm nơi xây dựng khu gang thép Thái Nguyên, luyện kim màu, nhà máy sản xuất giấy ... phục vụ cho phát triển kinh tế miền Bắc và cũng là nền tảng cho công nghiệp của tỉnh thực hiện đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá

Trong những năm gần đây, kinh tế Thái Nguyên đạt tốc độ phát triển cao chiếm 8 – 14%. Sự tăng trưởng đó có sự đóng góp không nhỏ của ngành công nghiệp. Theo quy hoạch phát triển từ nay đến 2020 tốc độ tăng trưởng GDP của Thái Nguyên là 12 – 15% cao hơn mức tăng trưởng bình quân của cả nước 8 – 9%/năm, trong đó ngành công nghiệp tăng bình quân là 16,5 – 17%. Có thể nói Thái Nguyên là tỉnh có nền công nghiệp phát triển nhất ở vùng Trung Du miền núi. Các

ngành công nghiệp chính trên địa bàn tỉnh là luyện kim, cơ khí, giấy và khai thác chế biến khoáng sản. Đây là các ngành sử dụng nhiều năng lượng, nguyên liệu và có tiềm năng gây ô nhiễm môi trường lớn

Theo Tờ trình số 17/TTg ngày 29/4/2009 của UBND tỉnh Thái Nguyên thì đến năm 2020 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên sẽ có 5 khu công nghiệp với tổng diện tích 1630 ha, 2 tổ hợp khu công nghiệp – đô thị với tổng diện tích 9400 ha (trong đó có 2350 ha khu công nghiệp); 24 cụm công nghiệp với tổng diện tích 1760ha và 5 điểm công nghiệp với tổng diện tích là 48ha. Như vậy nếu so với thời điểm năm 2009 thì số khu công nghiệp, cụm công nghiệp, điểm công nghiệp tăng nhiều lần cả về số lượng lẫn diện tích. Hậu quả có thể dự báo là môi trường không khí, nước, đất trên địa bàn tỉnh sẽ bị đe dọa, nhất là các khu vực lân cận các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, điểm công nghiệp. Nếu quá trình tăng trưởng công nghiệp này không gắn kết với quy hoạch và xây dựng các cơ sở hạ tầng ngay từ đầu thì khó mà thực hiện được phát triển kinh tế bền vững.

Hơn nữa, theo điều tra sơ bộ thì phần lớn các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, điểm công nghiệp hiện có đã và đang được xây dựng trên đất nông nghiệp và lâm nghiệp tại các huyện, thành thị. Do đó đất nông nghiệp, lâm nghiệp tại các địa bàn có khu công nghiệp, cụm công nghiệp, điểm công nghiệp sẽ có biến động cả về số lượng và chất lượng làm ảnh hưởng đến sản xuất nông lâm nghiệp. Để có cơ sở cho việc xây dựng các loại hình sử dụng đất hợp lý cần phải có sự đánh giá đúng thực trạng sử dụng đất hiện nay cũng như chất lượng đất do tác động của sản xuất công nghiệp. Ý tưởng trên sẽ được thực hiện thông qua đề tài ***“Đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất và biến động tính chất đất của một số khu công nghiệp chính trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên”***.

2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI

2.1. Mục tiêu tổng quát của đề tài

Đánh giá được thực trạng quản lý, hiện trạng sử dụng đất và ảnh hưởng của sản xuất công nghiệp đến hoá tính đất trong khu vực có khu công nghiệp cụm công thuộc điểm nghiên cứu, từ đó thấy được vai trò của quản lý, sử dụng đất trong khu vực đối với sản xuất công nghiệp và sản xuất nông nghiệp, lấy đó làm cơ sở đề xuất giải pháp khắc phục.

2.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài

- Đánh giá được việc quản lý và sử dụng đất trong khu vực của khu công nghiệp, cụm công nghiệp thuộc điểm nghiên cứu.
- Đánh giá được nguyên nhân làm biến đổi hoá tính đất trong khu vực của 3 khu công nghiệp, cụm công nghiệp thuộc điểm nghiên cứu.
- Đánh giá được ảnh hưởng của sản xuất công nghiệp tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp thuộc điểm nghiên cứu đến sản xuất nông nghiệp trong khu vực

3. Ý NGHĨA CỦA ĐỀ TÀI

+ Ý nghĩa trong nghiên cứu khoa học

Góp phần xây dựng luận cứ khoa học cho quá trình quy hoạch, xây dựng hạ tầng cơ sở các khu công nghiệp nhằm đảm bảo sử dụng đất hợp lý, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu vực khu công nghiệp

+ Ý nghĩa trong thực tiễn

Góp phần xây dựng các mô hình sử dụng đất quanh khu công nghiệp nhằm đảm bảo sản xuất nông nghiệp bền vững và các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường và kiểm soát ô nhiễm môi trường đất trong khu vực

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU

1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI

1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài

Luật đất đai năm 2003 khẳng định:

Đất là tài nguyên vô giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng. Tuy nhiên vai trò của đất đối với từng ngành rất khác nhau, do đó việc sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất
- Tiết kiệm có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của các đối tượng xung quanh
- Người sử dụng đất thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời gian sử dụng đất theo quy định của luật đất đai và các quy định khác của luật pháp có liên quan.

Trong các ngành phi nông nghiệp đất đai có chức năng là cơ sở không gian và vị trí để hoàn thành quá trình lao động, là kho tàng dự trữ. Trong ngành công nghiệp đất đai là tư liệu sản xuất chủ yếu không có gì thay thế được.

Đối với nông nghiệp đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, các hoạt động sản xuất nông nghiệp đều phải thông qua đất đai khi mà cuộc sống xã hội phát triển ở mức cao, chức năng của đất từng bước được mở rộng, nên sử dụng đất đai càng trở nên phức tạp. Về mặt kinh tế, sử dụng đất đai là hệ thống các biện pháp điều hoà mối quan hệ giữa người và đất trong tổ hợp các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác và môi trường. Căn cứ vào nhu cầu của thị trường sẽ phát hiện và quyết định phương hướng chung, mục tiêu sử dụng đất hợp lý nhất phát huy được công dụng tối đa của đất đai nhằm đạt tới hiệu ích sinh thái kinh tế xã hội cao nhất. Vì vậy sử dụng đất thuộc phạm trù hoạt động kinh tế của nhân loại. Với ý nghĩa là nhân tố của sức sản xuất các nhiệm vụ và nội dung sử dụng đất được thể hiện ở các mặt sau:

- Sử dụng đất hợp lý về không gian, hình thành hiệu quả kinh tế không gian sử dụng đất.

- Phân phối hợp lý cơ cấu đất đai trên diện tích đất đai được sử dụng, hình thành cơ cấu sử dụng đất.

- Quy mô sử dụng đất cần có sự tập trung thích hợp hình thành quy mô kinh tế sử dụng đất (kinh tế đất)

- Trong quá trình phát triển kinh tế xã hội: khi kinh tế xã hội phát triển mạnh cùng với sự bùng nổ của dân số sẽ làm cho mối quan hệ giữa người và đất ngày càng căng thẳng, và những sai lầm của con người trong quá trình sử dụng đất đã dẫn đến huỷ hoại môi trường đất.

1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài

Tính từ năm 1991 đến năm 2009 trải qua 18 năm xây dựng và phát triển, cả nước đã thành lập được 223 khu công nghiệp với tổng diện tích tự nhiên đạt 57.264 ha, phân bố trên 56/63 tỉnh thành phố trực thuộc trung ương. Trong đó diện tích đất sử dụng cho phát triển công nghiệp có thể thuê theo quy hoạch đạt gần 40.00 ha, chiếm 65% diện tích đất quy hoạch các khu công nghiệp [3].

Trong số 223 khu công nghiệp hiện nay của cả nước, có 171 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động, 52 khu công nghiệp đang trong quá trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chủ yếu là các khu công nghiệp mới thành lập trong những năm gần đây. Tính chung cho toàn bộ các khu công nghiệp cả nước thì tỷ lệ lấp đầy chỉ đạt 46% với 17.107 ha đất công nghiệp đã cho thuê [3].

Năm 2008, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 29/2008/NĐ-CP quy định về thành lập, hoạt động, chính sách và quản lý nhà nước đối với khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế, trong đó quy định thống nhất hoạt động của các khu công nghiệp trên lĩnh vực theo hướng đẩy mạnh phân cấp quản lý cho Ban quản lý các khu công nghiệp. Nghị định đã góp phần đổi mới sâu sắc về thể chế, môi trường đầu tư kinh doanh cùng quá trình hội nhập kinh tế quốc tế mạnh mẽ sau khi Việt Nam gia nhập WTO, Công tác quản lý nhà nước về khu công nghiệp cũng như bản thân hoạt động của các khu công nghiệp đã có những điều chỉnh về tổ chức, chương trình

hoạt động để thích nghi với điều kiện mới. Nhờ đó trong năm 2008, các khu công nghiệp một mặt tiếp tục đà tăng trưởng như những năm trước, Mặt khác có những nét phát triển mới mang tính đột phá, với 48 dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp được cấp giấy chứng nhận đầu tư, thành lập 44 khu công nghiệp mới với tổng diện tích tự nhiên 15.657,6 ha (tăng 73% so với năm 2007) và mở rộng 8 khu công nghiệp với tổng diện tích đất tự nhiên 2.810,8 ha (tăng 41,1% so với năm 2007) [3].

Sự phát triển mạnh mẽ của khu công nghiệp trong năm 2008 cũng xuất phát từ nhu cầu của các địa phương nhằm tận dụng cơ hội thu hút đầu tư tăng cao trên cả nước. Mặt khác do việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp đã được phân cấp về địa phương nên đã tạo điều kiện cho các địa phương chủ động và đẩy nhanh quá trình thực hiện thủ tục đầu tư. Tuy nhiên quá trình phát triển khu công nghiệp cũng đã nảy sinh một số vấn đề như gia tăng về số lượng không tỷ lệ thuận với tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp. Trong 3 năm gần đây, tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp giảm trung bình 4%/năm. Qua khảo sát tại một số khu công nghiệp cho thấy, các khu công nghiệp do Thủ tướng Chính phủ ra quyết định thành lập có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thuận tiện nhưng tốc độ lấp đầy chậm, không thu hút được các doanh nghiệp vừa và nhỏ, bởi suất đầu tư cao, cho nên các doanh nghiệp Việt Nam với tài chính có hạn rất khó thuê ở các khu công nghiệp này. Các khu công nghiệp do UBND tỉnh cấp quyết định và hỗ trợ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng thì tốc độ lấp đầy nhanh nhưng không thể thành lập nhiều do ngân sách địa phương hạn hẹp. Các khu công nghiệp khác cho các doanh nghiệp sản xuất thuê đất trước khi xây dựng hạ tầng kỹ thuật nên xuất đầu tư thấp, có tốc độ triển khai xây dựng và lấp đầy nhanh nhưng lại gặp khó khăn trong quản lý môi trường, hạ tầng kỹ thuật không đồng bộ [3]

1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài

- Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Luật Bảo vệ môi trường số 52/2005/QH 11 ngày 29/11/2005;
- Quyết định số 105/2009/QĐ-TTg ngày 19 tháng 8 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy chế quản lý Cụm công nghiệp;
- Quyết định số 278/2005/QĐ-TTg ngày 2 tháng 1 năm 2005 của Thủ tướng Chính Phủ v/v phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020;
- Quyết định số 3466/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Kế hoạch lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015), các cấp tỉnh Thái Nguyên
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003
- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;
- Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15 tháng 6 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
- Thông tư số 08/2009/TT-BTNMT ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định quản lý và bảo vệ môi trường khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghiệp và cụm công nghiệp;
- QCVN 03:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất;

1.2. KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI, HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT TẠI CÁC KHU VỰC CÓ KHU CÔNG NGHIỆP CỦA TỈNH THÁI NGUYÊN.

1.2.1. Khái niệm về quản lý đất đai và các nội dung quản lý đất đai

Quản lý đất đai là một hoạt động trong lĩnh vực quản lý xã hội, có tác dụng điều chỉnh các hoạt động con người dựa trên sự tiếp cận có hệ thống và các kỹ năng điều phối thông tin, đối với các vấn đề đất đai có liên quan đến con người, xuất phát từ quan điểm định lượng, hướng tới phát triển bền vững và sử dụng hợp lý tài nguyên. Quản lý đất đai được thực hiện bằng tổng hợp các biện pháp luật pháp, chính sách, kinh tế, kỹ thuật, công nghệ, xã hội, văn hoá, giáo dục, v.v. Các biện pháp này có thể đan xen, phối hợp, tích hợp với nhau tùy theo điều kiện cụ thể của vấn đề đặt ra. Việc quản lý đất đai được thực hiện ở mọi quy mô: Toàn cầu, khu vực, quốc gia, tỉnh, huyện, xã...

* Nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:

- Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó
- Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính
- Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất
- Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất
- Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Thống kê, kiểm kê đất đai
- Quản lý tài chính về đất đai
- Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản
- Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

- Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai
- Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai
- Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai
- Đối với đất để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Công tác quản lý và sử dụng đất còn đòi hỏi phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và quy hoạch chi tiết trong khu công nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (Luật đất đai năm 2003) vì đất cho xây dựng các khu công nghiệp thực chất là đất chuyên dùng, nên loại hình sử dụng đất này có thể có những tác động có lợi cho sản xuất xã hội nhưng cũng có thể đem lại những tác động bất lợi như đất nông nghiệp bị chuyển mục đích sử dụng thành đất phi nông nghiệp, gây ô nhiễm môi trường đất xung quanh từ sản xuất công nghiệp.

1.2.2. Khái quát về công tác quản lý đất đai của tỉnh Thái Nguyên

Công tác quản lý nhà nước về tài nguyên đất từ năm 2003 đến nay của tỉnh Thái Nguyên đã có những chuyển biến tích cực: Các văn bản pháp luật và các cơ chế chính sách về quản lý tài nguyên đất được triển khai đồng bộ giúp cho việc quản lý đất đai đi vào nề nếp, hiệu quả hơn. Do vậy tài nguyên đất đã trở thành nguồn lực quan trọng để thúc đẩy kinh tế xã hội của tỉnh

Tuy nhiên công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh vẫn còn nhiều hạn chế, tồn tại cần tháo gỡ như tài nguyên đất chưa được khai thác đầy đủ, đất đai dễ hoang hoá, lãng phí, tình trạng tổ chức cá nhân vi phạm luật về đất đai vẫn còn xảy ra ở tất cả các địa phương trong tỉnh: dự báo về nhu cầu sử dụng đất đai chưa sát với thực tế phát triển kinh tế xã hội nên quy hoạch thường xuyên phải điều chỉnh như: hệ thống hồ sơ địa chính chưa đầy đủ, không đồng bộ, thiếu thông tin, việc đo đạc bản đồ chưa đồng bộ, chưa gắn với thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn kinh phí cấp cho phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế