

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

**LÊ MẠNH TIẾN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT,  
CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ  
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN PHỔ YÊN GIAI ĐOẠN 2006 - 2010  
VÀ GIẢI PHÁP QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT HIỆU QUẢ**

**Chuyên ngành : Quản lý đất đai**

**Mã số : 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

*Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng*

**Thái Nguyên, năm 2012**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

**Tác giả luận văn**

***Lê Mạnh Tiến***

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành Luận văn này, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ tận tình của nhiều tập thể và cá nhân. Nhân dịp này tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc đến:

Tập thể các thầy, cô giáo Khoa Tài nguyên & Môi trường, Khoa Sau Đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn **GS.TS. Nguyễn Thế Đặng** - người đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành Luận văn.

Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường; Lãnh đạo phòng Thống kê; Lãnh đạo phòng Kinh tế và Hạ tầng; lãnh đạo các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Phổ Yên; lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, Chi cục Bảo vệ môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên.

Lãnh đạo Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên và tập thể đồng nghiệp là cơ quan chủ quản của tôi đã tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi về thời gian, tinh thần, vật chất để học tập và nghiên cứu.

Tôi xin cảm ơn các tập thể, cơ quan, ban ngành đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong quá trình thu thập tài liệu và nghiên cứu. Đặc biệt, tôi xin cảm ơn tập thể lớp Cao học K18- QLDD đã cùng chia sẻ với tôi trong suốt quá trình học tập, bạn bè và đồng nghiệp đã giúp đỡ, động viên tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu để hoàn thành Luận văn này.

Các doanh nghiệp đóng trên địa bàn huyện Phổ Yên đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình nghiên cứu để hoàn thành Luận văn này.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn tất cả sự giúp đỡ quý báu của các tập thể và cá nhân đã dành cho tôi./.

**Tác giả luận văn**

**Lê Mạnh Tiến**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>i</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích nghiên cứu của đề tài .....	2
3. Yêu cầu của đề tài .....	2
4. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>Chương 1:TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận.....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	6
1.2. Tình hình sử dụng đất trên Thế giới và trong nước .....	11
1.2.1. Tình hình sử đất trên Thế giới.....	11
1.2.2. Tình hình sử dụng đất trong nước .....	17
1.2.3. Tình hình sử dụng đất tại tỉnh Thái Nguyên .....	27
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>30</b>
2.1. Thời gian, địa điểm và đối tượng nghiên cứu .....	30
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	30
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Phổ Yên ảnh hưởng đến sử dụng đất .....	30
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất của huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 – 2010 .....	30
2.2.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, đã cho các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 – 2010.....	30
2.2.4. Định hướng giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên .....	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.3.1. Thu thập số liệu thứ cấp .....	31
2.3.2. Tài liệu sơ cấp .....	31

2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	33
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>34</b>
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Phổ Yên ảnh hưởng đến sử dụng đất .....	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	34
3.1.2. Khái quát tình hình kinh tế - xã hội huyện Phổ Yên.....	38
3.2. Thực trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất của huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 - 2010 .....	45
3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, đã cho các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 – 2010 .....	48
3.3.1. Kết quả cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 – 2010 .....	48
3.3.2. Kết quả giao đất đối với các tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 – 2010.....	55
3.3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 – 2010 .....	55
3.3.4. Một số yếu tố ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên .....	62
3.4. Định hướng giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên.....	63
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>68</b>
1. Kết luận .....	68
2. Kiến nghị.....	69
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>71</b>

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Tình hình biến động sử dụng đất toàn quốc năm 1990 – 2008 .....	18
Bảng 1.2. Cơ cấu sử dụng đất tỉnh Thái Nguyên .....	28
Bảng 3.2. Tình hình sử dụng đất của huyện Phổ Yên năm 2010 .....	36
Bảng 3.3. Diện tích, dân số theo đơn vị hành chính huyện Phổ Yên.....	38
Bảng 3.4. Tăng trưởng kinh tế huyện Phổ Yên thời kỳ 2006 – 2010 .....	39
Bảng 3.5: Chuyển dịch cơ cấu kinh tế huyện Phổ Yên thời kỳ 2001-2010.....	40
Bảng 3.6. Hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất của huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 – 2010 .....	47
Bảng 3.7. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2006.....	49
Bảng 3.8. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2007.....	50
Bảng 3.9. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2008.....	50
Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2009.....	51
Bảng 3.11. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2010.....	52
Bảng 3.12. Tổng hợp kết quả cho thuê đất giai đoạn 2006 - 2010 .....	53
Bảng 3.13. Tổng hợp kết quả giao đất giai đoạn 2006 - 2010 .....	55
Bảng 3.14. Tình hình vi phạm của các tổ chức kinh tế trong việc sử dụng đất trên địa bàn huyện Phổ Yên.....	56
Bảng 3.15. Tình hình vi phạm nghĩa vụ tài chính của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên.....	57
Bảng 3.16. Kết quả xử lý vi phạm các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên .....	58
Bảng 3.17. Tình hình chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường .....	60
Bảng 3.18. Kết quả xử phạt vi phạm về bảo vệ môi trường .....	61

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế, là thành phần quan trọng hàng đầu của sự sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, các cơ sở kinh tế xã hội và an ninh quốc phòng. Đất đai là thành quả lao động, đấu tranh của nhiều thế hệ ở nước ta tạo lập nên, luôn là vấn đề xuyên suốt của mọi thời đại. Sử dụng đất bền vững, tiết kiệm và có hiệu quả đã trở thành chiến lược quan trọng có tính toàn cầu. Nó đặc biệt quan trọng đối với sự tồn tại và phát triển của nhân loại. Việc khai thác, quản lý, sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất đai không chỉ có ý nghĩa về mặt kinh tế mà còn đảm bảo cho mục tiêu ổn định chính trị và phát triển xã hội.

Thực tế cho thấy, với quỹ đất có hạn, trong khi nhu cầu sử dụng đất của xã hội ngày càng tăng đang đặt ra nhiều thách thức với con người và xã hội. Những sai lầm của chúng ta trong quá trình sử dụng đất đã nảy sinh nhiều mâu thuẫn giữa phát triển và môi trường ngày càng gay gắt, đang làm hủy hoại tài nguyên thiên nhiên nói chung và tài nguyên đất đai nói riêng.

Nước ta đang trong tiến trình đổi mới, chủ động hội nhập kinh tế khu vực và thế giới trong điều kiện toàn cầu hoá đang diễn ra mạnh mẽ, một trong các nguồn lực để phát triển kinh tế xã hội, đất đai luôn đặc biệt được quan tâm. Hiến pháp năm 1992 đã khẳng định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả.

Phổ Yên là huyện thuộc vùng bán sơn địa, là trung tâm kinh tế, văn hoá, chính trị của tỉnh Thái Nguyên, là vùng đất có nhiều tiềm năng phát triển kinh tế xã hội. Huyện Phổ Yên có nhiều lợi thế so sánh với các huyện trong tỉnh vì gần thủ đô Hà Nội, cách thủ đô Hà Nội 55 km về phía Bắc, gần sân bay quốc tế Nội Bài, cách thành phố Thái Nguyên 26 km về phía Nam và có hệ thống đường bộ bao gồm đường Quốc lộ 3 cũ đang cải tạo nâng cấp và trong tương lai gần là Quốc lộ 3 mới

đạt tiêu chuẩn quốc tế đường cao tốc. Là một trong những cửa ngõ của thủ đô Hà Nội đi các tỉnh phía Đông Bắc. Đến năm 2015 huyện Phổ Yên cơ bản trở thành thị xã Phổ Yên, là trung tâm công nghiệp, trung tâm giáo dục đào tạo nguồn nhân lực cao của tỉnh Thái Nguyên. Hiện nay huyện Phổ Yên là điểm đến của nhiều nhà đầu tư hàng đầu thế giới và trong nước, đã và đang tìm kiếm, đăng ký, dự kiến đầu tư vào huyện Phổ Yên trên nhiều lĩnh vực.

Với thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Phổ Yên trong những năm gần đây cũng như dự báo phát triển kinh tế - xã hội trong tương lai theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, nhu cầu sử dụng đất cũng như công tác quản lý, sử dụng đất đai ở huyện Phổ Yên nói chung, của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Phổ Yên nói riêng đang là một thách thức lớn đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai. Trong tình hình hiện nay việc 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, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật, 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.

Trước thực trạng và yêu cầu trên, chúng tôi thực hiện đề tài: ***“Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 - 2010 và giải pháp quản lý sử dụng đất hiệu quả”***.

## **2. Mục đích nghiên cứu của đề tài**

Đánh giá được thực trạng sử dụng đất đã giao, đã cho các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên, phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất đã giao, cho thuê.

Định hướng giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với diện tích đất đã giao, đã cho các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên.

## **3. Yêu cầu của đề tài**

Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Phổ Yên ảnh hưởng đến sử dụng đất.



Thực trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất của huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 – 2010.

Điều tra tình hình sử dụng đất đối với diện tích đất đã giao, đã cho các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 – 2010.

Phân tích đánh giá quá trình sử dụng đất đã giao, đã cho các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2006 – 2010.

Đưa ra các giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với diện tích đất đã giao, đã cho các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn huyện Phổ Yên.

#### **4. Ý nghĩa của đề tài**

Kết quả nghiên cứu của đề tài sẽ là cơ sở để hoạch định các chính sách và giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với tài nguyên đất của huyện Phổ Yên. Là tài liệu tham khảo khi nghiên cứu các vấn đề liên quan đến đất đai của các huyện có điều kiện tương đồng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

## Chương 1

# TỔNG QUAN TÀI LIỆU

### 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài

#### 1.1.1. Cơ sở lý luận

Đề tài được nghiên cứu dựa trên cơ sở lý luận của Chủ nghĩa Mác- Lênin và các quan điểm, đường lối của Đảng và Nhà nước ta về đất đai. Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, là sản phẩm của quá trình đấu tranh và lao động của nhân dân ta, trong lực lượng sản xuất “lao động là cha, đất là mẹ sinh ra của cải vật chất cho xã hội”. Do đất đai giữ một vị trí quan trọng trong đời sống xã hội như vậy nên theo quan điểm của các nhà kinh điển Mác-xít thì đất đai đóng một vai trò kinh tế và chính trị to lớn trong quá trình phát triển của xã hội.

Toàn bộ đất đai ở nước ta thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý là một định hướng chính trị cơ bản đã được ghi trong Hiến pháp năm 1992 để xác lập mối quan hệ sở hữu, quản lý và sử dụng đối với đất đai trong giai đoạn cách mạng hiện nay ở nước ta. Luật đất đai năm 2003 còn xác định rõ, cụ thể nội hàm của sở hữu toàn dân về đất đai, đó là: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu” (khoản 1 Điều 5) [11].

Từ nhận thức trên, Đảng và Nhà nước ta đã thường xuyên và luôn luôn quan tâm đến vấn đề đất đai. Trong mỗi giai đoạn cách mạng đã ban hành những đường lối, chủ trương, chính sách, pháp luật đất đai cho phù hợp, góp phần thực hiện thắng lợi các nhiệm vụ của cách mạng đã đề ra.

Vì lẽ đó trong Báo cáo chính trị của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa X Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI của Đảng đã chỉ rõ: “Hoàn thiện luật pháp, cơ chế, chính sách về sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện đối với đất đai, tài nguyên, vốn và các tài sản công để các nguồn lực này được quản lý, sử dụng có hiệu quả”[2].

Cương lĩnh của Đảng Cộng sản Việt Nam (bổ sung, phát triển năm 2011) đã ghi: “... Quản lý, bảo vệ, tái tạo và sử dụng hợp lý, có hiệu quả tài nguyên quốc gia”[2].