

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---



**TRỊNH THỊ YÊN**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT  
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN – TỈNH VĨNH PHÚC**

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

**Thái Nguyên - 2013**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM  
-----

**TRỊNH THỊ YÊN**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT  
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN - TỈNH VĨNH PHÚC**

**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 - 2013**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---



**TRỊNH THỊ YÊN**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT  
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN - TỈNH VĨNH PHÚC**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Mã số: 60 85 01 03**

**SỐ LIỆU THÔ**

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

**Thái Nguyên - 2013**

## 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 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.

Thành phố Vĩnh Yên nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc Việt Nam, cách trung tâm thủ đô Hà Nội 55 km về phía Tây Bắc, là giao điểm tập trung các đầu mối và ở vị trí trung chuyển của nhiều tuyến giao thông đường bộ, đường sắt, đường không,... huyết mạch nối thủ đô Hà Nội với các tỉnh trung du và miền núi phía Bắc. Nhìn tổng quan, vị trí địa lý và các điều kiện giao thông thuận tiện và đang được nâng cấp hiện đại là những thuận lợi không phải nơi nào cũng có, khiến thành phố Vĩnh Yên thành địa điểm có sức thu hút đầu tư lớn các dự án tại khu công nghiệp và ngoài khu công nghiệp với nhiều lĩnh vực kinh doanh, sản xuất các mặt hàng đa dạng.

Trước quá trình đô thị hóa đang diễn ra ngày một mạnh mẽ thì nhu cầu sử dụng đất tăng mạnh là điều tất yếu. Quỹ đất của thành phố tăng lên do việc mở rộng ra các khu vực ngoại thành và mục đích sử dụng đất cũng theo hướng đa dạng hơn. Chính vì vậy mà công tác quản lý đất đai ngày càng nhiều vấn đề nhạy cảm và phức tạp, đặc biệt là đối với các tổ chức kinh tế. Do đó, việc xem xét thực trạng của công tác giao đất, cho thuê đất và tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên để từ đó đưa ra được các giải pháp sử dụng đất hiệu quả là việc làm rất cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

Đứng trước những vấn đề trên, chúng tôi tiến hành nghiên cứu đề tài ***“Đánh giá thực trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc”***.

## **2. Mục tiêu nghiên cứu**

### **2.1. Mục tiêu tổng quát**

Đánh giá được thực trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên.

### **2.2. Mục tiêu cụ thể**

- Đánh giá thực trạng tình hình quản lý, sử dụng đất đã giao cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên.

- Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, phân ra các ngành nghề đầu tư như nông lâm nghiệp, công nghiệp, dịch vụ... việc đánh giá hiệu quả qua các mặt: kinh tế, xã hội, môi trường.

- Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và hiệu quả khai thác sử dụng đất của các tổ chức kinh tế thông qua các cơ chế, chính sách của Nhà nước.

## **3. Yêu cầu của đề tài**

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

- Đánh giá thực trạng sử dụng đất và diện tích đất đã giao cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên; nghiên cứu đánh giá về công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên, nghiên cứu quy trình thực hiện, thủ tục hành chính; cơ chế vận hành việc quản lý đất đai của

các tổ chức kinh tế bảo đảm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước; từng bước góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương nhanh, bền vững.

- Nghiên cứu đánh giá các yếu tố ảnh hưởng làm hạn chế hiệu quả sử dụng đất. Các yếu tố khiến người sử dụng đất phải sử dụng đất có hiệu quả thông qua các chính sách ưu đãi đầu tư, tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án, chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... để điều tiết có hiệu quả nhiệm vụ quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

- Thông qua kết quả nghiên cứu đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, như: cải cách thủ tục hành chính, cơ chế tài chính hóa trong quản lý đất đai của các tổ chức kinh tế, xây dựng kế hoạch cụ thể để chủ động điều hành trong quản lý đất đai (chủ động giải phóng mặt bằng, thu hút đầu tư hay hạn chế đầu tư ở những khu vực không khuyến khích ...).

#### **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 thành phố Vĩnh 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 Vĩnh Phúc.

## **Chương 1**

### **TỔNG QUAN TÀI LIỆU**

#### **1.1. Cơ sở khoa học của đề tài**

##### **1.1.1. Cơ sở lý luận**

Đất đai là tài sản quốc gia, là lãnh thổ bất khả xâm phạm của cả dân tộc. Vì vậy không thể có bất kỳ một cá nhân nào, một nhóm người nào có thể chiếm hữu tài sản chung thành của riêng và tùy ý áp đặt quyền định đoạt cá nhân đối với tài sản chung đó. Chỉ có Nhà nước – người đại diện hợp pháp duy nhất của mọi tầng lớp nhân dân mới được giao quyền quản lý tối cao về đất đai. Đất đai là yếu tố đầu vào của các ngành sản xuất, là cơ sở, là nền tảng của các tổ chức nói chung và của các tổ chức kinh tế nói riêng. Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai giao quyền quản lý, sử dụng với mục tiêu tăng cường quản lý chặt chẽ và sử dụng hợp lý có hiệu quả đất đai. Tuy nhiên quyền sử dụng đất phải trong khuôn khổ luật pháp và quản lý thống nhất của Nhà nước.

Nhà nước là chủ sở hữu toàn bộ đất đai trên phạm vi cả nước, có quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và định đoạt đất đai. Tuy nhiên đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, trên thực tế Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà giao một phần đất đai cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong quá trình sử dụng đất. Thông qua các quy phạm pháp luật về đất đai, quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định trong các văn bản như Luật, Nghị định,... sẽ là cơ sở pháp lý để người sử dụng đất tuân thủ nhằm sử dụng đất hợp pháp, đạt hiệu quả kinh tế cao và tiết kiệm.

Cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước thì các tổ chức kinh tế cũng ngày càng mở rộng và không ngừng lớn mạnh cả về quy mô, số lượng và chất lượng. Do đó nhu cầu sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế tăng lên là điều không thể tránh khỏi. Chính vì vậy, để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất trong từng thời kỳ, Nhà nước không chỉ dừng lại ở việc Nhà nước giao đất mà còn tiến tới cho thuê đất. Bên cạnh đó, như chúng ta biết, đất đai có giới hạn về mặt diện tích, trong khi đó dân số lại tăng lên một cách rất nhanh chóng, điều này đã làm cho áp lực trong việc sử dụng đất ngày càng tăng lên: đất đai được sử dụng để mở rộng sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất cho các nhu cầu thiết yếu của con người.

### 1.1.2. Cơ sở pháp lý

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế bao gồm:

\* Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong các văn bản:

- Dự án đầu tư của tổ chức có sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc dự án có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư.

- Văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài.

\* Việc chấp hành tốt pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Trên cơ sở tự kê khai của người xin giao đất, thuê đất về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về chấp hành pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang làm thủ tục giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã giao, đã cho thuê để xác minh mức độ chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

\* Quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Hiện nay, các quy định chung của Nhà nước về giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế được thể hiện trong các văn bản quy phạm pháp luật về giao đất, cho thuê đất, cụ thể:

#### **Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật:**

- Luật Đất đai ngày 26/11/2003;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 29/11/2005;



- Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
- Luật Bảo vệ và Phát triển rừng ngày 03/12/2004;
- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;
- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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;
- Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;
- Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09/4/2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y

tế, văn hóa, thể thao, môi trường;

- Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Nghị định số 61/2010/NĐ-CP ngày 04/6/2010 của Chính phủ về chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn;

- Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

- Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Nghị định số 142/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất lúa;

- Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 7/12/2007 của Thủ tướng Chính phủ về kiểm kê quỹ đất của các tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất;

- Chỉ thị số 134/CT-TTg ngày 20/1/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật đất đai của các tổ chức được nhà nước giao đất cho thuê đất;

- Thông tư số 01/2005/TT- BTNMT ngày 13/4/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 181/2004/NĐ- CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

- Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

- Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

- Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về