

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

NGÔ THU THẢO

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC
HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH
PHỐ THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2007 - 2012
VÀ ĐỀ XUẤT 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: *TS. Nguyễn Thế Huân*

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

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

Tôi xin cam đoan rằng, 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

Ngô Thu Thảo

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn tận tâm, chu đáo của các thầy cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để hoàn thành bản Luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo **TS. Nguyễn Thế Huân** - Giảng viên Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý của các thầy, cô giáo Khoa Tài Nguyên và Môi trường và Khoa Sau Đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện khóa học.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên, UBND thành phố Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên và các doanh nghiệp đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2013

Tác giả luận văn

Ngô Thu Thảo

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
1.2. Mục đích của đề tài.....	2
1.2.1. Mục đích tổng quát.....	2
1.2.2. Mục đích cụ thể.....	2
1.3. Yêu cầu 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 pháp lý.....	4
1.1.2. Cơ sở lý luận và thực tiễn.....	5
1.2. Tổng quan về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư của cả nước.	22
1.2.1. Thực trạng quỹ đất đai nước ta hiện nay.....	22
1.2.2. Thực trạng quỹ đất đai của các tổ chức đã được Nhà nước cho thuê đất	23
1.2.3. Thực trạng công tác cho thuê đất đối với các dự án đầu tư hiện nay trên cả nước	25
1.3. Tình hình sử dụng đất tại tỉnh Thái Nguyên.....	27
1.4. Tổng quan về công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	28
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Đối tượng nghiên cứu	31
2.2. Địa điểm nghiên cứu.....	31
2.3. Thời gian nghiên cứu.....	31
2.4. Nội dung nghiên cứu	31
2.4.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên. .	31
2.4.2. Thực trạng công tác cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.	31
2.4.3. Đánh giá kết quả thực hiện sử dụng đất đã được cho thuê của các dự án đầu tư.....	32
2.4.4. Đánh giá tính tích cực của các dự án mang lại	32

2.4.5. Những giải pháp để tăng cường công tác quản lý giao và cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất	32
2.5. Phương pháp nghiên cứu	32
2.5.1. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu	32
2.5.2. Phương pháp kế thừa	33
2.5.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp số liệu	33
2.5.4. Phương pháp so sánh, đánh giá	33
2.5.5. Phương pháp chuyên gia	34
2.5.6. Phương pháp xử lý số liệu	34
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	35
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên ảnh hưởng đến sử dụng đất	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	35
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	40
3.1.3. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế	42
3.1.4. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập	43
3.1.5. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	44
3.2. Thực trạng công tác cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	46
3.2.1. Quy trình cho thuê đất đối với các dự án đầu tư	46
3.2.2. Thực trạng công tác cho thuê đất đối với các dự án đầu tư hiện nay	47
3.3. Đánh giá công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2012	50
3.3.1. Tình hình cho thuê đất	50
3.3.2. Một số kết quả đạt được	56
3.3.3. Những tồn tại và nguyên nhân	58
3.4. Đánh giá tình hình thực hiện sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2012	59
3.5. Đánh giá hiệu quả các dự án mang lại	66
3.5.1. Hiệu quả kinh tế	66
3.5.2. Hiệu quả xã hội	67

3.6. Những giải pháp và kiến nghị để tăng cường công tác quản lý cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất	68
3.6.1. Quan điểm, mục tiêu của Nhà nước đối với công tác cho thuê đất	68
3.6.2. Những giải pháp nhằm tăng cường quản lý công tác cho thuê đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đối với các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	70
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	74
1. Kết luận.....	74
2. Đề nghị.....	75
TÀI LIỆU THAM KHẢO	76

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CP	: Cổ phần
DT	: Diện tích
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất
GDP	: Tổng sản phẩm nội địa (Gross Domestic Product)
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
MTV	: Một thành viên
P	: Phường
PAM	: Chương trình lương thực thế giới (Programme Alimentaire Mondial)
SD	: Sử dụng
SIDA	: Tổ chức hợp tác phát triển quốc tế Thụy Điển (Swedish International Development Cooperation Agency)
TNHH	: Trách nhiệm Hữu hạn
TNMT	: Tài nguyên Môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân
WTO	: Tổ chức Thương mại Thế giới (World Trade Organization)

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1. Phân loại địa hình theo cấp độ dốc thành phố Thái Nguyên.....	36
Bảng 3.2: Cơ cấu GDP các ngành kinh tế (tính theo giá thực tế).....	42
Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả cho thuê đất	48
Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả cho thuê đất theo đơn vị hành chính	51
Bảng 3.5. Tổng hợp kết quả cho thuê đất theo mục đích sử dụng đất.....	52
Bảng 3.6. Tổng hợp kết quả cho thuê đất theo năm.....	52
Bảng 3.7. Tỷ lệ số địa điểm đất được thuê giữa thành phố Thái Nguyên và tỉnh Thái Nguyên từ năm 2007 đến năm 2012.....	53
Bảng 3.8. Tỷ lệ số tổ chức được thuê đất giữa thành phố Thái Nguyên và tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2012.....	54
Bảng 3.9. Nguyên nhân doanh nghiệp gặp khó khăn trong quá trình xin thuê đất	55
Bảng 3.10. Đánh giá của doanh nghiệp về chính sách cho thuê đất.....	56
hiện tại của tỉnh	56
Bảng 3.11. Các tổ chức sử dụng đất được thuê chậm tiến độ trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2012	60
Bảng 3.12. Các tổ chức sử dụng đất được thuê sai mục đích trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2012	62
Bảng 3.13. Các tổ chức tự ý chuyển mục đích sử dụng đất và các vi phạm khác trong sử dụng đất được thuê trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2012.....	63
Bảng 3.14. Kết quả xử lý vi phạm về sử dụng đất của các tổ chức thuê đất trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2012	64
Bảng 3.15. Đóng góp cho ngân sách Nhà nước của các tổ chức thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2012.....	66
Bảng 3.16. Số lao động và thu nhập bình quân của các lao động trong một số doanh nghiệp thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2012	67

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên 35

MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Dưới góc độ kinh tế, đất đai ngày nay không chỉ được coi là tài nguyên, tài sản mà nó còn được coi là nguồn lực quan trọng đối với bất kì quốc gia nào. Tuy nhiên nói như vậy vẫn chưa đầy đủ và chưa thể hiện bản chất kinh tế của đất đai vì đất đai còn được xem như là nguồn vốn của nền kinh tế. Khi xem xét đất đai như là nguồn vốn thì các quan hệ về đất đai được mở rộng, vai trò của nó trong nền kinh tế được nhìn nhận đầy đủ, toàn diện và phức tạp hơn. Trong nền kinh tế, bất cứ nguồn vốn nào cũng đòi hỏi phải được sử dụng hiệu quả. Đối với đất đai yêu cầu này lại càng cần thiết hơn vì không chỉ là nguồn vốn, đất đai còn là một nguồn lực khan hiếm, do đó nó đòi hỏi phải được sử dụng một cách tiết kiệm nhất nhưng cho hiệu quả cao nhất.

Nền kinh tế nước ta sau khi mở cửa, đặc biệt là sau khi gia nhập WTO, các dự án đầu tư trong và ngoài nước ngày càng nhiều. Do đó nhu cầu sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư qua đó cũng ngày càng tăng. Đầu tư là chìa khóa của tăng trưởng kinh tế. Dự án đầu tư chính là công cụ để thực hiện các chiến lược và chính sách đầu tư. Dự án đầu tư nào cũng cần phải sử dụng đến các nguồn lực, trong đó có nguồn lực đất đai và hiệu quả sử dụng đất chính là một trong những chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của một dự án đầu tư. Giữa dự án đầu tư và đất đai có một mối quan hệ mật thiết. Hiểu đúng mối quan hệ này sẽ giúp chúng ta phát huy được hết các thế mạnh và lợi thế so sánh của mình trong quá trình phát triển kinh tế.

Các dự án đầu tư đi vào hoạt động còn góp phần vào việc khai thác tài nguyên đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Nhưng điều đó chỉ xảy ra khi các dự án được triển khai thực hiện có hiệu quả và sử dụng đất đúng mục đích đã được quy hoạch. Tuy nhiên thực tế hiện nay có nhiều tổ chức được cho