

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

NGÔ VĂN HỌC

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH GIAO ĐẤT, THU HỒI
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN PHÚ BÌNH, TỈNH
THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2010 - 2013**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

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

Thái nguyên - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng những số liệu, 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 cũng 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 này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Ngô Văn Học

LỜI CẢM ƠN

Trước tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo – GS.TS Nguyễn Thế Đặng, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ và chỉ bảo tận tình để tôi có thể hoàn thành Luận văn này. Xin chân thành cảm ơn Ban Chủ nhiệm Khoa Sau đại học, Ban Chủ nhiệm Khoa Tài nguyên và Môi trường, tập thể giáo viên, phòng quản lý Khoa Sau đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường cùng toàn thể bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của lãnh đạo, cán bộ Văn phòng đăng ký QSD Đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Thống kê huyện Phú Bình; Chủ tịch, cán bộ địa chính các xã thuộc huyện Phú Bình tỉnh Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu và những thông tin cần thiết liên quan. Cảm ơn gia đình, các anh chị đồng nghiệp, bạn bè đã động viên và giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn này.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Ngô Văn Học

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	4
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa 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 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 dụng 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
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	30
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 Phú Bình ảnh hưởng đến sử dụng đất	30
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất của huyện Phú Bình giai đoạn 2010 – 2013	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 Phú Bình giai đoạn 2010 – 2013	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 Phú Bình.....	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
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Phú Bình 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 Phú Bình.....	38
3.2. Thực trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất của huyện Phú Bình giai đoạn 2010 - 2013.....	44
3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất đã giao, đã cho các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn huyện Phú Bình giai đoạn 2010 - 2013	47
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 Phú Bình giai đoạn 2010 - 2013.....	47
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 Phú Bình giai đoạn 2010 - 2013.....	52
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 Phú Bình giai đoạn 2010 - 2013	52
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 Phú Bình.....	58
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 Phú Bình.....	60
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	65
1. Kết luận	65
2. Kiến nghị	66
TÀI LIỆU THAM KHẢO	67

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CNXH	: Chủ nghĩa xã hội
NN	: Nhà nước
UBND	: Ủy ban nhân dân
HĐND	: Hội đồng nhân dân
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
VPĐKĐ&N	: Văn phòng đăng ký Đất và Nhà
DTTN	: Diện tích tự nhiên
GCN	: Giấy chứng nhận
KCN	: Khu công nghiệp
HNK	: Hàng năm khác
CTSN	: Công trình sự nghiệp
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
MNCD	: Mặt nước chuyên dùng
FAO	: Tổ chức lương nông của Liên hiệp quốc

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 Năm 2013	28
Bảng 3.1. Tình hình sử dụng đất của huyện Phú Bình năm 2013.....	36
Bảng 3.2. Diện tích, dân số theo đơn vị hành chính huyện Phú Bình	38
Bảng 3.3. Tăng trưởng kinh tế huyện Phú Bình thời kỳ 2010 – 2013	39
Bảng 3.4: Chuyển dịch cơ cấu kinh tế huyện Phú Bình thời kỳ 2001-2013.....	39
Bảng 3.5. Hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất của.....	46
huyện Phú Bình giai đoạn 2010 – 2013	46
Bảng 3.6. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2010.....	48
Bảng 3.7. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2011.....	48
Bảng 3.8. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2012.....	49
Bảng 3.9. Tổng hợp kết quả cho thuê đất năm 2013.....	49
Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả cho thuê đất giai đoạn 2010 - 2013	50
Bảng 3.11. Tổng hợp kết quả giao đất giai đoạn 2010 - 2013	52
Bảng 3.12. Tình hình vi phạm của các tổ chức kinh tế trong việc sử dụng đất trên địa bàn huyện Phú Bình	53
Bảng 3.13. 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 Phú Bình.....	54
Bảng 3.14. Kết quả xử lý vi phạm các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Phú Bình.....	59
Bảng 3.15. Tình hình chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường	57
Bảng 3.16. Kết quả xử phạt vi phạm về bảo vệ môi trường	58

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.

Phú Bình tỉnh Thái Nguyên với lợi thế về vị trí địa lý, là huyện đang có nhiều thuận lợi về kinh tế, văn hoá, chính trị của tỉnh Thái Nguyên, là vùng đất có nhiều tiềm năng phát triển kinh tế xã hội. Huyện Phú Bình có nhiều lợi thế so sánh với các huyện trong tỉnh cách thành phố Thái Nguyên 26 km về phía Đông Nam và có hệ thống đường bộ bao gồm đường Quốc lộ 37. Đến năm 2015 huyện Phú Bình cơ bản trở thành trung tâm công nghiệp, trung tâm giáo dục đào tạo nguồn nhân lực cao của tỉnh Thái Nguyên. Hiện nay huyện Phú Bình là điểm đến của nhiều nhà đầu tư

hàng đầu trong nước và thế giới đã và đang tìm kiếm, đăng ký, dự kiến đầu tư vào huyện Phú Bình trên nhiều lĩnh vực.

Với thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Phú Bình 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 Phú Bình nói chung, của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Phú Bình 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 Phú Bình giai đoạn 2010 - 2013”***.

2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

2.1. Mục tiêu tổng quát

Đánh giá được thực trạng sử dụng đất đã giao, đã cho các tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn huyện Phú Bình, 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 Phú Bình.

2.2. Mục tiêu cụ thể

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

- Thực trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất của huyện Phú Bình giai đoạn 2010 – 2013.

- Đánh giá 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 Phú Bình giai đoạn 2010 – 2013.

- 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 Phú Bình.

3. 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 Phú Bình. 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.