

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

PHẠM ANH TÚ

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH GIAO ĐẤT,
CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN
GIAI ĐOẠN 2010 - 2012**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

THÁI NGUYÊN - 2014

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

PHẠM ANH TÚ

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH GIAO ĐẤT,
CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN
GIAI ĐOẠN 2010 - 2012**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. NGUYỄN THANH HẢI

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, 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 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.

Thái Nguyên, ngày..... tháng..... năm 2013

Tác giả

Phạm Anh Tú

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo TS. Nguyễn Thanh Hải, người đã trực tiếp hướng dẫn trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý Đào tạo sau Đại học - trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên và các phòng ban chức năng có liên quan đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Phạm Anh Tú

MỤC LỤC

Lời cam đoan	i
Lời cảm ơn	ii
Mục lục.....	iii
Danh mục các từ, cụm từ viết tắt	vi
Danh mục các bảng	vii
Danh mục các hình.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục đích của đề tài	2
3. Yêu cầu của đề tài	2
4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở lý luận về giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư	3
1.1.1. Dự án đầu tư và vai trò của dự án đầu tư trong việc hoạch định phát triển... 3	
1.1.2. Đất đai và vai trò của đất đai đối với các dự án đầu tư.....	4
1.1.3. Sự cần thiết của công tác giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư ...	6
1.1.4. Các quy định của nhà nước về giao đất và cho thuê đất đối với các dự án đầu tư	7
1.2. Tổng quan về công tác giao đất, cho thuê đất ở một số nước trên thế giới và Việt Nam	10
1.2.1. Công tác giao đất, cho thuê đất ở một số nước trên thế giới	10
1.2.2. Công tác giao đất, cho thuê đất ở Việt Nam	14
1.2.3. Tổng quan về công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	18
1.2.4. Tổng quan về tình hình giao đất, cho thuê đất và sử dụng đất đối với các dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	21
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ...	23
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	23

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành.....	23
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	23
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh Thái Nguyên. ...	23
2.3.2. Đánh giá tình hình giao đất, cho thuê đất của dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	23
2.3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất của các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	23
2.3.4. Giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	23
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.4.1. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu.....	23
2.4.2. Phương pháp phân tích, tổng hợp số liệu.....	24
2.4.3. Phương pháp so sánh, đánh giá.....	25
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	25
2.4.5. Các chỉ tiêu phân tích.....	25
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	27
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh Thái Nguyên.....	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên của tỉnh Thái Nguyên.....	27
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	36
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, môi trường.....	39
3.2. Đánh giá tình hình giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	41
3.2.1. Tình hình phân bổ quỹ đất cho các đơn vị hành chính trong tỉnh Thái Nguyên.....	41
3.2.2. Cơ chế, chính sách trong việc thu hút đầu tư.....	45
3.2.3. Các văn bản chỉ đạo của tỉnh trong việc giao đất, cho thuê.....	45
3.2.4. Đánh giá tình hình giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư.....	45

3.2.5. Đánh giá tình hình giao đất đối với các dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư	48
3.2.6. Đánh giá tình hình cho thuê đất đối với các dự án trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp	52
3.2.7. Đánh giá kết quả đạt được trong công tác giao đất, cho thuê đất	55
3.3. Đánh giá thực trạng sử dụng đất của các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	58
3.3.1. Đánh giá tình hình chấp hành pháp Luật Đất đai của các tổ chức.....	58
3.3.2. Đánh giá tình hình sử dụng đất đối với các dự án thuê đất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp.....	60
3.3.3. Đánh giá tình hình sử dụng đất đối với các dự án thuê đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.....	61
3.3.4. Đánh giá kết quả thanh tra, kiểm tra sử dụng đất của các tổ chức vi phạm pháp luật về đất đai từ 2010-2012.....	62
3.3.5. Đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức qua kết quả điều tra (50 tổ chức được Nhà nước cho thuê đất).....	66
3.4. Giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	70
3.4.1. Công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật	70
3.4.2. Xây dựng, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật.....	71
3.4.3. Công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai	72
3.4.4. Công tác quy hoạch sử dụng đất	72
3.4.5. Tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư	73
3.4.6. Tiếp tục đổi mới và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra	73
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	75
1. Kết luận	75
2. Kiến nghị.....	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	78

DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

BTGPMB	:	Bồi thường giải phóng mặt bằng
CHND	:	Cộng hòa nhân dân
GCNQSĐĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
KCN	:	Khu công nghiệp
TP	:	Thành phố
Sở TN & MT	:	Sở Tài nguyên và Môi trường
UBND	:	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tình hình dân số và lao động của tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 - 2012	36
Bảng 3.2. Tình hình tăng trưởng kinh tế của một số ngành của tỉnh Thái Nguyên ...	38
Bảng 3.3. Diện tích, cơ cấu các loại đất chính tỉnh Thái Nguyên năm 2012 .	42
Bảng 3.4. Diện tích đất phân theo đơn vị hành chính năm 2012 tỉnh Thái Nguyên.....	43
Bảng 3.5. Tình hình giao đất cho các dự án của tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 - 2012	46
Bảng 3.6. Tình hình cho thuê đất của tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 - 2012 ...	47
Bảng 3.7. Giao đất xây dựng khu dân cư giai đoạn 2010 - 2012.....	49
Bảng 3.8. Tổng hợp các khu đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 - 2012	51
Bảng 3.9. Các dự án thuê đất trong khu Công nghiệp tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 - 2012	54
Bảng 3.10. Kết quả thu tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 - 2012	57
Bảng 3.11. Tình hình sử dụng đất của một số đơn vị được Nhà nước cho thuê đất Giai đoạn 2010 - 2012.....	58
Bảng 3.12. Tổng hợp các dự án của tỉnh Thái Nguyên chưa đưa đất vào sử dụng giai đoạn 2010 - 2012	60
Bảng 3.13. Tổng hợp các dự án của tỉnh Thái Nguyên trong cụm công nghiệp chưa triển khai, chậm triển khai, vi phạm pháp luật.....	61
Bảng 3.14. Tổng hợp kết quả thanh tra, kiểm tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức dự án tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010- 2012.....	63

Bảng 3.15. Tổng hợp các tổ chức dự án tỉnh Thái Nguyên bị thu hồi đất vi phạm pháp luật về đất đai (từ năm 2010 - 2012).....	64
Bảng 3.16. Tổng hợp kết quả điều tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	66
Bảng 3.17. Tổng hợp kết quả điều tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	67