

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



**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

**Tên đề tài:**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG, TỈNH TUYÊN QUANG  
GIAI ĐOẠN TỪ 1/7/2014 ĐẾN NAY**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC**

**Hệ đào tạo : Chính quy**

**Chuyên ngành : Địa chính môi trường**

**Khoa : Quản lý Tài nguyên**

**Khóa học : 2011 - 2015**

**Giảng viên hướng dẫn : ThS. Trương Thành Nam**

**Thái Nguyên – 2015**

## LỜI CẢM ƠN

Thực tập tốt nghiệp là giai đoạn cuối cùng của quá trình đào tạo tại các trường Đại học. Đây là thời gian giúp cho mỗi sinh viên làm quen với công tác nghiên cứu khoa học, củng cố những kiến thức lý thuyết và vận dụng những kiến thức đó vào thực tế. Thực tập tốt nghiệp là kết quả của quá trình tiếp thu kiến thức thực tế, qua đó giúp cho sinh viên tích lũy kinh nghiệm để phục vụ cho quá trình công tác sau này.

Để đạt được mục tiêu trên, được sự nhất trí của khoa Quản lý Tài Nguyên Trường trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, em đã tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay”***.

Đề hoàn thành đề tài này em đã nhận được sự giúp đỡ tận tình của các thầy, cô giáo trong khoa Quản lý Tài Nguyên, đặc biệt là cô giáo hướng dẫn: **Ths. Trương Thành Nam**, Sở TN&MT tỉnh Tuyên Quang và bà con nhân dân trong địa bàn thành phố đã tạo điều kiện cho em trong quá trình thực hiện khóa luận. Em xin được bày tỏ lòng biết ơn tới tất cả sự giúp đỡ quý báu đó.

Mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng do kiến thức bản thân còn hạn chế. Vì vậy không tránh khỏi những thiếu sót. Rất mong nhận được sự chỉ bảo của các thầy, cô và các bạn để khóa luận được hoàn thiện hơn.

*Em xin chân thành cảm ơn!*

*Thái nguyên, ngày tháng năm 2015*

**Sinh viên**

**Nguyễn Việt Cường**

## DANH MỤC BẢNG

Bảng 4.1: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang năm 2014....	39
Bảng 4.2. Kết quả giao đất theo đối tượng sử dụng tại thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay .....	49
Bảng 4.3 Kết quả giao đất theo mục đích sử dụng tại thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ ngày 1/7/2014 đến nay .....	51
Bảng 4.4. Kết quả giao đất ở tại thành phố Tuyên Quang.....	52
Bảng 4.5 Kết quả giao đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay .....	53
Bảng 4.6: Kết quả giao đất phục vụ mục đích công cộng thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.....	55
Bảng 4.7: Kết quả giao đất cho các cơ quan tổ chức, công trình sự nghiệp trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay: .....	56
Bảng 4.8 Kết quả cho thuê đất theo đối tượng sử dụng đất tại thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay .....	59
Bảng 4.9. Kết quả cho thuê đất theo mục đích sử dụng thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay. ....	60
Bảng 4.10 Kết quả cho thuê đất theo đơn vị hành chính thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay. ....	61
Bảng 4.11: Kết quả cho thuê đất cho các tổ chức theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay. ....	63

## DANH MỤC HÌNH

Hình 4.2 Kết quả giao đất theo đối tượng sử dụng thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.....	49
Hình 4.1. Biểu đồ cơ cấu diện tích các loại đất đai năm 2014 củathành phố Tuyên Quang .....	40
Hình 4.3: Kết quả giao đất cho các cơ quan, tổ chức, công trình sự nghiệp trên địa bàn thành phố Tuyên Quang tỉnh Tuyên Quang giai đoạn ..... từ 1/7/2014 đến nay.....	57
Hình 4.4. Cơ cấu cho thuê đất theo đơn vị hành chính thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.....	61

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

STT	TỪ VIẾT TẮT	NỘI DUNG
1	NĐ	Nghị định
2	CP	Chính phủ
3	TT	Thông tư
4	QĐ	Quyết định
5	CT	Chỉ thị
6	TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
7	UBND	Ủy ban nhân dân
8	HĐND	Hội đồng nhân dân
9	TP	Thành phố
10	P	Phường
11	BTNMT	Bộ tài nguyên và môi trường
12	BTC	Bộ tài chính
13	GCN	Giấy chứng nhận
14	QSDĐ	Quyền sử dụng đất
15	THPT	Trung học phổ thông
16	THCS	Trung học cơ sở
17	QL	Quốc lộ

## MỤC LỤC

<b>PHẦN 1:ĐẶT VẤN ĐỀ .....</b>	<b>1</b>
1.1.ĐẶT VẤN ĐỀ.....	1
1.2 MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU VÀ Ý NGHĨA CỦA ĐỀ TÀI.....	2
1.2.1. Mục đích.....	2
1.2.2 Yêu cầu.....	3
1.2.3 Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	3
<b>PHẦN 2:TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....</b>	<b>4</b>
2.1. CƠ SỞ KHOA HỌC .....	4
2.1.1. Các nội dung quản lý nhà nước về đất đai .....	4
2.1.2. Các căn cứ pháp lý của công tác giao đất, cho thuê đất.....	5
2.1.3. Khái niệm và một số quy định trong việc giao đất, cho thuê đất.....	6
<b>PHẦN 3:ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>18</b>
3.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU.....	18
3.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	18
3.1.2 Phạm vi nghiên cứu.....	18
3.2 ĐỊA ĐIỂM VÀ THỜI GIAN TIẾN HÀNH .....	18
3.3. NỘI DUNG .....	18
3.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Tuyên Quang năm 2014.....	18
3.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của thành phố Tuyên Quang năm 2014.....	18
3.3.3. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay. ....	19

3.3.4. Đánh giá chung và đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những tồn đọng trong công tác giao đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.....	19
3.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	19
3.4. Phương pháp nghiên cứu.....	19
3.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	19
3.4.2. Phương pháp đối soát thực địa.....	19
3.4.3. Phương pháp điều tra phỏng vấn .....	19
3.4.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	19
<b>PHẦN 4: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>20</b>
4.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ ĐIỀU KIỆN KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG-TỈNH TUYÊN QUANG.....	20
4.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	20
4.1.2 Điều kiện kinh tế - xã hội.....	29
4.2 TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI CỦA THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG-TỈNH TUYÊN QUANG GIAI ĐOẠN 2013- 2014. ....	36
4.2.1. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Tuyên Quang-tỉnh Tuyên Quang. ....	36
4.2.2 Hiện trạng sử dụng đất đai thành phố Tuyên Quang-tỉnh Tuyên Quang năm 2014. ....	38
4.3 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT- CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG-TỈNH TUYÊN QUANG GIAI ĐOẠN TỪ 1/7/2014 ĐẾN NAY. ....	48
4.3.1 Đánh giá công tác giao đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.....	48
4.3.2 Đánh giá công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.....	58

4.3.3. Ý kiến của người dân về công tác giao đất, cho thuê đất. ....	64
4.4. KHÓ KHĂN, TỒN TẠI VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC TRONG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ TUYỀN QUANG TỈNH TUYỀN QUANG GIAI ĐOẠN TỪ 1/7/2014 ĐẾN NAY.....	65
4.4.1. Nhận xét về công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyền Quang, tỉnh Tuyền Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.....	65
4.4.2. Những khó khăn, tồn tại.....	66
4.4.3. Nguyên nhân và một số giải pháp khắc phục .....	67
<b>PHẦN 5: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>69</b>
5.1. Kết luận .....	69
5.2. Kiến nghị.....	70
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	



## **PHẦN 1**

### **ĐẶT VẤN ĐỀ**

#### **1.1. ĐẶT VẤN ĐỀ**

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là nền tảng cho mọi quá trình sản xuất hoạt động thông qua đó thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế- xã hội của đất nước. Trong quá trình sản xuất, đất đai là nhân tố hàng đầu không thể thiếu của các ngành nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ, đất đai còn là cơ sở để các ngành, các lĩnh vực hoạt động có hiệu quả.

Trong giai đoạn hiện nay, nước ta đang trong giai đoạn đổi mới, thực hiện công nghiệp hóa- hiện đại hóa đất nước, xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng theo định hướng xã hội chủ nghĩa thì vai trò của đất đai và các mối quan hệ đất đai ngày càng được nhìn nhận đầy đủ 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 là công việc hết sức cần thiết. Là đại diện chủ sở hữu đất đai trên phạm vi cả nước, nhà nước có quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đất đai. Tuy nhiên, nhà nước không trực tiếp lợi ích trên từng mảnh đất mà thực hiện giao quyền sử dụng đất Nhà nước thực hiện việc trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng thông qua giao đất, cho thuê đất.

Trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai hoạt động giao đất, cho thuê đất có một vai trò hết sức quan trọng và đây là một trong những hoạt động nắm chắc tình hình về đất đai. Thông qua hoạt động này chúng ta sẽ xác định và biết được về thông tin của từng thửa đất và là cơ sở để quản lý các thông tin về đất đai trong hệ thống hồ sơ địa chính với đầy đủ về các thông tin tự nhiên,

kinh tế- xã hội của từng thửa đất. Hệ thống các thông tin đó chính là sản phẩm kế thừa từ việc thực hiện các nội dung, nhiệm vụ quản lý nhà nước dụng đất đai. Đồng thời đây cũng chính là nội dung làm tiền đề và hướng tới hoàn thiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai khác. Hiện nay, công tác giao đất, cho thuê đất là một trong những nội dung gặp rất nhiều khó khăn trong công tác quản lý. Để đánh giá kết quả công tác này cần nắm bắt được tình hình giao đất, cho thuê đất, đồng thời tìm ra những khó khăn tồn tại và đưa ra các giải pháp khắc phục sao cho việc quản lý đất đai được tốt hơn.

Thành phố Tuyên Quang nằm ở trung tâm của tỉnh Tuyên Quang. Trong những năm gần đây, và đặc biệt khi luật đất đai sửa đổi bổ sung 2013 chính thức có hiệu lực, kéo theo sự phát triển của cơ sở hạ tầng... làm gia tăng nhu cầu sử dụng đất. Vì vậy công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong đó việc giao đất, cho thuê đất là một trong những vấn đề quan trọng và cấp bách luôn được nhà quản lý và người dân quan tâm.

Xuất phát từ thực tiễn trên, em đã tiến hành nghiên cứu đề tài ***“Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn TP.Tuyên Quang- Tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay”***.

## **1.2 MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU VÀ Ý NGHĨA CỦA ĐỀ TÀI**

### **1.2.1. Mục đích**

- Xác định được thực trạng giao đất, cho thuê đất của TP Tuyên Quang.
- Tìm hiểu các quy định của Nhà nước, các cấp, ngành và địa phương về công tác giao đất, cho thuê đất.
- Kết quả việc thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn TP.Tuyên Quang- tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.

- Đánh giá mặt tích cực và mặt hạn chế của công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện và đưa ra các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao đất trên địa bàn TP. Tuyên Quang.

### **1.2.2 Yêu cầu**

- Số liệu, tài liệu thu thập chính xác, khách quan và trung thực.
- Đánh giá một cách chính xác kết quả giao đất trên địa bàn thành phố theo từ khi thực hiện luật đất đai 2013.
- Nắm vững các quy định của nhà nước đối với công tác giao đất.

### **1.2.3 Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài**

*\* Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu:*

-Tìm hiểu và trau dồi các kiến thức về luật đất đai nói chung và công tác giao đất nói riêng.

- Giúp sinh viên gắn lý thuyết với thực tiễn để củng cố kiến thức.

*\* Ý nghĩa thực tiễn:*

-Tìm ra những mặt đạt được và hạn chế của công tác giao đất của địa phương.

- Đưa ra các biện pháp khắc phục khó khăn trong thời gian tới.

## **PHẦN 2**

### **TỔNG QUAN TÀI LIỆU**

#### **2.1. CƠ SỞ KHOA HỌC**

##### **2.1.1. Các nội dung quản lý nhà nước về đất đai**

Theo Luật Đất Đai 2013 có 15 nội dung quản lý nhà nước về đất đai như sau:

1. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó.
2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính.
3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.
4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
6. Quản lý về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.
7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính.
8. Thống kê, kiểm kê đất đai.
9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.
10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.
11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.
13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.

15. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai. (Luật Đất đai 2013) [6]

### ***2.1.2. Các căn cứ pháp lý của công tác giao đất, cho thuê đất***

- Luật Đất đai 2013.
- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;
- Thông tư 76/2014/TT-BTC hướng dẫn Nghị định 45 về thu tiền sử dụng đất;
- Quyết định 1839/QĐ-BTNMT về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi Trường.
- Quyết định số 20/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh ban hành Quy định hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp: Thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà giấy tờ quyền sử dụng đất không ghi rõ diện tích đất ở; đất chuyển từ xã về phường, thị trấn do điều chỉnh địa giới hành chính mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

### ***2.1.3. Khái niệm và một số quy định trong việc giao đất, cho thuê đất***

#### ***2.1.3.1. Khái niệm giao đất, cho thuê đất.***

“Nhà nước giao đất là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất”.

“ Nhà nước cho thuê đất là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng”.

#### ***2.1.3.2. Nguyên tắc giao đất cho thuê đất.***

- Việc giao đất, cho thuê đất phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Phải bảo vệ tốt quỹ đất nông nghiệp, lâm nghiệp.

- Phải theo đúng chế độ thể lệ và bảo vệ sử dụng đất đai” ((Luật Đất đai 2013)[ 6].

#### ***2.1.3.3. Căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất.***

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

Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong các dự án đầu tư, đơn xin giao đất, cho thuê đất” (Luật Đất đai 2013)[ 6].

#### ***2.1.3.4. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.***

Thẩm quyền giao đất cho thuê đất được quy định tại điều 59 Luật đất đai 2013.

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các tổ chức;

b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;

c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của luật này;

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và e khoản 1 điều 56 của luật này;

đ) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích xã, phường, thị trấn.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều này không được ủy quyền. (Luật Đất đai 2013)[ 6].

### ***2.1.3.5. Các hình thức giao đất, cho thuê đất.***

#### ***2.1.3.5.1. Giao đất.***

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này;

- Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này;

- Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

- Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước;

- Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 159 của Luật này (Luật Đất đai 2013)[ 6].

b) Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

- Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;

- Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

- Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng (Luật Đất đai 2013)[ 6].

#### 2.1.3.5.1. Cho thuê đất,

Điều 56 luật đất đai 2013 quy định:

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất trong các trường hợp sau đây:



a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

b) Hộ gia đình cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại điều 129 của luật này;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

đ) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;

e) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để xây dựng công trình sự nghiệp;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc. (Luật Đất đai 2013)[ 6].

2.Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh. (Luật Đất đai 2013)[ 6].

### **2.1.3.6. Hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất.**

\* Hồ sơ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Người xin giao đất, thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư gồm:

-Đơn xin giao đất, cho thuê đất theo

-Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo.

-Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp kèm bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư nhưng phải nộp bản sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

-Trường hợp dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

-Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai 2013 và Điều 14 Nghị định số 43/2014.

-Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

2. Người xin giao đất, thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình gồm:

-Đơn xin giao đất, cho thuê đất.

-Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư;

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

- Bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

-Trường hợp xin giao đất cho cơ sở tôn giáo thì phải có báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

3. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh) quyết định giao đất, cho thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường lập gồm:

- Các giấy tờ quy định như trên

- Trường hợp dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải có văn bản chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 58 của Luật Đất đai và Khoản 2 Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Trường hợp dự án có vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư nước ngoài tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải có văn bản của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao theo quy định tại Khoản 2 Điều 58 của Luật Đất đai và Điều 13 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất

- Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định giao đất.

\* Hồ sơ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Người xin giao đất, thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ các giấy tờ quy định như sau.

- Đơn xin giao đất, cho thuê đất

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất.

- Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định giao đất (TT 30-BTNMT/2014)[1]

#### **2.1.3.7. Trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất.**

Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác như sau :

1. Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ thẩm định tại cơ quan tài nguyên và môi trường.

Đối với dự án đầu tư đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục thẩm định quy định tại Khoản này;

b) Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có văn bản thẩm định gửi đến chủ đầu tư để lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời hạn quy định tại điểm này không bao gồm thời gian làm thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư quy định tại Khoản 2 Điều này;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường chịu trách nhiệm tổng hợp nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng và đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn trình Ủy ban nhân dân cùng cấp để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên hoặc Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì thẩm định, trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất; Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Sau khi Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có Nghị quyết về việc chuyển mục đích sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

b) Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

4. Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì một số bước công việc chuẩn bị giao đất, cho thuê đất được thực hiện đồng thời với trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định như sau:

a) Trong thời gian thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì chủ đầu tư được tiến hành khảo sát, đo đạc để lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng; cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất;

b) Trong thời gian thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư được nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất mà không phải chờ đến khi hoàn thành việc giải phóng mặt bằng.

5. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

b) Tổ chức được lựa chọn thực hiện đấu giá theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

d) Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất.(NĐ 43/2014/NĐ-CP)[3].

#### *2.1.3.8. Hạn mức giao đất, cho thuê đất.*

Hạn mức giao đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 03 ha đối với mỗi loại đất.

b. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

c. Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 ha đối với mỗi loại đất.

d. Trong trường hợp hộ gia đình cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm là không quá 05 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du miền núi

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì tổng hạn mức giao đất rừng sản xuất là không quá 25 ha.

e. Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất của các khoản a, b, c, d kể trên.

f. Chính phủ quy định cụ thể hạn mức giao đất đối với từng loại đất của từng vùng.(NĐ 43/2014/NĐ-CP)[3].

Hạn mức giao đất ở do UBND tỉnh Tuyên Quang quy định như sau:

a. Hạn mức đất ở giao cho mỗi gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở tại đô thị không quá 120 m<sup>2</sup>.

b. Tại các vị trí đất tiếp giáp với trục đường giao thông chính, đất tại khu du lịch, đất tại khu thương mại, đất tại khu công nghiệp, khu trung tâm xã hoặc cụm xã theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Hạn mức giao đất ở cho mỗi gia đình, cá nhân không quá 200 m<sup>2</sup>.



c. Hạn mức giao đất ở cho mỗi gia đình, cá nhân không thuộc 2 trường hợp trên không quá 400m<sup>2</sup>.(QĐ 20/2014/QĐ-UBND)[10].

## **2.2. SƠ LƯỢC TÌNH HÌNH CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TỈNH TUYÊN QUANG.**

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang là cơ quan có chức năng quản lý về Tài nguyên và Môi trường, đo đạc bản đồ địa chính trên địa bàn tỉnh. Đồng thời cũng là cơ quan tham mưu cho UBND tỉnh trong lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời gian qua sở Tài nguyên và Môi trường Tuyên Quang đã tiếp nhận nhiều hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh và đã tiến hành thẩm định, ra quyết định giao đất, cho thuê đất của các công trình dự án đủ điều kiện. Trong thời gian qua Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh trong công tác thu hồi đất, giao, cho thuê đất cho các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh, đảm bảo kịp thời, đúng quy định. Tỉnh Tuyên Quang đã có những chính sách thu hút đầu tư, nhiều tổ chức đã thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh. việc giao đất, cho thuê đất, tập trung ở hầu hết các huyện, thị xã và thành phố.

Nhìn chung công tác giao, cho thuê, thu hồi đất được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục, đảm bảo chất lượng của từng hồ sơ và nâng cao được uy tín của Sở với tỉnh cũng như đối với các nhà đầu tư, nâng cao tinh thần, trách nhiệm trong việc quản lý đất đai và các nguồn tài nguyên thiên nhiên trong tỉnh. Trong những năm qua Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tuyên Quang đã hoàn thành tốt nhiệm vụ đã giao, luôn có những ý kiến tham mưu quan trọng giúp việc cho ủy ban nhân dân tỉnh trong việc quản lý nhà nước về đất đai, quản lý các nguồn tài nguyên thiên nhiên và phát triển kinh tế.

### **PHẦN 3**

## **ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **3.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU**

#### **3.1.1. Đối tượng nghiên cứu**

Công tác giao đất và các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang-tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.

Các tổ chức, cá nhân sử dụng đất.

#### **3.1.2 Phạm vi nghiên cứu**

- Công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.

### **3.2 ĐỊA ĐIỂM VÀ THỜI GIAN TIẾN HÀNH**

#### **• Địa điểm:**

Nghiên cứu trên địa bàn thành phố Tuyên Quang-Tỉnh Tuyên Quang.

#### **• Thời gian tiến hành:**

Thời gian từ ngày: 05/01/2014 - 05/04/2015

### **3.3. NỘI DUNG**

#### **3.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Tuyên Quang năm 2014.**

##### ***3.3.1.1. Điều kiện tự nhiên.***

##### ***3.3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.***

#### **3.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của thành phố Tuyên Quang năm 2014.**

**3.3.2.1. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Tuyên Quang-tỉnh Tuyên Quang.**

**3.3.3. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

**3.3.4. Đánh giá chung và đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những tồn đọng trong công tác giao đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

### **3.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

#### **3.4. Phương pháp nghiên cứu**

##### **3.4.1. Phương pháp thu thập số liệu**

- Phương pháp thu thập tài liệu thứ cấp: văn bản, nghị định, hướng dẫn công tác giao đất, cho thuê đất; hồ sơ, kết quả giao đất, cho thuê đất, điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội,...

- Phương pháp thu thập tài liệu sơ cấp: trực tiếp xuống địa bàn kiểm tra các tài liệu.

##### **3.4.2. Phương pháp đối soát thực địa**

- Trực tiếp thị sát khu giao đất, cho thuê đất; đối chiếu bản đồ.

##### **3.4.3. Phương pháp điều tra phỏng vấn**

- Đối tượng là những người được giao đất cho thuê đất và cán bộ phụ trách.

- Số phiếu: 20 phiếu. Người được chọn phỏng vấn là những cá nhân, hộ gia đình được chọn ngẫu nhiên nằm trong đối tượng được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

##### **3.4.4. Phương pháp xử lý số liệu**

- Tổng hợp kết quả điều tra, phỏng vấn. Từ đó tính toán số liệu trên máy tính, viết báo cáo.

## **PHẦN 4**

### **KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN**

#### **4.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ ĐIỀU KIỆN KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA THÀNH PHỐ TUYỀN QUANG-TỈNH TUYỀN QUANG**

##### **4.1.1. Điều kiện tự nhiên**

##### **4.1.1.1. Vị trí địa lý**

Thành phố Tuyên Quang là trung tâm kinh tế - văn hóa - chính trị của tỉnh Tuyên Quang (nằm về phía Nam tỉnh) có tọa độ địa lý từ  $21^{\circ}47'$  đến  $21^{\circ}5'$  vĩ độ Bắc và từ  $105^{\circ}11'$  đến  $105^{\circ}17'$  Kinh độ Đông; cách thủ đô Hà Nội về phía Nam 165 km theo Quốc lộ 2; cách thành phố Hà Giang 154 km về phía Bắc theo Quốc lộ 2; cách thành phố Thái Nguyên 60 km về phía Đông theo Quốc lộ 37 và cách thành phố Yên Bái 40 km về phía Tây theo Quốc lộ 37.

Ranh giới hành chính của thành phố như sau:

- Phía Bắc giáp xã Tân Long và xã Tân Tiến (huyện Yên Sơn)
- Phía Nam giáp xã Nhữ Khê, thị trấn Tân Bình (huyện Yên Sơn); xã Cấp Tiến huyện Sơn Dương.
- Phía Đông giáp xã Thái Bình, xã Phú Thịnh (huyện Yên Sơn); xã Tiên Bội, xã Vĩnh Lợi (huyện Sơn Dương).
- Phía Tây giáp xã Thắng Quân, xã Trung Môn, xã Hoàng Khai, xã Kim Phú và xã Nhữ Hán (huyện Yên Sơn) Thành phố Tuyên Quang có 11.921,0 ha diện tích tự nhiên với 13 đơn vị hành chính cấp xã (07 phường và 06 xã).

Thành phố có vị trí thuận lợi về giao thông đường thủy và đường bộ nên có điều kiện thuận lợi để giao lưu và phát triển kinh tế - xã hội với các địa phương trong và ngoài tỉnh.

#### **4.1.1.2 Địa hình, địa mạo**

Thành phố Tuyên Quang nằm trong vùng địa hình thung lũng thuộc vùng núi phía Bắc có địa hình địa chất phức tạp, bị chia cắt bởi sông Lô chảy qua theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Khu vực nội thị tương đối bằng phẳng, xen lẫn gò đồi thấp, ao hồ, ruộng trũng, cao độ trung bình từ cốt 23 m đến 27 m, các đồi thấp xen kẽ có cốt trung bình từ 30 - 40 m. Ngoại thị là các khu dân cư, đồng ruộng, có những dãy đồi thấp và rải rác có núi cao.

#### **4.1.1.3 Khí hậu:**

Thành phố nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, có đặc điểm của khí hậu vùng núi phía Bắc, một năm chia thành hai mùa: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau.

- Nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng  $23,6^{\circ}\text{C}$ . Sự chênh lệch nhiệt độ trung bình giữa các tháng trong năm tương đối cao. Tháng nóng nhất là tháng 6; tháng 7 nhiệt độ trung bình khoảng  $28,0^{\circ}\text{C}$ ; thấp nhất là từ tháng 12 đến tháng 1 năm sau, nhiệt độ trung bình khoảng  $16,0^{\circ}\text{C}$ .

- Lượng mưa trung bình năm là 1.600 mm, phân bố không đều giữa các tháng trong năm. Mưa nhiều tập trung vào các tháng 5; 6; 7; 8. Các tháng có lượng mưa ít là 11 và 12.

- Độ ẩm không khí cao, trung bình cả năm là 84%. Độ ẩm cao nhất vào các tháng 7; 8; 9; 10, thấp nhất vào các tháng 11 và 12. Nhìn chung độ ẩm không khí trên địa bàn thành phố không có sự chênh lệch nhiều giữa các tháng trong năm.

- Hướng gió chính trên địa bàn thành phố là Tây Bắc – Đông Nam, tốc độ gió trung bình cả năm là 1,4 m/s, tốc độ gió lớn nhất là 36 m/s.

- Lượng nước bốc hơi phụ thuộc vào nhiệt độ không khí và vận tốc gió (trung bình đạt 753 mm).

#### **4.1.1.4 Thủy văn**

Chế độ thủy văn của thành phố phụ thuộc chủ yếu vào sông Lô với lưu lượng dòng chảy  $Q_{\max} = 5.890 \text{ m}^3/\text{s}$ ,  $Q_{\min} = 102 \text{ m}^3/\text{s}$ . Thành phố Tuyên Quang nằm ở hạ lưu sông Lô và 4 ngòi lớn là: Ngòi Còi, Ngòi Là, Ngòi Chả, Ngòi Thục. Một số diễn biến mức ngập, như sau:

- Mức nước lũ năm nào cũng xảy ra ở mức 23 m, tần suất 97%, chỉ ngập các ruộng lúa thấp.

- Mức lũ 30,87 m, tần suất 4%, ngập và thiệt hại hoa màu rất lớn.

- Mức lũ 31,37 m, tần suất 1,0%, thiệt hại rất lớn.

Hiện tại đang xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện đầu nguồn sông Gâm sẽ hạn chế mức nước ngập cho thành phố.

#### **4.1.1.5 Các nguồn tài nguyên**

a) Tài nguyên đất:

Kết quả phân loại, lập bản đồ thổ nhưỡng theo phân loại đất định lượng đã xác định được 6 nhóm đất bao gồm 12 Đơn vị đất và 16 Đơn vị đất phụ: 1) Nhóm đất phù sa - Fluvisols (FL); 2) Nhóm đất gley - Gleysols (GL); 3) Nhóm đất đen - Luvisols (LV); 4) Nhóm đất xám - Acrisols (AC); 5) Nhóm đất đỏ - Ferrasols (FR); 6) Nhóm đất dốc tụ - Regosols (RG), cụ thể như sau:

##### ***Nhóm đất phù sa (Fluvisols) - ký hiệu FL.***

Có diện tích 1.215 ha, chiếm 10,19% diện tích tự nhiên của thành phố, phân bố ở tất cả 13 phường, xã; song có nhiều ở các xã, phường Tân Hà (225 ha), Ý La (188 ha), xã An Khang (186 ha), Hưng Thành (140 ha), An Tường (123 ha), Đội Cấn (114 ha)... Đất phù sa được hình thành chủ yếu do sự bồi đắp phù sa của sông Lô. Ngoài ra các suối chảy qua địa bàn Thành phố Tuyên

Quang cũng góp phần bồi đắp phù sa hình thành những dải đất phù sa hẹp, thành phần cơ giới thô hơn.

Nhóm đất này phân bố ở địa hình tương đối vùn, vùn thấp, không được bồi tụ thường xuyên, được hình thành trong điều kiện bị ngập nước thường xuyên do địa hình thấp hoặc do sử dụng đất canh tác lúa nước.

Hạn chế chủ yếu của Đơn vị đất này là hàm lượng dinh dưỡng trong đất chỉ ở mức thấp đến trung bình. Các chất dinh dưỡng không cân đối. Tuy nhiên những hạn chế này có thể khắc phục bằng biện pháp phân bón.

#### ***Nhóm đất glây (Gleysols)- ký hiệu GL***

Có 97 ha, chiếm 0,81% diện tích tự nhiên, phân bố rải rác ở một số xã, phường: Lương Vượng (40 ha), Thái Long (38 ha), An Tường (10 ha), Đội Cấn (9 ha). Nhóm đất glây hình thành chủ yếu tại các vùng đất thấp, vùn thấp, thường bị ngập nước hoặc những nơi có mực nước ngầm cao trong các thung lũng, tiêu nước kém. Trong quá trình ngập nước, các ôxit sắt và mangan bị khử và hoà tan trong nước. Những chất này di chuyển và tích tụ tạo thành tầng glây có màu xám xanh, xanh đen, xanh lục nhạt... và có những vết rỉ sắt thường thấy theo các đường rễ cây. Đất glây thường mất cấu trúc, hoặc tảng, chặt, chứa nhiều độc tố đối với cây trồng. Đất Glây phân bố ở địa hình bằng, tầng đất dày, có chế độ ẩm phù hợp cho canh tác lúa nước. Hạn chế chính của Đơn vị đất này là phân bố ở địa hình thấp trũng, khó thoát nước. Đất bị glây mạnh, hình thành một số độc tố gây độc cho bộ rễ của cây trồng, lúa bị nghẹt rễ, đẻ nhánh kém, lá vàng úa, dẫn đến chết.

Kết quả chồng xếp bản đồ hiện trạng sử dụng đất lên bản đồ đất cho thấy, đơn vị đất này đang được sử dụng trồng lúa nước 58 ha, còn lại là đất chưa sử dụng. Sản xuất lúa trên loại đất này cần có biện pháp thủy lợi, điều tiết chế độ ẩm của đất.

### ***Nhóm đất đen (Luvisols)- ký hiệu LV***

Có 322 ha, chiếm 2,7% diện tích tự nhiên của thành phố, phân bố ở các xã Đội Cấn (200 ha), Thái Long (99 ha), An Khang (15 ha) và Lưỡng Vượng (8 ha). Đất được hình thành tại chỗ, có sự rửa trôi cấp hạt sét từ tầng đất gần tầng mặt xuống tầng đất sâu phía dưới hình thành tầng tích sét (B-argic), trong điều kiện phong hoá của đá mẹ mà tốc độ giải phóng kiềm nhanh hơn tốc độ khử kiềm nên môi trường bão hoà bazơ, dung tích cation trao đổi cao. Mức độ phong hóa trung bình.

Tầng đất dày, đất đen điển hình có tính chất lý học phù hợp cho nhiều loại cây lâu năm, cây trồng cạn ngắn ngày. Loại đất này đang được sử dụng trồng các loại cây ăn quả, cây lâu năm, cây hoa màu như ngô, lạc, đậu đỗ.

### ***Nhóm đất xám (Acrisols)-ký hiệu AC***

Có 6.013 ha, chiếm 50,44% diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu trên địa bàn các xã, phường: Đội Cấn (1.869 ha), Nông Tiến (812 ha), Thái Long (801 ha), An Khang (745 ha), Tràng Đà (584 ha), Lưỡng Vượng (569 ha), An Tường (489 ha).

Đây là nhóm đất đặc trưng trong điều kiện nhiệt đới ẩm, là sản phẩm phong hoá từ nhiều loại đá mẹ như đá biến chất, đá macma axit, đất cát, mẫu chất phù sa cổ, ... Các khoáng sét bị phong hoá mạnh, đồng thời quá trình rửa trôi sét và các cation kiềm thổ trong đất tạo nên tầng tích tụ sét (B-argic) có dung tích hấp thu và Độ no bazơ thấp. Nhóm đất xám có thành phần cơ giới tốt, phù hợp với nhiều loại cây trồng. Tuy nhiên trong đất có rất nhiều sỏi sạn (>40%), xuất hiện ở độ sâu 20 - 100cm.

Độ phì của đất thấp: Đất rất chua, Độ no bazơ trung bình; dung tích cation trao đổi rất thấp; Hàm lượng chất hữu cơ, lân tổng số, kali tổng số, lân dễ tiêu, kali dễ tiêu đều nghèo.



### ***Nhóm đất đỏ (Ferralsols)- ký hiệu FR***

Có 22 ha, chiếm 0,18% diện tích tự nhiên của thành phố, (chỉ có trên địa bàn phường Hưng Thành). Đất được hình thành trên sản phẩm phong hoá của đá vôi; các khoáng sét bị phong hóa mạnh hình thành các khoáng có hoạt tính thấp, không có khả năng phong hóa tiếp như kaolinit và bị rửa trôi trong thời gian dài, trong đất giàu các oxit sắt và nhôm và các hợp chất bền vững của chúng. Đất có tầng dày >100cm. Tính chất lý học đất rất tốt cho nhiều loại cây lâu năm, cây ăn quả: kết cấu đoàn lap, tơi xốp toàn phẫu diện. Tuy nhiên nhóm đất đỏ có hạn chế chính là có hàm lượng dinh dưỡng thấp. Khả năng thoát nước rất nhanh, dẫn đến rửa trôi dinh dưỡng theo chiều sâu và hạn vào mùa khô.

- Khuyến cáo sử dụng:

Khả năng cung cấp dinh dưỡng cho cây trồng từ phần đất khoáng là rất thấp. Tất cả các dinh dưỡng cho cây trồng được huy động phần lớn từ phần hữu cơ đất, từ xác thực vật. Vì vậy sử dụng nhóm đất này cần có chế độ phân bón hợp lý, bón nhiều lần, không bón dư thừa các phân khoáng vì dễ bị rửa trôi hoặc cố định trong đất, tăng cường sử dụng các phân hữu cơ và áp dụng các biện pháp chống xói mòn đất.

### ***Nhóm đất dốc tụ (Regosols) - ký hiệu RG***

Có 71 ha, chiếm 0,60% diện tích tự nhiên của thành phố, phân bố trên địa bàn các xã Đội Cấn (20 ha), Lương Vượng (19 ha), An Tường (18 ha)...

Đất dốc tụ hình thành ở những nơi có địa hình thấp, dưới chân các sườn dốc hoặc ngay tại các sườn dốc thoải. Do những sản phẩm xói mòn từ đồi núi đổ xuống theo dòng chảy, được tích tụ lại, các tầng đất sắp xếp lộn xộn, không theo quy luật.

Đất phân bố ở địa hình thấp, bằng, có chế độ ẩm phù hợp sản xuất lúa nước. Đất ít chua, Độ no bazơ cao; tính chất lý học của đất thuận lợi cho lúa nước

và các cây trồng cạn. Đất tụt dốc có hàm lượng các chất dinh dưỡng ở mức trung bình – thấp.

- **Khuyến cáo sử dụng đất:**

Hiện nay đất dốc tụ gây đang được sử dụng để trồng lúa. Đây cũng là trọng điểm sản xuất các loại cây lương thực, cây hoa màu ở vùng đồi núi do có lợi thế về ẩm độ. Những nơi giải quyết được nước, chủ động tưới tiêu bằng các công trình thủy lợi nhỏ đang trồng 2 vụ lúa. Những nơi không chủ động nước thì trồng màu trong vụ xuân, cây màu có thể là ngô, đậu tương. Sản xuất trên đất này cần lưu ý đến biện pháp điều tiết nước do nhạy cảm có thể bị úng khi mưa lớn. Mặt khác trong canh tác cần lưu ý đến việc cung cấp thêm kali cho cây trồng. Với lạc không cần bón vôi mà chỉ chú trọng bón lân.

*b) Tài nguyên nước:*

- *Nước mặt:* Tài nguyên nước mặt của thành phố vào loại trung bình của vùng miền núi phía Bắc, tiềm năng nước mặt dồi dào, gấp 10 lần yêu cầu nước cho sản xuất nông nghiệp và sinh hoạt. Nguồn nước mặt là nguồn nước chính cung cấp cho thành phố trong tương lai.

Khu vực thành phố (tính cả phần mở rộng) có mạng lưới sông ngòi phân bố khá đồng đều. Sông Lô và nhiều sông ngòi nhỏ cùng ao hồ, tạo thành mạng lưới thủy văn khá dày. Đây là nguồn nước mặt cung cấp nước chủ yếu cho thành phố hiện nay. Tuy nhiên vào mùa mưa, lũ cao nước sông có hàm lượng cặn lơ lửng, độ đục, độ màu vượt quá giới hạn cho phép gây trở ngại cho việc sử dụng nước sông làm nguồn nước cấp sinh hoạt.

- *Nước ngầm:* Nguồn nước ngầm dồi dào có ở khắp địa bàn thành phố, có chất lượng tốt đủ tiêu chuẩn dùng cho sinh hoạt. Mực nước ngầm không sâu và tương đối ổn định, thuận lợi cho khai thác, kể cả khai thác đơn giản trong sinh hoạt của nhân dân. Chất lượng nước ngầm trong khu vực nhìn chung là tốt, nước trong, theo nghiên cứu thì nước ngầm không nhiễm cặn,

không nhiễm các hợp chất nitơ và kim loại nặng. Tuy vậy, nước ngầm phân bố không đều theo cấu thành địa chất.

*c) Tài nguyên rừng*

Theo số liệu thống kê đất đai năm 2011 (tính đến 01 tháng 01 năm 2012), thành phố Tuyên quang có 3.852,63 ha đất lâm nghiệp. Trong đó, đất rừng sản xuất chiếm 80,58%; rừng phòng hộ chiếm 19,42%. Đây là nguồn tài nguyên quan trọng trong việc bảo vệ môi trường, điều tiết nguồn nước và không khí của thành phố. Đặc biệt có vai trò quan trọng trong việc phát triển các loại hình du lịch sinh thái, bảo tồn các giá trị văn hóa, lịch sử.

*d) Tài nguyên khoáng sản*

Trên địa bàn thành phố có một số mỏ đá vôi có chất lượng tốt, tập trung đáp ứng được nhu cầu sản xuất vật liệu xây dựng như mỏ đá vôi Trảng Đà, mỏ than ở phường Minh Xuân, mỏ kẽm ở núi Dùm. Đồng thời có nhiều điểm có khả năng khai thác nguyên liệu sản xuất gạch, ngói và các đồ sứ, kể cả sứ cao cấp.

*e) Tài nguyên nhân văn:*

Trên địa bàn thành phố Tuyên Quang hiện có 25 dân tộc anh em cùng sinh sống. Mỗi dân tộc đều có nét văn hóa riêng nên đã hình thành nên nền văn hoá đa dạng, nhiều nét độc đáo

Trên địa bàn thành phố có các di tích lịch sử đã được xếp hạng (xếp hạng cấp quốc gia, cấp tỉnh) như: Thành Nhà Mạc, Đền Hạ, Đền Thượng, Chùa An Vinh, Đền Mỏ Than, Đền Cấm... Đây là những điểm thu hút được nhiều du khách đến tham quan.

Thành phố là Trung tâm tỉnh lỵ của tỉnh nên tập trung chủ yếu đội ngũ các nhà khoa học, cán bộ quản lý, đồng thời người dân thành phố cũng có nhiều kinh nghiệm trong lao động, sản xuất... Các lĩnh vực phát triển văn hóa, giáo dục luôn được quan tâm, chú trọng cả về chiều rộng và chiều sâu. Nguồn

nhân lực dồi dào, giàu trí tuệ, có trình độ đáp ứng cho sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa của thành phố ngày càng phát triển.

*g) Thực trạng môi trường*

Môi trường hiện nay của thành phố còn khá trong sạch, tuy nhiên thành phố vẫn chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung, nước thải từ các cơ sở sản xuất trong khu vực đô thị chưa qua xử lý trước khi thải vào môi trường, chất thải rắn được xử lý bằng phương pháp chôn lấp đơn giản, rác thải sinh hoạt, sản xuất của thành phố hiện nay đang được chôn lấp ở nhà máy rác thải tập trung của tỉnh trên địa bàn xã Nhữ Khê, huyện Yên Sơn. (Bãi rác thải tập trung của thành phố ở phường Nông Tiến đã đóng cửa).

Về môi trường không khí: nhìn chung còn nằm trong giới hạn cho phép (TCVN 5937-1995), tuy nhiên đã có dấu hiệu ô nhiễm cục bộ tại một số cơ sở sản xuất công nghiệp như bụi, khói và tiếng ồn của các nhà máy sản xuất công nghiệp.

- Môi trường nước: nhất là nước mặt có chiều hướng suy giảm nhanh do vấn đề nước thải, chất thải không được thu gom ở các cơ sở sản xuất và các điểm dân cư. Hệ thống thoát nước chung mới đáp ứng khoảng 21% nhu cầu thu gom. Chưa có hệ thống xử lý tập trung nên đã ảnh hưởng nhiều đến môi trường nước thành phố.

- Môi trường đất: Một số nơi bị ô nhiễm do sử dụng các loại hóa chất trong sản xuất nông nghiệp chưa đảm bảo đúng quy định. Hiện nay việc sử dụng đất ở các nghĩa trang, nghĩa địa ở rải rác các xã, vừa lãng phí đất vừa khó kiểm soát tình hình ô nhiễm.

- Chất thải các loại: Đây là nguy cơ lớn nhất cho ô nhiễm đất, nước và không khí. Nguy cơ từ chất thải công nghiệp, chất thải bệnh viện và sinh hoạt cũng đang có chiều hướng tăng lên.

- Hậu quả của dịch bệnh: Ngoài ra thiên tai, dịch bệnh cũng là những vấn đề lớn cho môi trường sống, đòi hỏi thành phố cần có các biện pháp nhằm giảm nguy cơ ô nhiễm, đặc biệt là các vùng có đông dân cư sinh sống.

(Nguồn: Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội TP.Tuyên Quang đến năm 2020)

#### **4.1.2 Điều kiện kinh tế - xã hội**

##### ***4.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế và thu nhập***

Trong những năm qua, thành phố Tuyên Quang đã có tốc độ tăng trưởng kinh tế khá cao, đời sống nhân dân được cải thiện đáng kể cả về vật chất và tinh thần. Tốc độ tăng trưởng GDP bình quân giai đoạn 2012 - 2014 đạt 14,5%/năm, năm 2014 đạt 15,26%; thu ngân sách trên địa bàn đạt 1.1697 tỷ đồng.

Cơ cấu kinh tế của thành phố đã có sự chuyển dịch theo hướng tăng dần tỷ trọng ngành thương mại và dịch vụ, công nghiệp và xây dựng, giảm dần tỷ trọng ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản.

Năm 2014 cơ cấu kinh tế của thành phố như sau:

- + Thương mại và dịch vụ: 70,69%.
- + Công nghiệp và xây dựng :22,61%.
- + Nông, lâm nghiệp và thủy sản: 6,7%

Thành phố Tuyên Quang có nhiều cảnh quan sinh thái đẹp như núi Dùm, soi Tình Húc (còn gọi là soi Lâm), có nhiều di tích lịch sử - văn hoá như thành Nhà Mạc, Ben Bình Ca, Đền Mỏ Than,... Suối khoáng Mỹ Lâm (cách Thành phố 14km) hồ Ngòi Là,...Đây là tiềm năng phát triển du lịch rất lớn. Gần đây, thành phố Tuyên Quang đã tổ chức thường niên các lễ hội như Lễ hội Đua thuyền, Lễ hội Đền Hạ - Đền Thượng Đền Mau, Lễ hội đường phố,... tạo nét đẹp văn hóa thu hút nhiều du khách trong và ngoài nước đến tham quan

#### **4.1.2.2. Dân số và lao động**

Dân số của thành phố Tuyên Quang đến ngày 31/12/2014 là 118.151 người (dân số thực tế thường trú 93.525 người, dân số quy đổi 14.626 người) với 13 đơn vị hành chính. Trong đó dân số nội thành là 71.961 người; dân số ngoại thành 36.190 người. Mật độ dân số năm 2013 là 784 người/km<sup>2</sup>.

#### **4.1.2.3. Lao động và việc làm.**

Tổng số lao động trong độ tuổi toàn thành phố tính đến ngày 31/12/2014 là 60.043 người, trong đó số lao động trong độ tuổi tại khu vực nội thành là 35.966 người.

1. Lao động đã qua đào tạo là 13.809 người, trong đó:

- + Đào tạo ở giáo dục nghề nghiệp là 2.402 người
- + Trình độ trung học chuyên nghiệp là 4.803 người
- + Trình độ cao đẳng là 3.002 người.
- + Trình độ đại học và trên đại học là 3.602 người.

2. Số lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế quốc dân là: 55.840 người.

3. Lao động nông nghiệp là: 8.488 người.

4. Lao động phi nông nghiệp là: 47.352 người; Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp là: 84,8%.

#### **4.1.2.4 Văn hoá thông tin, thể dục thể thao**

Phong trào toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hoá, khu dân cư tiên tiến được đẩy mạnh; phong trào văn hoá, văn nghệ, xây dựng làng xã, đơn vị, gia đình văn hóa được nâng cao chất lượng; các điểm bưu điện văn hoá xã, Đài phát thanh truyền hình, trạm truyền thanh cơ sở hiệu quả hoạt động ngày càng cao đã góp phần nâng cao đời sống văn hoá tinh thần cho nhân dân. Tăng cường đầu tư hoàn thiện thiết chế văn hoá cơ sở; triển khai thực hiện các dự án tôn tạo, chống xuống cấp di tích lịch sử văn hóa. Hiện nay

có 8/13 đơn vị xã, phường có nhà văn hóa, 149 nhà sinh hoạt cộng đồng. Toàn thành phố có trên 91% gia đình văn hoá; số thôn, xóm, tổ dân phố đạt danh hiệu văn hóa đạt trên 72%; cơ quan, đơn vị đạt danh hiệu văn hóa đạt trên 89%.

Phong trào thể dục thể thao phát triển mạnh mẽ đã góp phần nâng cao sức khỏe và đời sống tinh thần cho nhân dân. Số người luyện tập thể thao thường xuyên đạt 26%, số gia đình thể thao là 21,5%. Có 40 câu lạc bộ thể dục thể thao hoạt động thường xuyên.

#### **4.1.2.5 Giáo dục, đào tạo**

Ngành giáo dục – đào tạo có nhiều chuyển biến tích cực và đạt được kết quả khá quan trọng; luôn giữ vững danh hiệu tập dẫn đầu trong toàn tỉnh về đạt trường chuẩn quốc gia; chất lượng giáo dục toàn diện được nâng cao. Thực hiện tốt chương trình đổi mới giáo dục phổ thông, công tác phổ cập giáo dục ngày càng vững chắc.

- 100% giáo viên THPT, THCS, tiểu học và 96,6% giáo viên mầm non đạt chuẩn về đào tạo.

- Trên địa bàn thành phố hiện có 50 trường học, trong đó; 18 trường mầm non, 14 trường tiểu học, 13 trường THCS và 5 trường THPT.

- Có 19/50 trường được công nhận đạt chuẩn quốc gia.

#### **4.1.2.6 Về Y tế**

Thực hiện tốt các chương trình y tế quốc gia và phòng chống dịch bệnh, bảo vệ sức khỏe nhân dân. Cơ sở y tế của thành phố được đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất, trang bị, đội ngũ cán bộ y tế từng bước được nâng cao trình độ nghiệp vụ chuyên môn, tay nghề phục vụ cho công tác khám chữa bệnh. Hoạt động y tế cơ sở tiếp tục chuyển biến tốt, y tế xã và thôn bản được củng cố, chất lượng ngày càng được nâng lên. Đến nay, đảm bảo cấp phát thẻ khám chữa bệnh bảo hiểm y tế cho 100% trẻ dưới 6 tuổi; 100% trẻ dưới 1 tuổi

được tiêm đủ. Công tác xã hội hoá y tế ngày càng phát triển, được quan tâm chỉ đạo thực hiện có hiệu quả.

#### **4.1.2.7 Cơ sở hạ tầng**

##### **4.1.2.7.1. Giao thông**

Mạng lưới giao thông của thành phố tương đối phát triển, trên địa bàn có các tuyến đi các tỉnh như Phú Thọ, Hà Giang, Thái Nguyên, Yên Bái...

##### *a. Giao thông đường bộ*

- Hệ thống quốc lộ đi qua thành phố có QL2 và QL2C có tổng chiều dài 24,04 km (không tính các đoạn chạy trong đô thị), trong đó:

Quốc lộ 2: Đoạn qua thành phố, từ Km 129 (xã Đội Cấn) đến Ủy ban nhân dân thành phố dài 11,67 km, tiêu chuẩn kỹ thuật của tuyến đường cấp IV, nền đường rộng 9 m, mặt đường rộng 7 m (riêng đoạn từ cây xăng đến Ủy ban nhân dân thành phố có nền đường rộng 40 m).

- Quốc lộ 2 tránh: Dài 8 km, có mặt cắt ngang đường rộng 20 m (Hệ thống đường gom dân sinh chạy dọc tuyến chính, thiết kế ngoài hành lang đường bộ, giai đoạn đầu thiết kế theo tiêu chuẩn đường giao thông nông thôn loại A, B nền = 5 m, B mặt = 3,5 m).

- Quốc lộ 2C: Dài 4,37 km, mặt đường rải nhựa với chiều rộng từ 3,5 m đến 5,5m.

- Tỉnh lộ: Có 01 tuyến (TL 186) dài 4 km.

- Đường huyện: Có 02 tuyến với tổng chiều dài 12 km, trong đó: (1) tuyến km130 QL2 (cũ) - Bình Ca, dài 8 km; (2) tuyến km126 QL2 (cũ) – Thái Long, dài 4 km;

- Đường nội thị có 113 tuyến với tổng chiều dài 141,26 km. Các tuyến đường trục chính nội thị như đường Tân Trào, đường Bình Thuận, đường Trần Hưng Đạo đều có dải phân cách mềm, lòng đường rộng từ 18 - 23m.



Một số tuyến đường khác đều có bề rộng lòng đường theo quy hoạch điều chỉnh (từ 10,5 - 16m).

- Đường thôn xóm, tổ dân phố có tổng chiều dài 48,38 km.

*b. Giao thông đường thủy*

Đường sông trên địa bàn thành phố chủ yếu hoạt động trên sông Lô nhưng còn hạn chế.

Hiện nay trong địa bàn thành phố có một cảng cấp III là cảng thành phố và 2 cảng chuyên dùng là cảng Gềnh Riêng, cảng Gềnh Quýt. Nói chung các cảng có quy mô nhỏ, phương tiện bốc dỡ thô sơ, năng suất thấp.

*4.1.2.7.2. Thủy lợi, cấp, thoát nước*

Toàn thành phố có 69 công trình thủy lợi tưới từ 1,0 ha trở lên với diện tích phục vụ tưới là 1.578,74 ha (lúa vụ xuân 715,23 ha; lúa vụ mùa 721,41 ha; nuôi trồng thủy sản 5,43 ha; các loại cây khác 136,67 ha), trong đó có:

- 22 hồ chứa với tổng diện tích phục vụ tưới 422,15 ha (lúa vụ xuân 193,19 ha; lúa vụ mùa 195,51 ha; các loại cây khác 33,45 ha);
- 15 đập xây với tổng diện tích phục vụ tưới 198,67 ha (lúa vụ xuân 96,65 ha; lúa vụ mùa 96,84 ha; các loại cây khác 5,18 ha);
- 10 phai tạm với tổng diện tích phục vụ tưới 94,66 ha (lúa vụ xuân 47,34 ha; lúa vụ mùa 47,32 ha);
- 01 đập rò thép với tổng diện tích phục vụ tưới 3,50 ha (lúa vụ xuân 1,75 ha; lúa vụ mùa 1,75 ha);
- 20 trạm bơm với tổng diện tích phục vụ tưới 859,77 ha (lúa vụ xuân 376,31 ha; lúa vụ mùa 379,999 ha; nuôi trồng thủy sản 5,43 ha; các loại cây khác 98,04 ha).

Trên địa bàn thành phố hiện có 144,69 km kênh mương, trong đó có 82,82 km kênh mương xây, chiếm 57,24%. Còn lại 61,87 km kênh đất, chiếm 42,76%.

#### 4.1.2.7.3. Năng lượng

Thành phố đang sử dụng nguồn điện từ lưới điện quốc gia 110KV thông qua trạm 110 KV km tại Lưỡng Vượng (110/35/10KV-1x16+1x40MVA); phụ tải điện đang nhận điện trực tiếp từ các trạm :

Trạm 110KV bằng các tuyến 35KV và 10KV;

Từ trạm biến áp TG 35/10 KV Hưng Thành và trạm 35/10KV 2x4000KVA Gò Trầu, thông qua 2 tuyến điện 10KV là 971 và 972 với tổng chiều dài là 43 km.

Trên địa bàn thành phố hiện có 65 trạm biến áp phân phối. Với việc phát triển mở rộng thành phố cần nghiên cứu cải tạo và phát triển các tuyến dây, trạm biến áp ở nội thị đảm bảo an toàn mỹ quan, đồng thời phát triển xây dựng hệ thống điện chiếu sáng đô thị. Thực hiện công tác quản lý điện nông thôn, hiện nay thành phố đang chuyển đổi mô hình quản lý điện nông thôn từ Ban quản lý điện xã sang hợp tác xã nông, lâm nghiệp để quản lý và kinh doanh điện.

Nhìn chung, hoạt động dịch vụ bưu chính viễn thông có bước phát triển mạnh và nhanh chóng. Tuy nhiên chất lượng dịch vụ và quy mô cũng như phạm vi còn chưa thật sự đáp ứng nhu cầu và tạo tiền đề cho sự phát triển của các ngành kinh tế khác hiện tại và trong tương lai.

Mạng Internet của thành phố có mật độ thuê bao chưa cao. Hiện có các mạng điện thoại di động Vinaphone và Viettel, Mobile phone. Năm 2010 thành phố có 33.698 thuê bao cố định đạt bình quân 36 máy/100 dân. Có 2 tuyến cáp quang Tuyên Quang - Hà Nội và vòng RING Hà Nội-Tuyên Quang-Thái Nguyên. Tuyến Viba Bắc Bình (Vĩnh Phúc)-Sơn Nam, tuyến Viba Đội Cấn-Vĩnh Lợi của Công ty Viễn thông quân đội. Hệ thống cống, bể, tủ, cột. Cáp ngầm có dung lượng từ 200 đến 600 đôi, cáp treo dưới 200 đôi.

Mạng Bưu chính hiện nay đã được phát triển rộng khắp trong toàn thành phố đáp ứng các dịch vụ bưu chính cơ bản. 100% trên địa bàn thành phố có điểm phục vụ. Bưu điện thành phố đã cung cấp đầy đủ các dịch vụ bưu chính có trên mạng. Các điểm bưu điện văn hoá xã đã và đang triển khai cung cấp các dịch vụ công ích, cung cấp sách, báo cho người dân.

Mạng lưới bưu chính tiếp tục phát triển, 100% các xã có điểm bưu điện - văn hóa đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc của nhân dân; tổng số máy điện thoại cố định sử dụng năm 2000 là 4400 máy, đến nay tăng lên 17.400 máy, đạt tỷ lệ 30 máy/100 dân.

**\* *Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường***

*Những lợi thế chủ yếu:*

- Có vị trí thuận lợi do nằm trung tâm của tỉnh.
- Có giao thông thuận lợi vì vậy có điều kiện mở rộng giao thương với các địa phương trong và ngoài tỉnh.
- Kinh tế đã có bước phát triển khá toàn diện, liên tục và đạt được những thành tựu đáng khích lệ. Cơ cấu kinh tế đang chuyển dịch đúng hướng: Tăng dần tỷ trọng công nghiệp - dịch vụ và giảm dần tỷ trọng nông - lâm nghiệp, phát huy ngày càng rõ hơn những lợi thế về điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên.
- Đội ngũ cán bộ quản lý, chuyên môn khoa học được đào tạo chính quy; lao động nông nghiệp có kinh nghiệm và được tập huấn qua mô hình khuyến nông, khuyến lâm nên nhanh chóng tiếp thu khoa học kỹ thuật mới, hiện đại vào sản xuất.

*Những tồn tại:*

Sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp quy mô còn nhỏ; việc quảng bá, thu hút đầu tư còn hạn chế; chưa khai thác hết tiềm năng về phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch.

Công tác quản lý quy hoạch có mặt còn hạn chế. Việc triển khai các công trình giao thông, XDCEB, giải phóng mặt bằng, quy hoạch chi tiết các phường, khu dân cư; việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở một số xã, phường và tiến độ thực hiện lập quy hoạch vùng chuyên canh cây trồng, vật nuôi theo hướng sản xuất hàng hoá, giai đoạn 2010 - 2015, định hướng đến năm 2020 còn chậm; sản lượng lương thực, chăn nuôi chưa đạt chỉ tiêu kế hoạch giao.

Chỉ tiêu xây dựng trường đạt chuẩn Quốc gia chưa đạt Nghị quyết HĐND thành phố đề ra (đạt 1/7 trường).

Thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong giải quyết công việc trên một số lĩnh vực còn chậm.

## **4.2 TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI CỦA THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG-TỈNH TUYÊN QUANG GIAI ĐOẠN 2013- 2014.**

### **4.2.1. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Tuyên Quang-tỉnh Tuyên Quang.**

#### **4.2.1.1. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố đã chủ động tổ chức thực hiện công tác lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của cấp huyện và cấp xã.

Ủy ban nhân dân thành phố và Ủy ban nhân dân các xã, phường đã thực hiện việc công bố, công khai quy hoạch sử dụng đất để nhân dân nắm bắt và thực hiện đúng quy hoạch đã được phê duyệt và ngăn chặn, xử lý các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch đã được công bố.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân thành phố đã xây dựng các đề án và được cấp có thẩm quyền phê duyệt công nhận thị xã đạt đô thị loại III (trở thành thành phố thuộc tỉnh). Tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 của 07 phường và 6 xã quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm các xã.

Để tránh tình trạng quy hoạch “treo”, Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị thành phố và Ủy ban nhân dân các xã, phường thực hiện rà soát nội dung quy hoạch chi tiết và thu hồi đất của các công trình trên địa bàn thành phố để báo cáo, đề nghị UBND tỉnh điều chỉnh hoặc hủy bỏ đảm bảo việc sử dụng đất có hiệu quả và làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình cá nhân trên địa bàn.

#### **4.2.1.2. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

Việc thực hiện các trình tự, thủ tục thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật Đất đai; tình trạng thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trái thẩm quyền đã được hạn chế.

#### **4.2.1.3. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai**

Hàng năm, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo thực hiện tốt công tác thống kê đất đai nhằm cập nhật số liệu về tài nguyên đất phục vụ việc xây dựng nhiệm vụ, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Công tác kiểm kê đất đai được thực hiện định kỳ 5 năm theo quy định của Luật Đất đai.

Công tác thống kê, kiểm kê đất đai từ năm 2000 đến nay trên địa bàn thành phố đã được thực hiện theo đúng quy định hướng dẫn của ngành (được tổng hợp, thống kê từ cấp xã). Tiến độ và chất lượng của công tác thống kê, kiểm kê đất đai đã được đáp ứng theo yêu cầu, phản ánh đúng thực trạng sử dụng đất.

#### **4.2.1.4. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai**

- Công tác thanh tra, kiểm tra về lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai trong những năm qua đã có chuyển biến tích cực và phát huy được hiệu quả, uốn nắn kịp thời những vi phạm, đưa công tác quản lý về đất đai đi vào nề nếp, hạn chế được tình trạng khiếu nại, tố cáo của nhân dân.

Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo, phối hợp với các cơ quan chức năng của tỉnh tổ chức các cuộc thanh tra, kiểm tra nhằm phát hiện và xử lý theo pháp luật các trường hợp vi phạm Luật Đất đai.

#### **4.2.1.5. Công tác Quản lý Môi trường**

- Tham mưu cho UBND Thành phố xây dựng hoàn chỉnh kế hoạch BVMT năm 2014 và giai đoạn 2014 - 2015 trên địa bàn TP; phương án quản lý rác thải sinh hoạt.

- Tiến hành kiểm tra đối với các hoạt động gây ô nhiễm môi trường tại một số cơ sở sản xuất, kinh doanh. Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực BVMT.

- Thực hiện công tác kiểm tra, tham mưu cho UBND TP ký xác nhận bản cam kết BVMT đối với các công trình, dự án, các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ...

### **4.2.2 Hiện trạng sử dụng đất đai thành phố Tuyên Quang-tỉnh Tuyên Quang năm 2014.**

#### **4.2.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2014**

Theo số liệu thống kê đất đai năm 2014, tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố là 11.921,00 ha. Trong đó đất nội thành là 3.045,79 ha; đất ngoại thành là 8.875, 21 ha. Bao gồm:

Đất nông nghiệp: 8.056,46 ha, chiếm 67,58% tổng diện tích đất tự nhiên.

Đất phi nông nghiệp: 3.554,82 ha, chiếm 29,82% tổng diện tích

đất tự nhiên.

Đất chưa sử dụng: 309,72 ha, chiếm 2,60% tổng diện tích đất tự nhiên.  
Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang được thể hiện cụ thể thông qua bảng sau:

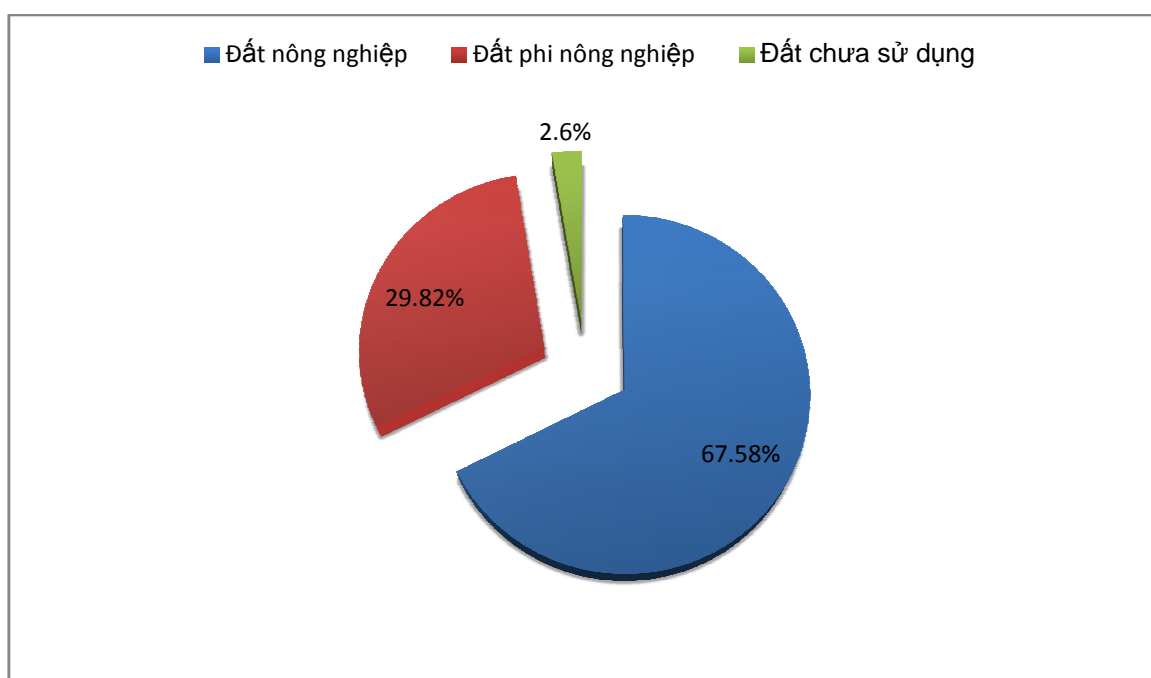
**Bảng 4.1: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang năm 2014**

*Đơn vị tính: Cơ cấu (%); diện tích (ha)*

STT	Loại đất	TP Tuyên Quang		Tỉnh Tuyên Quang	
		Diện tích	Cơ cấu	Diện tích	Cơ cấu
	<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>	<b>11.921,00</b>	<b>100,00</b>	<b>586.732,31</b>	<b>100,00</b>
<b>I</b>	<b>Đất đang sử dụng</b>	<b>11.611,18</b>	<b>97,40</b>	<b>574.995,51</b>	<b>98,00</b>
	Đất nông nghiệp	8.056,46	67,58	531.609,79	90,61
	Đất phi nông nghiệp	3.554,82	29,82	43.385,72	7,39
<b>II</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>309,72</b>	<b>2,60</b>	<b>11.737,20</b>	<b>2,00</b>

*( Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang )*

Cơ cấu diện tích đất của thành phố Tuyên Quang được thể hiện qua biểu đồ sau:



**Hình 4.1. Biểu đồ cơ cấu diện tích các loại đất đai năm 2014 của thành phố Tuyên Quang**

*a. Đất nông nghiệp*

Đất nông nghiệp năm 2011 có 8.056,47 ha, chiếm phần lớn so với diện tích tự nhiên với 67,58% (tỷ lệ chung của cả tỉnh là 90,66%). Thành phố Tuyên Quang có diện tích đất nông nghiệp thấp nhất trong toàn tỉnh, chỉ chiếm 1,52%. Đất nông nghiệp có nhiều trên địa bàn các xã.

Cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp của thành phố như sau:

- *Đất trồng lúa:* Có 1.525,37 ha, chiếm 18,93% diện tích đất nông nghiệp và 12,80% diện tích tự nhiên của thành phố. Đất trồng lúa phân bố chủ yếu trên địa bàn của các xã, phường: An Tường (206,98 ha), Lương Vượng (208,18 ha), Đội Cấn (230,09 ha), Tân Hà (191,37 ha), Y La (159,15 ha). Phường Minh Xuân không còn diện tích đất trồng lúa, phường Phan Thiết và phường Tân Quang còn rất ít diện tích loại đất này (lần lượt là 2,86 ha và 2,12 ha)



Bình quân diện tích đất trồng lúa của thành phố năm 2014 là 167 m<sup>2</sup>/người, bằng 45,88% so với mức bình quân chung của cả tỉnh (364 m<sup>2</sup>/người).

- *Đất chuyên trồng lúa nước*: Có 1.017,90 ha, chiếm 8,54% diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu trên địa bàn của các xã, phường: An Khang (123,74 ha), An Tường (176,63 ha), Thái Long (127,10 ha), Tân Hà (165,51 ha) và Ý La (127,99 ha).

- *Đất trồng lúa nước còn lại*: Có 507,47 ha, chiếm 4,26% diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu trên địa bàn của các xã, phường: Lương Vượng (128,49 ha), Đội Cấn (182,12 ha), Ý La (31,16 ha) và Nông Tiến (32,0 ha).

- *Đất trồng cây lâu năm*: Có 1.475,62 ha, chiếm 18,32% diện tích đất nông nghiệp và 12,38% diện tích tự nhiên của thành phố, phân bố chủ yếu trên địa bàn của các xã: An Khang (198,53 ha), An Tường (265,36 ha), Thái Long (180,15 ha), Đội Cấn (420,72 ha).

- *Đất rừng phòng hộ*: Có 748,33 ha, chiếm 9,29% diện tích đất nông nghiệp và 6,28% diện tích tự nhiên (tỷ lệ chung của cả tỉnh lần lượt là 26,65% và 24,15%)

Đất rừng phòng hộ chỉ có trên địa bàn các xã, phường: Nông Tiến (196,11 ha), Tràng Đà (177,57 ha) và Đội Cấn (374,65 ha).

- *Đất rừng sản xuất*: Có 3.104,30 ha, chiếm 38,53% đất nông nghiệp và 26,04% diện tích tự nhiên (tỷ lệ chung của cả tỉnh lần lượt là 48,49% và 43,93%).

Đất rừng sản xuất có nhiều trên địa bàn các xã, phường: Tràng Đà (462,75 ha), An Khang (421,97 ha), Lương Vượng (301,34 ha), Thái Long (600,08 ha), Đội Cấn (751,75 ha) và Nông Tiến (455,16 ha).

- *Đất nuôi trồng thủy sản*: Có 151,83 ha, chiếm 1,88% diện tích đất nông nghiệp và 1,27% diện tích tự nhiên của thành phố, phân bố chủ yếu trên địa bàn

của các xã, phường: An Khang (15,86 ha), An Tường (53,70 ha), Lương Vượng (18,68 ha), Tân Hà (21,35 ha)... Thành phố Tuyên Quang có diện tích đất nuôi trồng thuỷ sản lớn thứ 5 trong tỉnh, sau các huyện: Chiêm Hoá (407,84 ha), Hàm Yên (438,75 ha), Yên Sơn (420,36 ha) và Sơn Dương (455,87 ha).

- Các loại đất nông nghiệp còn lại, như sau:

+ Đất trồng cây hàng năm còn lại: Có 1.016,51 ha, chiếm 12,62% diện tích đất nông nghiệp và 8,53% diện tích tự nhiên của thành phố (tỷ lệ chung của cả tỉnh là 4,16% và 3.77%). Đất trồng cây hàng năm còn lại có nhiều trên địa bàn các xã, phường: Đội Cấn (374,45 ha), An Khang (176,59 ha), Thái Long (82,48 ha), Nông Tiến (89,07 ha)...

+ Đất nông nghiệp khác: Có 34,50 ha, chiếm 0,43% diện tích đất nông nghiệp, có trên địa bàn các xã: Tràng Đà (1,12 ha), An Khang (4,52 ha), Lương Vượng (0,21 ha) và Đội Cấn (28,65 ha).

#### *b. Đất phi nông nghiệp*

Đất phi nông nghiệp năm 2014 có 3.554,82 ha, chiếm 29,81% diện tích tự nhiên của thành phố (tỷ lệ chung của cả tỉnh là 7,39%).

Phần lớn đất phi nông nghiệp phân bố trên địa bàn của các xã: Đội Cấn (405,88 ha), Lương Vượng (528,29 ha), An Tường (506,06 ha), An Khang (341,14 ha). Các phường có tỷ lệ đất phi nông nghiệp so với diện tích tự nhiên lớn, cụ thể: Phan Thiết (96,57%), Minh Xuân (97,88%), Tân Quang (95,94%). Xã Đội Cấn có tỷ lệ này thấp nhất, chỉ đạt 15,58%, tiếp đến là xã Thái Long (16,90%).

Diện tích, cơ cấu các loại đất trong đất phi nông nghiệp của thành phố năm 2014 như sau:

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp: Có 43,51 ha, chiếm 1,22% diện tích đất phi nông nghiệp và 0,36% diện tích tự nhiên của tỉnh. Thành phố Tuyên Quang có diện tích đất xây dựng trụ sở cơ quan, công

trình sự nghiệp lớn thứ 2 trong tỉnh, sau huyện Na Hang với 93,30 ha. Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp có nhiều trên địa bàn các xã, phường: Phan Thiết (11,89 ha), Minh Xuân (9,31 ha), Nông Tiến (6,43 ha), An Tường (6,53 ha).

- Đất quốc phòng: Có 444,90 ha, chiếm 12,52% diện tích đất phi nông nghiệp và 3,73% diện tích tự nhiên của thành phố (TP Tuyên Quang có diện tích đất quốc phòng lớn thứ 2 trong tỉnh, sau huyện Yên Sơn với 1.936,04 ha). Đất quốc phòng phân bố chủ yếu trên địa bàn các xã, phường: Lưỡng Vượng (329,05 ha), An Tường (98,39 ha) và Ý La (16,76 ha).

- Đất an ninh: Có 18,07 ha, chiếm 0,51% đất phi nông nghiệp và 0,15% diện tích tự nhiên của thành phố (TP Tuyên Quang có diện tích đất an ninh lớn thứ 3 trong tỉnh, sau các huyện: Yên Sơn 185,57 ha, Sơn Dương 74,54 ha).

Phần lớn diện tích đất an ninh có trên địa bàn của các phường: Phan Thiết (2,81 ha), Nông Tiến (4,52 ha) và Tân Hà (8,63 ha).

- Đất khu công nghiệp: Có 47 ha, chiếm 1,32% diện tích đất phi nông nghiệp và 0,39% diện tích tự nhiên. Đây là diện tích của khu công nghiệp Long Bình An (trên địa bàn xã Đội Cấn). Khu công nghiệp này được quy hoạch với diện tích 170 ha, hiện mới giao, thu hồi và cho thuê với diện tích 47 ha.

- Đất cơ sở sản xuất kinh doanh: Có 179,86 ha, chiếm 5,06% diện tích đất phi nông nghiệp và 1,51% diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu trên địa bàn các xã, phường: Đội Cấn (33,12 ha), An Tường (27,80 ha), Tràng Đà (53,81 ha) và phường Minh Xuân (14,08 ha).

- Đất cho hoạt động khoáng sản: Có 0,40 ha, phân bố trên địa bàn phường Tân Hà.

- Đất sản xuất vật liệu xây dựng: Có 100,87 ha, chiếm 2,84% diện tích đất phi nông nghiệp và 0,85% diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu trên địa

bàn các xã: Tràng Đà (16,35 ha), An Khang (23,06 ha), An Tường (18,15 ha) và Đội Cấn (23,44 ha).

- Đất di tích, danh thắng: Có 0,37 ha, hiện mới chỉ có trên địa bàn của 02 xã, phường: Tân Quang (0,27 ha) và Tràng Đà (0,10 ha). Trong những năm tới sẽ có nhiều di tích, danh thắng trên địa bàn thành phố sẽ được xếp hạng cấp tỉnh hoặc cấp quốc gia.

- Đất bãi thải, xử lý chất thải: Có 8,0 ha, chiếm 0,23% diện tích đất phi nông nghiệp. Đây là bãi rác thải tập trung của thành phố, phân bố trên địa bàn phường Nông Tiến. Hiện nay bãi rác này không tiếp tục được sử dụng.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: Có 6,19 ha, chiếm 0,17% đất phi nông nghiệp. Đất tôn giáo, tín ngưỡng có ở hầu hết các xã, phường trên địa bàn thành phố (xã Đội Cấn và phường Phan Thiết hiện không có loại đất này).

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: Có 35,82 ha, chiếm 1,01% đất phi nông nghiệp và 0,30% diện tích tự nhiên của thành phố. Phần lớn đất nghĩa trang, nghĩa địa phân bố trên địa bàn của các xã, phường: Nông Tiến (5,69 ha), An Khang (4,40 ha), An Tường (6,99 ha), Đội Cấn (4,92 ha). Phường Trung tâm Phan Thiết và Tân Quang không có loại đất này.

- Đất có mặt nước chuyên dùng: Có 18,35 ha, chiếm 0,52% diện tích đất phi nông nghiệp, phân bố chủ yếu trên địa bàn các xã, phường: Phan Thiết (8,85 ha), Lương Vượng (6,91 ha).

- Đất phát triển hạ tầng: Chiếm phần lớn diện tích trong đất phi nông nghiệp với 1.156,19 ha (đạt tỷ lệ 32,52%), phân bố chủ yếu trên địa bàn các xã, phường: Hưng Thành (114,40 ha), An Tường (195,93 ha), Lương Vượng (107,44 ha) và Đội Cấn (173,23 ha). Tỷ lệ đất phát triển hạ tầng so với diện tích tự nhiên của toàn thành phố là 9,70%. Các phường trung tâm có tỷ lệ này khá cao: Phan Thiết (35,36%), Minh Xuân (22,44%), Tân Quang (38,73%)...; các xã, phường có tỷ lệ thấp so với bình quân chung của cả thành phố: Nông

Tiền (6,03%), Trảng Đà (5,16%), An Khang (5,43%), Thái Long (6,47%)...

Hiện trạng sử dụng chi tiết trong đất phát triển hạ tầng của thành phố năm 2011 như sau:

+ Đất giao thông: Có 827,91 ha, chiếm 6,94% diện tích tự nhiên (bình quân chung của cả tỉnh là 1,32%). Thành phố Tuyên Quang có tỷ lệ đất giao thông so với diện tích tự nhiên lớn nhất trong tỉnh, tuy nhiên với tỷ lệ như hiện nay cho thấy diện tích đất dành chưa giao thông trên địa bàn thành phố vẫn còn thấp chưa đáp ứng được nhu cầu hoạt động vận tải hàng hoá và đi lại của người dân.

Đất giao thông phân bố chủ yếu trên địa bàn của các xã: An Tường (133,69 ha), Lưỡng Vượng (85,81 ha), Thái Long (70,91 ha) và Đội Cấn (136,50 ha).

Tỷ lệ đất giao thông so với diện tích tự nhiên cao có ở các phường: Phan Thiết (21,97%), Minh Xuân (13,15%), Tân Quang (23,65%), Hưng Thành (21,24%). Các xã, phường có tỷ lệ đất giao thông so với diện tích tự nhiên thấp: Nông Tiến (3,72%), Trảng Đà (3,61%), An Khang (2,34%)...

+ Đất thủy lợi: Có 197,35 ha, chiếm 17,07% diện tích đất phát triển hạ tầng, phân bố chủ yếu trên địa bàn các xã: An Khang (35,73 ha), An Tường (44,72 ha), Đội Cấn (28,78 ha).

+ Đất công trình năng lượng: Có 7,46 ha, chiếm 0,65% diện tích đất phát triển hạ tầng, phân bố chủ yếu trên địa bàn các xã, phường: Ý La (2,30 ha), An Tường (2,16 ha) và Lưỡng Vượng (1,65 ha). Phường Phan Thiết, Minh Xuân và Tân Hà không có loại đất này.

+ Đất công trình bưu chính viễn thông: Có 1,70 ha, chiếm 0,15% diện tích đất phát triển hạ tầng. Đất công trình bưu chính viễn thông có ở hầu hết các xã, phường trên địa bàn thành phố (phường Tân Hà và xã Thái Long không có loại đất này).

+ Đất cơ sở văn hoá: Có 24,52 ha, chiếm 2,12% diện tích đất phát triển hạ tầng, phần lớn đất cơ sở văn hóa có trên địa bàn các phường: Phan Thiết (8,73 ha), Minh Xuân (2,69 ha), Tân Quang (4,90 ha) và Tân Hà (1,55 ha). Bình quân đất cơ sở văn hoá trên người dân của thành phố đạt 2,35 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất cơ sở y tế: Có 17,66 ha, chiếm 1,52% diện tích đất phát triển hạ tầng, phân bố chủ yếu trên địa bàn các xã, phường: Phan Thiết (2,28 ha), Tân Hà (6,70 ha), An Tường (6,54 ha). Bình quân đất cơ sở y tế trên người dân của thành phố đạt 1,93 m<sup>2</sup>/người (bình quân chung của toàn tỉnh là 0,92 m<sup>2</sup>/người).

+ Đất cơ sở giáo dục - đào tạo: Có 54,89 ha, chiếm 4,75% diện tích đất phát triển hạ tầng, phân bố nhiều trên địa bàn các xã, phường: Minh Xuân (7,20 ha), Ý La (6,32 ha), An Tường (5,79 ha)... Bình quân đất cơ sở giáo dục – đào tạo của thành phố đạt 5,96 m<sup>2</sup>/người. Với bình quân chung này cho thấy quỹ đất cơ sở giáo dục - đào tạo của thành phố đã cơ bản đáp ứng được so với nhu cầu sử dụng hiện nay. Tuy nhiên trong những năm tới, ngành giáo dục và đào tạo cần tăng cường đầu tư cơ sở vật chất để đáp ứng tốt hơn nữa nhu cầu dạy và học trên địa bàn.

+ Đất cơ sở thể dục - thể thao: Có 8,99 ha, chiếm 0,78% diện tích đất phát triển hạ tầng, có nhiều trên địa bàn các xã, phường: Trảng Đà (1,94 ha), An Tường (1,66 ha), Thái Long (2,29 ha)... Các phường: Phan Thiết, Nông Tiến và Hưng Thành hiện không có đất cơ sở thể dục – thể thao. Bình quân đất cơ sở thể dục - thể thao trên người dân của thành phố đạt 0,98 m<sup>2</sup>/người (bình quân chung của toàn tỉnh là 2,26 m<sup>2</sup>/người).

+ Đất cơ sở về dịch vụ xã hội: Có 9,63 ha, chiếm 0,83% diện tích đất phát triển hạ tầng. Đất cơ sở về dịch vụ xã hội hiện có trên địa bàn của 03 phường: Phan Thiết (0,33 ha), Nông Tiến (0,49 ha) và Hưng

Thành (8,81 ha).

+ Đất chợ: Có 6,08 ha, chiếm 0,53% diện tích đất phát triển hạ tầng, phân bố phần lớn trên địa bàn của các xã, phường: Phan Thiết (0,58 ha), Tân Quang (1,81 ha), Nông Tiến (1,32 ha), Đội Cấn (0,56 ha). Các xã, phường có diện tích đất chợ thấp: Hưng Thành (0,03 ha), Lương Vượng (0,07 ha). Phường Minh Xuân và xã Thái Long chưa có diện tích đất chợ.

- Đất ở tại đô thị: Có 393,91 ha, chiếm 11,08% diện tích đất phi nông nghiệp, phân bố tương đối đồng đều trên địa bàn các phường. Thành phố Tuyên Quang có đất ở tại đô thị lớn nhất trong toàn tỉnh, chiếm tới 61,20%. Bình quân đất ở tại đô thị của thành phố đạt 73 m<sup>2</sup>/người (bình quân chung của toàn tỉnh là 65 m<sup>2</sup>/người). Bình quân đất ở tại đô thị của các phường có sự chênh lệch khá lớn giữa các phường trung tâm và các phường còn lại: Phan Thiết (54 m<sup>2</sup>/người); Minh Xuân (69 m<sup>2</sup>/người); Tân Quang (44 m<sup>2</sup>/người); Nông Tiến (88 m<sup>2</sup>/người); Ý La (126 m<sup>2</sup>/người); Tân Hà (57 m<sup>2</sup>/người); Hưng Thành (112 m<sup>2</sup>/người).

- Các loại đất phi nông nghiệp còn lại, như sau:

+ Đất ở tại nông thôn: Có 316,76 ha, chiếm 8,91% diện tích đất phi nông nghiệp, phân bố ở các xã: Tràng Đà (38,20 ha), An Khang (68,70 ha), An Tường (78,53 ha), Lương Vượng (54,28 ha), Thái Long (29,65 ha), Đội Cấn (47,40 ha).

Bình quân đất ở tại nông thôn của toàn thành phố là 85 m<sup>2</sup>/người (bình quân chung của toàn tỉnh là 78 m<sup>2</sup>/người). Bình quân chung của các xã là: Tràng Đà (73 m<sup>2</sup>/người), An Khang (176 m<sup>2</sup>/người), An Tường (68 m<sup>2</sup>/người), Lương Vượng (87 m<sup>2</sup>/người), Thái Long (93 m<sup>2</sup>/người), Đội Cấn (66 m<sup>2</sup>/người).

+ Đất sông suối: Có 772,81 ha, chiếm 21,74% diện tích đất phi nông nghiệp, phân bố nhiều trên địa bàn các xã, phường: Nông Tiến (115,05 ha),

Tràng Đà (81,91 ha), An Khang (169,55 ha), Thái Long (84,98 ha)...

+ Đất phi nông nghiệp khác: Có 11,81 ha, chiếm 0,33% diện tích đất phi nông nghiệp (chỉ có trên địa bàn phường Ý La).

*c. Đất chưa sử dụng*

Đất chưa sử dụng năm 2014 của thành phố có 309,72 ha, chiếm 2,60% diện tích tự nhiên (tỷ lệ chung của cả tỉnh là 2,0%), trong đó:

- Đất bằng chưa sử dụng : 24,12 ha, chiếm 7,79%
- Đất đồi núi chưa sử dụng : 68,87 ha, chiếm 22,23%
- Núi đá không có rừng cây : 216,73 ha, chiếm 69,98%

Phần lớn đất chưa sử dụng có trên địa bàn các xã: Nông Tiến (72,96 ha), Tràng Đà (173,82 ha) và An Khang (37,23 ha).

Phường Tân Quang, Ý La và xã An Tường không còn đất chưa sử dụng. Các xã, phường còn rất ít đất chưa sử dụng: Phan Thiết (0,14 ha), Minh Xuân (0,80 ha), Tân Hà (1,74 ha), Hưng Thành (0,92 ha), Lưỡng Vượng (2,87 ha).

### **4.3 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT- CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG-TỈNH TUYÊN QUANG GIAI ĐOẠN TỪ 1/7/2014 ĐẾN NAY.**

#### **4.3.1 Đánh giá công tác giao đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

##### **4.3.1.1 Đánh giá công tác giao đất theo đối tượng sử dụng.**

Giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay, trên địa bàn TP.Tuyên Quang có 39 trường hợp giao đất với tổng diện tích là 150117.8m<sup>2</sup>.

Trong đó, giao cho 12 tổ chức với tổng diện tích là 146482.4 m<sup>2</sup> chiếm 97,58% tổng diện tích đất được giao của toàn thành phố

Giao cho 27 hộ gia đình, cá nhân với diện tích là 3644.4 m<sup>2</sup> chiếm 2.42% tổng diện tích được giao của toàn thành phố.



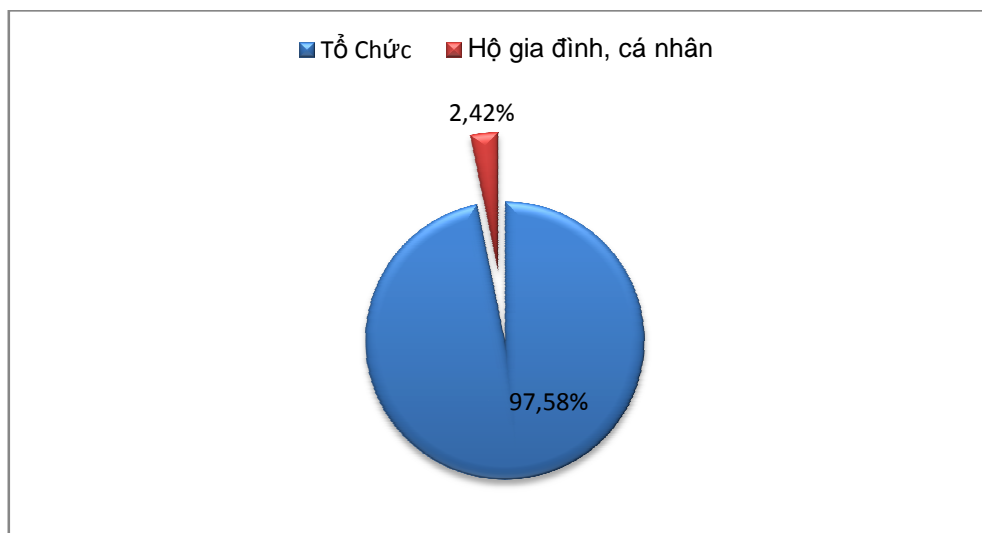
Đối tượng được giao là cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người sử dụng có yếu tố nước ngoài là không có. Kết quả được thể hiện qua bảng sau:

**Bảng 4.2. Kết quả giao đất theo đối tượng sử dụng tại thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay**

STT	Đối tượng được giao	Số trường hợp		Diện tích (m <sup>2</sup> )		Tỷ lệ diện tích (%)
		Số TH xin cấp	Số TH được giao	Diện tích xin cấp	Diện tích được giao	
1	Tổ chức	13	12	164.800,4	146.482,4	97,58
2	Hộ gia đình, cá nhân	31	27	4.070,4	3.635,4	2,42
<b>Tổng</b>		<b>44</b>	<b>39</b>	<b>168.870,8</b>	<b>150.117,8</b>	<b>100</b>

( Nguồn :Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang )

Như vậy cơ cấu sử dụng đất của các tổ chức lớn hơn rất nhiều so với cơ cấu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được thể hiện qua biểu đồ sau:



**Hình 4.2 Kết quả giao đất theo đối tượng sử dụng thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

Qua bảng 4.2 và hình 4.2 ta thấy: Công tác giao đất trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay được đánh giá là khá tốt. Tuy nhiên, kết quả đạt được vẫn còn chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân. Tổng số đơn xin giao đất là 44 đơn trong đó có 13 đơn xin giao đất của tổ chức, 31 đơn xin giao đất của hộ gia đình, cá nhân. Số đơn của tổ chức đã giải quyết được 12 trường hợp, số đơn của hộ gia đình cá nhân đã giải quyết được 27 trường hợp.

Nhìn chung nhu cầu sử dụng đất của các địa phương là khác nhau. Một số trường hợp có nhu cầu sử dụng đất nhưng chưa được giải quyết là do: Các trường hợp xin giao đất không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, số thửa đất xét để giao còn ít, số đơn xin giao thì nhiều nên phải xét theo thứ tự ưu tiên. Bên cạnh đó còn một số nguyên nhân như việc trì trệ trong việc lập hồ sơ xin giao đất cấp xã. Để khắc phục tình trạng này, trong những năm tới cần phải quản lý chặt chẽ hơn cán bộ địa chính ở các cấp, đặc biệt là cán bộ địa chính cấp xã, thị trấn và thường xuyên tuyên truyền về quỹ đất trên địa bàn tới người dân.

Nhu cầu xin giao đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân luôn được UBND thành phố và phòng TNMT hết sức tạo điều kiện làm đầy đủ thủ tục trong thời gian ngắn nhất giao đất và cấp GCN QSDĐ cho người sử dụng.

#### ***4.3.1.2 Đánh giá công tác giao đất theo mục đích sử dụng.***

Theo luật Đất đai 2013 và nghị định 43/2014/ND - CP ngày 01/07/2014 của chính phủ về thi hành luật đất đai. Đất phi nông nghiệp là nhóm đất được xác định vào các mục đích sau: đất ở, đất chuyên dùng, đất tôn giáo, tín ngưỡng. đất nghĩa trang nghĩa địa, đất sông suối và mặt nước chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác. Đất chuyên dùng là đất được xác định vào 04 mục đích cơ bản sau: Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, đất quốc phòng, an ninh, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất có mục đích công cộng.

Đất có mục đích công cộng bao gồm: Đất thủy lợi, đất giao thông, đất dẫn truyền năng lượng, truyền thông, đất cơ sở văn hoá, đất cơ sở y tế, đất cơ sở giáo dục, đào tạo, đất cơ sở thể dục thể thao, đất chợ, đất có di tích, danh lam thắng cảnh, đất bãi thải, xử lý chất thải.

Theo bảng 4.3 ta thấy: Xét theo góc độ mục đích sử dụng đất, giai đoạn từ 1/7/2014 đến trên địa bàn thành phố chỉ giao đất sử dụng vào các mục đích là để ở và chuyên dùng trong đó:

+ Đất ở: Toàn thành phố có 27 trường hợp được giao với diện tích 3.635,4 m<sup>2</sup>, diện tích trung bình trên mỗi hộ là 134,6 m<sup>2</sup>/hộ.

+ Đất chuyên dùng: Toàn thành phố có 12 trường hợp được giao với tổng diện tích là 146.482,4 m<sup>2</sup>.

**Bảng 4.3 Kết quả giao đất theo mục đích sử dụng tại thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ ngày 1/7/2014 đến nay**

STT	MĐSD	Số trường hợp được giao	Diện tích được giao (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích (%)
1	Đất ở	27	3.635,4	2,42
2	Đất chuyên dùng	12	146.482,4	97,58
<b>Tổng</b>		<b>37</b>	<b>150.117,8</b>	<b>100</b>

( Nguồn : Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang)

#### A. Giao đất ở

Ngày nay, do tỉ lệ dân số ngày càng có xu hướng tăng nhanh, sự tăng lên của quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất đai ngày càng trở nên có giá trị. Nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích khác nhau ngày càng cao. Nhu cầu về đất ở đang là một vấn đề được quan tâm nhất.

Trong thời gian qua, thành phố Tuyên Quang đã giao đất ở cho 27 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích là 3.635,4 m<sup>2</sup>, diện tích trung bình mỗi hộ là

134,6 m<sup>2</sup>. Địa phương có số đơn xin giao đất nhiều nhất là xã An Tường, do thực hiện dự án thành lập khu công nghiệp và xã An Tường mới đc sát nhập làm một đơn vị hành chính của thành phố Tuyên Quang. Hơn nữa đây là địa bàn đang thu hút được nhiều dự án đầu tư. Nhà nước thực hiện quy hoạch các khu tái định cư chung cho nhiều dự án.

Qua bảng 4.4 ở dưới ta thấy trong giai đoạn từ 1/7/2014 trên địa bàn thành phố Tuyên Quang có 9 đơn vị hành chính có quyết định giao đất ở. Còn lại 4 đơn vị hành chính vẫn chưa có quyết định, lí do là bởi vì các hộ có khả năng tự giãn cao, một số địa phương nhiều hộ có nhu cầu nhưng lại không phù hợp với quy hoạch. Kết quả giao đất ở được thể hiện qua bảng sau:

**Bảng 4.4. Kết quả giao đất ở tại thành phố Tuyên Quang  
từ 1/7/2014 đến nay**

STT	Đơn vị hành chính	Số hộ được giao	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích( %)
	<b>Tổng số</b>	<b>27</b>	<b>3.635,4</b>	<b>100</b>
	<i>Thành thị</i>	13	1.072	29,49
1	Phường Minh Xuân	1	98	2,70
2	Phường Tân Quang	-	-	-
3	Phường Tân Hà	4	328	9,02
4	Phường Phan Thiết	2	125	3,44
5	Phường Hưng Thành	1	120	3,30
6	Phường Ý La	3	275	7,56
7	Phường Nông Tiến	2	126	3,47
	<i>Nông thôn</i>		2.563,4	70,51
8	Xã Trang Đà	4	761	20,93
9	Xã An Tường	9	1.587,4	43,67
10	Xã Lương Vượng	-	-	-
11	Xã An Khang	-	-	-
12	Xã Thái Long	-	-	-
13	Xã Đội Cấn	1	215	5,91

( Nguồn : Trung tâm phát triển quỹ đất tp.Tuyên Quang )

### *B. Giao đất phi nông nghiệp không phải là đất ở*

Theo Luật Đất đai 2013 quy định đất chuyên dùng là đất được xác định vào các mục đích sau: Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất có mục đích công cộng.

Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất bãi thải, xử lý chất thải; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của chính phủ.

Trong giai đoạn này đất chuyên dùng chỉ được giao cho các tổ chức, không có trường hợp nào giao đất cho hộ gia đình, cá nhân. Kết quả giao đất chuyên dùng của thành phố Tuyên Quang được thể hiện cụ thể qua bảng sau:

**Bảng 4.5 Kết quả giao đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay**

STT	Mục đích sử dụng	Số trường hợp được giao	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	7	99.586,4	67,98
2	Công Cộng	5	46.896,0	32,02
	<b>Tổng</b>	<b>12</b>	<b>146.482,4</b>	<b>100</b>

( Nguồn :Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang )

Qua bảng 4.5 ta thấy trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay diện tích đất chuyên dùng đã giao được sử dụng vào 2 mục đích là để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và xây dựng các công trình công cộng với tổng diện tích đất chuyên dùng đã giao là 146.482,4 m<sup>2</sup>. Trong đó chủ

yếu giao đất để sử dụng vào mục đích công cộng. Cụ thể như sau: Diện tích đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp là 99.586,4 m<sup>2</sup>, chiếm 67,98% tổng diện tích đất chuyên dùng đã giao của cả thành phố. Diện tích đất công cộng đã giao là 46.896,0m<sup>2</sup> chiếm 80,97% tổng diện tích đất chuyên dùng đã giao của cả huyện.

Trong giai đoạn đánh giá thì đất chuyên dùng chỉ được giao cho các tổ chức. Thẩm quyền giao đất do UBND cấp tỉnh giao, UBND thành phố có trách nhiệm bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn mình quản lý. Đồng thời phòng Tài nguyên và Môi trường huyện phối hợp với sở Tài nguyên và Môi trường và UBND xã tổ chức bàn giao mốc giới trên thực địa theo quyết định của UBND cấp tỉnh.

***4.3.1.3. Đánh giá công tác giao đất phục vụ mục đích công cộng thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay***

Trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay các công trình xây dựng phục vụ cho mục đích công cộng của thành phố đã được chú trọng đầu tư xây dựng, phục vụ nhu cầu chung cho người dân về giao thông, giáo dục. Kết quả giao đất phục vụ cho mục đích công cộng của thành phố Tuyên Quang trong giai đoạn được thể hiện trong bảng sau:

**Bảng 4.6: Kết quả giao đất phục vụ mục đích công cộng thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

Tên công trình	Mục đích công cộng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ giao so với tổng diện tích giao (%)
Giao đất để làm hành lang an toàn giao thông để khai thác mỏ đá vôi làm nguyên liệu cho nhà máy xi măng Tân Quang tại xã Tràng Đà, thành phố Tuyên Quang (giai đoạn 1)	DGT	128,0	0,27
Giao đất bổ sung làm trả lại đường tránh công trình Bệnh viện Lao và Bệnh Phổi, tỉnh Tuyên Quang tại xã An Tường, thành phố TQ	DGT	1.604,0	3,42
Đường giao thông trung tâm hành lang chính thành phố TQ (đoạn từ QL 2 cũ đến QLô 2 tránh, thành phố TQ), xã An Tường, thành phố TQ.(giai đoạn 1)	DGT	24.341,0	51,91
Công trình cải tạo, nâng cấp đại lộ Tân Trào (từ ngã ba Chanh tại Km 208+990 Q Lộ 37 qua dốc Đỏ đến ngã ba giao nhau với đường 17/8), thành phố TQ (giai đoạn 1 đợt 4)	DGT	1.646,0	3,51
Công trình cải tạo, nâng cấp đường tránh lũ từ Trung tâm hành chính thành phố TQ đến đường Lê Đại Hành, thành phố TQ (giai đoạn 1)	DGT	19.177,0	40,89
<b>Tổng</b>		<b>46.896,0</b>	<b>100</b>

( Nguồn :Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang )

Qua bảng 4.6 ta thấy trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay diện tích đất công cộng được giao tổng diện tích là 46.896.0 m<sup>2</sup>. Tất cả các trường hợp được giao đều là đất giao thông và không có trường hợp đất công cộng nào khác được giao.

Nguyên nhân trong giai đoạn này tỉnh, thành phố đẩy mạnh công tác cải tạo các tuyến đường nội thành, và trong địa bàn thành phố. Và trong

thời gian này trong địa bàn thành phố không phát sinh các trường hợp xin giao đất công trình công cộng nào khác.

**4.3.1.4. Đánh giá công tác giao đất cho các cơ quan tổ chức, công trình sự nghiệp thành phố Tuyên Quang tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

Trong những năm gần đây, thực trạng phát triển kinh tế của thành phố có những bước phát triển vượt bậc. Giá trị sản xuất của các ngành phi nông nghiệp và dịch vụ đã được nâng lên, đồng thời giảm tỷ trọng khu vực kinh tế nông nghiệp. Theo đó, các dự án đầu tư cũng được xây dựng lên khá nhiều nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất và sinh hoạt của người dân trên địa bàn thành phố. Kết quả giao đất được thể hiện trong bảng sau:

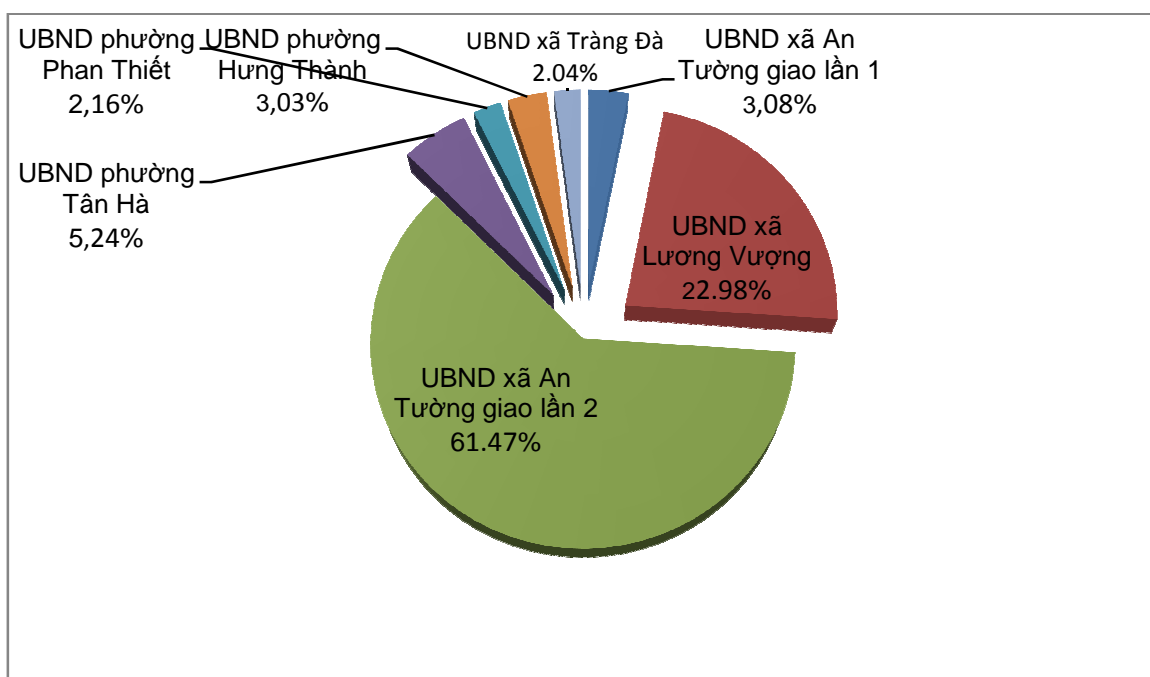
**Bảng 4.7: Kết quả giao đất cho các cơ quan tổ chức, công trình sự nghiệp trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay:**

Tên đơn vị được giao đất	Số quyết định giao đất, ngày tháng năm	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ giao so với tổng diện tích giao (%)
UBND xã An Tường giao lần 1	114/QĐ-UBND ngày 11/7/2014	3.065,0	3,08
UBND xã Lương Vượng	113/QĐ-UBND ngày 11/7/2014	22.885,0	22,98
UBND xã An Tường giao lần 2	113/QĐ-UBND ngày 11/7/2014	61.215,0	61,47
UBND phường Tân Hà	39/QĐ-UBND ngày 01/08/2014	5.222,0	5,24
UBND phường Phan Thiết	37/QĐ-UBND ngày 01/08/2014	2.147,4	2,16
UBND phường Hưng Thành	93/QĐ-UBND ngày 26/8/2014	3.021,0	3,03
UBND xã Tràng Đà	79/QĐ-UBND ngày 13/08/2014	2.031,0	2,04
<b>Tổng</b>		<b>99.586,4</b>	<b>100</b>

( Nguồn :Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang )



Qua bảng 4.7 ta thấy kết quả giao đất cho các cơ quan, tổ chức, công trình sự nghiệp trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay như sau:



**Hình 4.3: Kết quả giao đất cho các cơ quan, tổ chức, công trình sự nghiệp trên địa bàn thành phố Tuyên Quang tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

UBND xã An Tường được giao đất 2 lần với tổng diện tích là 64.280,0 m<sup>2</sup> chiếm 64,55% tổng diện tích đất công trình sự nghiệp được giao trên địa bàn thành phố.

UBND xã Lương Vượng được giao đất với diện tích là 22.885,0m<sup>2</sup> chiếm 22,98% tổng diện tích đất công trình sự nghiệp được giao trên địa bàn thành phố.

UBND phường Tân Hà được giao đất với diện tích là 5.222,0 m<sup>2</sup> chiếm 5,24% tổng diện tích đất công trình sự nghiệp được giao trên địa bàn thành phố.

UBND phường Phan Thiết được giao đất với diện tích là 2.147,4 m<sup>2</sup> chiếm 2,16% tổng diện tích đất công trình sự nghiệp được giao trên địa bàn thành phố.

UBND phường Hưng Thành được giao đất với diện tích là 3.021,0 m<sup>2</sup> chiếm 3,03% tổng diện tích đất công trình sự nghiệp được giao trên địa bàn thành phố.

UBND xã Tràng Đà được giao đất với diện tích là 2.031,0 m<sup>2</sup> chiếm 2,04% tổng diện tích đất công trình sự nghiệp được giao trên địa bàn thành phố.

Qua trên ta thấy UBND xã An Tường được giao đất với diện tích lớn nhất là 64.280,0 m<sup>2</sup> chiếm 64,55% tổng diện tích đất công trình sự nghiệp được giao trên địa bàn thành phố lí do: vì xã An Tường là xã có diện tích lớn nhất trên địa bàn thành phố hơn nữa ở đây có rất nhiều dự án đầu tư nên tình chú trọng xây dựng và phát triển các công trình sự nghiệp của xã phục vụ người dân và phát triển kinh tế.

#### **4.3.2 Đánh giá công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

##### ***4.3.2.1 Đánh giá công tác cho thuê đất theo đối tượng sử dụng***

Trong giai đoạn từ ngày 1/7/2014 các đối tượng thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang chỉ có các tổ chức kinh tế, còn hộ gia đình cá nhân thì có không có trường hợp nào. Kết quả cho thuê đất được thể hiện tại bảng 4.8 như sau:

**Bảng 4.8 Kết quả cho thuê đất theo đối tượng sử dụng đất tại thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay**

S T T	Đối tượng sử dụng	Số trường hợp thuê		Diện tích thuê (m <sup>2</sup> )		Tỷ lệ diện tích (%)
		STH xin thuê	STH được thuê	Diện tích xin thuê (m <sup>2</sup> )	Diện tích được thuê (m <sup>2</sup> )	
1	Tổ chức	6	6	461.299,0	461.299,0	100
2	Hộ gia đình, cá nhân	-	-	-	-	-
<b>Tổng</b>						<b>100</b>

( Nguồn :Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang )

Trong thời gian qua thành phố có 6 đơn vị, tổ chức thuê đất với tổng diện tích thuê đất là 461.299,0 m<sup>2</sup>. Đối tượng thuê đất là người sử dụng có yếu tố nước ngoài và hộ gia đình cá nhân là không có. Những năm qua, để thực hiện chủ trương chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ, thành phố Tuyên Quang đã có những chính sách thu hút vốn đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu khai khoáng, sản xuất vật liệu xây dựng. Chủ trương đúng đắn đó đã tạo ra cho thành phố Tuyên Quang một diện mạo mới, đời sống của nhân dân trong huyện nói chung, nhân dân các vùng dự án nói riêng có sự thay đổi rõ rệt.

Hàng năm, các tổ chức thuê đất đã tạo nguồn thu lớn cho thành phố, góp phần vào phát triển kinh tế, xây dựng cơ sở hạ tầng. Loại đất được thuê là đất nông, lâm nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích cho hoạt động khoáng sản và đất công trình năng lượng. Việc đưa nhóm đất chưa sử dụng vào sử dụng tạo nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước. Còn việc thu hồi đất ở, đất sản xuất nông, lâm nghiệp... để cho các

tổ chức thuê đất làm ảnh hưởng trực tiếp đời sống của nhân dân. Vì vậy, các cấp chính quyền cần quan tâm đến đời sống của người dân sau khi thu hồi đất của họ để thực hiện các công trình dự án.

#### **4.3.2.2 Đánh giá công tác thuê đất theo mục đích sử dụng**

Trong giai đoạn từ ngày 01/07/2014 đến nay toàn thành phố Tuyên Quang có tất cả 6 trường hợp thuê đất. Trong số 6 trường hợp thuê đất này thì 5 trường hợp là sử dụng vào mục đích đất cho hoạt động khoáng sản với tổng diện tích là 457.004,0 m<sup>2</sup> và 1 trường hợp thuê đất với mục đích là đất công trình năng lượng với diện tích thuê đất là 4.295 m<sup>2</sup>. Không có đối tượng nào thuê đất vào mục đích tôn giáo, tín ngưỡng, nghĩa trang, nghĩa địa, sông suối và mặt nước chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác. Kết quả cho thuê đất theo mục đích sử dụng thành phố Tuyên Quang được thể hiện qua bảng sau:

**Bảng 4.9. Kết quả cho thuê đất theo mục đích sử dụng thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

STT	Mục đích	Trường hợp	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
1	Đất cho hoạt động khoáng sản	5	457.004,0	99,07
2	Đất công trình năng lượng	1	4.295	0,93
	<b>Tổng</b>	<b>6</b>	461.299,0	<b>100</b>

( Nguồn :Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang )

#### **4.3.2.3 Đánh giá công tác cho thuê đất theo đơn vị hành chính.**

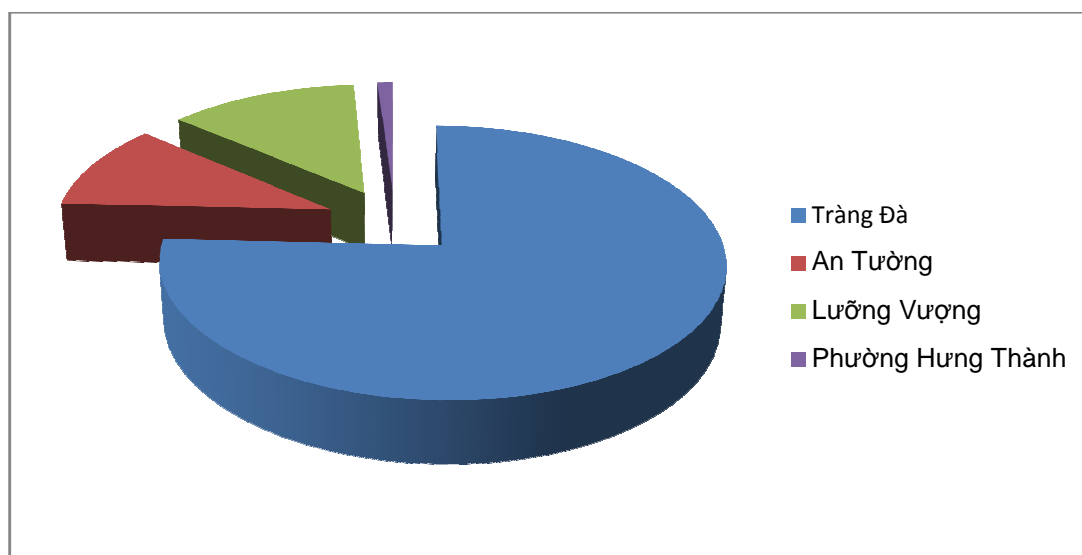
Thành phố Tuyên Quang hiện có 13 đơn vị hành chính trong đó có 7 phường và 6 xã, trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay toàn thành phố có 3 xã, 1 phường có các trường hợp thuê đất với tổng diện tích đất thuê là 461.299,0

m<sup>2</sup>. Các trường hợp thuê đất này chủ yếu là cho hoạt động khai thác khoáng sản. Kết quả cho thuê đất thể hiện cụ thể ở bảng 4.10 như sau:

**Bảng 4.10 Kết quả cho thuê đất theo đơn vị hành chính thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

TT	Đơn vị hành chính	Số trường hợp thuê		Diện tích thuê (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích (%)
		Tổ chức	Hộ gia đình, cá nhân		
1	Tràng Đà	2	-	349.471,0	75,76
2	An Tường	2	-	48.615,0	10,54
3	Lưỡng Vượng	1	-	58.918,0	12,77
4	Phường Hưng Thành	1	-	4.295,0	0,93
<b>Tổng</b>		<b>6</b>	<b>-</b>	<b>461.299,0</b>	<b>100.00</b>

( Nguồn :Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang )



**Hình 4.4. Cơ cấu cho thuê đất theo đơn vị hành chính thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

Trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay thì xã Trảng Đà có 2 trường hợp thuê đất với tổng diện tích lớn nhất là 349.471,0 m<sup>2</sup> chiếm 75,76% tổng diện tích thuê đất của cả thành phố.

Xã An Tường cũng có 2 trường hợp thuê đất với tổng diện tích là 48.615,0 m<sup>2</sup> chiếm 10,54% tổng diện tích đất cho thuê của thành phố.

Xã Lương Vượng có 1 trường hợp thuê đất với diện tích là 58.918,0 m<sup>2</sup> chiếm 12,77% tổng diện tích đất cho thuê của thành phố.

Phường Hưng Thành có 1 trường hợp thuê đất với diện tích là 4.295,0 m<sup>2</sup> chiếm 0,93% tổng diện tích đất cho thuê của thành phố.

**Bảng 4.11: Kết quả cho thuê đất cho các tổ chức theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

<b>TT</b>	<b>Tên Tổ Chức</b>	<b>Đơn vị hành chính</b>	<b>Mục đích</b>	<b>Diện tích (m2)</b>	<b>Tỷ lệ giao so với tổng diện tích giao (%)</b>
1	Công ty CP xi măng Tân Quang	Tràng Đà	Đất cho hoạt động khoáng sản (SKS)	272.567,0	59,09
2	Công ty CP vật liệu Viên Châu	An Tường	Đất cho hoạt động khoáng sản (SKS)	5.110,0	1,11
3	Công ty CP vật liệu Viên Châu	An Tường	Đất cho hoạt động khoáng sản (SKS)	43.505,0	9,43
4	Công ty CP vật liệu Viên Châu	Lưỡng Vượng	Đất cho hoạt động khoáng sản (SKS)	58.918,0	12,77
5	Công ty Điện Lực Tuyên Quang	P.Hung Thành	Đất công trình năng lượng (DNL)	4.295,0	0,93
6	Công ty CP xi măng Tân Quang	Tràng Đà	Đất cho hoạt động khoáng sản (SKS)	76.904,0	16,67
	<b>Tổng</b>			<b>461.299,0</b>	<b>100</b>

( Nguồn :Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang )

Công ty CP xi măng Tân Quang thuê đất trên địa bàn xã Tràng Đà với tổng diện tích lớn là 349.471,0 m<sup>2</sup> chiếm 75.76% tổng diện tích.

Công ty CP vật liệu Viên Châu thuê đất trên địa bàn xã An Tường và xã Lương Vượng với tổng diện tích là 107.533,0 m<sup>2</sup> chiếm 23,31% tổng diện tích đất cho thuê của thành phố.

Công ty Điện Lực Tuyên Quang thuê đất trên địa bàn phường Hưng Thành với diện tích là 4.295,0 m<sup>2</sup> chiếm 0,93% tổng diện tích đất cho thuê của thành phố.

#### **4.3.3. Ý kiến của người dân về công tác giao đất, cho thuê đất.**

Công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Tuyên Quang nói chung và công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nói riêng trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Bên cạnh đó, người dân vẫn đưa ra một số ý kiến trong công tác giao đất, cho thuê đất chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân, một số hộ dân còn gặp khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện thủ tục để được giao đất, cho thuê đất.

Dựa vào 20 phiếu điều tra ý kiến của người dân để nhận xét đánh giá

Về hướng dẫn thủ tục và giấy tờ để xin giao đất, cho thuê đất thì có 17 người được phỏng vấn trả lời là được hướng dẫn trước về trình tự thủ tục xin giao đất, thuê đất.

Nhận xét về thủ tục giao đất cho thuê đất có 13/20 người cho rằng thủ tục rất rườm rà gây khó khăn, 7 người cho rằng thủ tục không rườm rà.

Thái độ của cán bộ địa chính số người được hỏi cho rằng nhìn chung thái độ của cán bộ địa chính rất tốt, nhưng vẫn còn một số người chưa có trách nhiệm, quan liêu.

Một số ý kiến của người dân về công tác giao đất cho thuê đất: Mọi người nhận định thời gian từ lúc xin giao đất cho thuê đất từ lúc bắt đầu đơn



lâu chính vì vậy cần đơn giản hóa các thủ tục sao cho một cách nhanh nhất. Ngoài ra người dân chưa nắm rõ về kiến thức luật đất đai vì vậy cần có những buổi cán bộ địa chính về dưới địa phương giáo dục cho người dân về các kiến thức luật đất đai.

#### **4.4. KHÓ KHĂN, TỒN TẠI VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC TRONG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG TỈNH TUYÊN QUANG GIAI ĐOẠN TỪ 1/7/2014 ĐẾN NAY.**

##### **4.4.1. Nhận xét về công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.**

Ngày 29/11/2013, Quốc hội đã thông qua Luật đất đai năm 2013. Luật Đất đai năm 2013 có 14 chương với 212 điều, tăng 7 chương và 66 điều, đã khắc phục, giải quyết được những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình thi hành Luật đất đai năm 2003. Đây là đạo luật quan trọng, có tác động sâu rộng đến chính trị, kinh tế, xã hội của đất nước, thu hút được sự quan tâm rộng rãi của nhân dân.

Ngày 1/7/2014 Luật đất đai năm 2013 chính thức có hiệu lực cùng với Nghị định 43/2014/NĐ – CPban hành hướng dẫn thi hành luật đất đai đã có những đổi mới quan trọng trong việc quản lý nhà nước về đất đai nói chung và công tác giao đất cho thuê đất nói riêng cụ thể là:

Luật mở rộng thời hạn giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp. Cụ thể, nâng thời hạn giao đất nông nghiệp trong hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân từ 20 năm lên 50 năm. Luật cũng mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đáp ứng yêu cầu tích tụ đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp theo hướng hiện đại phù hợp với đường lối phát triển nông nghiệp, nông thôn. Cho phép hộ gia đình,

cá nhân tích tụ với diện tích lớn hơn (không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp).

Luật đất đai năm 2013 quy định rõ nguyên tắc định giá đất phải theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, theo thời hạn sử dụng đất. Bỏ việc công bố bảng giá đất vào ngày 1/1 hàng năm. Bảng giá đất chỉ áp dụng đối với một số trường hợp thay cho việc áp dụng cho tất cả các mục đích như quy định hiện hành. Bổ sung quy định về cơ quan xây dựng, cơ quan thẩm định giá đất, vị trí của tư vấn giá đất trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất và việc thuê tư vấn để xác định giá đất cụ thể.

Luật thiết lập sự bình đẳng hơn trong việc tiếp cận đất đai giữa nhà đầu tư trong và nước ngoài; quy định cụ thể điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nhằm lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực thực hiện dự án. Đặc biệt, Luật đã bổ sung quy định về điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất có rừng.

Giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay, thành phố Tuyên Quang thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất theo luật đất đai 2013 đã có kết quả tốt, tạo điều kiện cho các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân, hộ gia đình thuê đất với diện tích lớn hơn và thời hạn thuê đất lâu hơn so với luật Đất đai 2003 làm tiền đề cho sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố nói riêng và toàn tỉnh nói chung. Tuy nhiên luật đất đai 2013 ban hành có nhiều thay đổi về hồ sơ xin giao đất, thuê đất nên người dân chưa kịp nắm bắt thủ tục hồ sơ khiến cho việc xử lý hồ sơ chậm trễ cản trở đến công tác giao đất, cho thuê đất.

#### **4.4.2. Những khó khăn, tồn tại**

Bên cạnh những điểm đã đạt được, trong quá trình thực hiện giao đất, cho thuê đất vẫn còn một số tồn tại và vướng mắc của người dân.

Giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay, thành phố Tuyên Quang có 5 trường hợp chưa có quyết định giao đất.

Thủ tục của người dân để được giao đất theo luật mới ban hành nên người dân chưa biết đến nên chậm chễ trong việc giải quyết hồ sơ.

Cũng theo thống kê đất đai, nhóm đất chưa sử dụng của thành phố chiếm 2,6% tổng diện tích tự nhiên. Đây là một tồn đọng của thành phố và yêu cầu đặt ra là trong thời gian tới cần có những chính sách khuyến khích đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

#### **4.4.3. Nguyên nhân và một số giải pháp khắc phục**

##### *a) Nguyên nhân*

- Các văn bản pháp quy thay đổi liên tục dẫn đến quá trình thực hiện các thủ tục bị chậm trễ.
- Tình trạng vi phạm trong quản lý và sử dụng đất vẫn còn.
- Sự am hiểu của người dân về pháp luật và các chính sách của nhà nước còn hạn chế.
- Số lượng cán bộ làm công tác TNMT còn ít về số lượng, khối lượng công việc nhiều, đặc điểm công việc thì phức tạp.
- Một số xã nhân dân có nhu cầu nhưng lại không phù hợp với quy hoạch.

##### *b) Một số giải pháp khắc phục*

Những khó khăn gặp phải có ảnh hưởng rất lớn đến công tác quản lý đất đai nói chung cũng như công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang nói riêng. Trong thời gian tới thành phố Tuyên Quang cần tập trung thực hiện những giải pháp sau:

- Thường xuyên cử cán bộ xuống cơ sở thôn, xóm tập huấn về Luật Đất đai để người dân hiểu và thực hiện theo đúng quy định.
- Đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý, các cán bộ địa chính cấp xã, thị trấn và cấp huyện, bồi dưỡng về chuyên môn nghiệp vụ để đáp ứng được yêu cầu,

nhiệm vụ trong giai đoạn đổi mới hiện nay. Chú trọng bố trí, sử dụng cán bộ trẻ qua đào tạo cơ bản. Thường xuyên tổ chức tập huấn chính sách về đất đai cho cán bộ địa chính cơ sở.

- Cần phải tăng cường và quản lý chặt chẽ hơn nữa công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố.

- Cần sửa đổi, bổ sung cơ chế chính sách đất đai phù hợp với công tác giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất trong điều kiện nền kinh tế thị trường như hiện nay.

- Kiện toàn và củng cố bộ máy nhà nước về tài nguyên môi trường bằng cách thu hút nguồn cán bộ có trình độ, năng lực tốt. Bộ máy quản lý cần phân chuyên môn rõ ràng, cụ thể từng lĩnh vực, đơn giản hóa các quy trình trong quản lý nhà nước về đất đai giúp người dân dễ hơn.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến sâu rộng Luật Đất đai, các văn bản chính sách hiện hành đến người dân. Lắng nghe ý kiến của người dân, từ đó có những giải pháp khắc phục phù hợp nhất.

## PHẦN 5

### KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

#### 5.1. Kết luận

***a) Kết quả giao đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.***

- Theo đối tượng sử dụng: trong giai đoạn từ ngày 1/7/2014 đến nay thành phố Tuyên Quang đã giao cho 12 tổ chức với diện tích là 146.482,4 m<sup>2</sup>; giao đất cho 27 hộ gia đình, cá nhân với diện tích là 3.635,4 m<sup>2</sup>.

- Theo mục đích sử dụng: đất ở được giao cho 27 trường hợp với diện tích là 3.635,4 m<sup>2</sup>; đất chuyên dùng được giao cho 12 trường hợp với tổng diện tích là 146.482,4 m<sup>2</sup>.

- Theo phục vụ mục đích công cộng: được giao với tổng diện tích là 46.896,0 m<sup>2</sup>.

- Theo các đơn vị cơ quan, tổ chức để làm công trình sự nghiệp: có trường hợp với tổng diện tích được giao là 99.586,4 m<sup>2</sup>.

Như vậy tổng diện tích đất được giao trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay là 150.117,8 m<sup>2</sup>.

***b) Kết quả cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay.***

- Theo đối tượng sử dụng: trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay thành phố Tuyên Quang giao cho 6 tổ chức thuê đất với diện tích là 461.299,0 m<sup>2</sup>.

- Theo mục đích sử dụng: đất cho hoạt động khoáng sản được cho thuê 5 trường hợp thuê với diện tích là 457.004,0 m<sup>2</sup>. Đất công trình năng lượng được cho thuê 1 trường hợp thuê với diện tích là 4.295 m<sup>2</sup>.

- Theo đơn vị hành chính: trong giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay thành phố Tuyên Quang có 6 trường hợp giao đất tại 3 xã là xã Tràng Đà diện tích đất

cho thuê là 349.471,0 m<sup>2</sup>, xã An Tường diện tích đất cho thuê là 48.615,0 m<sup>2</sup>, xã Lương Vượng diện tích đất cho thuê là 58.918,0 m<sup>2</sup>, phường Hưng Thành diện tích đất cho thuê là 4.295,0 m<sup>2</sup>.

Như vậy tổng diện tích cho thuê đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn từ 1/7/2014 đến nay là 461.299,0 m<sup>2</sup>.

## **5.2. Kiến nghị**

1. Đề nghị Sở TN&MT thường xuyên mở các lớp tập huấn cho cán bộ địa chính các xã, thị trấn và cán bộ thuộc Phòng TN&MT, Văn phòng đăng ký QSDĐ của huyện. Tổ chức cho cán bộ về cơ sở truyền truyền giáo dục cho người dân về luật đất đai sửa đổi năm 2013.

2. Đề nghị UBND thành phố Tuyên Quang, Sở TN&MT, Phòng TN&MT tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất trên địa bàn. Đặc biệt là các tổ chức được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn.

3. Đề nghị các địa phương có trường hợp chưa có quyết định giao đất ở trong giai từ ngày 1/7/2014 đến nay xem xét nhu cầu của người dân, căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương lập hồ sơ xin giao đất trình UBND thành phố phê duyệt để được giao đất kịp thời.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài Nguyên & Môi Trường(2014), Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.*Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.*
2. Chính phủ (2009), *Nghị định 69/2009/NĐ – CP, ngày 13/08/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư*, Nhà xuất bản chính trị Quốc gia Hà Nội.
3. Chính phủ (2014), *Nghị định 43/2014/NĐ – CP, ngày 15 tháng 05 năm 2014. Quy định chung về các vấn đề liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các vấn đề về sử dụng đất như hạn mức đất, các điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các thủ tục hành chính liên quan đến việc sử dụng đất.*Nhà xuất bản chính trị Quốc gia Hà Nội.
4. Chính phủ (2004), *Nghị định 181/2004/NĐ – CP ngày 29 tháng 10 năm 2004. Về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003*, Nhà xuất bản chính trị Quốc gia Hà Nội.
5. Chính phủ (2014), *Nghị định 45/2014/NĐ – CP, ngày 15 tháng 05 năm 2014, Quy về thu tiền sử dụng đất.* Nhà xuất bản chính trị Quốc gia Hà Nội.
6. Luật Đất đai 2013, Nhà xuất bản chính trị Quốc gia Hà Nội.
7. Luật Đất đai 2003, Nhà xuất bản chính trị Quốc gia Hà Nội.
8. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2004), *giáo trình Pháp luật Đất đai*, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.
9. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), *giáo trình Quản lý Nhà nước về đất đai*, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

10. UBND tỉnh Tuyên Quang (2014) Quyết định số 20/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh ban hành.*Quy định hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp: Thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà giấy tờ quyền sử dụng đất không ghi rõ diện tích đất ở; đất chuyển từ xã về phường, thị trấn do điều chỉnh địa giới hành chính mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.*
11. UBND tỉnh Tuyên Quang (2014), Quyết định số 16/2014 QĐ-UBND ngày 13/10/2014 của UBND.*Quy định về hạn mức giao đất ở và diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất ở, hạn mức giao đất trồng, đất trồng đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.*
12. UBND tỉnh Tuyên Quang (2015), Quyết định số 01/2015 QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của UBND tỉnh.*Ban hành về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Quyết định ủy ban nhân dân.*
13. UBND tỉnh Tuyên Quang (2014).*Báo cáo kế hoạch sử dụng đất năm 2014 thành phố Tuyên Quang.*
14. Tạp chí dân chủ pháp luật.

Website:

[http://moj.gov.vn/tcdcpl/tintuc/Lists/NghienCuuTraDoi/View\\_detail.aspx?ItemID=462](http://moj.gov.vn/tcdcpl/tintuc/Lists/NghienCuuTraDoi/View_detail.aspx?ItemID=462)