

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN QUỐC PHƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH GIAO ĐẤT, THU HỒI ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2008- 2010**

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

Thái nguyên, 2012

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá mà tạo hoá đã ban tặng cho con người, là tài nguyên không thể tái tạo được. Đất đai là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng các cơ cấu kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng, là tư liệu chủ yếu trong lao động sản xuất nông lâm nghiệp nói riêng.

Quốc gia nào cũng có quỹ đất nhất định được giới hạn bằng đường biên nước đó. Quản lý đất đai là một lĩnh vực phức tạp và nhạy cảm có tác động đến mọi đối tượng và toàn xã hội. Vì vậy, thực hiện quản lý nhà nước về đất đai là một yêu cầu cấp thiết, đặc biệt nó càng có ý nghĩa trong quá trình đổi mới nền kinh tế nước ta hiện nay. Trong quá trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá, nhu cầu trong xã hội về đất đai ngày một tăng, biến động về đất đai ngày càng nhiều. Do vậy, công tác quản lý sử dụng đất đai đã và đang được Đảng và Nhà nước quan tâm, đưa ra những chính sách nhằm sử dụng đất đai một cách bền vững và có hiệu quả cao.

Trải qua nhiều giai đoạn lịch sử, Nhà nước ta luôn quan tâm thích đáng đến vấn đề đất đai và đã ban hành, đổi mới Luật đất đai: Luật đất đai 1988, Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi và bổ sung một số điều của Luật đất đai 1993 năm 1998, năm 2001; Đặc biệt, Luật đất đai năm 2003 chính thức có hiệu lực ngày 01/7/2004 đã từng bước đưa pháp luật đất đai phù hợp với thực tế quản lý và sử dụng đất. Các văn bản, Thông tư, Nghị định... đi kèm đã giúp rất nhiều cho việc nắm chắc, quản lý chặt chẽ quỹ đất đai của quốc gia cũng như phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế đất nước trong thời kỳ đổi mới.

Công tác quản lý Nhà nước về đất đai với 13 nội dung được ghi nhận tại điều 6 của Luật đất đai năm 2003, đây là cơ sở pháp lý để Nhà nước nắm chắc, quản lý chặt chẽ nguồn tài nguyên của quốc gia cũng như để người sử dụng đất yên tâm sử dụng và khai thác tiềm năng từ đất mang lại.

Thành phố Thái Nguyên là trung tâm của tỉnh Thái Nguyên, có vị trí thuận lợi cho phát triển giao lưu kinh tế - văn hoá - xã hội. Mô hình sản xuất nông nghiệp đơn thuần đã dần được chuyển dịch theo hướng nông nghiệp kết hợp khai thác dịch vụ.

Vì là thành phố trung tâm của tỉnh nên tốc độ gia tăng dân số, sự đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ và sâu sắc dẫn đến nhu cầu về đất đai gia tăng, gây sức ép lớn đến quỹ đất cho các ngành kinh tế nói riêng và quỹ đất đai nói chung. Điều này đòi hỏi UBND thành phố Thái Nguyên phải có những chính sách về quản lý, sử dụng đất đai phù hợp nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất, đồng thời sử dụng tiết kiệm và hợp lý.

Nghiên cứu việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giúp chúng ta có cái nhìn chi tiết về tình hình quản lý, sử dụng đất, cơ cấu đất đai của từng loại đất, từ đó đề xuất những giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

Xuất phát từ yêu cầu thực tiễn nêu trên, tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá tình hình giao đất, thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2010 ”***.

2. Mục đích và yêu cầu

2.1. Mục đích

- Nghiên cứu cơ sở lý luận và những căn cứ pháp lý của công tác giao đất, thu hồi đất của thành phố.
- Đánh giá thực trạng công tác giao đất, thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, những kết quả đạt được, khó khăn và hạn chế cần khắc phục.
- Đề xuất một số biện pháp nhằm phát huy các vấn đề tích cực, hạn chế các vấn đề còn tồn tại trong công tác giao đất, thu hồi đất, giúp cơ quan quản lý Nhà nước quản lý chặt chẽ nguồn tài nguyên đất.

2.2. Yêu cầu

- Nắm được các quy định của Nhà nước đối với công tác quản lý việc giao đất, thu hồi đất của Nhà nước về đất đai.

- Hiểu và vận dụng tốt các quy trình, quy phạm, văn bản pháp luật về công tác quản lý giao đất và thu hồi đất.

- Các số liệu điều tra, thu thập chính xác, đầy đủ phản ánh trung thực khách quan công tác giao đất, thu hồi đất ở địa phương.

- Đưa ra những kiến nghị, đề xuất phù hợp với thực tế, mang tính khả thi cao.

Chương 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

1.1. Tổng quan về nội dung quản lý sử dụng đất đai

1.1.1. Cơ sở lý luận chung

- Khái niệm đất

Đất theo nghĩa thổ nhưỡng là vật thể thiên nhiên có cấu tạo độc lập lâu đời, hình thành do kết quả của nhiều yếu tố: đá mẹ, động thực vật, khí hậu, địa hình, thời gian.

Đất đai được nhìn nhận là một nhân tố sinh thái, với khái niệm này đất đai bao gồm tất cả các thuộc tính sinh học và tự nhiên của bề mặt trái đất có ảnh hưởng nhất định đến tiềm năng và hiện trạng sử dụng đất. Đất theo nghĩa đất đai bao gồm: yếu tố khí hậu, địa hình, địa mạo, tính chất thổ nhưỡng, thủy văn, thảm thực vật tự nhiên, động vật và những biến đổi của đất do các hoạt động của con người. [19]

Về mặt đời sống - xã hội, đất đai là nguồn tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất không gì thay thế được của ngành sản xuất nông - lâm nghiệp, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá và an ninh quốc phòng. Nhưng đất đai là tài nguyên thiên nhiên có hạn về diện tích, có vị trí cố định trong không gian.

- Vấn đề sử dụng đất

Sử dụng đất liên quan đến chức năng hoặc mục đích của loại đất được sử dụng. Việc sử dụng đất có thể được định nghĩa là: “ những hoạt động của con người có liên quan trực tiếp tới đất, sử dụng nguồn tài nguyên đất hoặc có tác động lên chúng”. [1]

Số liệu về quá trình và hình thái các hoạt động đầu tư (lao động, vốn, nước, phân hoá học ...), kết quả sản lượng (loại nông sản, thời gian, chu kỳ mùa vụ ...) cho phép đánh giá chính xác việc sử dụng đất, phân tích tác động

môi trường và kinh tế, lập mô hình những ảnh hưởng của việc biến đổi sử dụng đất hoặc việc chuyển đổi việc sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất khác.

Phạm vi sử dụng đất, cơ cấu và phương thức sử dụng đất một mặt bị chi phối bởi các điều kiện và quy luật sinh thái tự nhiên, mặt khác bị kiểm chế bởi các điều kiện, quy luật kinh tế - xã hội và các yếu tố kỹ thuật. Vì vậy có thể khái quát một số điều kiện và nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng đất.

Điều kiện tự nhiên: khi sử dụng đất đai, ngoài bề mặt không gian như diện tích trồng trọt, mặt bằng xây dựng..., cần chú ý đến việc thích ứng với điều kiện tự nhiên và quy luật sinh thái tự nhiên của đất cũng như các yếu tố bao quanh mặt đất như: yếu tố khí hậu, yếu tố địa hình, yếu tố thổ nhưỡng.

Điều kiện kinh tế - xã hội: bao gồm các yếu tố như chế độ xã hội, dân số, lao động, thông tin, các chính sách quản lý về môi trường, chính sách đất đai, yêu cầu về quốc phòng, sức sản xuất, các điều kiện về công nghiệp, nông nghiệp, thương nghiệp, giao thông, vận tải, sự phát triển của khoa học kỹ thuật, trình độ quản lý, sử dụng lao động, điều kiện và trang thiết bị vật chất cho công tác phát triển nguồn nhân lực, đưa khoa học kỹ thuật vào sản xuất.

Yếu tố không gian: đây là một tính chất “đặc biệt” khi sử dụng đất do đất đai là sản phẩm của tự nhiên, tồn tại ngoài ý chí và nhận thức của con người. Đất đai hạn chế về số lượng, có vị trí cố định và là tư liệu sản xuất không thể thay thế được khi tham gia vào hoạt động sản xuất của xã hội.

- Vấn đề quản lý đất đai:

Quản lý đất đai bao gồm những chức năng, nhiệm vụ liên quan đến việc xác lập và thực thi các quy tắc cho việc quản lý, sử dụng và phát triển đất đai cùng với những lợi nhuận thu được từ đất (thông qua việc bán, cho thuê hoặc thu thuế) và giải quyết những tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng đất.

Quản lý đất đai là quá trình điều tra mô tả những tài liệu chi tiết về thửa đất, xác định hoặc điều chỉnh các quyền và các thuộc tính khác của đất, lưu giữ, cập nhật và cung cấp những thông tin liên quan về sở hữu, giá trị, sử

dụng đất và các nguồn thông tin khác liên quan đến thị trường bất động sản. Quản lý đất đai liên quan đến cả hai đối tượng đất công và đất tư bao gồm các hoạt động đo đạc, đăng ký đất đai, định giá đất, giám sát và quản lý sử dụng đất đai, cơ sở hạ tầng cho công tác quản lý.

1.1.2. Tình hình quản lý sử dụng đất đai ở một số nước trên thế giới

1.1.2.1 Nước Thụy Điển

Ở Thụy Điển, phần lớn đất đai thuộc sở hữu tư nhân nhưng việc quản lý và sử dụng đất đai là mối quan tâm chung của toàn xã hội. Vì vậy, toàn bộ pháp luật và chính sách đất đai luôn đặt ra vấn đề hàng đầu là có sự cân bằng giữa lợi ích riêng của chủ sử dụng đất và lợi ích chung của Nhà nước.

Bộ Luật đất đai của Thụy Điển là một văn bản pháp luật được xếp vào loại hoàn chỉnh nhất, nó tập hợp và giải quyết các mối quan hệ đất đai và hoạt động của toàn xã hội với 36 đạo luật khác nhau.

Các hoạt động cụ thể về quản lý sử dụng đất như quy hoạch sử dụng đất, đăng ký đất đai, bất động sản và thông tin địa chính đều được quản lý bởi ngân hàng dữ liệu đất đai và đều được luật hoá. Pháp luật và chính sách đất đai ở Thụy Điển về cơ bản dựa trên chế độ sở hữu tư nhân về đất đai và kinh tế thị trường, có sự giám sát chung của xã hội

Pháp luật và chính sách đất đai ở Thụy Điển từ năm 1970 trở lại đây gắn liền với việc giải quyết các vấn đề liên quan đến pháp luật bất động sản tư nhân. Quy định các vật cố định gắn liền với bất động sản, quy định việc mua bán đất đai, việc thế chấp, quy định về hoa lợi, quyền thông hành địa dịch và các hoạt động khác như vấn đề bồi thường, quy hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, đăng ký quyền sở hữu đất đai và hệ thống đăng ký. [8]

1.1.2.2 Nước Trung Quốc

Nước Cộng hoà nhân dân Trung Hoa đang thi hành chế độ công hữu xã hội chủ nghĩa về đất đai, đó là chế độ sở hữu toàn dân và chế độ sở hữu tập thể của quần chúng lao động. Mọi đơn vị, cá nhân không được xâm chiếm, mua bán hoặc chuyển nhượng phi pháp đất đai. Vì lợi ích công cộng, Nhà nước có thể tiến hành trưng dụng theo pháp luật đối với đất đai thuộc sở hữu tập thể và thực hiện chế độ quản chế mục đích sử dụng đất.

Tiết kiệm đất, sử dụng đất đai hợp lý, bảo vệ thiết thực đất canh tác là quốc sách cơ bản của Trung Quốc.

Đất đai ở Trung Quốc được phân thành 3 loại

- Đất dùng cho nông nghiệp là đất trực tiếp sử dụng vào sản xuất nông nghiệp bao gồm đất canh tác, đất rừng, đồng cỏ, đất dùng cho các công trình thủy lợi và đất mặt nước nuôi trồng.

- Đất xây dựng gồm đất xây dựng nhà ở đô thị và nông thôn, đất dùng cho mục đích công cộng, đất dùng cho khu công nghiệp, công nghệ, khoáng sản và đất dùng cho công trình quốc phòng.

- Đất chưa sử dụng là đất không thuộc hai loại đất trên

Ở Trung Quốc hiện có 250 triệu hộ nông dân sử dụng trên 100 triệu ha đất canh tác, bình quân khoảng 0,4ha/hộ gia đình. Vì vậy Nhà nước có chế độ bảo hộ đặc biệt đất canh tác.

Nhà nước thực hiện chế độ bồi thường đối với đất bị trưng dụng theo mục đích sử dụng đất trưng dụng. Tiền bồi thường đối với đất canh tác bằng 6 đến 10 lần sản lượng bình quân hàng năm của 3 năm liên tiếp trước đó khi bị trưng dụng. Tiêu chuẩn hỗ trợ định cư cho mỗi nhân khẩu nông nghiệp bằng từ 4 đến 6 lần giá trị sản lượng bình quân của đất canh tác/đầu người thuộc đất bị trưng dụng, cao nhất không vượt quá 15 lần sản lượng bình quân của đất bị trưng dụng 3 năm trước đó. Đồng thời nghiêm cấm tuyệt đối việc xâm phạm, lạm dụng tiền đền bù đất trưng dụng và các loại tiền khác liên quan đến đất bị trưng dụng để sử dụng vào mục đích khác. [8]

1.2. Công tác quản lý sử dụng đất đai ở Việt Nam

1.2.1. Cơ sở pháp lý về quản lý sử dụng đất đai

Ở Việt Nam, công tác quản lý tài nguyên đất đã được quan tâm từ rất sớm. Những năm đầu của thập kỷ 80, Nhà nước đã xây dựng một hệ thống chính sách về đất đai phù hợp với tình hình đất nước thể hiện ở chính sách

thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước, đồng thời thực hiện công tác đo đạc phân hạng đất và đăng ký thống kê đất đai trong cả nước. Đặc biệt ngày 18/12/1980 Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Hiến pháp sửa đổi quy định: “Đất đai, rừng núi, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, ở vùng biển và thềm lục địa... đều thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch chung”. Đây là cơ sở pháp lý vô cùng quan trọng để thực thi công tác quản lý đất đai trên phạm vi cả nước.

Nội dung quản lý đất nông nghiệp có những chuyển biến tích cực khi thực hiện Chỉ thị 100-CT/TW của Ban Bí thư Trung ương Đảng ngày 13/01/1981 về việc mở rộng khoán sản phẩm đến nhóm lao động trong hợp tác xã nông nghiệp. Chỉ thị 100-CT/TW của Ban Bí thư Trung ương Đảng được coi là tiền đề cho những chính sách mang tính cải cách sâu rộng sau này.

Cùng với những bước phát triển của cơ chế thị trường, Nhà nước thực hiện chính sách hội nhập với thế giới, Hiến pháp năm 1992 ra đời đánh dấu điểm khởi đầu của công cuộc đổi mới chính trị. Tại điều 17 quy định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật”.

Đồng thời Luật đất đai 1988 không còn phù hợp và bộc lộ nhiều điểm bất cập, chính vì vậy ngày 01/07/1993 Luật đất đai 1993 được thông qua, chính thức có hiệu lực từ ngày 15/10/1993. Tiếp đó là Luật đất đai bổ sung một số điều của Luật đất đai 1993, 2001.

Hệ thống pháp luật về đất đai thời kỳ này đã đánh dấu một mốc quan trọng về sự đổi mới chính sách đất đai của Nhà nước ta với những thay đổi quan trọng như: Đất đai được khẳng định là có giá trị; ruộng đất nông lâm nghiệp được giao ổn định lâu dài cho các hộ gia đình, cá nhân; người sử dụng đất được hưởng các quyền: chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất... và quy định 7 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai. Nghị định 64/CP ngày 27/09/1993 quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Nghị định 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ quy định về quản lý, sử dụng đất lâm nghiệp.

Ngày 26/11/2003 tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội khoá XI đã thông qua Luật đất đai năm 2003, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2004. Luật đất đai 2003 và hệ thống pháp luật về đất đai sau này đã vận dụng cũng như kế thừa những chính sách mang tính đổi mới, tiến bộ của hệ thống pháp Luật đất đai trước đây đồng thời tiếp thu, đón đầu những chính sách pháp Luật đất đai tiên tiến, hiện đại, phù hợp với tình hình kinh tế, xã hội, chính trị của đất nước.

Tại điều 6 Luật đất đai 2003 quy định 13 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai. Bao gồm:

1. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, 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 giới hành chính, lập bản đồ hành chính;
3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng 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. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
7. Thống kê, kiểm kê đất đai;
8. Quản lý tài chính về đất đai;
9. Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;
10. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;
11. 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;