

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN VĂN TUYỂN

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC
VỀ ĐẤT ĐAI HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC
GIANG
GIAI ĐOẠN 2005- 2010

Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
Mã số : 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
TS. VŨ THỊ THANH THỦY

Thái Nguyên – 2012

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ luận văn hoặc công trình khoa học nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Tuyển

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình điều tra, nghiên cứu đề tài, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn tận tình, chu đáo của các nhà khoa học, các thầy, cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình của cơ quan, đồng nghiệp và nhân dân địa phương.

Nhân dịp này tôi xin được bày tỏ sự cảm ơn sâu sắc nhất tới cô giáo Tiến sỹ Vũ Thị Thanh Thủy người đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường- Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, tập thể Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Yên, các phòng, ban, cán bộ và nhân dân các xã, thị trấn trong huyện Tân Yên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình nghiên cứu đề tài và hoàn thành cuốn luận văn này.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn tới gia đình, người thân, cán bộ đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong suốt quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài. Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn mọi sự giúp đỡ vô cùng quý báu đó.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Tuyển

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT	v
DANH MỤC CÁC BẢNG	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích nghiên cứu đề tài.....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học và lý luận của đề tài.....	4
1.1.1. Khái niệm quản lý nhà nước đối với đất đai.....	4
1.1.2. Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai.....	5
1.1.3. Mục đích quản lý nhà nước về đất đai.....	6
1.1.4. Công cụ quản lý nhà nước về đất đai.....	7
1.1.5. Phương pháp quản lý nhà nước đối với đất đai.....	9
1.1.6. Nội dung quản lý nhà nước đối với công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB; giao đất, cho thuê đất; cấp Giấy chứng nhận QSD đất.....	10
1.2. Cơ sở pháp lý.....	19
1.2.1. Hệ thống các văn bản của trung ương.....	19
1.2.2. Văn bản của UBND tỉnh Bắc Giang.....	21
1.3. Cơ sở thực tiễn.....	22
1.3.1. Sơ lược về công tác quản lý đất đai ở một số nước trên thế giới.....	22
1.3.2. Sơ lược công tác quản lý đất đai ở một số tỉnh, thành Việt Nam.....	26
1.3.3. Kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam và huyện Tân Yên về quản lý nhà nước đối với đất đai.....	28
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Địa điểm, thời gian và đối tượng nghiên cứu.....	31
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	31
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội vùng nghiên cứu.....	31
2.2.2. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Tân Yên giai đoạn 2005- 2010.....	31
2.2.3. Đề xuất định hướng và giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai tại huyện trong giai đoạn tới.....	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	31
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	33
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Tân Yên.....	33

3.1.1. Điều kiện tự nhiên	33
3.1.2. Điều kiện hạ tầng- kinh tế- xã hội	34
3.2. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai của huyện giai đoạn 2005- 2010	37
3.2.1. Sơ lược về công tác quản lý đất đai của huyện	37
3.2.2. Đánh giá một số nội dung trong công tác quản lý đất đai của huyện Tân Yên 2005- 2010	42
3.2.2.1. Công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB	42
3.2.2.2. Công tác giao đất, cho thuê đất	56
3.2.2.3. Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	67
3.3. Đánh giá chung về công tác quản lý đất đai của huyện	75
3.3.1. Ưu điểm.....	75
3.3.2. Tồn tại, hạn chế	77
3.4. Đề xuất định hướng và giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai tại huyện Tân Yên trong thời gian tới.....	81
3.4.1. Về định hướng trong việc quản lý và sử dụng đất	81
3.4.2. Về giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai	83
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	85
1. Kết luận.....	85
2. Kiến nghị	86
TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
KHSDD	: Kế hoạch sử dụng đất
MTTQ	: Mặt trận tổ quốc
QHSDD	: Quy hoạch sử dụng đất
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
QLNN	: Quản lý nhà nước
QSD	: Quyền sử dụng
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
TBCN	: Tư bản chủ nghĩa
UBND	: Ủy ban nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Một số chỉ tiêu về phát triển kinh tế xã hội huyện Tân Yên giai đoạn 2005 đến 2010.....	35
Bảng 3.2: Kết quả kiểm kê, thống kê đất đai qua một số năm.....	40
Bảng 3.3: Kết quả thu hồi đất theo đơn vị hành chính.....	44
Bảng 3.4: Tổng hợp kết quả thu hồi đất theo năm (thẩm quyền huyện)....	45
Bảng 3.5: Tổng hợp kết quả bồi thường khi nhà nước thu hồi đất	49
Bảng 3.6: Tổng hợp điều tra giá đất nông nghiệp một số dự án nhận chuyển nhượng của hộ.....	52
Bảng 3.7: Tổng hợp đánh giá của cán bộ, người dân và doanh nghiệp đối với chính sách bồi thường, GPMB	54
Bảng 3.8: Kết quả giao đất theo đơn vị hành chính (thẩm quyền huyện)..	58
Bảng 3.9: Kết quả giao đất theo mục đích sử dụng (thẩm quyền huyện) ..	59
Bảng 3.10: Tổng hợp hình thức giao đất ở (thẩm quyền huyện)	60
Bảng 3.11: Tổng hợp tình hình sử dụng đất ở sau khi được giao đất	61
Bảng 3.12: Kết quả thuê đất theo đơn vị hành chính (T.Q huyện)	64
Bảng 3.13: Kết quả thuê đất theo mục đích sử dụng (T.Q huyện).....	65
Bảng 3.14: Kết quả điều tra tình hình sử dụng đất tại một số dự án.....	66
Bảng 3.15: Tổng hợp tình hình cấp Giấy CNQSD đất 2005- 2010.	70
Bảng 3.16: Kết quả cấp, trao giấy CNQSD đất.....	71
Bảng 3.17: Tổng hợp về sự hiểu biết và đánh giá của người dân về công tác cấp Giấy CNQSD đất.....	74

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Số hộ và diện tích đất bị thu hồi qua hai giai đoạn.....	46
Hình 3.2: Tình hình đơn thư khiếu nại, tố cáo, và vụ việc có liên quan đến thu hồi đất, bồi thường GPMB.	47
Hình 3.3: Dự án Nhà nước bồi thường GPMB và dự án doanh nghiệp bồi thường GPMB	50
Hình 3.4: Giao đất ở thông qua đấu giá và không thông qua đấu giá.....	60
Hình 3.5: Số giấy chứng nhận đã cấp và chưa cấp đến 31/12/2004	69
Hình 3.6: Diện tích đất đã cấp và chưa cấp đến 31/12/2004.	69

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là giá đỡ cho toàn bộ sự sống của con người và là tư liệu sản xuất chủ yếu của ngành nông nghiệp. Đất đai gắn liền với chủ quyền lãnh thổ của mỗi quốc gia, mỗi dân tộc. Quản lý về đất đai là yêu cầu và là nhiệm vụ hàng đầu của mỗi nhà nước trong bất kỳ giai đoạn lịch sử nào. Ngày nay khi xã hội ngày càng phát triển, dân số gia tăng, nhu cầu dùng đất làm nơi cư trú, làm tư liệu sản xuất... ngày càng lớn thì đất đai lại càng trở lên quý hiếm hơn bao giờ hết. Yêu cầu quản lý để sử dụng đất đai một cách tiết kiệm, hiệu quả là vô cùng cần thiết.

Là một cấp trong bộ máy chính quyền nhà nước, cấp huyện quản lý một vùng miền nhất định với những nét đặc trưng riêng về điều kiện tự nhiên và xã hội, có vai trò hết sức quan trọng trong quản lý đất đai theo mục đích yêu cầu đặt ra. Tuy nhiên, quản lý nhà nước về đất đai những năm gần đây bộc lộ nhiều vấn đề bất cập cần có những nghiên cứu nghiêm túc bằng luận cứ khoa học để có chính sách, biện pháp điều chỉnh phù hợp.

Tân Yên là huyện miền núi thuộc tỉnh Bắc Giang, trong những năm qua, cùng với các lĩnh vực khác, quản lý nhà nước về đất đai của huyện đã góp phần không nhỏ vào phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Bắc Giang nói chung và của huyện Tân Yên nói riêng. Tuy nhiên công tác quản lý nhà nước về đất đai còn nảy sinh nhiều vấn đề bất cập, tồn tại, hạn chế chưa thực sự trở thành động lực đòn bẩy kích thích quan trọng để tạo ra bước đột phá trong việc khai thác tài nguyên đất đai phục vụ phát triển kinh tế, xã hội. Trong các nội dung quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 thì những vấn đề đang được đánh giá là còn nhiều những tồn tại, bất cập, hạn chế đó là: Tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm và còn nhiều sai sót; công tác thu hồi đất khó khăn không đáp ứng được yêu cầu, tiến độ các dự án đầu tư phát triển kinh tế xã hội; công tác

bồi thường giải phóng mặt bằng còn nhiều bất cập và làm nảy sinh nhiều vấn đề bức xúc phức tạp khó giải quyết; công tác giao đất, cho thuê đất còn vướng mắc chưa đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của người dân và doanh nghiệp chưa tạo bước chuyển mạnh mẽ trong cải thiện môi trường đầu tư và làm cơ sở quan trọng để thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỷ trọng ngành công nghiệp, dịch vụ giảm tỷ trọng ngành nông nghiệp, đây cũng là nguyên nhân gián tiếp dẫn đến các vi phạm pháp luật đất đai như lấn chiếm đất, sử dụng đất sai mục đích diễn ra ở nhiều nơi chưa được ngăn chặn xử lý kịp thời... Những tồn tại trên là nguyên nhân cơ bản ảnh hưởng đến kết quả công tác quản lý nhà nước về đất đai, làm giảm sút lòng tin của nhân dân vào Đảng và Nhà nước. Do đó việc nghiên cứu, đánh giá thực tiễn để tìm ra nguyên nhân và các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với đất đai trên địa bàn huyện Tân Yên hiện nay có vai trò hết sức quan trọng. Ngoài việc nâng cao hiệu quả quản lý đất đai tại huyện Tân Yên, những vấn đề bất cập của huyện Tân Yên cũng là những vấn đề mà nhiều huyện khác trên địa bàn tỉnh Bắc Giang và trên cả nước thường gặp phải. Do vậy giải quyết tốt những bất cập trong quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Tân Yên sẽ mang lại những bài học có giá trị cả về lý luận và thực tiễn cho các huyện khác tham khảo, học tập.

Từ những lý do trên, tôi chọn đề tài nghiên cứu: ***“Đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2005- 2010”***, trong đó tập trung đi sâu nghiên cứu một số nội dung về quản lý nhà nước về đất đai đó là: Công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng; công tác giao đất, cho thuê đất; công tác cấp Giấy chứng nhận QSD đất, với mong muốn góp phần tìm ra những giải pháp giải quyết những hạn chế, bất cập, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trong thời gian tới.