

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐINH THỊ THU HÀ

ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA GIÁ ĐẤT ĐẾN CÔNG TÁC
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI HUYỆN SƠN DƯƠNG,
TỈNH TUYÊN QUANG GIAI ĐOẠN 2007 - 2010

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số: 60.62.16

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học : TS. Vũ Thị Thanh Thủy

Thái Nguyên, năm 2012

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái nguyên, ngày.... tháng.... năm 2012

Tác giả luận văn

Đinh Thị Thu Hà

LỜI CẢM ƠN

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

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

Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Sơn Dương, Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh Tuyên Quang đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Đinh Thị Thu Hà

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	i
1. Tính cấp thiết của đề tài	8
2. Mục tiêu của đề tài	10
2.1. Mục tiêu tổng quát.....	10
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	10
3. Yêu cầu	10
4. Ý nghĩa của đề tài.....	10
4.1. Ý nghĩa khoa học của đề tài.....	10
4.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài	11
Chương 1: TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	12
1.2. Cơ sở pháp lý.....	12
1.2. Cơ sở lý luận.....	14
1.2.1. Khái quát chung về giá đất và định giá đất.....	14
1.2.2. Các nguyên tắc định giá đất.....	17
1.2.3. Các phương pháp định giá đất	20
1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	23
1.3. Cơ sở thực tiễn	27
1.3.1. Sơ lược về công tác định giá đất ở một số nước trên thế giới	27
1.3.2. Sơ lược về công tác định giá đất ở Việt Nam	30
1.3.3. Sơ lược về sự ảnh hưởng của giá đất đến giải phóng mặt bằng	33
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	36
2.1. Đối tượng và địa bàn nghiên cứu	36
2.2. Nội dung và phương pháp nghiên cứu.....	36
2.2.1. Nội dung nghiên cứu.....	36
2.2.2. Phương pháp nghiên cứu	36
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	39
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội huyện Sơn Dương.....	39
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	39
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	40
3.2. Thực trạng công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Sơn Dương.....	45

3.2.1. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện	46
3.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính	47
3.2.3. 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.....	48
3.2.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai	48
3.2.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....	49
3.2.6. Công tác định giá đất	49
3.2.7. Công tác đăng ký thế chấp và xoá thế chấp.....	50
3.2.8. 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	50
3.2.9. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai	50
3.3. Thực trạng công tác định giá đất của huyện Sơn Dương	51
3.3.1. Các quy định của Nhà nước về giá đất bồi thường thiệt hại khi giải phóng mặt bằng.....	51
3.3.2. Kết quả định giá đất bồi thường thiệt hại khi giải phóng mặt bằng .	53
3.4. Đánh giá ảnh hưởng của giá đất đến công tác giải phóng mặt bằng tại một số công trình trên địa bàn huyện Sơn Dương.....	61
3.4.1. Thực trạng công tác giải phóng mặt bằng huyện Sơn Dương từ năm 2007 đến năm 2010	61
3.4.2. Ảnh hưởng của việc định giá đất thấp hơn so với giá thị trường đến công tác GPMB.....	64
3.4.3. Ảnh hưởng của việc tồn tại hai hình thức BTGPMB đến công tác giải phóng mặt bằng.....	69
3.4.4. Ảnh hưởng của việc ban hành giá đất hàng năm.....	75
3.5. Nghiên cứu các thuận lợi khó khăn và đề xuất các giải pháp nhằm thực hiện tốt công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	76
3.5.1. Những thuận lợi trong công tác giải phóng mặt bằng	76
3.5.2. Những khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ...	78
3.5.3. Những giải pháp nâng cao hiệu quả trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn huyện Sơn Dương	80
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	88
1. Kết luận.....	88
2. Kiến nghị	89

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

UBND	: Ủy ban nhân dân
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
NĐ-CP	: Nghị định của Chính phủ
QĐ-UB	: Quyết định của Ủy ban nhân dân
CNH-HĐH	: Công nghiệp hoá, hiện đại hoá
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
BT	: Bồi thường
TĐC	: Tái định cư
KV-VT	: Khu vực - vị trí
VNĐ	: Việt Nam đồng
VT1,VT2	: Vị trí 1, vị trí 2
KV1,KV2,KV3	: Khu vực 1, khu vực 2, khu vực 3

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1: Diện tích tự nhiên, dân số theo đơn vị hành chính	41
Bảng 3.2: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất của huyện Sơn Dương	45
Bảng 3.3: Kết quả định giá đất nông nghiệp tại huyện Sơn Dương.....	54
Bảng 3.4: Kết quả định giá đất ở các vị trí ven trục đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ), các đầu mối giao thông khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch trên địa bàn huyện Sơn Dương.....	55
Bảng 3.5: Bảng giá đất ở nông thôn các vị trí còn lại	56
Bảng 3.6: Kết quả định giá đất ở đô thị của huyện Sơn Dương	58
Bảng 3.7: Tổng hợp kết quả thực hiện công tác thu hồi đất của huyện Sơn Dương từ năm 2007 đến 2010	63
Bảng 3.8: Giá bồi thường các loại đất công trình cải tạo đường 13B	66
Bảng 3.9: Tổng hợp ý kiến đánh giá của người dân về giá bồi thường và hỗ trợ về đất	68
Bảng 3.10: Số lượng dự án chia theo hai nhóm trên địa bàn huyện giai đoạn 2007-2010	70
Bảng 3.11: Quy mô của hai công trình	71
Bảng 3.12: Mức giá bồi thường đất tại hai công trình.....	71

DANH MỤC CÁC HÌNH, ĐỒ THỊ

Hình 3.1: Cơ cấu sử dụng của ba nhóm đất chính tại huyện Sơn Dương tính đến 01/01/2010	46
Hình 3.2: Kết quả so sánh giá đất trồng cây hàng năm của tỉnh Tuyên Quang với các tỉnh lân cận (năm 2010)	60
Hình 3.3: Thống kê số lượng các dự án hoàn thành đúng thời hạn và chậm tiến độ giai đoạn 2007-2010	63
Hình 3.4: Biểu đồ so sánh giá bồi thường và giá thị trường cho từng vị trí đất ở tại Thị trấn Sơn Dương	66
Hình 3.5: Biểu đồ so sánh giá bồi thường và giá thị trường đối với đất nông nghiệp tại Thị trấn Sơn Dương	67
Hình 3.6 : Khu dân cư quy hoạch ven đường 13B, thị trấn Sơn Dương	68
Hình 3.7: Dây chuyền chế biến đá của nhà máy chế biến đá vật liệu xây dựng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương của Công ty cổ phần Khoáng sản và Lâm sản Tuyên Quang	72

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất là sản phẩm của tự nhiên, qua quá trình tác động của con người đất đai là yếu tố tham gia trực tiếp vào quá trình sản xuất nông nghiệp, làm mặt bằng xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng, xây dựng các công trình sản xuất kinh doanh, xây dựng đô thị và các khu dân cư... Cùng với sự phát triển của xã hội, đất đai được sử dụng vào nhiều mục đích và nhu cầu sử dụng đất ngày một tăng lên. Việc sử dụng đất có hiệu quả cả về kinh tế - xã hội và tính bền vững môi trường ngày càng có ý nghĩa.

Sử dụng đất đai vào các mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng để thực hiện mục tiêu phát triển đất nước, đặc biệt là các dự án phát triển đô thị, dự án sản xuất, kinh doanh phát triển kinh tế là một tất yếu khách quan trong quá trình phát triển công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước. Tìm không gian mặt bằng phù hợp với yêu cầu xây dựng là công việc thường xuyên. Giải phóng mặt bằng là một quy trình chung của mọi hạng mục công trình và là một khâu quan trọng, có tính đặc thù trong quá trình thực hiện các dự án đầu tư. Nó không những ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ đầu tư mà còn liên quan đến sự ổn định tình hình kinh tế - chính trị - xã hội. Hiện nay ở nước ta, công tác giải phóng mặt bằng đang gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp do nhiều nguyên nhân khác nhau, trong đó xác định giá đất là một trong những nguyên nhân cơ bản.

Một trong những giải pháp chủ yếu để đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng đó chính là chính sách bồi thường. Chính sách bồi thường hiện nay tuy đã được xây dựng và điều chỉnh, nhưng vẫn còn nhiều vấn đề vướng mắc cả về lý luận và thực tiễn, đó là việc xác định giá đất bồi thường khi giải phóng mặt bằng, phục vụ đầu tư xây dựng, nhiều công trình chậm thi công, thi công kéo dài, chậm đưa vào sử dụng, hiệu quả của công trình bị giảm sút. Do đó, yêu cầu đặt ra là phải đưa ra được các giải pháp phù hợp cho việc xác

định giá đất bồi thường thiệt hại khi giải phóng mặt bằng. Nó sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng và góp phần tích cực vào quá trình xây dựng đất nước.

Sơn Dương là một huyện miền núi thuộc tỉnh Tuyên Quang, diện tích tự nhiên là 78.783,51 ha. Địa hình có nhiều đồi núi phức tạp, hệ thống giao thông đi lại trong huyện ở nhiều nơi còn khó khăn và hạn chế. Cơ sở hạ tầng nhìn chung còn yếu kém. Trên toàn địa bàn huyện với chưa nhiều dự án được đầu tư, nhưng công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng phục vụ cho lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế gặp rất không ít những khó khăn: Với khoảng 60% số đơn khiếu kiện của công dân trên địa bàn huyện đều liên quan đến công tác thu hồi đất, giá đất và chính sách đền bù giải phóng mặt bằng. Các dự án phát triển kinh tế, phục vụ nhu cầu quốc kế dân sinh ngày càng gặp nhiều khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng vì người dân bất hợp tác với chủ đầu tư vì giá đất bồi thường mà thực tế chính sách của nhà nước chưa thể đáp ứng. Việc giải quyết mối quan hệ giữa người bị thu hồi đất với việc thực thi quyền lực nhà nước đã và đang là vấn đề bức xúc trong quá trình quản lý và điều hành của chính quyền huyện Sơn Dương. Vì vậy, việc đánh giá ảnh hưởng của giá đất đến công tác bồi thường từ đó tìm ra những giải pháp nhằm cải thiện các vấn đề nêu trên là việc rất cần thiết được các lãnh đạo huyện rất quan tâm để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện.

Nhằm góp phần làm sáng tỏ thực trạng của giá đất bồi thường, tìm ra những giải pháp để hạn chế ảnh hưởng của giá đất đến công tác giải phóng mặt bằng em tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá ảnh hưởng của giá đất đến công tác giải phóng mặt bằng tại huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2007-2010”***.