

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

NGUYỄN XUÂN NHO

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG,
TỈNH TUYÊN QUANG GIAI ĐOẠN 2007 - 2012**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2014

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



NGUYỄN XUÂN NHO

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG,
TỈNH TUYÊN QUANG GIAI ĐOẠN 2007 - 2012**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Đỗ Thị Lan

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực, chưa hề sử dụng cho bảo vệ một học vị nào. Mọi sự giúp đỡ cho hoàn thành luận văn đều đã được cảm ơn. Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đã được ghi rõ nguồn gốc.

Tác giả

Nguyễn Xuân Nho

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và thực hiện đề tài này, tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của Ban Giám hiệu, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Sở Tài nguyên và Môi trường Tuyên Quang, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tuyên Quang, Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Tuyên Quang và các phòng ban khác thuộc UBND Thành phố Tuyên Quang, các thầy giáo, cô giáo, bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp này tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới:

1. PGS.TS. Đỗ Thị Lan - Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, cô đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành Luận văn này.

2. Ban Giám hiệu, Khoa Sau đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường và các thầy giáo, cô giáo giảng dạy chuyên ngành Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong quá trình học tập.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường Tuyên Quang, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tuyên Quang, Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Tuyên Quang và các phòng ban khác thuộc UBND Thành phố Tuyên Quang, cấp uỷ, chính quyền và nhân dân các xã (phường) trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, cùng bạn bè đồng nghiệp và người thân đã quan tâm giúp đỡ và động viên tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả

Nguyễn Xuân Nho

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	v
DANH MỤC BẢNG.....	vi
DANH MỤC HÌNH	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu đề tài.....	2
3. Yêu cầu đề tài:.....	2
4. Ý nghĩa đề tài:	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận về công tác thu hồi đất, giao đất.	4
1.1.1. Khái niệm về thu hồi đất, giao đất	4
1.1.2. Tầm quan trọng của thu hồi đất, giao đất.....	5
1.2. Căn cứ pháp lý của thu hồi đất, giao đất	7
1.3. Căn cứ thực tiễn của việc thu hồi đất, giao đất.	9
1.4. Công tác thu hồi đất, giao đất ở một số nước trên thế giới và Việt Nam.	10
1.4.1. Công tác thu hồi đất, giao đất ở một số nước trên thế giới	10
1.4.2. Công tác thu hồi đất, giao đất ở Việt Nam.....	14
1.4.3. Công tác thu hồi đất, giao đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.	21
1.5. Đánh giá chung tổng quan	22
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	23
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	23
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	23
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	23
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu	23

2.4.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	24
2.4.3. Phương pháp phân tích.....	24
2.4.4. Hệ thống chỉ tiêu nghiên cứu	24
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	25
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.....	25
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	25
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	32
3.2. Thực trạng quản lý và sử dụng đất đai	38
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất tại khu vực	38
3.2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất tại thành phố Tuyên Quang.....	38
3.3. Đánh giá công tác thu hồi đất, giao đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn 2007-2012.....	46
3.3.1. Đánh giá công tác thu hồi đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.....	49
3.3.2. Đánh giá công tác giao đất thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn 2007- 2012.....	61
3.4. Những giải pháp và kiến nghị để tăng cường hiệu quả công tác thu hồi đất và giao đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang:	72
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	74
1. Kết luận	74
2. Đề nghị.....	75
TÀI LIỆU THAM KHẢO	77

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT VÀ KÝ HIỆU

DVT	Đơn vị tính
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GDP	Tổng sản phẩm nội địa
GPMB	Giải phóng mặt bằng
NTTS	Nuôi trồng thủy sản
STT	Số thứ tự
SXNN	Sản xuất nông nghiệp
THPT	Trung học phổ thông
UBND	Ủy ban nhân dân
WTO	Tổ chức Thương mại Thế giới

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Thực trạng phát triển kinh tế của thành phố Tuyên Quang giai đoạn 2007 – 2012	34
Bảng 3.2. Hiện trạng dân số và lao động thành phố Tuyên Quang năm 2012	36
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang năm 2012	38
Bảng 3.4. Kết quả công tác thu hồi đất sản xuất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Tuyên Quang (2007 - 2012)	53
Bảng 3.5. Tổng hợp kết hợp công tác thu hồi đất nông nghiệp theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.....	54
Bảng 3.6. Tình hình biến động đất nông nghiệp của hộ trước và sau khi thu hồi đất để thực hiện dự án trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.....	55
Bảng 3.7. Ý kiến hộ gia đình có đất bị thu hồi	57
Bảng 3.8. Ý kiến tổ chức có đất bị thu hồi.....	58
Bảng 3.9. Tổng hợp kết quả giao đất cho các đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, giai đoạn 2007 - 2012	64
Bảng 3.10. Kết quả giao đất cho các đối tượng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang giai đoạn 2007 - 2012	65
Bảng 3.11. Kết quả giao đất theo đơn vị hành chính của thành phố Tuyên Quang giai đoạn 2007-2012	66
Bảng 3.12 . Ý kiến đánh giá của các đơn vị được giao đất.....	68
Bảng 3.13. Kết quả các loại đất được giao trên địa bàn thành phố Tuyên Quang đến năm 2012.....	69

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ hành chính thành phố tuyên quang tỉnh tuyên quang	26
--	----

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài sản của tự nhiên, có trước lao động và cùng với quá trình lịch sử phát triển kinh tế-xã hội, đất đai là điều kiện lao động. Đất đai đóng vai trò quyết định cho sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người.

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản quốc gia quý báu, địa bàn để phân bố dân cư, các hoạt động kinh tế, xã hội quốc phòng, an ninh; là nguồn nội lực để xây dựng và phát triển bền vững quốc gia.

Việc Thu hồi đất, giao đất đảm bảo cho đất đai được sử dụng hợp pháp, đúng mục đích có hiệu quả, Đảm bảo cho mọi diện tích đất đai được sử dụng hợp pháp đúng mục đích, đạt hiệu quả cao, khắc phục tình trạng tùy tiện trong quản lý sử dụng đất đai; đáp ứng nhu cầu sử dụng đất phục vụ lợi ích quốc gia.

Pháp luật đất đai nước ta đã quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình cá nhân sử dụng dưới các hình thức giao đất không thu tiền, giao đất có thu tiền và cho thuê đất. Nhà nước thu hồi đất dưới các hình thức thu hồi đất không có bồi thường thiệt hại, thu hồi đất có bồi thường thiệt hại.

Thu hồi đất, giao đất là một trong những nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai, là tiền đề cho việc khai thác, sử dụng đất để phát triển kinh tế xã hội theo quy hoạch, kế hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Thành phố Tuyên Quang là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá - xã hội, đầu mối giao thông của tỉnh Tuyên Quang. Trong những năm gần đây UBND thành phố Tuyên Quang đã phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang tham mưu cho UBND tỉnh tạo mọi điều kiện về thủ tục thu hồi, giao đất cho các nhà đầu tư thực hiện dự án trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.

Nhưng với tốc độ gia tăng dân số kèm theo sự đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ dẫn đến nhu cầu về đất đai gia tăng, gây sức ép lớn đến quỹ đất của Thành phố nói chung và của tỉnh nói riêng. Tuy nhiên, việc triển khai cũng còn không ít khó khăn, vướng mắc do rất nhiều nguyên nhân khác nhau. Do vậy đòi hỏi UBND thành phố Tuyên Quang phải có những biện pháp 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.