

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TRẦN TRỌNG THANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG
CỦA TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TRẦN TRỌNG THANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG
CỦA TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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. NGUYỄN NGỌC NÔNG

THÁI NGUYÊN - 2015

LỜI CAM ĐOAN

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

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

Tác giả

Trần Trọng Thanh

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông**, người đã tận tình giúp đỡ, hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài, cũng như trong quá trình hoàn chỉnh đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo Phòng Quản lý Sau Đại học; Khoa Tài nguyên và Môi trường (Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên); bạn bè, đồng nghiệp, gia đình và người thân đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong thời gian thực hiện và hoàn chỉnh đề tài.

Tôi xin cảm ơn Ban lãnh đạo và đồng nghiệp nơi tôi đang công tác tại Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên đã tạo điều kiện, giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả

Trần Trọng Thanh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC HÌNH, SƠ ĐỒ	ix
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu.....	2
3. Ý nghĩa	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Khái quát về tổ chức phát triển quỹ đất	4
1.1.1. Khái niệm	4
1.1.2. Đặc điểm	4
1.1.3. Sự cần thiết phải thành lập tổ chức phát triển quỹ đất.....	5
1.1.4. Hoạt động của tổ chức phát triển quỹ đất	5
1.2. Cơ sở lý luận khoa học.....	18
1.2.1. Cơ sở khoa học.....	18
1.2.2. Cơ sở pháp lý	20
1.3. Công tác phát triển quỹ đất của một số nước trên thế giới	23
1.3.1. Mô hình phát triển quỹ đất ở Trung Quốc.....	23
1.3.2. Mô hình phát triển quỹ đất ở Hàn Quốc	24
1.4. Công tác hoạt động của tổ chức phát triển quỹ đất của một số tỉnh ở trong nước	25
1.4.1. Tình hình hoạt động Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Phúc.....	25
1.4.2. Tình hình hoạt động Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương.....	27

Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	29
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	29
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2.1. Về không gian nghiên cứu	29
2.2.2. Về thời gian nghiên cứu	29
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	29
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội tỉnh Thái Nguyên.....	29
2.3.2. Đánh giá thực trạng hoạt động của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên	29
2.3.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Trung Tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Phương pháp thu thập các số liệu thứ cấp.....	30
2.4.2. Phương pháp điều tra các số liệu sơ cấp	30
2.4.3. Phương pháp thu thập, phân tích, tổng hợp và xử lý số liệu.....	31
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	32
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên	32
3.1.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên tỉnh Thái Nguyên.....	32
3.1.2. Đánh giá tình hình kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên	34
3.2. Đánh giá thực trạng hoạt động của TTPTQĐ tỉnh Thái Nguyên.....	37
3.2.1. Chức năng nhiệm vụ theo quy định	37
3.2.2. Kết quả xây dựng và phát triển bộ máy, tổ chức của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên.....	39
3.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện các chức năng nhiệm vụ của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên	45
3.2.4. Một số ý kiến đánh giá về hoạt động của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên	76

3.2.5. Những khó khăn, tồn tại và hạn chế trong quá trình hoạt động của Trung tâm phát triển quỹ đất.....	83
3.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Trung Tâm Phát triển quỹ đất	84
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	88
1. Kết luận	88
2. Đề nghị	90
TÀI LIỆU THAM KHẢO	91
PHỤ LỤC PHIẾU ĐIỀU TRA	92

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Diễn giải	Từ viết tắt
Bồi thường và giải phóng mặt bằng	BT&GPMB
Giải phóng mặt bằng	GPMB
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	GCNQSDĐ
Hội đồng nhân dân	HĐND
Khu công nghiệp	KCN
Khu dân cư	KDC
Tài Nguyên-Môi Trường	TN-MT
Trung tâm phát triển quỹ đất	TTPTQĐ
Ủy ban nhân dân	UBND

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Trình độ chuyên môn và kinh nghiệm làm việc	42
Bảng 3.2.	Tổng hợp khu đất được nhà nước giao để thu hồi, BT&GPMB trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	45
Bảng 3.3.	Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực GPMB dự án khu dân cư tổ 27, phường Hoàng Văn Thụ	46
Bảng 3.4.	Kết quả Bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án khu dân cư tổ 27, phường Hoàng Văn Thụ	46
Bảng 3.5.	Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực GPMB dự án khu dân cư xóm Kiều Chính, xã Xuân Phương	48
Bảng 3.6.	Kết quả Bồi thường đất dự án khu dân cư xóm Kiều Chính, xã Xuân Phương	48
Bảng 3.7.	Tổng hợp các khu đất đấu giá	51
Bảng 3.8.	Kết quả đấu giá tại khu dân cư tổ 27, phường Hoàng Văn Thụ	53
Bảng 3.9.	Kết quả đấu giá tại KDC xóm Kiều Chính, xã Xuân Phương, huyện Phú Bình	54
Bảng 3.10.	Tổng hợp các khu đất thu hồi để thực hiện dự án	57
Bảng 3.11.	Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực GPMB dự án xây dựng trường Trung cấp Luật Thái Nguyên (giai đoạn 1)	58
Bảng 3.12.	Quy trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Trường Trung cấp Luật Thái Nguyên	59
Bảng 3.13.	Đối tượng và điều kiện bồi thường	61
Bảng 3.14.	Kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ	62
Bảng 3.15.	Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực GPMB	63
Bảng 3.16.	Kết quả Bồi thường đất và tài sản trên đất dự án xây dựng khu tái định cư trường Trung cấp Luật Thái Nguyên	64
Bảng 3.17.	Kết quả các khoản hỗ trợ kèm theo dự án xây dựng khu tái định cư trường Trung cấp Luật Thái Nguyên	65

Bảng 3.18. Kết quả điều tra tái định cư dự án xây dựng Trường Trung cấp Luật Thái Nguyên.....	67
Bảng 3.19. Tổng hợp các nhiệm vụ do UBND tỉnh và Sở Tài Nguyên và Môi Trường giao	69
Bảng 3.20. Kết quả diện tích đo đạc hiện trạng đất đai xã Tân Dương đến 31/12/2012	71
Bảng 3.21. Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính xã Tân Dương, huyện Định Hóa.....	73
Bảng 3.22. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp và đất ở xã Tân Dương (tính đến hết ngày 01/01/2014).....	74
Bảng 3.23. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp và đất ở xã Đồng Thịnh (tính đến hết ngày 01/01/2014).....	75
Bảng 3.24. Kết quả khảo sát cán bộ quản lý trong lĩnh vực đất đai.....	77
Bảng 3.25. Kết quả khảo sát các hộ bị ảnh hưởng bởi các dự án thu hồi đất	80