

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

HOÀNG NGỌC BA

ĐỀ TÀI:

**NGHIÊN CỨU GIÁ ĐẤT BỒI THƯỜNG TẠI MỘT SỐ
DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,
GIAI ĐOẠN 2008 - 2010**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên – Năm 2011

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

HOÀNG NGỌC BA

ĐỀ TÀI:

**NGHIÊN CỨU GIÁ ĐẤT BỒI THƯỜNG TẠI MỘT SỐ
DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,
GIAI ĐOẠN 2008 - 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. NGUYỄN THẾ HUẤN**

Thái Nguyên – Năm 2011

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

Hoàng Ngọc Ba

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn TS. Nguyễn Thế Huân 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 thành phố Thái Nguyên, Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố, Ban Bồi thường GPMB thành phố và các phòng, ban, ngành có liên quan của thành phố Thái Nguyên 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

Hoàng Ngọc Ba

DANH MỤC CÁC KÍ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	:	Bất động sản
BTGPMB	:	Bồi thường giải phóng mặt bằng
BTHT	:	Bồi thường hỗ trợ
CMĐ	:	Chuyển mục đích
CN - TTCN	:	Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp
CN & XD	:	Công nghiệp và xây dựng
CNH – HĐH	:	Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa
ĐTH	:	Đô thị hóa
GCN	:	Giấy chứng nhận
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
HĐND	:	Hội đồng nhân dân
KHTP	:	Kế hoạch thành phố
KT-XH	:	Kinh tế - xã hội
NN PTNT	:	Nông nghiệp phát triển nông thôn
NTTS	:	Nuôi trồng thủy sản
QH	:	Quy hoạch
QSD	:	Quyền sử dụng
SDĐ	:	Sử dụng đất
SXKD	:	Sản xuất kinh doanh
SXNN	:	Sản xuất nông nghiệp
TĐC	:	Tái định cư
TP	:	Thành phố
UBND	:	Ủy ban nhân dân
XDCB	:	Xây dựng cơ bản
XHCN	:	Xã hội chủ nghĩa

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích và yêu cầu của đề tài.....	3
2.1. Mục đích	3
2.2. Yêu cầu	3
Chương 1	
TỔNG QUAN TÀI LIỆU VÀ CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	4
1.1.1. Các văn bản của nhà nước	4
1.1.2. Các văn bản của tỉnh Thái Nguyên.....	5
1.2. Cơ sở khoa học và lý luận của đề tài	6
1.2.1. Giá đất tính bồi thường.....	6
1.2.1.1. Nguyên tắc định giá đất	6
1.2.1.2. Phương pháp định giá đất	8
1.2.1.3. Điều kiện chọn phương pháp tính giá đất.....	17
1.2.2. Giá đất bồi thường ở một số nước	18
1.2.2.1. Ấn Độ.....	19
1.2.2.2. Trung Quốc	21
1.2.2.3. Thái Lan.....	23
1.3. Một số vấn đề cơ bản bồi thường hỗ trợ và tái định cư ở Việt Nam.....	24
1.3.1. Trước khi có Luật đất đai năm 1993	24
1.3.2. Sau khi ban hành Luật đất đai 1993 đến Luật đất đai năm 2003 ...	26
1.3.3. Luật đất đai năm 2003 đến nay.....	27
1.4. Khái quát giá đất bồi thường trên địa bàn thành phố Thái Nguyên ..	30
1.4.1. Khái quát chung.....	30
1.4.2. Những khó khăn, tồn tại khi xây dựng giá đất tại thành phố Thái Nguyên....	31

Chương 2

ĐỐI TƯỢNG NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	34
2.1. Đối tượng nghiên cứu	34
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	34
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên...	34
2.2.2. Sơ lược công tác quản lý đất đai của thành phố Thái Nguyên	34
2.2.3. Đánh giá công tác xác định giá đất bồi thường trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	34
2.2.4. Thuận lợi, khó khăn và kiến nghị giải pháp cho công tác xác định giá đất bồi thường tại Thái Nguyên	34
2.3. Phương pháp nghiên cứu	34
2.3.1. Điều tra thu thập số liệu.....	34
2.3.2. Phỏng vấn trực tiếp	35
2.3.3. Phương pháp tổng hợp, xử lý thông tin, phân tích và so sánh	35

Chương 3

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội và cơ sở hạ tầng	38
3.1.2.1. Các đơn vị hành chính	38
3.1.2.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	38
3.1.2.3. Điều kiện cơ sở hạ tầng	40
3.2. Sơ lược về công tác quản lý đất đai và giải phóng mặt bằng của thành phố Thái Nguyên.....	43
3.2.1. Sơ lược về công tác quản lý đất đai tại thành phố Thái Nguyên	43
3.2.1.1. Tình hình sử dụng đất đai	43
3.2.1.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai.....	45
3.2.2. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư.....	49

3.3. Đánh giá công tác xác định giá đất bồi thường trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	52
3.3.1. Các văn bản có liên quan đến công tác xác định giá đất	52
3.3.1.1. Các văn bản của Trung ương.....	52
3.3.1.2. Các văn bản của địa phương.....	53
3.3.1.3. Cơ chế thu hồi đất, bồi dưỡng, hỗ trợ và tái định cư.....	56
3.3.2. Đánh giá thực trạng giá đất bồi thường tại một số dự án	59
3.3.2.1. Số lượng các dự án bồi thường phân theo nhóm	59
3.3.2.2. Các văn bản pháp quy liên quan đến hai dự án	60
3.3.2.3. So sánh giá bồi thường các loại đất tại hai dự án	63
3.3.2.4. Kết quả điều tra ý kiến của cán bộ và người dân	67
3.4. Thuận lợi, khó khăn và kiến nghị giải pháp cho công tác xác định giá đất bồi thường tại Thái Nguyên.....	71
3.4.1. Thuận lợi.....	71
3.4.2. Khó khăn.....	72
3.4.3. Giải pháp.....	74
3.4.3.1. Các giải pháp chung.....	74
3.4.3.2. Các giải pháp cụ thể.....	75
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	79
1. Kết luận.....	79
2. Đề nghị.....	80
<i>Tài liệu tham khảo</i>	<i>81</i>

DANH MỤC CÁC BẢNG

TT	Danh mục	Trang
Bảng 1.1.	So sánh các tiêu chí liên quan đến công tác định giá	12
Bảng 1.2.	Thang điểm cho các tiêu chí xác định giá đất	13
Bảng 3.1.	Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của TPTN năm 2010	39
Bảng 3.2.	Tình hình sử dụng đất qua các năm	44
Bảng 3.3.	Số lượng các dự án được phê duyệt quy hoạch và hoàn thành trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008-2010	52
Bảng 3.4.	Quy mô hai dự án	62
Bảng 3.5.	Mức giá bồi thường đất nông nghiệp tại hai dự án	64
Bảng 3.6.	Mức giá bồi thường đất ở tại hai dự án	65
Bảng 3.7.	Kết quả điều tra cán bộ làm công tác GPMB về giá đất bồi thường	68
Bảng 3.8.	Kết quả điều tra các hộ dân trong khu vực GPMB	70

DANH MỤC CÁC HÌNH

TT	Danh mục	Trang
Hình 3.1.	Bản đồ địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên	36
Hình 3.2.	Đồ thị: Tỷ lệ một số loại đất chính của TP Thái Nguyên	45
Hình 3.3.	Đồ thị: So sánh số lượng và diện tích giữa hai nhóm dự án	59
Hình 3.4.	Đồ thị: So sánh tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá thực tế	66