

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



NGUYỄN MẠNH HÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN MẠNH HÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

Ngành: Quản lý đất đai
Mã ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Hoàng Văn Hùng

Thái Nguyên, 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu do chính tôi thực hiện. Các số liệu sơ cấp và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được ai công bố trong bất cứ công trình nào khác.

Tác giả

Nguyễn Mạnh Hùng

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **PGS.TS. Hoàng Văn Hùng** giảng viên Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn. Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo UBND thành phố Thái Nguyên, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin chân trọng cảm ơn và cảm tạ !

Thái Nguyên, tháng 5 năm 2019

Tác giả

Nguyễn Mạnh Hùng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Cơ sở khoa học của vấn đề nghiên cứu	3
1.1.1. Cơ sở lý luận của nghiên cứu	3
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của nghiên cứu	4
1.1.3. Cơ sở pháp lý của vấn đề nghiên cứu.....	4
1.1.3.1. Các văn bản của Nhà nước	4
1.1.3.2. Các văn bản của tỉnh Thái Nguyên.....	5
1.2. Khái quát về công tác bồi thường GPMB.....	7
1.2.1. Khái niệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	7
1.2.2. Đặc điểm của công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	9
1.2.3. Những yếu tố tác động đến công tác bồi thường GPMB.	9
1.3. Thực trạng về công tác bồi thường GPMB trong nước và một số nước trên Thế giới.....	15
1.3.1. Công tác bồi thường GPMB một số nước trên Thế giới	15
1.3.2. Công tác bồi thường GPMB ở Việt Nam	19
1.4. Thực trạng về công tác bồi thường GPMB trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên .	22
1.4.1 Công tác giải phóng mặt bằng tại tỉnh Thái Nguyên.....	22
1.4.2. Công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	23

1.5. Tổng quan về phần mềm Primer 5.0.....	26
1.6. Một số nghiên cứu liên quan đến giải phóng mặt bằng.....	30
1.7. Đánh giá chung về tổng quan	33
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	34
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	34
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	34
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	34
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	34
2.2.1. Đánh giá tình hình cơ bản của thành phố Thái Nguyên tác động đến vấn đề nghiên cứu.....	34
2.2.2. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đối với 02 dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	34
2.2.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường hỗ trợ, GPMB thông qua hai dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	35
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường GPMB và công tác quản lý đất đai ở thành phố Thái Nguyên	35
2.3. Phương pháp nghiên cứu	35
2.3.1. Phương pháp thu thập thông tin tài liệu	35
2.3.2. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu.....	36
2.3.3. Phương pháp thống kê.....	36
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	37
3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của khu vực nghiên cứu tác động đến công tác quản lý nhà nước về đất đai.	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Thái Nguyên.....	37
3.1.2. Đánh giá tình hình công tác quản lý sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên	41
3.2. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	45
3.2.1. Khái quát chung về 2 dự án.....	45

3.2.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án.....	49
3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường hỗ trợ, GPMB thông qua hai dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	62
3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường hỗ trợ, GPMB và công tác quản lý đất đai ở thành phố Thái Nguyên	68
3.4.1. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, các chính sách, các văn bản của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	68
3.4.2. Thống nhất hệ thống văn bản pháp lý liên quan đến chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	68
3.4.3. Giải pháp về cơ chế	69
3.4.4. Giải pháp về nguồn lực.....	69
3.4.5. Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ làm bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	69
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	70
1. Kết luận	70
2. Kiến nghị.....	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO	72

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

KÍ HIỆU	CÁC CHỮ VIẾT TẮT
TĐC:	Tái định cư
TP:	Thành phố
NĐ:	Nghị định
TT:	Thông tư
CP:	Chính Phủ
TTg:	Thủ tướng
QSDĐ:	Quyền sử dụng đất
UBND:	Ủy ban nhân dân
HĐND:	Hội đồng nhân dân
GPMB:	Giải phóng mặt bằng
WB:	Ngân hàng Thế giới
ADB:	Ngân hàng phát triển Châu Á
TTLB:	Thông tư liên bộ
HĐBT:	Hội đồng bồi thường
BTC:	Bộ Tài chính
HĐTL:	Bộ Tài chính
GRDP:	Tốc độ tăng trưởng kinh tế
GTSX:	Giá trị sản xuất
MTTQVN:	Mặt trận Tổ quốc Việt Nam
KH:	Kế hoạch

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Thực trạng sử dụng đất thành phố Thái Nguyên từ năm 2015-2018	41
Bảng 3.2: Một số chỉ tiêu cơ bản của hai dự án	49
Bảng 3.3: Tổng hợp đối tượng được bồi thường, hỗ trợ về đất của 2 dự án	50
Bảng 3.4: Bảng tổng hợp diện tích, loại đất thu hồi của 2 dự án	51
Bảng 3.5: Kinh phí bồi thường GPMB của hai dự án nghiên cứu	53
Bảng 3.6. Tiến độ thực hiện bồi thường BPMB của 2 dự án	58
Bảng 3.7: Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc áp giá bồi thường trong công tác BTGPMB	59
Bảng 3.8. Tỷ lệ chênh lệnh về giá theo kết quả phỏng vấn chuyên sâu tại 2 dự án nghiên cứu	60
Bảng 3.9: Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ và TĐC	61

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Hình ảnh của một Dengrogram	29
Hình 3.1: Bản đồ hành chính TP. Thái Nguyên.....	37
Hình 3.2: Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường hỗ trợ GPMB và tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	63
Hình 3.3: Biểu đồ quan hệ giữa các chỉ tiêu đánh giá tại khu vực nghiên cứu đối với công tác bồi thường hỗ trợ GPMB và tái định cư (Similarity từ 75 – 100%)	63
Hình 3.4: Biểu đồ một số yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường hỗ trợ GPMB và tái định cư (Kết quả phân tích PCA).....	64
Hình 3.5: Biểu đồ quan hệ giữa các chỉ tiêu tại khu vực nghiên cứu chỉ tiêu MDS (Stress 0,1) Phân tích MDS	65