

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



HOÀNG ĐÌNH SỸ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG VÀ
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ SỐ 10 PHƯỜNG THỊNH ĐÁN,
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN – 2020

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



HOÀNG ĐÌNH SỸ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG VÀ
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ SỐ 10 PHƯỜNG THỊNH ĐÁN,
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

MÃ SỐ: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn: PGS. TS. Trần Việt Khanh

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Em xin cam đoan: Bản Luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu nghiêm túc của cá nhân, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu các văn bản pháp lý, kiến thức chuyên môn, điều tra nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn, phân tích số liệu và đặc biệt dưới sự hướng dẫn khoa học của thầy giáo **PGS. TS. Trần Viết Khanh**.

Các thu thập số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực, các giải pháp đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất cứ hình thức nào trước khi trình, bảo vệ và công nhận bởi “Hội đồng Đánh giá luận văn tốt nghiệp Thạc sỹ Quản lý đất đai”

Tác giả luận văn

Hoàng Đình Sỹ

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, bản thân em luôn nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để em hoàn thành bản luận văn này.

Em xin chân thành cảm ơn thầy giáo **PGS.TS. Trần Viết Khanh**, Phó giám đốc Đại học Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn em trong suốt thời gian em nghiên cứu thực hiện đề tài.

Em xin cảm ơn sự góp ý, giúp đỡ chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa quản lý tài nguyên, Phòng đào tạo, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho em thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn lãnh đạo và tập thể cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thống kê; Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên, UBND phường Thịnh Đán, bà con nhân dân tổ dân phố 01, 02, 03, 19 phường Thịnh Đán đã tạo điều kiện giúp đỡ bản thân trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Xin trân trọng cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Hoàng Đình Sỹ

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BT, HT, TĐC	Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
CSHT:	Cơ sở hạ tầng
ĐTH:	Đô thị hóa
GCNQSDĐ:	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất
GPMB :	Giải phóng mặt bằng
HĐH:	Hiện đại hóa
HT:	Hỗ trợ
KT-XH	Kinh tế-xã hội
TĐC:	Tái định cư
TP	Thành phố
TW:	Trung ương
UBND:	Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	iii
MỤC LỤC	iv
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	3
2.1. Mục tiêu chung đề tài	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	5
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	5
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	5
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài	6
1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài	6
1.2. Khái quát về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng.....	13
1.2.1. Khái niệm về bồi thường và giải phóng mặt bằng.....	13
1.2.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường và giải phóng mặt bằng.....	14
1.3. Thực trạng về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng trên thế giới và trong nước.....	17
1.3.1. Công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng ở một số nước trên thế giới	17
1.3.2. Tình hình thực hiện bồi thường và giải phóng mặt bằng ở Việt Nam.....	20
1.3.3. Kết quả bồi thường và GPMB tại một số tỉnh	30
1.3.4. Công tác bồi thường và GPMB ở tỉnh Thái Nguyên	35
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	43
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	43
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	43
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	43

2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	43
2.3. Nội dung nghiên cứu	43
2.3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.	43
2.3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng của dự án Xây dựng Khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên, giai đoạn 2016 - 2017.	43
2.3.3. Đánh giá những ảnh hưởng của công tác BT&GPMB đến đời sống người dân tại dự án	44
2.3.4. Đánh giá ảnh hưởng của công tác BT&GPMB đến tình hình phát triển kinh tế - xã hội - môi trường của phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên	44
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB cho địa phương trong thời gian tới	44
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	44
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp	44
2.4.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	44
2.4.3. Phương pháp thống kê tổng hợp và phân tích thông tin	45
2.4.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	46
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	47
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất của phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên.....	47
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	47
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	50
3.1.3. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội ảnh hưởng tới sự phát triển kinh tế của phường Thịnh Đán nói chung và công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng nói riêng.....	54
3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án “Xây dựng Khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên trên địa bàn phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên”.	57
3.2.1. Khái quát về dự án	57
3.2.2. Công tác xác định đối tượng và điều kiện bồi thường	58

3.2.3. Kết quả thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của dự án	59
3.2.4. Đánh giá về các chính sách hỗ trợ cho người dân tại khu vực GPMB.....	63
3.3. Đánh giá ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng đến đời sống người dân tại dự án Xây dựng Khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên.....	64
3.3.1. Tình hình đất bị thu hồi	64
3.3.2. Tình hình chuyển đổi ngành nghề của các hộ dân sau khi dự án Xây dựng Khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán thu hồi đất	65
3.3.3. Tình hình thu nhập của các hộ dân sau thu hồi đất nông nghiệp tại Khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán sau thu hồi đất	67
3.3.4. Tình hình đời sống của các hộ dân sau thu hồi đất tại Khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên.....	68
3.4.1. Sự thay đổi kết cấu hạ tầng tại địa phương.....	70
3.4.2. Ảnh hưởng đến trật tự an ninh xã hội	72
3.4.3. Ảnh hưởng đến môi trường	73
3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác BT, hỗ trợ GPMB cho địa phương trong thời gian tới.....	74
3.5.1. Đánh giá chung kết quả công tác bồi thường GPMB của dự án.....	74
3.5.2. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường GPMB cho địa phương trong thời gian tới	79
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	82
1. Kết luận	82
2. Kiến nghị:.....	83
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	84

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất phùng Thịnh Đán.....	56
Bảng 3.2. Tổng hợp đối tượng đủ điều kiện bồi thường của dự án.....	59
Bảng 3.3: Kết quả bồi thường đất nông nghiệp.....	60
Bảng 3.4. Kết quả bồi thường đất ở.....	61
Bảng 3.5: Kết quả bồi thường về cây cối, hoa màu tại khu vực GPMB.....	62
Bảng 3.6: Kết quả bồi thường về tài sản, vật kiến trúc	63
Bảng 3.7: Kết quả thực hiện các chính sách hỗ trợ cho các hộ gia đình có đất bị thu hồi tại dự án.....	63
Bảng 3.8: Biến động diện tích các loại đất trước và sau thu hồi đất.....	64
Bảng 3.9: Sự thay đổi cơ cấu và số lượng lao động trước và sau thu hồi đất.....	65
Bảng 3.10: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi thu hồi đất	67
Bảng 3.11: Đánh giá của hộ về thay đổi thu nhập.....	67
Bảng 3.12: Mục đích sử dụng tiền đền bù các hộ dân sau khi thu hồi đất.....	68
Bảng 3.13: Sự thay đổi vật dụng gia đình trong các hộ.....	70
Bảng 3.14: Sự thay đổi kết cấu hạ tầng ở địa phương	71
Bảng 3.15: Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất.....	73
Bảng 3.16: Đánh giá của các hộ về tác động của môi trường.....	73

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Một góc Khu công nghiệp Yên Bình – Phố Yên – Thái Nguyên.....	41
Hình 1.2. Bản đồ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035...	41
Hình 1.3. Dự án khai thác chế biến Khoáng sản Núi Pháo huyện Đại Từ, Thái Nguyên	42
Hình 3.1. Bản đồ hành chính phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên	48
Hình 3.2: Phối cảnh quy hoạch tổng thể Khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên.....	58
Hình 3.3: Khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên	71
Hình 3.4: Quá trình thi công Dự án Khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán	74