

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

NGUYỄN THU TRANG

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ HỒ XƯƠNG RỒNG,
PHƯỜNG PHAN ĐÌNH PHÙNG - THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
ĐỢT 1 (GIAI ĐOẠN 2010 - 2011)**

Chuyên ngành : QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Mã số : 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học : TS. Nguyễn Thế Huân

Thái Nguyên, năm 2012

LỜI CẢM ƠN

Trong 2 năm học tập và nghiên cứu tại trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, được sự nhiệt tình giảng dạy của các thầy cô trong trường nói chung và trong khoa Sau đại học nói riêng em đã được trau dồi thêm những kiến thức chuyên môn cũng như lối sống, đạo đức nghề nghiệp. Xuất phát từ lòng kính trọng và lòng biết ơn sâu sắc, em xin chân thành cảm ơn ban giám hiệu trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Ban chủ nhiệm khoa Sau đại học, toàn thể các quý thầy cô đã giảng dạy, hướng dẫn em trong suốt quá trình học tập tại trường.

Để hoàn thành luận văn tốt nghiệp này, ngoài sự cố gắng nỗ lực của bản thân, em gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo **TS. Nguyễn Thế Huân**. Thầy đã trực tiếp hướng dẫn em trong quá trình thực tập và hoàn thành khóa luận.

Qua đây, em cũng xin chân trọng gửi lời cảm ơn tới Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên - tỉnh Thái Nguyên và các phòng ban của thành phố Thái Nguyên đã giúp đỡ em hoàn thành báo cáo tốt nghiệp này.

Do trình độ còn hạn chế và thời gian có hạn, phương pháp nghiên cứu nên khoá luận của em vẫn còn nhiều thiếu sót. Em rất mong được sự đóng góp ý kiến của các thầy cô và bạn bè để khoá luận tốt nghiệp của em hoàn chỉnh và sâu sắc hơn.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2012

Sinh viên thực hiện

Nguyễn Thu Trang

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan công trình nghiên cứu này là của riêng tôi. Những số liệu, kết quả thu được trong luận văn trung thực, chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu, báo cáo nào. Tất cả những giúp đỡ trong khi thực hiện đề tài đều đã được cảm ơn và thanh toán đầy đủ, các thông tin trích dẫn đều chỉ rõ nguồn gốc. Nếu có gì sai phạm tôi xin chịu trách nhiệm trước nhà trường và pháp luật.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2012

Sinh viên thực hiện

Nguyễn Thu Trang

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	i
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục đích của đề tài	3
1.3. Yêu cầu của đề tài	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận và thực tiễn của đề tài	4
1.2. Tổng quan về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	6
1.2.1. Thu hồi đất	6
1.2.2. Bồi thường, bồi thường quyền sử dụng đất.....	7
1.2.3. Hỗ trợ. Hỗ trợ là giúp đỡ nhau, giúp thêm vào.....	9
1.5.4. Tái định cư	12
1.5.5. Quy trình thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư để giải phóng mặt bằng	13
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến bồi thường, gpmb.....	14
1.3.1. Việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó	14
1.3.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	16
1.3.3. Công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	17
1.3.4. Yếu tố giá đất và định giá đất	18
1.3.5. Thị trường bất động sản	19
1.3.6. Công tác đo vẽ thành lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất.....	20
1.3.7. Trình độ, năng lực của cán bộ làm công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	20
1.3.8. Thủ tục hành chính.....	21
1.4. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất	21
1.4.1. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng của Nhà nước	21
1.4.2. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng của địa phương	25
1.5. Công tác gpmb trên thế giới và một số tỉnh trong nước	32
1.5.1. Công tác GPMB trên thế giới.....	32

1.5.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên hiện nay.....	38
1.6. Công GPMB một số tỉnh trong nước	41
1.7. Định hướng phát triển không gian và kiến trúc cảnh quan đô thị của thành phố thái nguyên giai đoạn 2010-2020.....	42
1.7.1. Phương án quy hoạch thành phố giai đoạn 2011-2020.....	42
1.7.2. Các phân khu chức năng của thành phố.....	44
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	48
2.1. Đối tượng, địa bàn nghiên cứu.....	48
2.2. Nội dung nghiên cứu	48
2.2.1. Tổng quan về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của khu vực nghiên cứu, phường Phan Đình Phùng - thành phố Thái Nguyên.....	48
2.2.2. Đánh giá công tác BTGPMB dự án Khu đô thị Hồ Xương Rồng, phường Phan Đình Phùng - thành phố Thái Nguyên đợt 1 (Giai đoạn 2010 - 2011)....	48
2.2.3. Ảnh hưởng của công tác BTGPMB đến đời sống người dân khu vực GPMB.....	48
2.2.4. Đánh giá những thuận lợi và khó khăn trong công tác GPMB và đề xuất phương án giải quyết.....	48
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	48
2.3.1. Điều tra các số liệu thứ cấp.....	49
2.3.2. Điều tra các số liệu sơ cấp.....	48
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	50
3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội của khu vực nghiên cứu (phường phan đình phùng - tp thái nguyên)	50
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	50
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của phường Phan Đình Phùng	54
3.1.3. Tình hình sử dụng đất và quản lý đất đai	61
3.2. Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Hồ Xương Rồng, phường Phan Đình Phùng thành phố Thái Nguyên đợt I (giai đoạn 2010 - 2011)	65
3.2.1. Tổng quan về dự án Khu đô thị Hồ Xương Rồng.....	65
3.2.2. Kết quả thực hiện công tác GPMB khu đô thị hồ Xương Rồng	69

3.2.3. Đánh giá việc thực hiện các qui định, chính sách của Nhà nước về công tác bồi thường, GPMB	75
3.2.4. Đánh giá phương án thu hồi, bồi thường, GPMB của dự án	76
3.2.5. Đánh giá tiến độ thực hiện công tác GPMB của dự án.....	77
3.3. Đánh giá ảnh hưởng của công tác GPMB đến đời sống của người dân trong khi thực hiện dự án	81
3.3.1. Đánh giá về chính sách hỗ trợ và công tác bố trí tái định cư.....	81
3.3.2. Chính sách hỗ trợ	82
3.3.3 Chính sách tái định cư.....	83
3.3.4. Đánh giá tình hình công việc của người dân sau tái định cư.....	84
3.3.5. Đánh giá công tác GPMB qua ý kiến người dân	85
3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác GPMB của thành phố và đề xuất phương án giải quyết	86
3.4.1. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác GPMB	86
3.4.2. Đề xuất phương án giải quyết và rút ra những bài học kinh nghiệm cho công tác bồi thường GPMB.....	87
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	90
TÀI LIỆU THAM KHẢO	92

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

GPMB	: Giải phóng mặt bằng
NĐ-CP	: Nghị định-Chính phủ
UBND	: Ủy ban nhân dân
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
TĐC	: Tái định cư
TT-BTC	: Thông tư Bộ tài chính
TTLT/BTC-BTNMT	: Thông tư liên tịch/Bộ tài chính-Bộ tài nguyên môi trường
QĐ-UBND	: Quyết định - Ủy ban nhân dân
WB	: Ngân hàng thế giới
ADB	: Ngân hàng phát triển Châu Á
QL3	: Quốc lộ 3
THCS	: Trung học cơ sở
TP	: Thành phố
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
HĐND	: Hội đồng nhân dân
TT-BTNMT	: Thông tư - Bộ tài nguyên môi trường

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Phương án quy hoạch sử dụng đất của thành phố giai đoạn 2011-2020	43
Bảng 3.1: Sự tăng trưởng các ngành kinh tế của phường Phan Đình Phùng giai đoạn 2009- 2010	54
Bảng 3.2: Tình hình dân số và lao động phường Phan Đình Phùng.....	56
Bảng 3.3. Kết quả điều tra về tình hình dân trí năm 2010	58
Bảng 3.4. Kết quả điều tra về mức thu nhập trong khu GPMB	59
Bảng 3.5. Hiện trạng sử dụng đất phường Phan Đình Phùng Năm 2010	61
Bảng 3.6. Biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng của phường Phan Đình Phùng giai đoạn 2006 - 2010	63
Bảng 3.7. Quy hoạch sử dụng đất của dự án.....	67
Bảng 3.8. Kết quả thực hiện về hình thức bồi thường GPMB.....	70
Bảng 3.9. Kết quả bồi thường các loại đất.....	71
Bảng 3.10: Kết quả bồi thường đất nông nghiệp	72
Bảng 3.11. Kết quả bồi thường đất phi nông nghiệp	73
Bảng 3.12. Kinh phí bồi thường GPMB	74
Bảng 3.13. Tổng hợp các trường hợp đền bù GPMB trong khu đô thị	79
Bảng 3.14. Kết quả di chuyển các hộ trong khu vực đền bù GPMB khu đô thị Hồ Xương Rồng.....	80
Bảng 3.15. Các nguyên nhân gây chậm tiến độ thực hiện GPMB	80
<u>Bảng 3.16. Tổng hợp các trường hợp chậm bàn giao mặt bằng</u>	<u>81</u>
Bảng 3.17. Chính sách hỗ trợ của Nhà nước	82
Bảng 3.18. Kết quả điều tra tái định cư	83
Bảng 3.19. Kết quả điều tra tình hình công việc của những người trong độ tuổi lao động của dự án	84
Bảng 3.20. Kết quả điều tra ý kiến người dân về công tác GPMB.....	85

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Diện tích quy hoạch một số phân khu chức năng của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2010-2020	46
Hình 3.1. Đồ thị so sánh mức tăng giảm số khẩu nông nghiệp và phi nông nghiệp giai đoạn 2006-2010.....	57
Hình 3.2: Biểu đồ cơ cấu chi phí bồi thường GPMB theo kế hoạch dự án khu đô thị Hồ Xương Rồng.....	74
Hình 3.3: Biểu đồ kết quả thu hồi đất dự án khu đô thị Hồ Xương Rồng	78

MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên, là tài sản quốc gia, địa bàn để phân bố dân cư và 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. Đất đai được coi là một loại bất động sản, là một loại hàng hoá đặc biệt vì những tính chất của nó như: cố định về vị trí, giới hạn về không gian, vô hạn về thời gian sử dụng.

Trong điều kiện quỹ đất ngày càng hạn hẹp, dân số ngày càng đông, nhu cầu sử dụng đất cho các ngành ngày càng cao, nhịp độ phát triển ngày càng lớn. Do đó nhu cầu giải phóng mặt bằng càng trở nên cấp thiết và trở thành một thách thức lớn đối với sự thành công của các dự án. Vấn đề bồi thường, giải phóng mặt bằng trở thành điều kiện tiên quyết để triển khai thực hiện dự án có hiệu quả. Vì vậy đòi hỏi cần có sự quan tâm đúng mức của các cấp, các ngành một cách toàn diện đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nhằm góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Trong những năm gần đây, thực hiện đường lối công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước do Đảng đề ra, đất nước ta đã có nhiều khởi sắc, bộ mặt nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa đang vươn trên đà phát triển với những khu công nghiệp, khu du lịch, dịch vụ, văn hoá... các dự án liên doanh trong và ngoài nước, các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình như: giao thông, thể thao, giải trí,... đã và đang được đưa vào hoạt động trên diện tích hàng nghìn hecta.

Để dự án đầu tư xây dựng các công trình có tính khả thi cao, xây dựng đúng tiến độ thi công thì công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) là một vấn đề hết sức quan trọng, quyết định thời gian tiến hành thi công các công trình, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư. Công tác này ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư cũng như ảnh hưởng tới cơ sở, vật chất và tinh thần của người bị thu hồi đất.