

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

**TRIỆU THỊ THU HƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ  
TÁI ĐỊNH CƯ TẠI MỘT SÔ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ  
THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

**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 : PGS. TS. Đỗ Thị Lan***

**Thái Nguyên, năm 2012**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan 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 việc 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**

*Triệu Thị Thu Hương*

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và thực hiện đề tài này, tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của Ban Giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Trường Đại học Việt Bắc, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên, các phòng, ban khác thuộc UBND thành phố Thái Nguyên, UBND xã Đồng Bẩm, các thầy, cô giáo, bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp này tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới:

1. PGS.TS Đỗ Thị Lan – Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Cô đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

2. Ban giám hiệu, Phòng quản lý Sau đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường và các thầy giáo, cô giáo giảng dạy chuyên ngành Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình học tập

3. Trường Đại học Việt Bắc, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên, các phòng, ban khác thuộc UBND thành phố Thái Nguyên, Cấp ủy, chính quyền xã Đồng Bẩm cùng bạn bè, đồng nghiệp và người thân đã quan tâm giúp đỡ và động viên tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

*Tôi xin trân trọng cảm ơn!*

**Tác giả**

***Triệu Thị Thu Hương***

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>i</b>
1. Đặt vấn đề .....	1
2. Mục đích của đề tài .....	2
3. Yêu cầu của đề tài .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài .....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	13
1.2. Tình hình bồi thường giải phóng mặt bằng trên thế giới và ở Việt Nam .....	18
1.2.1. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng trên thế giới .....	18
1.2.2. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam .....	21
1.2.3. Đánh giá chung về tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng .....	27
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU. 29</b>	<b>29</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	29
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	29
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	29
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu .....	29
2.2.1. Thời gian nghiên cứu .....	29
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu .....	29
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	29
2.4. Phương pháp nghiên cứu .....	30
2.4.1. Chọn địa điểm nghiên cứu .....	30
2.4.2. Phương pháp thu thập tài liệu thông tin thứ cấp .....	31
2.4.3. Phương pháp thu thập tài liệu thông tin sơ cấp .....	31
2.4.4. Phương pháp tổng hợp, xử lý số liệu .....	31
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>32</b>
3.1. Đánh giá sơ lược về tình hình cơ bản của Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	32
3.1.1. Sơ lược về điều kiện tự nhiên của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	32
3.1.2. Sơ lược về điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	34
3.1.3. Đánh giá chung về thực trạng phát triển của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	36

3.1.4. Sơ lược hiện trạng sử dụng đất đai của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	37
3.1.5. Sơ lược thực trạng công tác quản lý đất đai của thành phố Thái Nguyên , tỉnh Thái Nguyên .....	39
3.2. Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng của 3 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	42
3.2.1. Giới thiệu khái quát về 3 dự án nghiên cứu nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	42
3.2.2. Kết quả xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường của 3 dự án nghiên cứu nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	45
3.2.3. Kết quả bồi thường của 3 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên , tỉnh Thái Nguyên .....	51
3.2.4. Kết quả hỗ trợ của 3 dự án nghiên cứu nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	57
3.2.5. Ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng của 3 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến đời sống của người dân.....	60
3.3. Thành công, tồn tại và giải pháp đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng ở 3 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	62
3.3.1. Thành công trong công tác giải phóng mặt bằng tại 3 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	62
3.3.2. Tồn tại trong công tác giải phóng mặt bằng tại 3 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	65
3.3.3. Giải pháp đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	66
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>72</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>74</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

CNH – HĐH	: Công nghiệp hoá - hiện đại hoá
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HTX	: Hợp tác xã
NĐ – CP	: Nghị định Chính phủ
QĐ- UBND	: Quyết định - Ủy ban nhân dân
TĐC	: Tái định cư
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TT-BTC	: Thông tư - Bộ tài chính
TT-BTNMT	: Thông tư - Bộ Tài nguyên Môi trường
TTg	: Thủ tướng
TTLB	: Thông tư liên bộ
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKQSDĐ	: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên năm 2011 .....	38
Bảng 3.2. So sánh đặc điểm của 3 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	44
Bảng 3.3. Kết quả xác định đối tượng được bồi thường của Dự án xây dựng Trường Đại học Việt Bắc tại xã Đồng Bầm.....	45
Bảng 3.4: Ý kiến của người bị thu hồi đất về việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường của Dự án xây Trường Đại học Việt Bắc tại xã Đồng Bầm.....	46
Bảng 3.5. Kết quả xác định đối tượng được bồi thường của Dự án xây dựng trụ sở làm việc mới của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại Phường Túc Duyên.....	48
Bảng 3.6. Ý kiến của người bị thu hồi đất về việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường của Dự án xây dựng trụ sở làm việc mới Tòa án tỉnh Thái Nguyên tại Phường Túc Duyên.....	48
Bảng 3.7: Kết quả xác định đối tượng được bồi thường của Dự án xây dựng trụ sở Trạm chuyên giao kỹ thuật giống cây trồng tại phường Túc Duyên.....	49
Bảng 3.8. Ý kiến của người bị thu hồi đất về việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường của Dự án xây dựng trụ sở Trạm chuyên giao kỹ thuật giống cây trồng tại Phường Túc Duyên.....	49
Bảng 3.9. So sánh đơn giá bồi thường về đất tại 3 dự án nghiên cứu .....	52
Bảng 3.10. Đơn giá bồi thường về tài sản gắn liền với đất của Dự án xây dựng Trường Đại học Việt Bắc tại xã Đồng Bầm .....	53

Bảng 3.11. Đơn giá bồi thường về tài sản gắn liền với đất của Dự án xây dựng Trụ sở làm việc mới Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phường Túc Duyên.....	54
Bảng 3.12. Đơn giá bồi thường về tài sản gắn liền với đất của Dự án xây dựng Trạm chuyển giao kỹ thuật giống cây trồng tại phường Túc Duyên.....	54
Bảng 3.13. Ý kiến của người có đất bị thu hồi về việc xác định giá bồi thường đất và tài sản của 3 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	55
Bảng 3.14. So sánh các khoản hỗ trợ của 3 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	57
Bảng 3.15. Ý kiến của người có đất bị thu hồi về việc thực hiện các chính sách hỗ trợ tại 3 dự án .....	58
Bảng 3.16. Tình hình an ninh trật tự của người dân sau khi thu hồi đất .....	60



## MỞ ĐẦU

### 1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản quốc gia quý báu, địa bàn để phân bố dân cư, các 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.

Theo quy luật chung của phát triển nền kinh tế từ nông nghiệp lạc hậu lên công nghiệp tiên tiến và hiện đại, Việt Nam đang tiến hành quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá các ngành kinh tế, gia nhập WTO và đô thị hoá một bộ phận nông thôn để trở thành một nước công nghiệp vào năm 2020.

Việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện các công trình quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia công cộng, phát triển kinh tế là một khâu quan trọng, then chốt tạo điều kiện cho sự phát triển lâu dài và bền vững.

Một trong những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc các dự án được triển khai chậm là do công tác bồi thường giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn vướng mắc. Các chính sách đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng, các văn bản hướng dẫn thực hiện của Nhà nước còn chưa đầy đủ, cụ thể, chưa đồng bộ, hay thay đổi do đó gây nhiều khó khăn cho việc xác định và phân loại mức bồi thường, giá bồi thường. Việc tuyên truyền phổ biến các chính sách có liên quan đến công việc này chưa thực hiện tốt. Chưa có biện pháp hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tạo công ăn việc làm mới cho người dân vùng di dời một cách cụ thể. Do đó đòi hỏi phải có các phương án bồi thường thật hợp lý, công bằng đảm bảo mọi người dân đều thấy thỏa đáng và phấn khởi thực hiện.

Từ khi có Luật Đất đai 1993 việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo các quy định của Chính phủ tại Nghị định 90/NĐ-CP ngày 17/8/1994, Nghị định số 22/1998/NĐ-CP. Sau khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực, Chính phủ đã ban hành Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Sau nhiều năm thực hiện theo các quy định của Chính phủ, việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất có tiến bộ hơn, đáp ứng được yêu cầu của Nhà nước và phù hợp với nguyện vọng của đại đa số nhân dân, khắc phục được nhiều tồn tại, vướng mắc trước đây. Tuy nhiên, việc triển khai cũng còn không ít khó khăn, vướng mắc do rất nhiều nguyên nhân khác nhau.

Vì vậy việc điều tra, khảo sát thực tế, phân tích, đánh giá có cơ sở khoa học, trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp tăng cường hiệu quả của công tác giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất, nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi, góp phần thiết lập trật tự, kỷ cương pháp luật, hạn chế tranh chấp, khiếu kiện về đất đai trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất là cần thiết.

Với ý nghĩa đó chúng tôi tiến hành đề tài: ***“Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại một số dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên”***.

## **2. Mục đích của đề tài**

### **2.1. Mục tiêu tổng quát**

Nghiên cứu thực trạng việc bồi thường thiệt hại, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất của một số dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên để thấy được những thành công, tồn tại của công tác giải phóng mặt bằng và đề xuất giải pháp đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng tại thành phố Thái Nguyên.

### **2.2. Mục tiêu cụ thể**

- Đánh giá được sơ lược về tình hình cơ bản ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

- Đánh giá được kết quả công tác giải phóng mặt bằng của 3 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đó là: Dự án Trường Đại học Việt Bắc, Dự án Trụ sở làm việc mới của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Dự án Trụ sở Trạm chuyên giao kỹ thuật giống cây trồng.