

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**PHẠM TUẤN LỢI**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
DỰ ÁN QUỐC LỘ 3 MỚI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN PHỔ YÊN,  
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. Nguyễn Thế Hùng*

**Thái Nguyên, năm 2012**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

*Thái Nguyên, ngày..... tháng..... năm 2012*

*Tác giả luận văn*

**Phạm Tuấn Lợi**

## 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, Ban Quản lý các công trình giao thông tỉnh Thái Nguyên, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và quản lý dự án huyện Phổ Yên, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phổ Yên, các phòng, ban khác thuộc UBND huyện Phổ Yên, UBND xã Đồng Tiến, thị trấn Bãi Bông huyện Phổ Yên, 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. Nguyễn Thế Hùng** – Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, thầy 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.** Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và Quản lý dự án huyện Phổ Yên, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Phổ Yên, các phòng, ban khác thuộc UBND huyện Phổ Yên, Cấp ủy, chính quyền xã Đồng Tiến, thị trấn Bãi Bông huyện Phổ Yên 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 luận văn**

**Phạm Tuấn Lợi**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	8
2. Mục tiêu của đề tài .....	9
3. Yêu cầu của đề tài .....	9
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>10</b>
1.1. Cơ sở lý luận thực tiễn của đề tài .....	10
1.1.1. Thu hồi đất .....	10
1.1.2. Bồi thường .....	10
1.1.3. Hỗ trợ .....	11
1.1.4. Tái định cư .....	11
1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng .....	11
1.2.1. 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.....	11
1.2.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất .....	13
1.2.3. Công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. .	13
1.2.4. Yếu tố giá đất và định giá đất. ....	14
1.2.5. Thị trường bất động sản .....	16
1.3. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất .....	16
1.3.1. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng của Nhà nước.....	16
1.3.2. Công tác Bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất ở tỉnh Thái Nguyên .....	21
1.4. Công tác GPMB trên thế giới và một số tỉnh trong nước .....	25
1.4.1. Trung Quốc.....	25
1.4.2. Thái Lan .....	26
1.4.3. Công tác GPMB một số tỉnh trong nước .....	27
1.5. Nghiên cứu trong nước về bồi thường giải phóng mặt bằng .....	29

1.5.1. Việc áp dụng, thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng .	29
1.5.2. Giá đất áp dụng trong bồi thường, giải phóng mặt bằng .....	31
<b>CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>33</b>
2.1. Đối tượng, địa bàn nghiên cứu.....	33
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	33
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	33
2.3.1. Điều tra các số liệu thứ cấp.....	33
2.3.2. Điều tra các số liệu sơ cấp.....	34
<b>CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>36</b>
3.1. Tổng quan về dự án xây dựng quốc lộ 3 mới và công tác giải phóng mặt bằng của dự án.....	36
3.1.1. Tổng quan về Dự án xây dựng quốc lộ 3 mới.....	36
3.1.2. Tổng quan về công tác giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng quốc lộ 3 mới	37
3.2. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội của khu vực nghiên cứu (xã đồng tiến và thị trấn bãi bông) .....	38
3.2.1. Điều kiện tự nhiên thị trấn Bãi Bông. ....	38
3.2.2. Điều kiện tự nhiên xã Đồng Tiến .....	40
3.2.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của xã Đồng Tiến và thị trấn Bãi Bông .....	43
3.3. Đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kết quả thực hiện công tác GPMB của huyện.....	49
3.3.1. Vài nét về các dự án ở huyện Phổ Yên. ....	49
3.3.2. Công tác quản lý và sử dụng đất đai của huyện liên quan đến công tác GPMB. ....	50
3.2.4. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đối với dự án được lựa chọn nghiên cứu. ....	53
3.3.3. Quy trình thực hiện GPMB của tỉnh Thái Nguyên. ....	53
3.3.4. Kết quả thực hiện công tác GPMB đoạn từ Km 41 + 600 đến Km 45 + 600 trên địa bàn huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. ....	55

3.4. Đánh giá ảnh hưởng của công tác GPMB đến đời sống của người dân từ km 41+600 đến Km 45+600 trên địa bàn huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên .....	63
3.4.1. Đánh giá về chính sách hỗ trợ và công tác bố trí tái định cư.....	63
3.4.2. Đánh giá tình hình công việc của người dân sau tái định cư.....	66
3.4.3. Đánh giá công tác GPMB qua ý kiến người dân.....	67
3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác GPMB của huyện và đề xuất phương án giải quyết .....	68
3.5.2. Đề xuất phương án giải quyết và rút ra những bài học kinh nghiệm cho công tác bồi thường GPMB. ....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>72</b>
1. Kết luận.....	65
2. Kiến nghị.....	73
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>74</b>

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

ADB	Ngân hàng phát triển Châu á
BTNMT	Bộ Tài nguyên môi trường
CNH	Công nghiệp hoá
CP	Chính phủ
ĐVT	Đơn vị tính
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GDP	Tổng sản phẩm nội địa
HĐBT	Hội đồng bộ trưởng
HĐH	Hiện đại hoá
HSĐC	Hồ sơ địa chính
HĐND	Hội đồng nhân dân
NĐ	Nghị định
QĐ-UBND	Quyết định của uỷ ban nhân dân
QLNN	Quản lý nhà nước
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TW	Trung ương
TT- BTC	Thông tư Bộ tài chính
TTLB	Thông tư liên bộ
TĐC	Tái định cư
TDMNBB	Trung du Miền núi Bắc bộ
THCN	Trung học chuyên nghiệp
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
TTBDS	Thị trường bất động sản
STT	Số thứ tự
UBND	Ủy ban nhân dân
WB	Ngân hàng thế giới

## DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1: Quy mô mặt cắt ngang nền đường quốc lộ 3 mới .....	36
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất của xã Đồng Tiến và thị trấn Bãi Bông năm 2010.....	42
Bảng 3.3. Sự tăng trưởng của ngành nông nghiệp năm 2010 .....	44
Bảng 3.4. Hiện trạng dân số và diện tích tự nhiên của huyện năm 2010.....	45
Bảng 3.5. Kết quả điều tra về tình hình dân trí năm 2010 .....	46
Bảng 3.6. Kết quả điều tra về mức thu nhập trong khu GPMB .....	47
Bảng 3.7. Diện tích các loại đất theo mục đích sử dụng huyện Phổ Yên năm 2010.....	51
Bảng 3.8. Kết quả thực hiện về hình thức bồi thường GPMB.....	55
Bảng 3.9. Kết quả bồi thường đất nông nghiệp .....	56
Bảng 3.10. Kết quả bồi thường đất ở.....	58
Bảng 3.11. Kết quả bồi thường đất chuyên dùng .....	59
Bảng 3.12. Kết quả bồi thường vật kiến trúc, nhà cửa .....	60
Bảng 3.13. Kết quả bồi thường về cây cối hoa màu .....	61
Bảng 3.15. Chính sách hỗ trợ của Nhà nước .....	63
Bảng 3.16. Kết quả điều tra tái định cư .....	64
Bảng 3.17. Kết quả điều tra tình hình công việc của những người trong độ tuổi lao động sau tái định cư.....	66
Bảng 3.18. Kết quả điều tra ý kiến người dân về công tác GPMB.....	67



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

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.

Công tác GPMB là một việc làm hết sức khó khăn và phức tạp bởi nó có liên quan đến tài sản rất có giá trị đó là đất đai. Đất đai có giá trị cả về vật chất lẫn tinh thần. Nó ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các tổ chức, cá nhân, các hộ gia đình và thực tế qua nhiều dự án đã cho thấy công tác GPMB vẫn còn tồn tại nhiều bất cập và gặp nhiều khó khăn. Khó khăn chủ yếu của công tác GPMB là việc xác định giá trị bồi thường. Giá trị bồi thường thường thấp hơn so với thực tế. Do vậy nó đã tác động rất lớn đến tâm lý người dân, họ luôn cảm thấy mức bồi thường như vậy là chưa thoả đáng. Động chạm trực tiếp đến quyền lợi của người dân thì họ không tự nguyện chuyển đi, không ủng hộ công tác bồi thường GPMB cũng là điều dễ hiểu.

Cùng với sự phát triển của cả nước về kinh tế - xã hội, tỉnh Thái Nguyên nói chung, huyện Phổ Yên nói riêng trong thời gian qua đã có nhiều công trình, dự án được thực hiện nhằm mục đích đẩy mạnh nền kinh tế của toàn tỉnh, toàn huyện nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và góp phần

nhỏ vào sự nghiệp phát triển của cả nước. Nhiều công trình, dự án đã hoàn thành đi vào hoạt động đem lại nhiều thành tựu về kinh tế - xã hội cho tỉnh nhà. Tuy nhiên có những dự án đã hoàn thành, các công trình đã đưa vào sử dụng, nhưng vẫn còn rất nhiều đơn thư khiếu nại. Nguyên nhân chính có phải là mức bồi thường chưa thoả đáng hay ở một nguyên nhân chủ quan nào khác? Công tác bồi thường GPMB không chỉ là di dời dân ra khỏi khu vực giải toả mà phải có kế hoạch cụ thể trong công tác tái định cư và hỗ trợ phát triển kinh tế, ổn định đời sống sau tái định cư.

Xuất phát từ những vấn đề trên và nhận thấy được tầm quan trọng của công tác GPMB, được sự đồng ý của Ban Giám hiệu nhà trường, Phòng quản lý đào tạo sau đại học Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, tôi tiến hành thực hiện đề tài: ***"Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng dự án quốc lộ 3 mới trên địa bàn huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên"***.

## **2. Mục tiêu của đề tài**

Đánh giá kết quả công tác giải phóng mặt bằng dự án quốc lộ 3 mới đoạn từ km 41+600 đến km 45+600 của huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Đánh giá ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng đến đời sống của người dân đoạn từ km 41+600 đến km 45+600 trong khu vực giải phóng mặt bằng.

Đề xuất phương án giải quyết có tính khả thi và rút ra những bài học kinh nghiệm cho công tác giải phóng mặt bằng.

## **3. Yêu cầu của đề tài**

Tìm hiểu kỹ Luật Đất đai 2003, các Nghị định, Thông tư có liên quan đến công tác GPMB, hỗ trợ và tái định cư cho người dân sau khi GPMB.

Nắm chắc các quyết định, các văn bản khác có liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng của Nhà nước và của địa phương.

Điều tra thu thập kết quả của việc giải phóng mặt bằng, từ đó phân tích và nhận xét.

Đề xuất phương án giải quyết trên cơ sở các văn bản pháp quy và những kinh nghiệm đã làm.