

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TRẦN THỨ TRƯỞNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT
BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG THỊNH ĐÁN,
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
GIAI ĐOẠN 2009 - 2011**

LUẬN VĂN THẠC SĨ NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên – 2012

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN THỨ TRƯỞNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT
BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG THỊNH ĐÁN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
GIAI ĐOẠN 2009 - 2011**

Chuyên ngành : QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Mã số : 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS.NGUYỄN KHẮC THÁI SƠN

Thái Nguyên – 2012

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

- Tôi xin 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 đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Trần Thứ Trường

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được nội dung này, tôi đã nhận được sự chỉ bảo, giúp đỡ rất tận tình của thầy PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn, sự giúp đỡ, động viên của các thầy cô giáo trong Khoa Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đào tạo Sau đại học, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Nhân dịp này cho phép tôi được bày tỏ lòng biết ơn chân thành và sâu sắc tới thầy PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn và những ý kiến đóng góp quý báu của các thầy cô giáo trong Khoa Tài nguyên và Môi trường.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới Ban giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, các đồng chí lãnh đạo và cán bộ của Trung tâm Phát triển quỹ Nhà – Đất và Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc UBND tỉnh Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên, Phòng Thống kê thành phố Thái Nguyên, UBND phường Thịnh Đán và nhân dân trong dự án khu dân cư số 6 phường Thịnh Đán đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn gia đình và các bạn đồng nghiệp động viên, giúp đỡ trong quá trình thực hiện luận văn.

Thái Nguyên, ngày 23 tháng 9 năm 2012

Tác giả luận văn

Trần Thứ Trường

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	
1 Đặt vấn đề	1
2 Mục tiêu của đề tài	2
3. Yêu cầu của đề tài	3
4 Ý nghĩa khoa học của đề tài	3
Chương 1. TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	
1.1 Cơ sở khoa học của đề tài	
1.1.1 Cơ sở lý luận của đề tài	5
1.1.2 Cơ sở thực tiễn của đề tài	14
1.1.3 Cơ sở pháp lý của đề tài	18
1.2 Khái quát những quy định về công tác giải phóng mặt bằng	
1.2.1 Một số khái niệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	19
1.2.2 Đặc điểm của công tác giải phóng mặt bằng	21
1.2.3 Các nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	22
1.3 Chính sách giải phóng mặt bằng một số nước trên thế giới và của Việt Nam	
1.3.1 Trung Quốc	23
1.3.2 Thái Lan	25
1.3.3 Singapore	26
1.3.4 Bài học kinh nghiệm có thể áp dụng cho Việt Nam	27

1.3.5 Kết quả giải phóng mặt bằng ở Việt Nam	29
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	40
2.1 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	
2.2 Thời gian và địa điểm nghiên cứu	43
2.3 Nội dung nghiên cứu	40
2.4 Phương pháp nghiên cứu	41
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	47
3.1 Sơ lược tình hình cơ bản của phường Thịnh Đán	
3.1.1 Điều kiện tự nhiên	44
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội của phường Thịnh Đán	46
3.1.3 Tình hình quản lý và sử dụng đất phường Thịnh Đán	50
3.1.4 Hiện trạng sử dụng đất và biến động các loại đất	53
3.1.5 Phân tích đánh giá biến động các loại đất	57
3.1.6 Nhận xét tình hình cơ bản của phường Thịnh Đán ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng	58
3.2 Đánh giá thực trạng công tác giải phóng mặt bằng khu dân cư số 6 tại phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	
3.2.1 Giới thiệu về dự án khu dân cư số 6 phường Thịnh Đán	62
3.2.2 Xây dựng phương án giải phóng mặt bằng và TĐC khu dân cư số 6	65
3.2.3 Kết quả thực hiện công tác giải phóng mặt bằng khu dân cư số 6	67
3.3 Đánh giá ảnh hưởng của việc giải phóng mặt bằng Dự án khu dân cư số 6 phường Thịnh Đán đến đời sống người dân bị thu hồi đất	72
3.3.1 Mục đích sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của người dân bị thu hồi đất	74
3.3.2 Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến đời sống của người dân bị thu hồi đất	74
3.4 Khó khăn, tồn tại giải pháp và bài học kinh nghiệm	85

3.4.1 Những kết quả đạt được trong công tác giải phóng mặt bằng TPTN và dự án khu dân cư số 6 phường Thịnh Đán	86
3.4.2 Tồn tại	86
3.4.3 Nguyên nhân	87
3.4.4 Giải pháp khắc phục và bài học kinh nghiệm	87
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	90
1 Kết luận	88
2 Kiến nghị	91
TÀI LIỆU THAM KHẢO	90

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

ADB	Ngân hàng phát triển Châu Á
BTHT	Bồi thường hỗ trợ
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HTKT	Hạ tầng kinh tế
HTX	Hợp tác xã
KHSĐĐ	Kế hoạch sử dụng đất
QLDA	Quản lý dự án
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
SDĐ	Sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
THCS	Trung học cơ sở
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
UBND	Ủy ban nhân dân
WB	Ngân hàng thế giới
XHCN	Xã hội chủ nghĩa
PA	Phương án
DC	Dân cư

DANH MỤC CÁC BẢNG

TT	Tên bảng	Trang
1.1	Chính sách đền bù khi thu hồi đất- kinh nghiệm quốc tế	28
3.1	Hiện trạng sử dụng đất năm 2010 của phường Thịnh Đán	54
3.2	Tình hình giải phóng mặt bằng khu dân cư số 6 từ 2009 - 2011	68
3.3	Kết quả thực hiện giải phóng mặt bằng khu dân cư số 6	69
3.4	Hình thức bồi thường cho hộ gia đình bị thu hồi đất	72
3.5	Mục đích sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của người dân bị thu hồi đất	73
3.6	Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến đời sống của người dân bị thu hồi đất	75
3.7	Tình hình việc làm và hỗ trợ việc làm sau khi thu hồi đất	77
3.8	Tình hình an ninh trật tự xã hội sau thu hồi đất	79
3.9	Việc tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội của hộ dân sau khi bị thu hồi đất	81
3.10	Đánh giá của người dân bị thu hồi đất về thực trạng môi trường	82
3.11	Những kiến nghị của người dân bị thu hồi đất	84

DANH MỤC CÁC HÌNH

TT	Tên các hình	Trang
1.1	Trình tự thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất	13
3.1	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2010 phường Thịnh Đán	47
3.2	Cơ cấu đất đai năm 2010 của phường Thịnh Đán	55
3.3	Cơ cấu đất nông nghiệp năm 2010 của phường Thịnh Đán	55
3.4	Cơ cấu đất phi nông nghiệp năm 2010 của phường Thịnh Đán	56
3.5	Bản đồ địa hình khu vực quy hoạch khu dân cư số 6	63
3.6	Bản đồ quy hoạch chia lô khu dân cư số 6 phường Thịnh Đán	64
3.7	Cơ cấu đất quy hoạch khu dân cư số 6	65
3.8	Diện tích đất, đối tượng thu hồi trong dự án khu dân cư số 6	67
3.9	Kết quả thực hiện thu hồi đất, GPMB theo diện tích trong dự án	70
3.10	Kết quả thực hiện thu hồi đất theo đối tượng bị thu hồi trong dự án	70
3.11	Hình ảnh trước khi thu hồi đất để triển khai dự án	71
3.12	Mục đích sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của hộ bị thu hồi đất	74
3.13	Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến kinh tế hộ gia đình	76
3.14	Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến tình hình việc làm	78
3.15	Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến tình trạng an ninh trật tự xã hội	79
3.16	Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến quan hệ nội bộ gia đình	80
3.17	Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến sự tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội	81
3.18	Dự án đang triển khai	82
3.19	Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến tình trạng môi trường	83
3.20	Kiến nghị của người dân về vấn đề thu hồi đất	84