

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐỒNG THÀNH TRÌNH

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH  
MỘT SỐ KHU DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN PHỔ YÊN  
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN NĂM 2008 – 2012

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. Vũ Thị Thanh Thủy*

*Thái Nguyên - 2013*

## 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 2013*

***Tác giả luận văn***

**Đông Thành Trình**

## 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, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phổ Yên, các phòng, ban khác thuộc UBND 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 cô giáo - TS. Vũ Thị Thanh Thủy - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn 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; cảm ơn Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Phổ Yên, các phòng, ban khác thuộc UBND 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**

**Đông Thành Trình**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>i</b>
1.1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
1.2. Mục đích và yêu cầu của đề tài .....	2
1.2.1. Mục đích.....	2
1.2.2. Yêu cầu của đề tài.....	2
<b>Chương 1 TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>3</b>
1.1. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	3
1.1.1. Các văn bản của Nhà nước .....	3
1.1.2. Các văn bản của tỉnh Thái Nguyên.....	5
1.2. Cơ sở khoa học và lý luận của đề tài.....	5
1.2.1. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	5
1.2.2. Một số quy định về công tác thu hồi đất.....	6
1.3. Một số quy định về công tác bồi thường, GPMB.....	7
1.3.1. Quy định về bồi thường, tái định cư .....	7
1.3.2. Chính sách bồi thường của Chính phủ.....	8
1.3.3. Quy trình thủ tục thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư .....	9
1.3.4. Một số quy định về công tác định giá đất để giao đất dân cư .....	10
1.4. Một số quan điểm về quy hoạch khu dân cư trên thế giới.....	14
1.5. Một số tồn tại trong quy hoạch đô thị hiện nay của Việt Nam.....	16
1.6. Định hướng phát triển không gian và kiến trúc cảnh quan của huyện Phổ Yên giai đoạn 2010-2020.....	20
1.6.1. Phương án quy hoạch huyện Phổ Yên giai đoạn 2010-2020 .....	20
1.6.2. Các phân khu chức năng của huyện Phổ Yên.....	22
<b>Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>25</b>
2.1. Đối tượng nghiên cứu .....	25
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành .....	25

2.3. Nội dung thực hiện.....	25
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Phổ Yên .....	25
2.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Phổ Yên .....	25
2.3.3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch của một số dự án khu dân cư	25
2.3.4. Những khó khăn, thuận lợi và giải pháp góp phần hoàn thiện công tác quy hoạch khu dân cư.....	26
2.4. Phương pháp thực hiện .....	26
2.4.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Phổ Yên .....	26
2.4.2. Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch của hai dự án (Thực hiện phương án quy hoạch khu dân cư Sơn Trung - thị trấn Bắc Sơn và khu dân cư Hồng Phong - thị trấn Ba Hàng huyện Phổ Yên).....	26
2.4.3. Phương pháp phân tích xử lý số liệu.....	27
<b>Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>28</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Phổ Yên.....	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	28
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội và cơ sở hạ tầng .....	29
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội .....	46
3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Phổ Yên.....	47
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai .....	47
3.2.2. Tình hình thực hiện quy hoạch của huyện Phổ Yên 2012 .....	55
3.3. Đánh giá công tác thực hiện quy hoạch của một số dự án quy hoạch khu dân cư .....	59
3.3.1. Các văn bản pháp quy liên quan đến hai dự án.....	59
3.3.2. Quy mô của hai dự án.....	60
3.3.3. Đánh giá công tác thực hiện quy hoạch một số khu dân cư.....	62
3.4. Những thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp cho công tác thực hiện quy hoạch khu dân cư trên địa bàn huyện Phổ Yên .....	74
3.4.1. Thuận lợi .....	74

3.4.2. Khó khăn .....	74
3.4.3. Giải pháp .....	75
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>78</b>
1. Kết luận.....	78
2. Đề nghị .....	78
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>79</b>

Comment [NTL1]:

**DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT**

UBND	:	Ủy ban nhân dân
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
KHUB	:	Kế hoạch ủy ban
CN-TTCN	:	Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp
THCS	:	Trung học cơ sở
XDCB	:	Xây dựng cơ bản
KH	:	Kế hoạch
Tr.đ	:	Triệu đồng
Tỷ.đ	:	Tỷ đồng
CN&XD	:	Công nghiệp và xây dựng
QH	:	Quy hoạch
TH	:	Thực hiện

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Phương án quy hoạch sử dụng đất của huyện Phổ Yên giai đoạn 2010-2020 .....	21
Bảng 3.1: Tăng trưởng kinh tế huyện Phổ Yên thời kỳ 2008 – 2012 .....	30
Bảng 3.2: Chuyển dịch cơ cấu kinh tế huyện Phổ Yên thời kỳ 2005-2015 .....	30
Bảng 3.3: Giá trị sản xuất của ngành nông nghiệp trên địa bàn .....	31
Bảng 3.4: Diện tích, năng suất và sản lượng một số cây trồng chính .....	32
Bảng 3.5: Số lượng gia súc, gia cầm huyện Phổ Yên 2008 - 2012.....	33
Bảng 3.6: Hoạt động thương mại, khách sạn – nhà hàng và dịch vụ trên địa bàn huyện Phổ Yên .....	35
Bảng 3.7: Thực trạng dân số - lao động - cơ cấu lao động Huyện Phổ Yên.....	37
Bảng 3.8: Tình hình sử dụng đất qua các năm .....	54
Bảng 3.9: Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp của huyện Phổ Yên năm 2012 .....	55
Bảng 3.10: Số khu dân cư được phê duyệt quy hoạch và hoàn thành trên địa bàn huyện giai đoạn 2008-2012 .....	57
Bảng 3.11: Quy mô của hai dự án quy hoạch khu dân cư tại huyện Phổ Yên giai đoạn 2008 - 2012.....	60
Bảng 3.12: Quy hoạch sử dụng đất của hai dự án .....	61
Bảng 3.13: Tổng hợp kết quả thống kê số hộ thuộc khu vực quy hoạch .....	62
Bảng 3.14: Tổng hợp kết quả bồi thường giải phóng mặt bằng của hai dự án ...	65
Bảng 3.15: Tổng hợp các hạng mục xây dựng cơ sở hạ tầng .....	67
Bảng 3.16: Tổng hợp giá các lô đất theo Quyết định giá đất của UBND tỉnh Thái Nguyên.....	69
Bảng 3.17: Tổng hợp chi giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng và thu tiền sử dụng đất .....	70
Bảng 3.18: Đánh giá các hạng mục đã thực hiện của hai dự án .....	72
Bảng 3.19: Các nguyên nhân gây chậm tiến độ thực hiện quy hoạch các khu dân cư.....	72
Bảng 3.20: Ý kiến của người dân tại các khu dân cư .....	73



## DANH MỤC CÁC ĐỒ THỊ

Đồ thị 3.1: Tỷ lệ một số loại đất chính của huyện Phổ Yên .....	55
Đồ thị 3.2: Kết quả thực hiện quy hoạch năm 2012 của huyện Phổ Yên .....	56
Đồ thị 3.3: Số khu dân cư quy hoạch hoàn thành so với quy hoạch .....	58
Đồ thị 3.4: Tỷ lệ thực hiện hoàn thành quy hoạch các khu dân cư trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2008-2012 .....	58
Đồ thị 3.5: Tỷ lệ quy hoạch các loại đất tại hai khu dân cư .....	62
Đồ thị 3.6: Số trường hợp làm ảnh hưởng đến quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng .....	63
Đồ thị 3.7: Số lô đất tại hai khu dân cư .....	68

## MỞ ĐẦU

### 1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quý hiếm và không tái sinh, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bổ các khu dân cư, kinh tế - xã hội và an ninh quốc phòng.

Hiến pháp nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam năm 1992 tại Điều 18 quy định Nhà nước thống nhất quản lý Đất đai theo quy hoạch và pháp luật, đảm bảo sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả.

Luật Đất đai năm 2003 tại Điều 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 quy định về nguyên tắc, căn cứ, nội dung, kỳ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thẩm quyền quyết định, xét duyệt kế hoạch, Quy hoạch sử dụng đất, căn cứ giao đất và thẩm quyền giao đất phải dựa vào Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong 13 nội dung về quản lý Nhà nước về đất đai. Như vậy sau công tác lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là việc tổ chức thực hiện quy hoạch và là một trong những nội dung quan trọng đáp ứng được yêu cầu trong thời kỳ công nghiệp hoá hiện đại hoá đất nước.

Huyện Phổ Yên là cửa ngõ phía nam của tỉnh Thái Nguyên với tổng diện tích tự nhiên là 25.886,9 ha, với tổng dân số gần 138.817 người với 37.138 hộ, gồm 15 xã và 3 thị trấn. Đứng trước tình hình đổi mới và phát triển kinh tế xã hội theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá nhu cầu chuyển dịch cơ cấu kinh tế đạt tốc độ tăng trưởng cao đặc biệt một số xã, thị trấn trung tâm của huyện như: Thị trấn Ba Hàng, Thị trấn Bắc Sơn, Thị trấn Bãi Bông, xã Nam Tiến, xã Tân Hương, xã Đồng Tiến, xã Trung Thành, xã Thuận Thành dần dần diện tích đất nông nghiệp sẽ chuyển sang diện tích đất phi nông nghiệp trong đó diện tích đất ở tăng. Bên cạnh đó nhu cầu về nhà ở, đất ở của người dân ngày càng lớn chính vì vậy UBND Huyện Phổ Yên căn cứ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất