

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

**LÊ THUYẾT HẰNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2009 - 2012**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

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

**LÊ THUYẾT HẰNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2009 - 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 - 2014**

**LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan rằng 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 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.

*Thái Nguyên, tháng 4 năm 2014*

**Tác giả**

**Lê Thuý Hằng**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn TS. Vũ Thị Thanh Thủy đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường, Phòng quản lý đào tạo sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thái nguyên, Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố, Ban Bồi thường GPMB thành phố và các phòng, ban, ngành có liên quan của thành phố Thái Nguyên đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

*Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!*

*Thái Nguyên, tháng 4 năm 2014*

**Tác giả**

**Lê Thuý Hằng**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU .....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ .....	viii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu và yêu cầu của đề tài .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>5</b>
1.1. Cơ sở lý luận và thực tiễn của đề tài .....	5
1.1.1. Cơ sở lý luận .....	5
1.1.1.1. Khái niệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .....	5
1.1.1.2. Đặc điểm của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng .....	6
1.1.1.3. Những yếu tố tác động đến công tác bồi thường GPMB .....	7
1.1.1.4. Về tái định cư .....	12
1.1.2. Các văn bản của Nhà nước .....	13
1.1.3. Các văn bản của tỉnh Thái Nguyên .....	15
1.1.4. Cơ sở thực tiễn .....	16
1.2. Tổng quan về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư ở Việt Nam .....	17
1.2.1. Trước khi có Luật Đất đai 1993 .....	17
1.2.2. Sau khi ban hành Luật Đất đai 1993 đến luật đất đai năm 1993 ...	19
1.2.3. Luật đất đai năm 2003 đến nay .....	21
1.2.4. Thu hồi đất .....	23
1.2.5. Bồi thường, bồi thường quyền sử dụng đất .....	24
1.2.6. Hỗ trợ .....	24

1.2.7. Tái định cư.....	25
1.2.8. Quy trình thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư để giải phóng mặt bằng .....	26
1.3. Khái quát về giá đất bồi thường trên địa bàn TP. Thái Nguyên.....	27
1.3.1. Khái quát chung .....	27
1.3.2. Những khó khăn, tồn tại khi xây dựng giá đất tại TP.Thái Nguyên....	28
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>30</b>
2.1. Đối tượng nghiên cứu .....	30
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	30
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, KT - XH của thành phố Thái Nguyên.....	30
2.2.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai của TP. Thái Nguyên.....	30
2.2.3. Đánh giá công tác bồi thường tại một số dự án .....	30
2.2.3.1. Đánh giá công tác bồi thường tại một số dự án theo số liệu thứ cấp.....	30
2.2.3.2. Đánh giá công tác BTPMB qua số liệu điều tra .....	31
2.2.4. Thuận lợi, khó khăn và kiến nghị giải pháp bồi thường GPMB tại Thái Nguyên .....	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	31
2.3.1. Điều tra thu thập số liệu .....	31
2.3.2. Phỏng vấn trực tiếp .....	31
2.3.3. Phương pháp tổng hợp, xử lý thông tin, phân tích và so sánh .....	31
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>32</b>
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	32
3.1.2. Hiện trạng phát triển KT - XH của thành phố Thái Nguyên .....	34
3.1.2.1. Các đơn vị hành chính .....	34

3.1.2.2. Điều kiện kinh tế - xã hội .....	34
3.1.2.3. Điều kiện cơ sở hạ tầng .....	36
3.2. Thực trạng về công tác quản lý đất đai và GPMB của thành phố Thái Nguyên .....	39
3.2.1. Sơ lược về công tác quản lý đất đai tại thành phố Thái Nguyên ...	39
3.2.1.1. Tình hình quản lý sử dụng đất của TP. Thái Nguyên.....	39
3.2.1.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai.....	43
3.2.2. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư.....	46
3.3. Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án.....	50
3.3.1. Các văn bản liên quan đến công tác BTGPMB .....	50
3.3.2. Đánh giá công tác BTGPMB tại một số dự án theo số liệu thứ cấp.....	55
3.3.2.1. Số lượng và quy mô dự án .....	55
3.3.2.2. Đánh giá công tác BTPMB tại 2 dự án.....	57
3.3.3. Đánh giá công tác BTGPMT qua số liệu điều tra .....	63
3.3.3.1. Ý kiến của cán bộ trực tiếp làm công tác bồi thường GPMB .....	63
3.3.3.2. Ý kiến của người dân trong khu vực GPMB .....	64
3.3.3.3. Tác động của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đến đời sống, việc làm, thu nhập của các hộ dân có đất bị thu hồi. ....	65
3.4. Thuận lợi, khó khăn và kiến nghị giải pháp bồi thường GPMB tại Thái Nguyên .....	69
3.4.1. Thuận lợi .....	69
3.4.2. Khó khăn .....	69
3.4.3. Giải pháp .....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>73</b>
1. Kết luận.....	73
2. Đề nghị.....	74
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>75</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	

**DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT**

BDS	: Bất động sản
BTGPMB	: Bồi thường giải phóng mặt bằng
BTHT	: Bồi thường hỗ trợ
CMĐ	: Chuyển mục đích
CNH - HĐH	: Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa
GCN	: Giấy chứng nhận
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
KHTP	: Kế hoạch thành phố
KT-XH	: Kinh tế - xã hội
QH	: Quy hoạch
QSD	: Quyền sử dụng
SDĐ	: Sử dụng đất
TĐC	: Tái định cư
TP	: Thành phố
UBND	: Ủy ban nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên năm 2012 .....	35
Bảng 3.2: Diện tích, cơ cấu sử dụng các loại đất chính năm 2012 .....	39
Bảng 3.3: Cơ cấu diện tích đất theo mục đích sử dụng và đối tượng sử dụng.....	40
Bảng 3.4: So sánh diện tích, cơ cấu sử dụng đất năm 2011 và năm 2012.....	41
Bảng 3.5: So sánh cơ cấu diện tích đất theo mục đích sử dụng và đối tượng sử dụng đất.....	42
Bảng 3.6: Số lượng dự án được phê duyệt quy hoạch và hoàn thành trên địa bàn thành phố giai đoạn 2009-2012 .....	48
Bảng 3.7: Bảng tổng hợp số dự án bồi thường GPMB trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên 2009 - 2012.....	55
Bảng 3.8: Đánh giá tiến độ hoàn thành của một số dự án của Thành phố Thái Nguyên .....	56
Bảng 3.9: Quy mô của hai dự án.....	58
Bảng 3.10: Mức giá bồi thường đất nông nghiệp tại hai dự án .....	59
Bảng 3.11: Mức giá bồi thường đất ở tại hai dự án .....	61
Bảng 3.12: Đánh giá chính sách tái định cư tại hai dự án .....	62
Bảng 3.13: Kết quả điều tra cán bộ làm công tác giải phóng mặt bằng về giá đất bồi thường.....	63
Bảng 3.14: Kết quả điều tra các hộ dân trong khu vực giải phóng mặt bằng ....	64
Bảng 3.15: Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân tại 02 dự án nghiên cứu .....	66
Bảng 3.16: Tình hình lao động, việc làm của các hộ thuộc khu vực bồi thường GPMB 2 dự án .....	67
Bảng 3.17: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi thu hồi đất 01 năm tại 02 dự án nghiên cứu .....	68

**DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ**

Hình 3.1: Bản đồ địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên .....	32
Hình 3.2: Biểu đồ tỷ lệ một số loại đất chính của thành phố Thái Nguyên....	42
Hình 3.3: Biểu đồ tỷ lệ dự án được phê duyệt quy hoạch và hoàn thành trên địa bàn thành phố giai đoạn 2009-2012 .....	49
Hình 3.4: Biểu đồ tổng hợp số liệu dự án bồi thường GPMB hoàn thành và chưa hoàn thành trên địa bàn TP. Thái Nguyên 2009 - 2012 ...	55
Hình 3.5: Biểu đồ tổng hợp chênh lệch mức giá bồi thường .....	60
Hình 3.6: Biểu đồ tổng hợp mức giá chênh lệch giữa 2 dự án .....	62