

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

BÊ ĐỨC DƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN
QUY HOẠCH MỘT SỐ KHU DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN
THỊ XÃ BẮC KẠN GIAI ĐOẠN 2009-2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

BÊ ĐỨC DƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN
QUY HOẠCH MỘT SỐ KHU DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN
THỊ XÃ BẮC KẠN GIAI ĐOẠN 2009-2013**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thế Huân

Thái Nguyên, 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

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

Tác giả luận văn

Bế Đức Dương

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài trường đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc tới **TS. Nguyễn Thế Huân** là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Kạn, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Kạn, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bắc Kạn và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Bế Đức Dương

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Yêu cầu của đề tài	2
4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	3
4.1. Ý nghĩa khoa học	3
4.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở khoa học và lý luận của đề tài	4
1.1.1. Một số quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	4
1.1.2. Một số quy định về công tác thu hồi bồi thường, GPMB.....	7
1.1.3. Một số quy định về công tác định giá đất để giao đất dân cư.....	9
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	12
1.2.1. Các văn bản của Nhà nước về công tác quy hoạch.....	12
1.2.2. Các văn bản của tỉnh Bắc Kạn	13
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	14
1.3.1. Một số quan điểm về quy hoạch khu dân cư trên thế giới.....	14
1.3.2. Một số tồn tại trong quy hoạch đô thị hiện nay của Việt Nam.....	16
1.3.3. Một số quy định của tỉnh Bắc Kạn về công tác quy hoạch khu dân cư	18
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	25
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	25

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	25
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	25
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	25
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	25
2.3.1. Tìm hiểu điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thị xã Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.....	25
2.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất thị xã Bắc Kạn	25
2.3.3. Đánh giá công tác thực hiện quy hoạch của một số dự án quy hoạch 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 nghiên cứu.....	26
2.4.1. Tài liệu thứ cấp.....	26
2.4.2. Tài liệu sơ cấp	27
2.4.3. Phương pháp so sánh, phân tích tổng hợp	28
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	29
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội thị xã Bắc Kạn	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	29
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	34
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường	41
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất thị xã Bắc Kạn	44
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai của thị xã.....	44
3.2.2. Tình hình sử dụng đất của thị xã.....	47
3.2.3. Tình hình thực hiện quy hoạch của thị xã.....	50
3.3. Đánh giá công tác thực hiện quy hoạch của một số dự án quy hoạch khu dân cư	53

3.3.1. Các văn bản pháp quy liên quan đến hai dự án.....	53
3.3.2. Quy mô của hai dự án	55
3.3.3. Đánh giá công tác thực hiện quy hoạch một số khu dân cư	57
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 thị xã Bắc Kạn	76
3.4.1. Thuận lợi	76
3.4.2. Khó khăn	76
3.4.3. Giải pháp	77
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	80
1. Kết luận	80
2. Đề nghị.....	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO	82
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Kí hiệu	Tên đầy đủ
BT	Bồi thường
CN-TTCN	Công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp
GDP	Tốc độ tăng trưởng kinh tế
GPMB	Giải phóng mặt bằng
KT-XH	Kinh tế xã hội
KDC	Khu dân cư
QH	Quy hoạch
QSD	Quyền sử dụng
TN&MT	Tài nguyên và môi trường
TX	Thị xã
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC BẢNG BIỂU

	Trang
Bảng 3.1: Cơ cấu kinh tế giai đoạn 2009-2013.....	35
Bảng 3.2: Giá trị sản xuất ngành công nghiệp	37
Bảng 3.3: Tình hình sử dụng đất qua các năm.....	47
Bảng 3.4: Phương án mở rộng đất đô thị đến năm 2015	51
Bảng 3.5: Quy mô của hai dự án quy hoạch khu dân cư tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2009 - 2013	55
Bảng 3.6: Quy hoạch sử dụng đất của hai dự án.....	56
Bảng 3.7: Tổng hợp kết quả thống kê số hộ thuộc khu vực quy hoạch.....	57
Bảng 3.8: Các trường hợp làm chậm tiến độ giải phóng mặt bằng.....	58
Bảng 3.9: Tổng hợp kết quả bồi thường giải phóng mặt bằng của hai dự án.....	61
Bảng 3.10: Tổng hợp các hạng mục xây dựng cơ sở hạ tầng	64
Bảng 3.11: Tổng hợp diện tích các bộ phận chức năng trong khu dân cư.....	67
Bảng 3.12: Tổng hợp các khu đất ở của hai khu dân cư	69
Bảng 3.13: Tổng hợp giá các lô đất theo Quyết định giá đất của UBND tỉnh Bắc Kạn	71
Bảng 3.14: Tổng hợp chi giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng và thu tiền sử dụng đất.....	72
Bảng 3.15: Đánh giá các hạng mục đã thực hiện của hai dự án	73
Bảng 3.16: Các nguyên nhân gây chậm tiến độ thực hiện quy hoạch các khu dân cư	74
Bảng 3.17: Ý kiến của người dân tại các khu dân cư.....	75
Bảng 3.18: Ý kiến của người dân mua đất tại khu dân cư	75

DANH MỤC HÌNH VẼ, SƠ ĐỒ

	Trang
Hình 1.1: Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030	23
Hình 3.1: Cơ cấu các ngành kinh tế năm 2013	36
Hình 3.2: Cơ cấu sử dụng đất thị xã Bắc Kạn năm 2013	49
Hình 3.3: Cơ cấu sử dụng đất thị xã Bắc Kạn trước và sau quy hoạch	53
Hình 3.4: Số trường hợp làm ảnh hưởng đến quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng.....	59
Hình 3.5: Số lô đất tại hai khu dân cư.....	70