

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

**TRƯỜNG ĐĂNG HẢI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

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

**TRƯỜNG ĐĂNG HẢI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Mã số ngành: 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Hà Xuân Linh**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

## 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 2014*

***Tác giả luận văn***

***Trương Đăng Hải***

## 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, Trung tâm phát triển quỹ nhà đất tỉnh Thái nguyên và ban quản lý dự án Thành Phố Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành Phố Thái Nguyên, các phòng, ban khác thuộc UBND Thành Phố Thái Nguyên, UBND phường Hoàng Văn Thụ, UBND phường Thịnh Đán thành phố Thái Nguyên, 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.** TS. Hà Xuân Linh – Đại Học 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.** Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông Vận tải, Kho bạc Nhà nước tỉnh Thái Nguyên. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và Quản lý dự án thành phố Thái Nguyên, Trung tâm phát triển quỹ nhà đất tỉnh Thái Nguyên, Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên, các phòng, ban khác thuộc UBND thành phố Thái Nguyên, Cấp ủy, chính quyền phường Hoàng Văn Thụ, phường Thịnh Đán, 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!***

*Thái nguyên, ngày...tháng...năm 2014*

**Tác giả luận văn**

**Trương Đăng Hải**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Lý do chọn đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Yêu cầu nghiên cứu .....	3
4. ý nghĩa của đề tài .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Khái quát về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng .....	4
1.2. Cơ sở khoa học của đề tài .....	5
1.2.1. Cơ sở lý luận của đề tài .....	5
1.2.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	6
1.2.3. Cơ sở pháp lý của công tác giải phóng mặt bằng .....	14
1.3. Những vấn đề quản lý nhà nước về đất đai ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	16
1.3.1. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ....	16
1.3.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	17
1.3.3. Việc ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật đất đai. ....	18
1.3.4. Giá đất và định giá đất .....	20
1.3.5. Thị trường bất động sản .....	20
1.4. Tác động của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đến phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống xã hội.....	21
1.4.1. Phát triển cơ sở hạ tầng .....	21
1.4.2. Đời sống xã hội .....	22
1.5. Thực trạng công tác bồi thường, GPMB tại tỉnh Thái Nguyên.....	22

1.5.1. Công tác GPMB tại tỉnh Thái Nguyên, khó khăn và những tồn tại.....	22
1.5.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên hiện nay.....	24
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>31</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	31
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	31
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	31
2.1.3. Địa điểm tiến hành nghiên cứu .....	31
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	32
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	32
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp .....	32
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	33
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>34</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên .....	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	37
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội ảnh hưởng đến thị trường đất đai và phát triển đô thị tác động đến công tác bồi thường GPMB .....	44
3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên, mối quan hệ với việc thực hiện công tác BTGPMB khi nhà nước thu hồi đất.....	47
3.2.1. Công tác quản lý nhà nước về đất đai tác động đến công tác giải phóng mặt bằng của thành phố Thái Nguyên .....	47
3.2.2. Tình hình sử dụng đất đai năm 2010 và quy hoạch định hướng đến năm 2020 thành phố Thái nguyên.....	48

3.2.3. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất của 2 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên.....	51
3.3. Đánh giá kết quả thực hiện chính sách bồi thường, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất của 2 dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên.....	52
3.3.1. Khái quát chung về dự án 1 .....	52
3.3.2. Khái quát chung về dự án 2 .....	52
3.3.4. Đánh giá công tác bồi thường về đất đai và các tài sản gắn liền với đất.....	54
3.3.5. Kết quả công tác bồi thường tài sản, cây cối .....	59
3.3.6. Đánh giá về chính sách hỗ trợ và nguồn kinh phí để thực hiện giải phóng mặt bằng .....	67
3.3.7. Đánh giá tiến độ thực hiện công tác GPMB của dự án.....	70
3.3.8. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng qua ý kiến người dân khu vực giải phóng mặt bằng.....	71
3.4. Đánh giá công tác tái định cư, lao động việc làm của người dân bị thu hồi đất tại dự án .....	78
3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong quá trình thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và đề xuất một số giải pháp.....	79
3.5.1. Những thuận lợi trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng .....	79
3.5.2. Đề xuất một số giải pháp cho công tác giải phóng mặt bằng ....	82
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>84</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>86</b>

**DANH MỤC BẢNG CHỮ VIẾT TẮT**

BTC	: Bộ tài chính
CP	: Chính phủ
CT	: Chỉ thị
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
NĐ	: Nghị định
NQ	: Nghị quyết
QĐ	: Quyết định
TNMT	: Tài nguyên môi trường
TĐC	: Tái định cư
TT	: Thông tư
TTg	: Thủ tướng
TU	: Thành ủy
UBND	: Ủy ban nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2010-2013 .....	37
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất năm 2010 và quy hoạch định hướng đến năm 2020 của thành phố Thái Nguyên .....	49
Bảng 3.3: Một số chỉ tiêu cơ bản của hai dự án .....	52
Bảng 3.4: Tổng hợp đối tượng được bồi thường, hỗ trợ của 2 dự án .....	53
Bảng 3.5: Kết quả bồi thường đất ở của dự án 1 .....	54
Bảng 3.6: Kết quả bồi thường đất ở của dự án 2.....	55
Bảng 3.7: Kết quả bồi thường đất tổ chức .....	56
Bảng 3.8: Kết quả bồi thường đất nông nghiệp dự án 1 .....	57
Bảng 3.9: Kết quả bồi thường đất nông nghiệp dự án 2 .....	58
Bảng 3.10: Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ .....	67
Bảng 3.11: Tổng hợp nguồn kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	69
Bảng 3.12. Tiến độ thực hiện bồi thường GPMB của 2 dự án .....	70
Bảng 3.13: Tổng hợp ý kiến của người dân về đơn giá bồi thường GPMB tại 2 dự án.....	72
Bảng 3.14: Tỷ lệ đất nông nghiệp bị thu hồi của các hộ dân tại 2 dự án.....	74
Bảng 3.15: Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân tại dự án nghiên cứu.....	75
Bảng 3.16. Các nguyên nhân gây chậm tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng.....	77
Bảng 3.17: Kết quả điều tra tái định cư đến năm 2013.....	78

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Diện tích quy hoạch một số phân khu chức năng của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2010-2020 .....	41
Hình 3.2: Hiện trạng sử dụng đất năm 2010 và biểu đồ hiện trạng sử dụng đất định hướng đến năm 2020.....	50
Hình 3.3: Trình tự thực hiện bồi thường GPMB tại các dự án .....	51