

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

**ĐẶNG XUÂN LIÊM**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ TÁI ĐỊNH CƯ DỰ ÁN  
XÂY DỰNG NGHĨA TRANG PHÍA NAM THÀNH PHỐ  
THÁI NGUYÊN, PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG,  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2015**

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

**ĐẶNG XUÂN LIÊM**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ TÁI ĐỊNH CỬ DỰ ÁN  
XÂY DỰNG NGHĨA TRANG PHÍA NAM THÀNH PHỐ  
THÁI NGUYÊN, PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG,  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI  
Mã số: 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. TRẦN VIỆT KHANH**

**THÁI NGUYÊN - 2015**

## 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./.

*Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Đặng Xuân Liêm**

## 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 PGS.TS. Trần Viết Khanh 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 chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo trong phòng Đào tạo, khoa Quản lý Tài Nguyên, Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, UBND phường Tích Lương thành phố Thái Nguyên 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!*

*Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Đặng Xuân Liêm**

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu .....	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>5</b>
1.1 Cơ sở lý luận về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất .....	5
1.1.1. Khái niệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	5
1.1.2. Đặc điểm của công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.....	6
1.1.3. Đối tượng được bồi thường .....	7
1.1.4. Điều kiện bồi thường .....	7
1.1.5. Các nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.....	13
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	13
1.2.1. Các văn bản của Nhà nước .....	14
1.2.2. Các văn bản của tỉnh Thái Nguyên.....	17
1.3. Tình hình bồi thường giải phóng mặt bằng trên Thế giới và Việt Nam.....	18
1.3.1. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng của một số nước trên thế giới và các tổ chức quốc tế .....	18
1.3.2. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam .....	21
1.3.3. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại tỉnh Thái Nguyên.....	25
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, 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 và thời gian nghiên cứu .....	31
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	31
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành.....	31
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	31
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của phường Tích Lương thành phố Thái Nguyên .....	31

2.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất của phường Tích Lương thành phố Thái Nguyên .....	31
2.3.3. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án xây dựng Nghĩa trang phía nam thành phố Thái Nguyên. ....	31
2.3.4. Ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đến đời sống của các hộ dân bị thu hồi đất.....	32
2.3.5. Đánh giá chung về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư tại dự án nghiên cứu.....	32
2.3.6. Đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	32
2.4. Phương pháp nghiên cứu .....	32
2.4.1. Điều tra các số liệu sơ cấp .....	32
2.4.2. Điều tra các số liệu thứ cấp.....	34
2.4.3. Phương pháp thu thập, phân tích, tổng hợp và xử lý số liệu .....	34
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>35</b>
3.1. Khái quát được điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của phường Tích Lương thành phố Thái Nguyên.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	35
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội .....	39
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên và thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất .....	45
3.2. Khái quát tình hình quản lý và sử dụng đất của Phường Tích Lương - thành phố Thái Nguyên .....	46
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất.....	46
3.2.2. Tình hình quản lý Nhà nước về đất .....	48
3.3. Thực trạng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Tích Lương.....	52
3.3.1. Thực trạng công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ và TĐC của phường Tích Lương .....	52

3.3.2. Giới thiệu về nội dung dự án .....	53
3.3.3 . Đánh giá trình tự thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án xây dựng Nghĩa trang Khu Nam thành phố thuộc phường Tích Lương thành phố Thái Nguyên .....	55
3.4. Công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại Dự án .....	60
3.4.1. Đối tượng và điều kiện được bồi thường.....	60
3.4.2. Kết quả công tác bồi thường tại dự án xây dựng Nghĩa trang khu Nam thành phố Thái Nguyên thuộc phường Tích Lương .....	60
3.5. Ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách thu hồi, bồi thường đất đến đời sống của người dân.....	68
3.5.1. Tỷ lệ đất bị thu hồi của người bị thu hồi đất tại Dự án nghiên cứu.....	68
3.5.2 Tác động đến đời sống của người dân sau khi thu hồi đất .....	69
3.5.3. Ảnh hưởng của giải phóng mặt bằng đến đời sống người dân về an ninh, trật tự xã hội.....	70
3.5.4. Ảnh hưởng của giải phóng mặt bằng đến đời sống người dân về tình hình tiếp cận các cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội.....	71
3.6. Những thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Nghĩa trang khu Nam thành phố thuộc phường Tích Lương thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên.....	72
3.6.1. Thuận lợi.....	72
3.6.2. Những khó khăn, tồn tại .....	73
3.6.3. Đề xuất một số giải pháp .....	73
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>78</b>
1. Kết luận.....	78
2. Kiến nghị .....	79
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>80</b>

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Diễn giải</b>
BGTVT	Bộ Giao thông vận tải
BT&GPMB	Bồi thường và giải phóng mặt bằng
BTNMT	Bộ Tài nguyên và môi trường
CP	Chính phủ
GPMB	Giải phóng mặt bằng
NĐ	Nghị định
QĐ	Quyết định
TĐC	Tái định cư
UBND	Ủy ban nhân dân



## DANH MỤC BẢNG BIỂU

	<b>Trang</b>
Bảng 3.1: Tổng hợp kết quả điều tra về dân số trên địa bàn phường Tích Lương năm 2014.....	42
Bảng 3.2 Hiện trạng sử dụng đất của phường Tích Lương - thành phố Thái Nguyên năm 2014.....	47
Bảng 3.3: Bảng tổng hợp một số Dự án bồi thường GPMB trên địa bàn phường Tích Lương.....	52
Bảng 3.4. Tổng hợp đối tượng được bồi thường, hỗ trợ của Dự án.....	60
Bảng 3.5. Một số chỉ tiêu cơ bản của Dự án.....	60
Bảng 3.6. Kết quả công tác bồi thường đất đai dự án xây dựng Nghĩa trang khu Nam thành phố Thái Nguyên và Tái định cư Nghĩa Trang khu Nam thành phố thuộc phường Tích Lương.....	61
Bảng 3.7. Kinh phí bồi thường GPMB của Dự án nghiên cứu.....	63
Bảng 3.8. Kinh phí bồi thường GPMB của Dự án xây dựng Nghĩa Trang.....	64
Bảng 3.9. Kinh phí bồi thường GPMB của Dự án xây dựng khu tái định cư Nghĩa Trang Khu nam thành phố Thái Nguyên.....	65
Bảng 3.10: Tiến độ thực hiện bồi thường BPMB của Dự án.....	65
Bảng 3.11: Tổng hợp ý kiến của người dân về đơn giá bồi thường GPMB.....	66
Bảng 3.12. Tỷ lệ đất bị thu hồi của các hộ dân tại Dự án.....	69
Bảng 3.13. Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân.....	69
Bảng 3.14. Tình hình an ninh, trật tự xã hội khu vực dự án sau thu hồi đất.....	70
Bảng 3.15. Tình hình quan hệ nội bộ khu vực dự án sau thu hồi đất.....	71
Bảng 3.16. Tình hình tiếp cận các cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội.....	71

## DANH MỤC HÌNH VẼ

	Trang
Hình 3.1: Sơ đồ địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên .....	35