

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



ĐINH CÔNG BÌNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG DỰ ÁN KHU DÂN CƯ SỐ 4 PHƯỜNG TÂN THỊNH
VÀ DỰ ÁN KHU LIÊN HỢP TRUNG TÂM HỘI CHỢ XÚC TIẾN
THƯƠNG MẠI NGÀNH XÂY DỰNG, KẾT HỢP KHU NHÀ Ở
CAO CẤP PICENZA PLAZA THÁI NGUYÊN
XÃ ĐỒNG BẮM – THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2015

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



ĐINH CÔNG BÌNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG DỰ ÁN KHU DÂN CƯ SỐ 4 PHƯỜNG TÂN THỊNH
VÀ DỰ ÁN KHU LIÊN HỢP TRUNG TÂM HỘI CHỢ XÚC TIẾN
THƯƠNG MẠI NGÀNH XÂY DỰNG, KẾT HỢP KHU NHÀ Ở
CAO CẤP PICENZA PLAZA THÁI NGUYÊN
XÃ ĐỒNG BẮM – 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: GS.TS. TRẦN NGỌC NGOẠN

Thái Nguyên - 2015

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các cá nhân, tập thể, các cơ quan, đơn vị có liên quan tạo điều kiện thuận lợi để tôi có thể hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn GS.TS. Trần Ngọc Ngoạn đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình làm luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài Nguyên, Phòng Quản lý Đào tạo Sau đại học trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện tốt luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên và các sở, 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!

Tôi xin trân trọng cảm ơn !

Tác giả luận văn

Đình Công Bình

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

Đinh Công Bình

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN	i
LỜI CAM ĐOAN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài.....	2
2.1 Mục tiêu tổng quát	2
2.2 Mục tiêu cụ thể	3
3. Ý nghĩa của đề tài	3
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU.....	5
1.1. Cơ sở pháp lý của công tác giải phóng mặt bằng	5
1.1.1. Các văn bản pháp quy của Nhà nước có liên quan đến công tác này	5
1.1.2. Các văn bản của tỉnh Thái Nguyên có liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng	6
1.2. Khái quát về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng	8
1.2.1. Khái quát về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	8
1.2.2. Đặc điểm của quá trình GPMB.....	9
1.3. Cơ sở khoa học của đề tài.....	10
1.3.1. Cơ sở lý luận của đề tài	10
1.3.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài	11
1.4. 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.....	18
1.4.1. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:	23
1.4.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:	24

1.4.3. Việc ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật đất đai	24
1.4.4. Giá đất và định giá đất.....	26
1.4.5. Thị trường bất động sản	27
1.5. Tác động của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đến phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống xã hội	27
1.5.1. Phát triển cơ sở hạ tầng	27
1.5.2. Đời sống xã hội	28
1.6. Thực trạng công tác bồi thường, GPMB tại tỉnh Thái Nguyên	28
1.6.1. Công tác GPMB tại tỉnh Thái Nguyên, khó khăn và những tồn tại	28
1.6.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên hiện nay	30
CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	35
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	35
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	35
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	35
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	35
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên	35
2.2.2. 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	35
2.2.3. Đánh giá thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại 2 dự án	36
2.2.4. Một số yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.	36
2.3. Phương pháp nghiên cứu	36
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu	36
2.3.2. Phương pháp chuyên gia	37
2.3.3. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu điều tra	37
2.3.4. Phương pháp kế thừa.....	37
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	39

3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	39
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	39
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	42
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 tại thành phố Thái Nguyên	18
3.3. Đánh giá thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại 2 dự án	51
3.3.1. Khái quát quy mô thực hiện GPMB của 2 dự án.	51
3.3.2. Đối tượng và điều kiện được bồi thường về đất.....	53
3.3.3. Giá đất tính bồi thường.....	56
3.3.4. Giá bồi thường thiệt hại hoa màu, vật kiến trúc.....	58
3.3.5. Chính sách tái định cư.....	61
3.3.6. Tác động tới kinh tế, việc làm.....	62
3.3.7. Tác động tới đời sống tinh thần, vật chất	65
3.4. Một số yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	66
3.4.1. Yếu tố từ cán bộ cơ quan chức năng	66
3.4.2. Yếu tố từ nhà đầu tư	68
3.4.3. Yếu tố từ người dân bị thu hồi đất	68
3.5. Đánh giá chung 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	68
3.5.1. Những thuận lợi trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng	68

3.5.2 Giải pháp nhằm hoàn thiện chính sách bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	70
3.5.2.1 Giải pháp về quản lý đất đai.....	70
3.5.2.2 Giải pháp hoàn thiện sửa đổi chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	71
3.5.3. Về năng lực, tổ chức thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với người dân bị thu hồi đất.....	72
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	75
1. Kết luận.....	75
2. Đề nghị.....	75
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	77
PHỤ LỤC	
PHIẾU ĐIỀU TRA HỘ GIA ĐÌNH	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

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

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

Bảng 3.1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2010-2013.....	35
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất năm 2010 và quy hoạch định hướng đến năm 2020 của thành phố Thái Nguyên.....	41
Bảng 3.3: Đơn giá bồi thường hỗ trợ GPMB dự án I: GPMB Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 4 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên.....	49
Bảng 3.4: Đơn giá bồi thường hỗ trợ GPMB dự án II: Dự án Khu liên hợp Trung tâm hội chợ xúc tiến thương ngành xây dựng kết hợp khu ở cao cấp – Picenza Plaza Thái Nguyên, xã Đồng Bầm, thành phố Thái Nguyên.....	50
Bảng 3.5: Tổng hợp số hộ được bồi thường và không được bồi thường tại 2 dự án	53
Bảng 3.6: Tổng hợp ý kiến về việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường	54
Bảng 3.7: Tổng hợp ý kiến về giá bồi thường đất của 2 dự án.....	56
Bảng 3.8: Quan điểm của người có tài sản bị thu hồi trong việc xác định giá bồi thường tài sản trên đất tại 2 dự án.....	59
Bảng 3.9: Đánh giá khu dân cư của người dân.....	61
Bảng 3.10: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi thu hồi đất tại 2 dự án	63
Bảng 3.11: Ý kiến đánh giá của người dân sau khi thu hồi.....	64