

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM  
-----

PHAN THANH SƠN

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN QUỐC LỘ 3 MỚI  
TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ PHỔ YÊN  
TỈNH THÁI NGUYÊN

LUẬN VĂN THẠC SĨ  
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên -2015

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

---

**PHAN THANH SƠN**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN QUỐC LỘ 3 MỚI  
TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ PHỔ YÊN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**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. Đào Thanh Vân**

**Thái Nguyên - 2015**

**LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan Luận văn này công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết luận nghiên cứu trình bày trong luận văn này là trung thực và chính xác. Những kết quả của luận văn chưa từng được công bố trong bất cứ công trình nào.

*Tôi xin chịu trách nhiệm về nghiên cứu của mình!*

*Thái Nguyên, tháng 8 năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Phan Thanh Sơn**

## 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, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và quản lý dự án thị xã Phổ Yên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phổ Yên, các phòng, ban khác thuộc UBND thị xã Phổ Yên, UBND phường Đồng Tiến, xã Hồng Tiến và xã Tân Hương thị xã Phổ Yên, 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.** PGS.TS. Đào Thanh Vân, thầy đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

**2.** Ban giám hiệu, Phòng Đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên 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.** Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và Quản lý dự án thị xã Phổ Yên, Phòng Tài Nguyên và Môi trường thị xã Phổ Yên, các phòng, ban khác thuộc UBND thị xã Phổ Yên, Cấp ủy, chính quyền phường Đồng Tiến, xã Hồng Tiến và xã Tân Hương thị xã Phổ Yên 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!*

**Tác giả luận văn**

**Phan Thanh Sơn**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu .....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
CHƯƠNG .TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	4
1.1. Cơ sở lý luận của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.1. Khái niệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .....	4
1.1.2. Đặc điểm của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	5
1.1.3. Những yếu tố tác động đến công tác bồi thường GPMB .....	6
1.1.4. Về tái định cư .....	10
1.2. Cơ sở pháp lý của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	12
1.2.1. Các văn bản pháp quy của nhà nước .....	12
1.2.2. Các văn bản pháp quy của địa phương .....	13
1.3. Cơ sở thực tiễn .....	14
1.3.1. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng của một số nước và các tổ chức ngân hàng quốc tế.....	14
1.3.2. Tình hình thực hiện chính sách bồi thường, GPMB, hỗ trợ và Tái định cư ở Việt Nam, và một số tỉnh thành .....	18
1.4. Những tác động của việc thu hồi đất, bồi thường, GPMB đến hộ dân .....	28
1.4.1. Tác động trực tiếp tới các hộ dân.....	28
1.4.2. Tác động gián tiếp tới hộ.....	29
CHƯƠNG II.NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	31
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	31

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu của đề tài .....	31
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	31
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	31
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất đai của thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên .....	31
2.2.2. Đánh giá về việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại Dự án xây dựng đường quốc lộ 3 mới đoạn đi qua địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	31
2.2.3. Đánh giá ảnh hưởng của công tác GPMB đến đời sống nhân dân khi thực hiện dự án quốc lộ 3 mới trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. ....	31
2.2.4. Đánh giá những thuận lợi và khó khăn trong công tác GPMB và đề xuất giải pháp để làm tốt công tác GPMB các dự án tiếp theo .....	32
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	32
2.3.1. Chọn dự án nghiên cứu .....	32
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu.....	32
2.3.3. Phương pháp chuyên gia.....	34
2.3.4. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu .....	34
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>35</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên – Kinh tế - Xã hội.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và môi trường.....	35
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 .....	40
3.1.4. Vài nét về các dự án ở thị xã Phổ Yên .....	42
3.1.5. Công tác quản lý và sử dụng đất đai của thị xã liên quan đến công tác GPMB.....	43
3.2. Đánh giá về việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại Dự án xây dựng đường quốc lộ 3 mới đoạn đi qua địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	45
3.2.1. Giới thiệu chung về dự án xây dựng đường quốc lộ 3 mới .....	45
3.2.2. Kết quả bồi thường.....	47

3.2.3. Đánh giá ảnh hưởng của công tác GPMB đường quốc lộ 3 mới đến đời sống của người dân trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. ....	54
3.3. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác GPMB của Thị xã và đề xuất những giải pháp .....	59
3.3.1. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác GPMB.....	59
3.3.2. Đề xuất phương án giải quyết và rút ra những bài học kinh nghiệm cho công tác bồi thường GPMB.....	60
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	62
1. Kết luận .....	62
2. Kiến nghị .....	62
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	64

**DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT**

ADB	Ngân hàng phát triển Châu á
BTNMT	Bộ Tài nguyên môi trường
CNH	Công nghiệp hoá
CP	Chính phủ
ĐVT	Đơn vị tính
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GDP	Tổng sản phẩm nội địa
HĐBT	Hội đồng bộ trưởng
HĐH	Hiện đại hoá
HSĐC	Hồ sơ địa chính
HĐND	Hội đồng nhân dân
NĐ	Nghị định
QĐ-UBND	Quyết định của uỷ ban nhân dân
QLNN	Quản lý nhà nước
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TW	Trung ương
TT- BTC	Thông tư Bộ tài chính
TTLB	Thông tư liên bộ
TĐC	Tái định cư
TDMNBB	Trung du Miền núi Bắc bộ
THCN	Trung học chuyên nghiệp
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
TTBDS	Thị trường bất động sản
STT	Số thứ tự
UBND	Uỷ ban nhân dân
WB	Ngân hàng thế giới



## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1: Bảng tổng hợp số Dự án bồi thường GPMB trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2012 – 2014.....	26
Bảng 3.1 Tăng trưởng kinh tế thị xã Phổ Yên giai đoạn 2012 - 2014 .....	37
Bảng 3.2. Tình hình dân số và lao động trên địa bàn thị xã Phổ Yên trong 3 năm 2012 đến 2014.....	38
Bảng 3.3: Hiện trạng dân số và diện tích tự nhiên của thị xã 2014 .....	40
Bảng 3.4. Diện tích các loại đất theo mục đích sử dụng thị xã Phổ Yên năm 2014 .....	43
Bảng 3.5. Quy mô mặt cắt ngang nền đường quốc lộ 3 mới. ....	45
Bảng 3.6. Kết quả thực hiện về hình thức bồi thường GPMB dự án Quốc lộ 3 mới.....	47
Bảng 3.7. Kết quả bồi thường đất nông nghiệp dự án Quốc lộ 3 mới .....	48
Bảng 3.8. Kết quả bồi thường đất ở dự án Quốc lộ 3 mới .....	49
Bảng 3.9. Kết quả bồi thường đất chuyên dùng dự án Quốc lộ 3 mới.....	50
Bảng 3.10. Kết quả bồi thường vật kiến trúc, nhà cửa dự án Quốc lộ 3 mới .....	51
Bảng 3.11. Kết quả bồi thường về cây cối hoa màu Dự án Quốc lộ 3 mới .....	53
Bảng 3.12. Kinh phí hỗ trợ, bồi thường GPMB Dự án Quốc lộ 3 mới.....	53
Bảng 3.13. Kết quả điều tra tái định cư Dự án Quốc lộ 3 mới .....	54
Bảng 3.14. Kết quả điều tra tình hình công việc của những người trong độ tuổi lao động khi BTGPMB dự án quốc lộ 3 mới .....	55
Bảng 3.15: Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân tại dự án nghiên cứu.....	58

## DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1 : Bản đồ hành chính thị xã Phổ Yên.....	35
--	----

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất nước ta đang trong quá trình CNH-HĐH đất nước, nhu cầu sử dụng đất đai cho các mục đích mở mang phát triển đô thị, xây dựng các khu công nghiệp, khu du lịch dịch vụ, khu dân cư, các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác phục vụ cho sự phát triển kinh tế - khoa học, tạo điều kiện cho sự phát triển lâu dài và bền vững là một vấn đề lớn và cấp thiết. Hiện nay một trong những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc các dự án đầu tư được triển khai chậm là do công tác đền bù thiệt hại GPMB gặp rất nhiều khó khăn vướng mắc. Các chính sách về đền bù thiệt hại GPMB, các văn bản hướng dẫn thực hiện của Nhà nước còn chưa đầy đủ, cụ thể, chưa công khai, hay thay đổi gây nhiều khó khăn cho việc xác định và phân loại mức độ đền bù, giá đền bù. Công tác quy hoạch sử dụng đất chưa chú ý đến tính phức tạp của công tác đền bù GPMB. Việc tuyên truyền phổ biến các chính sách có liên quan đến công việc này chưa thực hiện tốt. Chưa có biện pháp hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tạo công ăn việc làm mới cho người dân vùng di dời một cách cụ thể. Do đó đòi hỏi phải có các phương án đền bù thật sự hợp lý, công bằng đảm bảo mọi người dân đều thấy thỏa đáng và phấn khởi thực hiện.

Đất đai ngày càng có giá trị cao, nhu cầu sử dụng đất ngày một tăng lên, để có mặt bằng thực hiện các dự án bắt buộc chúng ta phải thu hồi và chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai. Vì vậy, công tác bồi thường GPMB là hết sức cần thiết nó tác động mạnh mẽ đến công tác quản lý nhà nước về đất đai. Dự án sẽ không thể thực hiện được nếu các vấn đề của người dân bị mất đất và những người bị ảnh hưởng từ dự án không được quan tâm, giải quyết thỏa đáng. Ngoài ra khung giá bồi thường của nhà nước thấp hơn so với giá thị trường thường xuyên biến động và có chiều hướng gia tăng. Người dân không chấp nhận mức giá đó, họ cho rằng mức giá bồi thường như vậy là chưa thỏa đáng, do đó, các hộ không tự nguyện di chuyển. Trong việc hỗ trợ đào tạo chuyển đổi công ăn việc làm, cũng như tiến độ xây dựng khu tái định cư phục vụ dự án quá chậm. Điều đó đã làm chậm tiến độ GPMB, ảnh hưởng nhiều đến thời gian hoàn thành dự án.

Tuyến cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên dài khoảng 62km, với điểm đầu xuất phát từ Quốc lộ 1A mới và điểm cuối nối vào điểm đầu tuyến đường tránh thành phố Thái Nguyên thuộc phường Thịnh Đán. Phạm vi lập quy hoạch xây dựng dọc