

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHẠM VĂN CHUÂN

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ
DỤNG ĐẤT TẠI ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
ĐẾN NĂM 2015**

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 Đặng Văn Minh

Thái Nguyên - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan công trình nghiên cứu này là của riêng tôi. Những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu, báo cáo hay sử dụng để bảo vệ một học vị nào khác.

Tất cả những giúp đỡ trong khi thực hiện đề tài đều đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn đều chỉ rõ nguồn gốc. Nếu có gì sai phạm tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước nhà trường và pháp luật.

Tác giả luận văn

Phạm Văn Chuẩn

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập và thực hiện nghiên cứu đề tài luận văn thạc sĩ của mình, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình của các thầy, cô là cán bộ giảng viên Trường Đại học Nông lâm - Đại học Thái Nguyên và các Lãnh đạo, đồng chí, đồng nghiệp nơi tôi công tác.

Cho phép tôi gửi lời cảm ơn chân thành tới, Giáo sư Đặng Văn Minh người thầy đã trực tiếp hướng dẫn và giúp tôi hoàn thành đề tài. Tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới Ban giám hiệu Trường Đại học Nông lâm - Đại học Thái Nguyên, tập thể giáo viên khoa sau Đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường; Lãnh đạo, các đồng chí, đồng nghiệp Ban Cơ sở vật chất - Đại học Thái Nguyên nơi tôi công tác đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn và đóng góp những ý kiến quý báu để tôi hoàn thành tốt đề tài.

Tôi xin gửi lời cảm ơn tới gia đình, những người thân, cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt giúp tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 03 tháng 11 năm 2016

Tác giả luận văn

Phạm Văn Chuẩn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu đề tài.....	3
2.1. Mục tiêu tổng quát của đề tài	3
2.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	4
1.1.3. Cơ sở pháp lí của đề tài.....	9
1.2. Khái quát chung về quy hoạch sử dụng đất	12
1.2.1. Khái niệm và đặc điểm quy hoạch sử dụng đất	12
1.2.2. Tầm quan trọng của quy hoạch sử dụng đất	17
1.2.3. Các loại hình quy hoạch sử dụng đất	17
1.2.4. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	19
1.2.5. Những căn cứ pháp lý của quy hoạch sử dụng đất	24
1.2.6. Nhiệm vụ và nội dung của quy hoạch sử dụng đất	27
1.3. Tình hình nghiên cứu kết quả quy hoạch sử dụng đất trong nước.....	28
1.3.1. Quy hoạch sử dụng đất cả nước.....	28
1.3.2. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.....	28
1.3.3. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện	28
1.3.4. Quy hoạch sử dụng đất cấp xã	29
1.3.5. Công tác lập kế hoạch sử dụng đất.....	29

1.4. Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật đất đai	30
1.5. Thực tiễn công tác quy hoạch sử dụng đất tại Đại học Thái Nguyên	32
1.5.1. Quy hoạch tổng thể Đại học Thái Nguyên.....	32
1.5.2. Quy hoạch chi tiết ở các đơn vị.....	36
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	38
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	38
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	39
2.3. Nội dung nghiên cứu của đề tài.....	40
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	41
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu	41
2.4.2. Phương pháp kế thừa và chọn lọc tài liệu	41
2.4.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....	42
2.4.4. Phương pháp phân tích tổng hợp.	42
2.4.5. Phương pháp minh hoạ bằng bản đồ.....	42
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	43
3.1. Khái quát về vị trí vị thế. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại Đại học Thái Nguyên.	43
3.1.1. Khái quát vị trí, vị thế của Đại học Thái Nguyên trong mỗi quy hoạch chung của khu vực	43
3.1.2. Khái quát về điều kiện tự nhiên	44
3.1.3. Khái quát về điều kiện kinh tế xã hội tác động đến các yếu tố phát triển của Đại học Thái Nguyên.	46
3.2. Đặc điểm hiện trạng khu đất quy hoạch chi tiết Đại học Thái Nguyên	47
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất	47
3.2.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:	49
3.3. Đánh giá việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất tổng thể xây dựng Đại học Thái Nguyên	53
3.3.1. Đánh giá việc thực hiện phương án Quy hoạch sử dụng đất tổng thể và đầu tư bước I xây dựng Đại học Thái Nguyên.....	53
3.3.2. Đánh giá việc thực hiện phương án điều chỉnh quy hoạch tổng thể Đại học Thái Nguyên và đầu tư bước II, giai đoạn 2006-2015	63

3.3.3. Đánh giá phương án thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định trong công tác GPMB cho cả hai giai đoạn của dự án xây dựng Đại học Thái Nguyên	73
3.3.4. Đánh giá kết quả thực hiện công tác GPMB dự án xây dựng Đại học Thái Nguyên cho hai giai đoạn bằng phương pháp điều tra.....	75
3.4. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và đề xuất các giải pháp nâng cao tính khả thi của phương án quy hoạch tổng thể Đại học Thái Nguyên.	77
3.4.1. Thuận lợi	77
3.4.2. Khó khăn	78
3.4.3. Đề xuất các giải pháp nhằm mục đích nâng cao tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất.....	81
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	85
1.Kết luận	85
2.Kiến nghị.....	86
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	100
PHỤ LỤC 2.....	112
PHIẾU ĐIỀU TRA HỘ GIA ĐÌNH.....	112

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CP	: Chính phủ
TTg	: Thủ tướng
UBND	: Ủy ban nhân dân
BGD&ĐT	: Bộ giáo dục và Đào tạo
BTC	: Bộ Tài chính
ĐHTN	: Đại học Thái Nguyên
QHSDĐ	: Quy hoạch sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
NĐ	: Nghị định
TT	: Thông tư
QĐ	: Quyết định
TNMT	: Tài nguyên môi trường
CNH - HĐH	: Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá
ĐHK&QT&KD	: Đại học Kinh tế và quản trị Kinh doanh
ĐHKTCN	: Đại học kỹ thuật Công nghiệp
ĐHKH	: Đại học Khoa học
ĐHSP	: Đại học Sư phạm
ĐHNL	: Đại học Nông lâm
ĐHYD	: Đại học Y dược
CĐKTKT	: Cao đẳng Kinh tế kỹ thuật
ĐHCNTT&TT	: Đại học công nghệ thông tin và truyền thông
TTGDQP	: Trung tâm Giáo dục Quốc phòng
TTĐH	: Trung tâm Điều hành
TĐTT	: Thể dục thể thao

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Tình hình đất đai theo quy hoạch tại QĐ 821/QĐ-UBND năm 2009	36
Bảng 1.2: Tình hình quy hoạch chi tiết ở các đơn vị	37
Bảng 3.1. Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất tại Đại học Thái Nguyên	48
Bảng 3.2. Kết quả thu hồi, bồi thường các loại đất.....	57
Bảng 3.3. Kết quả thực hiện về hình thức bồi thường GPMB	58
Bảng 3.4. Kinh phí bồi thường thực hiện GPMB	58
Bảng 3.5. Chính sách hỗ trợ của Nhà nước.....	59
Bảng 3.6. Kết quả các hộ đã nhận và chưa nhận tái định cư	60
Bảng 3.7. Tổng hợp các trường hợp đền bù GPMB trong dự án	61
xây dựng Đại học Thái Nguyên	61
Bảng 3.8. Kết quả di chuyển các hộ trong khu vực đền bù GPMB dự án	62
Xây dựng Đại học Thái Nguyên	62
Bảng 3.9. Tổng hợp các trường hợp chậm bàn giao mặt bằng	63
Bảng 3.10. Kết quả thu hồi, bồi thường các loại đất.....	67
Bảng 3.11. Kết quả thực hiện về hình thức bồi thường GPMB	68
Bảng 3.12. Kinh phí bồi thường thực hiện GPMB	68
Bảng 3.13. Chính sách hỗ trợ của Nhà nước.....	69
Bảng 3.14. Kết quả các hộ đã nhận và chưa nhận tái định cư.....	70
Bảng 3.15. Tổng hợp các trường hợp đền bù GPMB trong dự án	71
xây dựng Đại học Thái Nguyên	71
Bảng 3.16. Kết quả di chuyển các hộ trong khu vực đền bù GPMB	71
Bảng 3.17. Tổng hợp các trường hợp chậm bàn giao mặt bằng	72
Bảng 3.18. Bảng tổng hợp lấy ý kiến cán bộ thực hiện GPMB về	75
các nguyên nhân gây chậm tiến độ thực hiện GPMB	75
Bảng 3.19. Kết quả điều tra tình hình việc làm của những người.....	76
trong độ tuổi lao động của dự án GPMB Đại học Thái Nguyên.....	76
Bảng 3.20. Kết quả điều tra đánh giá của người dân về công tác GPMB	76

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong số những điều kiện vật chất cần thiết cho các hoạt động sản xuất và đời sống của con người, thì đất đai đóng một vai trò rất quan trọng, là điều kiện đầu tiên và là nền tảng tự nhiên của bất kì quá trình sản xuất nào. Đất đai được coi là nguồn tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế được; là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu vực dân cư, xây dựng các công trình kinh tế - xã hội và an ninh - quốc phòng. Xã hội chúng ta ngày càng phát triển lên mức cao hơn và ngày càng hoàn thiện hơn, cùng với sự phát triển đó thì dân số ngày một tăng lên dẫn đến nhu cầu sử dụng đất để sản xuất ra lương thực, thực phẩm xây dựng các công trình văn hóa phúc lợi ngày càng lớn. Nhưng đất đai lại là nguồn tài nguyên có hạn, có vị trí cố định trong không gian không thể di chuyển theo ý muốn chủ quan của con người. Vì vậy muốn đáp ứng được đầy đủ các nhu cầu của con người mà vẫn đảm bảo được môi trường sống, đòi hỏi việc sử dụng đất phải có quy hoạch, kế hoạch nhằm sử dụng đất một cách đầy đủ, hợp lý, tiết kiệm.

Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành năm 1992, Tại chương 2, điều 17 quy định: *“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý”*. Tại điều 18 quy định: *“Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, đảm bảo việc sử dụng đất đúng mục đích và có hiệu quả”*[24].

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng không chỉ cho trước mắt mà cả lâu dài, việc thực hiện đúng phương án quy hoạch đóng vai trò quyết định tính khả thi và hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất. Quản lý thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai phải phù hợp với yêu cầu thực tế phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương. Việc sử dụng đất phải triệt để, tiết kiệm, tránh lãng phí quỹ đất, phân bổ quỹ đất cho nhu cầu sử dụng đất khác nhau của nền kinh tế, đặc biệt ưu tiên đất đai cho nhiệm vụ đổi mới và phát triển của nước ta hiện nay.

Đại học Thái Nguyên được thành lập theo Nghị định 31/CP ngày 04 tháng 4 năm 1994 của Chính phủ trên cơ sở tổ chức, sắp xếp lại các trường đại học trên địa

bàn tỉnh Thái Nguyên. Đại học Thái Nguyên là trung tâm đào tạo nguồn nhân lực cho các tỉnh, các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp và dạy nghề trên địa bàn, đồng thời thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu khoa học, chuyển giao công nghệ, góp phần quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của vùng trung du, miền núi Bắc Bộ.

Trên cơ sở quy hoạch chung của Thành phố Thái Nguyên đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 278/2005/QĐ-TTg ngày 02/11/2005 xác định rõ: Đại học Thái Nguyên giữ nguyên quỹ đất theo quy hoạch là 300ha (theo quyết định 600/TTg) được phê duyệt và bổ sung thêm các cơ sở ngoài quy hoạch chung được phê duyệt gồm: Trường Đại học Y khoa; Trường Cao đẳng kinh tế kỹ thuật; trường Đại học kỹ thuật công nghiệp với diện tích 360ha. Sau đó Đại học Thái Nguyên đã tiến hành điều chỉnh quy hoạch tổng thể, được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại quyết định số: 821/QĐ-UBND ngày 21/4/2009 với tổng diện tích 436,50ha trải rộng trên 5 khu, thuộc 6 xã, phường của Thành phố Thái Nguyên. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện dự án quy hoạch tổng thể Đại học Thái Nguyên còn gặp nhiều những vướng mắc và khó khăn, xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau.

Trong thời gian công tác tại Đại học Thái Nguyên, tôi đã được tiếp xúc và nghiên cứu thông qua tài liệu, báo cáo kết quả về công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng của đơn vị và thấy được tầm quan trọng cũng như ý nghĩa của công tác này tại thời điểm hiện nay đối với sự phát triển kinh tế, xã hội của địa phương. Do vậy, được sự đồng ý của Ban Giám hiệu nhà trường, Ban chủ nhiệm khoa Sau đại học Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên và sự hướng dẫn tận tình của GS.TS. Đặng Văn Minh, tôi chọn đề tài: ***“Đánh giá việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại Đại học Thái Nguyên đến năm 2015”***.