

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐINH HUY TÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ
VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC
GIAI ĐOẠN 2015-2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



ĐINH HUY TÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ
VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC
GIAI ĐOẠN 2015-2018**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS Đặng Văn Minh

Thái Nguyên, 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là đề tài nghiên cứu của riêng tôi, các số liệu và kết quả sử dụng để nghiên cứu viết luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ học vị nào. Mọi trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc rõ ràng.

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên và phòng đào tạo sau đại học Trường đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi được nhận sự hướng dẫn chu đáo tận tình của thầy giáo GS.TS. Đặng Văn Minh là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài.

Hơn nữa, tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phúc Yên và các anh chị em bạn bè đồng nghiệp đã đồng viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần để giúp tôi hoàn thành tốt đề tài nghiên cứu này.

Tôi xin chân thành cảm ơn.

Tác giả luận văn

Đinh Huy Tùng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	2
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	v
DANH MỤC CÁC BẢNG	vi
MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở lý luận	3
1.1.1. Một số khái niệm liên quan	3
1.1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	4
1.1.3. Cơ sở lý luận về xác định giá bồi thường thiệt hại về đất và tài sản gắn liền với đất.....	6
1.1.4. Đặc điểm của quá trình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	10
1.1.5. Mục tiêu của chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	10
1.1.6. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	11
1.2. Cơ sở pháp lý	13
1.2.1. Các văn bản pháp lý	13
1.2.2. Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	14
1.3. Cơ sở thực tiễn	19
1.3.1. Trên thế giới	19
1.3.2. Tại Việt Nam.....	21
1.3.3. Trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc	25
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. Nội dung nghiên cứu	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu	27
2.3.2. Phương pháp thống kê, tổng hợp	29
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	29
2.3.4. Phương pháp chuyên gia	29

CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	30
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Phúc Yên	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội	30
3.1.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai.....	34
3.2. Đánh giá quy trình Giải phóng mặt bằng và các quy định, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Phúc Yên	39
3.2.1. Thủ tục thu hồi đất và quy trình bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	39
3.2.2. Tình hình thực hiện các quy trình, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Phúc Yên	44
3.2.3. Thuận lợi, khó khăn về quy trình Giải phóng mặt bằng và các quy định, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Phúc Yên.	48
3.3. Đánh giá kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 02 dự án nghiên cứu.....	48
3.3.1. Khái quát về các dự án nghiên cứu	48
3.3.2. Kết quả thực hiện công tác thu hồi đất.....	51
3.4. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và nguyên nhân - Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Phúc Yên. ...	65
3.4.1. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và nguyên nhân:.....	65
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại một số dự án trên địa bàn thành phố Phúc Yên	68
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	73
1. Kết luận	73
2. Kiến nghị	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO	75

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

BTHT	Bồi thường hỗ trợ
BTNMT	Bộ Tài nguyên Môi trường
CP	Chính phủ
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐBT	Hội đồng bồi thường
HĐND	Hội đồng nhân dân
MTTQ	Mặt trận tổ quốc
NĐ	Nghị định
QĐ	Quyết định
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TT	Thông tư
TĐC	Tái định cư
UBND	UBND

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3. 1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Phúc Yên	38
Bảng 3.2. Đơn giá bồi thường về đất dự án giao thông công trình tỉnh lộ 301, đoạn từ gầm cầu vượt QL 2 - BOT vượt đường sắt Hà Nội - Lào Cai đến đường Nguyễn Tất Thành.....	52
Bảng 3.3. Tổng giá trị bồi thường về đất của dự án	52
Bảng 3.4. Kinh phí bồi thường về công trình, vật kiến trúc và cây, hoa màu	54
Bảng 3.5. Tổng hợp kinh phí hỗ trợ khi thực hiện dự án	55
Bảng 3.6. Đơn giá bồi thường về đất của dự án khu dân cư Nam Phúc Yên.....	55
Bảng 3.7. Tổng giá trị bồi thường về đất của dự án	56
Bảng 3.8. Kinh phí bồi thường về công trình, vật kiến trúc và cây, hoa màu	56
Bảng 3.9. Tổng hợp kinh phí hỗ trợ khi thực hiện dự án	56
Bảng 3.10. Bảng giá đất khu Tái định cư BOT	57
Bảng 3.11: Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ tại 2 dự án.....	58
Bảng 3.12: Phương thức sử dụng tiền bồi thường hỗ trợ của các hộ dân.....	60
Bảng 3.13: Trình độ văn hoá, chuyên môn của số người trong độ tuổi lao động của hai dự án.....	60
Bảng 3.14. Đánh giá của người dân trong việc xác định đối tượng được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	61
Bảng 3.15. Đánh giá của người dân về giá bồi thường, hỗ trợ	62
Bảng 3.16. Đánh giá của người dân về chính sách hỗ trợ và tái định cư	63
Bảng 3.17. Đánh giá của người dân về trình tự thực hiện và trách nhiệm của các cấp, các ngành	64

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong điều kiện quỹ đất ngày càng hạn hẹp, giá đất ngày càng cao, nhịp độ phát triển ngày càng lớn, thì nhu cầu bồi thường, hỗ trợ, tái định cư càng trở nên cấp thiết và trở thành một thách thức lớn đối với sự phát triển kinh tế, chính trị-xã hội.

Trên phạm vi vùng quốc gia, vấn đề bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trở thành điều kiện tiên quyết để thực hiện dự án phát triển. Nếu không được xử lý tốt thì sẽ trở thành vật cản của sự phát triển kinh tế-xã hội. Bởi vậy đòi hỏi phải có sự quan tâm đúng mức và giải quyết triệt để.

Luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 7 năm 2014, luật đã quy định toàn diện cụ thể về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế-xã hội, vì lợi ích quốc gia và phục vụ yêu cầu củng cố an ninh quốc phòng, bảo vệ Tổ quốc. Tuy nhiên vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kéo dài vẫn đang là vấn đề nổi cộm tại nhiều địa phương, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất, đến người có đất bị thu hồi và tác động xấu đến môi trường đầu tư của nước ta. Nguyên nhân gây nên tình trạng này ngoài vấn đề về giá đất tính bồi thường chưa hợp lý, còn nguyên nhân quan trọng là do chính sách, thủ tục về thu hồi đất. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư còn nhiều vướng mắc bất cập.

Mặt khác, một số địa phương đã đơn giản trong việc thu hồi đất, chưa gắn công tác thu hồi đất với tái định cư, đặc biệt là hỗ trợ việc làm, dạy nghề cho lao động. Hơn nữa công tác tái định cư cũng chưa được chuẩn bị chu đáo, thiếu các điều kiện đảm bảo cho người dân có điều kiện sinh hoạt bình thường tại nơi ở mới. Vì vậy tình trạng thất nghiệp và thiếu việc làm, không chuyển đổi được nghề nghiệp, khó khăn trong sinh hoạt tại nơi tái định cư hiện đang là vấn đề bức xúc diễn ra khá phổ biến ở nhiều địa phương, gây ách tắc trong công tác giải phóng mặt bằng.

Thành phố Phúc Yên là vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh Vĩnh Phúc. Để thực hiện nhiệm vụ xây dựng thành phố Phúc Yên theo hướng hiện đại, văn minh, giàu đẹp trong thời gian trên, địa bàn thành phố đã và đang triển khai nhiều dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng, dự án đường giao thông, các khu công nghiệp, thương mại, dịch vụ. Cũng như các địa phương khác trong cả nước, công tác bồi thường, hỗ

trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố cũng gặp một số khó khăn vướng mắc về mặt chính sách, thủ tục thu hồi đất.

Xuất phát từ thực tiễn đó, được sự đồng ý của phòng đào tạo sau đại học Đại học Nông Lâm Thái Nguyên và dưới sự hướng dẫn của **GS.TS. Đặng Văn Minh** tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2015 – 2018”***.

2. Mục tiêu nghiên cứu

Đánh giá được kết quả của công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án Nâng cấp, cải tạo đường tỉnh lộ 301 đoạn từ gầm cầu vượt quốc lộ 2 - BOT vượt đường sắt Hà Nội - Lào Cai đến đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Phúc Yên và dự án Xây dựng khu dân cư Nam Phúc Yên trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Đánh giá được những thành công và tồn tại hạn chế khi thực hiện chính sách bồi thường và hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên thông qua hai dự án nghiên cứu. Từ đó, đề xuất các giải pháp để hoàn thiện, nâng cao tính khả thi của chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để phù hợp với thực tiễn.

3. Ý nghĩa của đề tài

3.1. Ý nghĩa khoa học

Thông qua quá trình nghiên cứu thực hiện đề tài giúp nâng cao năng lực cũng như rèn luyện kỹ năng của mình, vận dụng được những kiến thức đã học vào thực tiễn, đồng thời bổ sung những kiến thức còn thiếu và kỹ năng tiếp cận các phương pháp nghiên cứu khoa học cho bản thân.

Hệ thống hóa được hệ thống cơ sở lý luận của chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư và quy trình thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

3.2. Ý nghĩa thực tiễn

Kết quả nghiên cứu của đề tài là tài liệu tham khảo cho chính quyền thành phố Phúc Yên áp dụng trong thực tế khi thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư trên địa bàn. Bên cạnh đó, đây là một nguồn tham khảo cho người quan tâm nghiên cứu thực tiễn thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư cụ thể.