

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM
-----o0o-----



LÊ QUANG TÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG DỰ ÁN NGHĨA TRANG AN LẠC VIÊN
(INDEVCO) THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2016-2017
TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM
-----o0o-----



LÊ QUANG TÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG DỰ ÁN NGHĨA TRANG AN LẠC VIÊN
(INDEVCO) THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2016-2017
TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

**Ngành: Quản lý đất đai
Mã ngành: 8.85.01.03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Dư Ngọc Thành

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu do chính tôi thực hiện. Các số liệu sơ cấp và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được ai công bố trong bất cứ công trình nào khác.

Tác giả

Lê Quang Tùng

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **TS. Dư Ngọc Thành** giảng viên Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn. Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo UBND thành phố Thái Nguyên, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin chân trọng cảm ơn và cảm tạ !

Thái Nguyên, tháng năm 2020

Tác giả

Lê Quang Tùng

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

KÍ HIỆU	CÁC CHỮ VIẾT TẮT
TĐC:	Tái định cư
TP:	Thành phố
QSDĐ:	Quyền sử dụng đất
UBND:	Ủy ban nhân dân
HĐND:	Hội đồng nhân dân
GPMB:	Giải phóng mặt bằng
WB:	Ngân hàng Thế giới
ADB:	Ngân hàng phát triển Châu Á
TTLB:	Thông tư liên bộ
HĐBT:	Hội đồng bồi thường
BTC:	Bộ Tài chính
GRDP:	Tốc độ tăng trưởng kinh tế
GTSX:	Giá trị sản xuất
KH:	Kế hoạch

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	iii
MỤC LỤC	iv
DANH MỤC CÁC BẢNG	
DANH MỤC CÁC HÌNH	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở khoa học và thực hiện.....	4
1.1.1. Cơ sở khoa học	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn.....	8
1.1.3. Những yếu tố tác động đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng ..	9
1.2. Thực trạng công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	14
1.2.1. Các văn bản của Nhà nước	14
1.2.2. Các văn bản của tỉnh Thái Nguyên.....	15
1.3. Công tác bồi thường GPMB trên thế giới và Việt Nam	17
1.3.1. Trên Thế giới	17
1.3.2. Tại Việt Nam.....	21
1.3.3. Công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	22
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	24
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	24
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu thứ cấp.....	25

2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	25
2.3.3. Phương pháp tổng hợp phân tích và xử lý số liệu.....	25
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	26
3.1. Khái quát về dự án nghiên cứu	26
3.2. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017 tại thành phố Thái Nguyên.....	30
3.2.1. Loại đất thu hồi và xác định đối tượng được bồi thường trong vùng dự án.....	30
3.2.2. Kết quả bồi thường tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017 tại thành phố Thái Nguyên.....	30
3.3. Đánh giá tác động của việc giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến đời sống của người dân bị thu hồi đất trong dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017 tại thành phố Thái Nguyên.....	38
3.3.1. Ý kiến của người dân trong việc thực hiện bồi thường và các chính sách hỗ trợ tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017 tại thành phố Thái Nguyên.....	39
3.3.2. Ý kiến của người dân có đất bị thu hồi trong việc tác động của dự án tới thu nhập của người bị thu hồi đất.....	40
3.3.5. Ý kiến của cán bộ chuyên môn trong việc thực hiện bồi thường và các chính sách hỗ trợ tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017 tại thành phố Thái Nguyên	42
3.3.6. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường và hỗ trợ tiền khi Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng tại dự án dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017 tại thành phố Thái Nguyên	42
3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường GPMB dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017 tại thành phố Thái Nguyên	47
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	49
1. Kết luận.....	49
2. Kiến nghị.....	50
TÀI LIỆU THAM KHẢO	51

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Các hạng mục của dự án Nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên.....	29
Bảng 3.2: Diện tích các loại đất đã thu hồi của người dân tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017.....	30
Bảng 3.3: Đơn giá bồi thường đất tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017.....	31
Bảng 3.4: Tổng hợp giá trị bồi thường về đất tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017.....	31
Bảng 3.5: Chênh lệch giữa giá, tiền bồi thường đất ở của Dự án so với chuyển nhượng QSD đất trên thị trường	32
Bảng 3.6: Đơn giá bồi thường một số tài sản trên đất bị thu hồi tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017.....	33
Bảng 3.7: Đơn giá bồi thường cây cối, hoa màu tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017.....	34
Bảng 3.8: Kết quả bồi thường đợt 1 về tài sản, cây trồng tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017.....	34
Bảng 3.9: Tổng hợp kinh phí và số hộ gia đình được hỗ trợ của dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017	35
Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả kinh phí bồi thường và hỗ trợ trong dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017.....	36
Bảng 3.11. Khái quát chung về thông tin của các hộ gia đình điều tra	38
Bảng 3.12: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất.....	40
Bảng 3.13: Tình hình trật tự an ninh, xã hội của người dân sau khi thu hồi đất tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017	41
Bảng 3.14. Tình hình môi trường khu vực sau khi thu hồi đất tại dự án nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn 2016-2017.....	41

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ trích lục – chỉnh lý xã Thịnh Đức, phường Thịnh Đán phục vụ công tác giải phóng mặt bằng dự án Nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn (2016-2017)	26
Hình 3.2. Ảnh hiện trạng nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn (2016-2017).....	27
Hình 3.3. Sơ đồ quy hoạch dự án Nghĩa trang An Lạc viên INDEVCO Thái Nguyên giai đoạn (2018-2020).....	27

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Nước ta đang trong thời kỳ thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, nhiều dự án như các khu công nghiệp, các nhà máy, các khu đô thị mới, các khu dân cư... đang được triển khai xây dựng một cách mạnh mẽ. Để thực hiện được các nhiệm vụ trên và mang tính khả thi thì mặt bằng đất đai là một trong những nhân tố quan trọng, nó quyết định đến hiệu quả trong công tác đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước cũng như ảnh hưởng đến cả tiến trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá của đất nước.

Thực hiện đường lối đổi mới do Đảng ta khởi xướng, trong các năm gần đây kinh tế tiếp tục tăng trưởng với tốc độ ổn định, các lĩnh vực văn hoá, giáo dục, khoa học, xã hội... ngày càng được cải thiện. Sự phát triển chung của hệ thống KT - XH cũng như của đất nước trước hết đặt ra phải xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hệ thống giao thông đường bộ, hệ thống thuỷ lợi, hệ thống lưới điện quốc gia... đây chính là điều kiện rất cơ bản để phát triển nông nghiệp, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch. Để xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng, phát triển các ngành kinh tế, công nghiệp, giao thông, xây dựng, thương mại dịch vụ, giáo dục, y tế... Nhà nước phải thu hồi đất của người sử dụng đất và phải bồi thường cho người bị thu hồi. Việc thực hiện bồi thường giữ vị trí hết sức quan trọng, là yếu tố có tính quyết định trong toàn bộ quá trình thực hiện dự án. Trong những năm vừa qua công tác BT & GPMB gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai và thực hiện (Giá đất biến động, tiêu cực, ý thức của người dân chưa cao,...). Một trong những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc các dự án được triển khai chậm là do công tác bồi thường giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn vướng mắc. Các chính sách đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng, các văn bản hướng dẫn thực hiện của Nhà nước còn chưa đầy đủ, cụ thể, chưa đồng bộ,