

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



NGUYỄN THANH PHƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ
TÁI ĐỊNH CƯ CỦA DỰ ÁN DI DỜI NGHĨA TRANG
BÌNH HƯNG HOÀ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN BÌNH TÂN,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

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



NGUYỄN THANH PHƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ
TÁI ĐỊNH CƯ CỦA DỰ ÁN DI DỜI NGHĨA TRANG
BÌNH HƯNG HOÀ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN BÌNH TÂN,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS. TS. TRẦN VĂN ĐIỀN

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi cũng cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành luận văn thạc sỹ này.

Lời đầu tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo **PGS.TS. Trần Văn Điền** là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ và chỉ bảo tận tình trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo sau đại học- Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của UBND quận Tân Bình, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Cảm ơn gia đình, các anh chị đồng nghiệp, bạn bè đã động viên và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Thanh Phương

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	2
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất	4
1.1.1. Một số khái niệm liên quan.....	4
1.1.2. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	5
1.1.3. Vai trò của bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	7
1.1.4. Những yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	7
1.1.5. Quy trình thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	11
1.2. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở một số nước trên thế giới.....	13
1.2.1. Australia	13
1.2.2. Trung Quốc	15
1.2.3. Thái Lan	16
1.2.4. Singapore.....	18
1.2.5. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	20
1.3. Cơ sở thực tiễn về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở Việt Nam.....	20
1.3.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở Việt Nam qua các thời kỳ.....	20
1.3.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở một số địa phương	25
1.4. Đặc điểm và yếu tố tác động đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	29

CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	31
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	32
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	32
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	32
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	32
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	32
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	33
2.3.3. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp.....	33
2.3.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp.....	33
2.3.5. Phương pháp phân tích, so sánh.....	34
2.3.6. Phương pháp xử lý số liệu.....	34
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	35
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai quận Bình Tân.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	35
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	38
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	41
3.2. Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại quận Bình Tân.....	43
3.2.1. Trình tự thực hiện thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư tại quận Bình Tân.....	43
3.2.2. Kết quả bồi thường, hỗ trợ và TĐC tại quận Bình Tân.....	47
3.3. Kết quả thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án di dời nghĩa trang Bình Hưng Hoà quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh;.....	49
3.3.1. Khái quát về dự án nghiên cứu.....	49
3.3.2. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại dự án di dời nghĩa trang Bình Hưng Hòa.....	52
3.2.4. Ý kiến của người dân về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	61

3.2.5. Ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách thu hồi, bồi thường đất đến đời sống của người dân	62
3.3. Đánh giá tác động của công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ TĐC đến đời sống, việc làm và thu nhập của người bị thu hồi đất tại dự án nghiên cứu	63
3.3.1. Tác động đến đời sống của người dân sau khi thu hồi đất.....	63
3.3.2. Tác động đến lao động và việc làm của người dân sau khi thu hồi đất	63
3.3.3. Tác động đến thu nhập	64
3.3.4. Tác động đến một số vấn đề xã hội khác	68
3.4. Thuận lợi, khó khăn và Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất tại quận Bình Tân.....	69
3.4.1. Thuận lợi	69
3.4.2. Khó khăn, tồn tại	70
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ và TĐC	71
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	73
1. Kết luận	73
2. Kiến nghị	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO	77

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

KÍ HIỆU	CÁC CHỮ VIẾT TẮT
TĐC:	Tái định cư
TP:	Thành phố
NĐ:	Nghị định
TT:	Thông tư
CP:	Chính Phủ
TTg:	Thủ tướng
QSĐĐ:	Quyền sử dụng đất
UBND:	Ủy ban nhân dân
HĐND:	Hội đồng nhân dân
GPMB:	Giải phóng mặt bằng
TTLB:	Thông tư liên bộ
HĐBT:	Hội đồng bồi thường
BTC:	Bộ Tài chính
HĐTL:	Bộ Tài chính
GRDP:	Tốc độ tăng trưởng kinh tế
GTSX:	Giá trị sản xuất
MTTQVN	Mặt trận Tổ quốc Việt Nam
BTHTTĐC	Bồi thường hỗ trợ tái định cư

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Tổng giá trị sản xuất trên địa bàn Quận Bình Tân	38
Bảng 3.2. Dân số và tỉ lệ gia tăng dân số quận Bình Tân giai đoạn 2011 – 2019	39
Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 phân bổ theo phường.....	41
Bảng 3.4: Hiện trạng sử dụng các loại đất chính	42
Bảng 3.5: Bảng tổng hợp các dự án thực hiện giải phóng mặt bằng trên địa bàn Quận Bình Tân giai đoạn 2017 - 2019.....	47
Bảng 3.6: Tình hình GPMB trên địa bàn quận Bình Tân giai đoạn 2017 - 2019	49
Bảng 3.7: Đơn giá bồi thường đất ở tại dự án Di dời Nghĩa Trang Bình Hưng Hòa	55
Bảng 3.8: Đơn giá bồi thường đất nông nghiệp tại dự án Di dời Nghĩa Trang Bình Hưng Hòa	56
Bảng 3.9: Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ về đất tại dự án nghiên cứu	57
Bảng 3.10: Kết quả bồi thường về tài sản, công trình, vật kiến trúc	58
Bảng 3.11: Kết quả bồi thường, hỗ trợ bốc mộ, di chuyển, chi phí cải táng	59
Bảng 3.12: Kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án Di dời nghĩa trang Bình Hưng Hòa	60
Bảng 3.13: Tổng hợp ý kiến của người dân về đơn giá bồi thường GPMB	61
Bảng 3.14. Phương thức sử dụng tiền các hộ dân tại dự án Di dời nghĩa trang Bình Hưng Hòa	63
Bảng 3.15: Tình hình lao động, việc làm của các hộ thuộc khu vực bồi thường GPMB	64
Bảng 3.16: Thu nhập bình quân của người dân trước và sau thu hồi đất tại dự án Di dời nghĩa trang Bình Hưng Hòa	65
Bảng 3.17. Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất tại dự án Di dời nghĩa trang Bình Hưng Hòa	65
Bảng 3.18: Thu nhập bình quân nhân khẩu/năm phân theo nguồn thu tại dự án nghiên cứu	67
Bảng 3.19. Đánh giá của người dân về cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi thu hồi đất	68
Bảng 3.20. Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất	69

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá của nước ta hiện nay, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã và đang góp phần quan trọng về quản lý và sử dụng đất nhưng còn nhiều vấn đề thiếu sót, cần tiếp tục được giải quyết. Trên một địa bàn, lãnh thổ theo đơn vị hành chính, thường có nhiều loại hình quy hoạch, mà hầu hết các loại hình quy hoạch đó đều gắn liền với việc quản lý và sử dụng đất. Do đặc điểm, chức năng và nhiệm vụ phát triển của các ngành, lĩnh vực khác nhau nên việc lập quy hoạch của các ngành còn có nội dung khác nhau. Việc khai thác, sử dụng đất đai trong các quy hoạch của mỗi ngành đều tính đến việc bảo vệ môi trường, sinh thái và các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội để đảm bảo được các mục tiêu phát triển của ngành đề ra. Tuy nhiên, quy hoạch của các ngành thường chưa tính toán đầy đủ những ảnh hưởng tiêu cực của việc sử dụng đất thuộc chức năng quản lý, khai thác của mỗi ngành đến các loại đất thuộc chức năng quản lý, khai thác của ngành khác.

Bên cạnh đó phải kể đến công tác bồi thường, giải tỏa, tái định cư tại nơi có quy hoạch. Những vấn đề chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì phương pháp triển khai công tác bồi thường, giải tỏa cũng ảnh hưởng không nhỏ đến tiến độ thi công của dự án. Hiện nay, tại Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận vẫn còn sử dụng phương pháp thủ công truyền thống. Công tác lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân, bị ảnh hưởng trong dự án mất nhiều thời gian và độ chính xác không cao.

Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị là các quy hoạch thường được lập trên một địa bàn lãnh thổ nào đó rất cần đến việc thực hiện tốt công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Nghiên cứu, xem xét đời sống người dân sau khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Bồi thường thực hiện nhanh chóng sẽ hạn chế những khiếu nại trong công tác quản lý đất đai. Góp phần quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của mỗi vùng, mỗi địa phương. Về nguyên tắc, quy hoạch sử dụng đất và công tác bồi thường phải có sự thống nhất cả về không gian và thời gian, phù hợp với nhau và hỗ trợ lẫn nhau trong việc thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai. Việc nghiên cứu về nội dung và bản chất của công tác bồi thường giải