

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



DƯƠNG THỊ NHUNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG VÀ
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ SỐ 2, THỊ TRẤN HƯƠNG SƠN,
HUYỆN PHÚ BÌNH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2019

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



DƯƠNG THỊ NHUNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG VÀ
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ SỐ 2, THỊ TRẤN HƯƠNG SƠN,
HUYỆN PHÚ BÌNH**

**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: TS. Nguyễn Chí Hiểu

Thái Nguyên, năm 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực, chưa hề sử dụng cho bảo vệ một học vị nào. Mọi sự giúp đỡ cho việc hoàn thành luận văn đều đã được cảm ơn.

Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đã được ghi rõ nguồn gốc.

Tác giả

Dương Thị Nhung

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 Bồi thường giải phóng mặt bằng và quản lý dự án huyện Phú Bình, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Bình, các phòng, ban khác thuộc UBND huyện Phú Bình, UBND thị trấn Hương Sơn, 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. TS. Nguyễn Chí Hiếu - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, 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 Quản lý đất đai, Trường Đại học Nông Lâm 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 huyện Phú Bình, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Phú Bình, các phòng, ban khác thuộc UBND huyện Phú Bình, Đảng ủy, UBND thị trấn Hương Sơn 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

Dương Thị Nhung

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục tiêu của đề tài	2
1.3. Ý nghĩa của đề tài.....	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	5
1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài	6
1.2. Khái quát về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng	8
1.2.1. Khái niệm về bồi thường và giải phóng mặt bằng.....	8
1.2.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường và giải phóng mặt bằng	9
1.3. Thực trạng về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng trên thế giới và các tỉnh thành trong nước	10
1.3.1. Công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng trên thế giới.....	10
1.3.2. Tình hình thực hiện bồi thường và giải phóng mặt bằng ở Việt Nam	13
1.4. Tình hình bồi thường và giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	21
1.4.1. Quy trình của công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	21
1.4.2. Bồi thường về đất	27
1.4.3. Bồi thường về hoa màu, vật nuôi	28
1.4.4. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm	29
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, 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.....	31
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	31
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	31
2.3. Nội dung nghiên cứu	31
2.3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng tại dự án	32
2.3.3. Đánh giá thực trạng áp dụng các chính sách bồi thường và giải phóng mặt bằng của các dự án và những ảnh hưởng của công tác BT&GPMB tới đời sống người dân khu vực GPMB.....	32
2.3.4. Một số yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng trên địa bàn huyện Phú Bình.	32
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của TT Hương Sơn, huyện Phú Bình.....	32
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	32
2.4.1. Điều tra số liệu thứ cấp	32
2.4.2. Điều tra số liệu sơ cấp	33
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu.....	33
Phần 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Điều kiện tự nhiên – kinh tế - xã hội huyện Phú Bình.....	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	43
3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng của dự án	47
3.2.1. Khái quát về các dự án	47
3.2.2. Đối tượng và điều kiện được bồi thường	47
3.3. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án nghiên cứu qua phiếu điều tra	61
3.3.1. Điều tra hộ gia đình.....	61
3.3.2. Điều tra cán bộ chuyên môn	66

3.4. Một số yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn huyện Phú Bình	68
3.4.1. Giá đất chưa tiệm cận với giá thị trường	68
3.4.2. Chính sách hỗ trợ còn thấp.....	69
3.4.3. Việc bố trí tái định cư còn chậm	69
3.4.4. Đánh mức độ quan trọng của một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng thông qua phiếu điều tra	69
3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của huyện Phú Bình.....	71
3.5.1. Thuận lợi	71
3.5.2. Khó khăn	72
3.5.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của huyện Phú Bình.....	73
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	76
1. Kết luận	76
2. Đề nghị	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	78

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại huyện Phú Bình năm 2018.....	39
Bảng 3.2. Tổng hợp kết quả xác nhận đối tượng được bồi thường hỗ trợ đất, tài sản gắn liền với đất.....	49
Bảng 3.3. Bảng tổng hợp diện tích, loại đất thu hồi của dự án.....	50
Bảng 3.4. Tổng hợp đơn giá bồi thường về đất tại dự án nghiên cứu	52
Bảng 3.5: Tổng hợp kinh phí bồi thường về đất của dự án	53
Bảng 3.6. Kết quả bồi thường về tài sản, vật kiến trúc tại dự án nghiên cứu	54
Bảng 3.7. Kết quả bồi thường về cây cối, hoa màu tại dự án	55
Bảng 3.8. Tổng hợp kết quả hỗ trợ theo chính sách quy định của dự án nghiên cứu	60
Bảng 3.9. Kết quả hỗ trợ tái định cư của dự án nghiên cứu.....	61
Bảng 3.10. Đánh giá của người dân về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án nghiên cứu	62
Bảng 3.11. Đánh giá của người dân về chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và hỗ trợ tạo việc làm tại dự án nghiên cứu	63
Bảng 3.12. Đánh giá của người dân về chính sách hỗ trợ tái định cư tại dự án nghiên cứu	64
Bảng 3.13. Đánh giá của người dân về tổ chức thực hiện giải phóng giải phóng mặt bằng tại dự án nghiên cứu	65
Bảng 3.14. Đánh giá của cán bộ chuyên môn về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án nghiên cứu	67
Bảng 3.15. Đánh giá mức độ quan trọng của một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng.....	70

MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài sản quốc gia có giá trị lớn và vô cùng quý giá, có vị trí đặc biệt quan trọng đối với đời sống của từng hộ gia đình, cá nhân; là tư liệu sản xuất đặc biệt; là điều kiện tối thiểu đảm bảo cho quá trình tái sản xuất giúp xã hội không ngừng phát triển. Trong quá trình đổi mới nền kinh tế - xã hội ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước được hình thành, các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ và một xu hướng tất yếu về nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra đều phải trở thành hàng hoá, trong đó đất đai cũng không phải là ngoại lệ.

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 kinh tế - xã hội 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 và 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 BT&GPMB. 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...). Và để khắc phục những tồn tại đó, Nhà nước đã từng bước hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và ban hành các văn bản pháp lý hướng dẫn thực hiện công tác BT&GPMB một cách có hiệu quả.

Cùng với sự phát triển của cả nước nói chung và huyện Phú Bình nói riêng, trong những năm gần đây trên địa bàn đã có nhiều dự án, công trình được triển khai nhằm mục đích thúc đẩy nền kinh tế phát triển, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân trong huyện, góp phần không nhỏ vào sự nghiệp phát triển chung của cả nước. Trong những dự án đó, có những dự án đã được đưa vào sử dụng song bên cạnh đó vẫn còn nhiều dự án "treo" do công tác BT&GPMB còn gặp nhiều khó khăn. Nhiều đơn thư, khiếu nại được gửi tới cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị giải quyết các vấn đề liên quan đến BT&GPMB.

Xuất phát từ thực tế đó, được sự đồng ý của Ban giám hiệu trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên; Ban chủ nhiệm Khoa sau đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, dưới sự hướng dẫn trực tiếp của thầy giáo - TS. Nguyễn Chí Hiếu, tôi thực hiện nghiên cứu đề tài ***“Đánh giá công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng của dự án xây dựng khu dân cư số 2, thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình”***.

1.2. Mục tiêu của đề tài

- Tìm hiểu và đánh giá thực trạng áp dụng các chính sách bồi thường và giải phóng mặt bằng của các dự án trên địa bàn huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

- Đánh giá công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng của các dự án, nhằm tìm ra những thuận lợi, khó khăn trong công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng của các dự án.