

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



NGUYỄN DANH NHÂN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ
TÁI ĐỊNH CƯ TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
QUẬN 6, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

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



NGUYỄN DANH NHÂN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ
TÁI ĐỊNH CƯ TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
QUẬN 6, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 885 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. PHAN ĐÌNH BÌNH

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

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

TP.HCM, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Danh Nhân

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới thầy giáo **PGS.TS. Phan Đình Bình** đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban giám hiệu, Phòng Đào tạo, Khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ viên chức Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, Ban Giải Phóng Mặt Bằng... đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn.

TP.HCM, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Danh Nhân

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
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	6
1.1.3. Vai trò của bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	8
1.1.4. Những yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	8
1.1.5. Quy trình thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	12
1.2. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở một số nước trên thế giới	15
1.2.1. Australia	15
1.2.2. Trung Quốc	16
1.2.3. Thái Lan	18
1.2.4. Singapore.....	20
1.2.5. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	23
1.3. Cơ sở thực tiễn về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở Việt Nam	23

1.3.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở Việt Nam qua các thời kỳ.....	23
1.3.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở một số địa phương.....	31
1.4. Đặc điểm và yếu tố tác động đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	37
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	40
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	40
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	40
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	40
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	40
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	41
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	41
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	42
2.3.3. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp	42
2.3.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp	43
2.3.5. Phương pháp phân tích, so sánh.....	43
2.3.6. Phương pháp xử lý số liệu.....	43
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	44
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội Quận 6	44
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	44
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	46
3.2. Công tác quản lý và sử dụng đất đai tại Quận 6	50
3.2.1. Công tác quản lý đất đai.....	50
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất Quận 6	54
3.3. Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại quận 6.....	57
3.3.1. Trình tự thực hiện thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư tại quận 6	57

3.3.2. Kết quả bồi thường, hỗ trợ và TĐC tại quận 6	61
3.4. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại 2 dự án nghiên cứu	64
3.4.1. Khái quát về 2 dự án nghiên cứu	64
3.4.2. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại 2 dự án nghiên cứu	67
3.4.3. Đánh giá công tác bồi thường GPMB qua ký kiến của người dân	71
3.4.4. Thuận lợi và khó khăn về công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư của 2 dự án	79
3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại quận 6	80
3.5.1. Giải pháp về cơ chế chính sách.....	80
3.5.2. Giải pháp về nguồn nhân lực	81
3.5.3. Giải pháp về công nghệ.....	82
3.5.4. Một số giải pháp khác	82
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	84
1. Kết luận	84
2. Kiến nghị	84
TÀI LIỆU THAM KHẢO	81
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Các chữ viết tắt
BTGPMB	: Bồi thường giải phóng mặt bằng
BTHT	: Bồi thường, hỗ trợ
CP	: Chính Phủ
CN-TTCN	: Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
KDC	: Khu dân cư
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quyết định
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
TĐC	: Tái định cư
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất năm 2018 phân bổ theo phường	55
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng các loại đất chính năm 2018	56
Bảng 3.3: Bảng tổng hợp các dự án thực hiện giải phóng mặt bằng trên địa bàn Quận 6 giai đoạn 2013 - 2018.....	62
Bảng 3.4: Tình hình GPMB trên địa bàn quận 6 giai đoạn 2016 - 2018	63
Bảng 3.5. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại 2 dự án nghiên cứu	77

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Sơ đồ hành chính Quận 6.....	39
--	----

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