

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHẠM THỊ KIM LÂM

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ
TÁI ĐỊNH CƯ TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN BÌNH CHÁNH, 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**



PHẠM THỊ KIM LÂM

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

Chuyên 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 - 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

Phạm Thị Kim Lắm

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. Trần Văn Điền đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt 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 huyện Bình Chánh, 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

Phạm Thị Kim Lắm

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CHỮ CÁI VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC BẢNG	vii
DANH MỤC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa đề tài.....	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học.....	3
1.1.1. Một số khái niệm cơ bản.....	3
1.1.2. Mục tiêu của chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	4
1.1.3. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	4
1.1.4. Vai trò của bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	6
1.1.5. Đặc điểm và các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	8
1.2. Cơ sở pháp lý	10
1.2.1. Các văn bản pháp lý	10
1.2.2. Một số quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	12
1.3. Cơ sở thực tiễn	19
1.3.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các tổ chức tài trợ và một số nước trên thế giới	19
1.3.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở Việt Nam	23
1.3.3. Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh	25

CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP

NGHIÊN CỨU	29
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	29
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	29
2.3.1. Phương pháp điều tra.....	29
2.3.1.1. Thu thập số liệu thứ cấp.....	29
2.3.1.2. Thu thập số liệu sơ cấp.....	30
2.3.3. Phương pháp phân tích, thống kê, tổng hợp, so sánh và xử lý số liệu.....	30
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	31
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội.....	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	31
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	33
3.1.3. Những thuận lợi, khó khăn trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	36
3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai.....	38
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai	38
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	42
3.3. Tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh	44
3.3.1. Thủ tục thu hồi đất và quy trình bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	44
3.3.2. Tình hình thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh	49
3.4. Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn huyện Bình Chánh ở một số dự án cụ thể.....	52
3.4.1. Khái quát về các dự án nghiên cứu	52
3.4.2. Kết quả thực hiện công tác BTHT&TĐC tại 02 dự án	58
3.5. Đánh giá chung việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của 02 dự án nghiên cứu	63
3.5.1. Kết quả đạt được so với mục tiêu, kế hoạch dự án đặt ra	63
3.5.2. Những hoạt động chưa đạt được của dự án.....	65

3.5.3. Ý kiến của người quản lý, thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	65
3.5.4. Ý kiến của người dân trong công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	71
3.5.5. Kết quả đạt được	72
3.5.6. Những khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện Bình Chánh	75
3.6. Giải pháp hoàn thiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với người dân bị thu hồi đất trên địa bàn huyện Bình Chánh	78
3.6.1. Nhóm giải pháp chung	78
3.6.2. Các giải pháp cụ thể	79
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	83
1. Kết luận	83
2. Kiến nghị	84
TÀI LIỆU THAM KHẢO	85
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CHỮ CÁI VIẾT TẮT

STT	Ký hiệu	Giải thích
1	ADB	: Ngân hàng phát triển Châu Á
2	BTHT	: Bồi thường hỗ trợ
3	BTNMT	: Bộ Tài nguyên Môi trường
4	CNH- HĐH	: Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
5	CP	: Chính Phủ
6	GPMB	: Giải phóng mặt bằng
7	GCN	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	HĐBT	: Hội đồng Bộ trưởng
9	HĐND	: Hội đồng nhân dân
10	MTTTVN	: Mặt trận Tổ quốc Việt Nam
11	NĐ	: Nghị định
12	QĐ-UBND	: Quyết định của Ủy ban nhân dân
13	QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
14	SDĐ	: Sử dụng đất
15	TT-BTC	: Thông tư Bộ Tài chính
16	TĐC	: Tái định cư
17	TTLT	: Thông tư liên tịch
18	TW	: Trung ương
19	UBND	: Ủy ban nhân dân
20	WB	: Ngân hàng thế giới

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Bình Chánh tính đến 31/12/2017	43
Bảng 3.2. Đơn giá bồi thường về đất của dự án phát triển cơ sở hạ tầng giao thông đồng bằng sông Cửu Long	59
Bảng 3.3. Tổng hợp giá trị bồi thường về đất của dự án	59
Bảng 3.4. Kinh phí bồi thường về công trình, vật kiến trúc và cây, hoa màu	60
Bảng 3.5. Tổng hợp kinh phí hỗ trợ khi thực hiện dự án.....	60
Bảng 3.6. Đơn giá bồi thường về đất của dự án bệnh viện Nhi đồng thành phố	60
Bảng 3.7. Tổng hợp giá trị bồi thường về đất của dự án	60
Bảng 3.8. Kinh phí bồi thường về công trình, vật kiến trúc và cây, hoa màu	61
Bảng 3.9. Tổng hợp kinh phí hỗ trợ khi thực hiện dự án.....	61
Bảng 3.10. Đơn giá bán nền tái định cư của dự án xây dựng bệnh viện Nhi đồng Thành phố.....	62
Bảng 3.11. Kết quả thực hiện của 02 dự án	64
Bảng 3.12. Ý kiến của cán bộ, chuyên gia về đơn giá bồi thường về đất của 2 dự án.....	67
Bảng 3.13. Ý kiến của cán bộ, chuyên gia về đơn giá bồi thường tài sản trên đất của 2 dự án.....	68
Bảng 3.14. Ý kiến của cán bộ, chuyên gia về ảnh hưởng dự án đến phát triển kinh tế - xã hội.....	69
Bảng 3.15. Ý kiến của người dân về chính sách bồi thường và hỗ trợ của dự án	70
Bảng 3.16. Ý kiến người dân về ảnh hưởng dự án đến phát triển kinh tế - xã hội.....	72

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1. Sơ đồ vị trí huyện Bình Chánh.....	31
Hình 3.2. Cơ cấu diện tích đất thu hồi thuộc dự án phát triển cơ sở hạ tầng giao thông đồng bằng sông Cửu Long	55
Hình 3.3. Cơ cấu diện tích đất thu hồi thuộc dự án xây dựng bệnh viện Nhi đồng thành phố	58