

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



VÕ ĐÌNH DŨNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 2, TP.HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



VÕ ĐÌNH DŨNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 2, TP.HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Lê Văn Thơ

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ luận văn nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Người cam đoan

VÕ ĐÌNH DŨNG

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập và nghiên cứu, tôi đã nhận được sự hướng dẫn tận tình của Thầy, Cô; nhận được sự động viên giúp đỡ của gia đình, bạn bè và đồng nghiệp. Tôi xin gửi lòng biết ơn chân thành đến:

Tập thể Thầy, Cô - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình giảng dạy và giúp đỡ tôi trong thời gian học tập và nghiên cứu.

PGS.TS. Lê Văn Thơ, khoa Quản lý Tài nguyên trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, người đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Phòng Đào tạo Đại học, Khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện rất tốt cho tôi trong suốt khóa học và thời gian thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

VÕ ĐÌNH DŨNG

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
Chương 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở lý luận và pháp lý về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	3
1.1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	3
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài	4
1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài	5
1.2. Khái quát về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng.....	6
1.2.1. Một số khái niệm liên quan.....	6
1.2.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	10
1.3. Chính sách bồi thường hỗ trợ, tái định cư của một số nước trên thế giới.....	12
1.3.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất ở Đài Loan	12
1.3.2. Tại Indônêxia	13
1.3.3. Thái Lan	14
1.4. Tình hình bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tại thành phố Hồ Chí Minh.	15
1.4.1. Tình hình thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Quận 2.TP.HCM	15
1.4.2. Bồi thường về đất.....	17

1.4.3. Bồi thường về cây cối hoa màu, vật nuôi.....	19
1.4.4. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:	19
1.4.5. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất:	20
1.4.6. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân	23
1.4.7. Tái định cư	23
1.5 Tổng quan kết quả nghiên cứu	23
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	25
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	25
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	25
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành nghiên cứu	25
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	25
2.3.1. Giới thiệu khái quát địa bàn và dự án nghiên cứu	25
2.3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	25
2.3.3. Đánh giá tác động của dự án đến kinh tế, xã hội và môi trường của các hộ gia đình sau khi bị thu hồi đất đối với dự án.....	25
2.3.4. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư.....	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	26
2.4.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp.....	26
2.4.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	27
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp, so sánh số liệu.....	28
2.4.4. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu sẵn có.....	28
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	29
3.1. Giới thiệu khái quát địa bàn và dự án nghiên cứu	29
3.1.1. Sơ lược về địa bàn Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.....	29
3.1.2. Giới thiệu về dự án nghiên cứu	31
3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án .	32
3.2.1. Kết quả bồi thường về đất ở và đất nông nghiệp	32

3.2.2. Bồi thường tài sản cây cối, hoa màu	37
3.2.3. Kết quả hỗ trợ của nhà nước khi thu hồi đất tại dự án	40
3.2.4. Đánh giá chung kết quả thu hồi đất tại Dự án xây dựng Nhà máy xử lý nước thải Nhiêu Lộc – Thị Nghè tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP.HCM.	43
3.3. Đánh giá tác động của dự án đến đời sống việc làm của các hộ gia đình sau khi bị thu hồi đất	43
3.3.1. Tác động đến thu nhập và việc làm.....	45
3.3.2. Tác động đến xã hội và môi trường	47
3.3.3. Một số ý kiến người dân về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án	48
3.4. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư.....	50
3.4.1. Thuận lợi	50
3.4.2. Khó khăn	51
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp.....	52
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	55
1. Kết luận	55
2. Đề nghị	56
TÀI LIỆU THAM KHẢO	57

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại dự án	33
Bảng 3.2. Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp tại dự án	33
Bảng 3.3. Kết quả về đối tượng và điều kiện bồi thường	36
Bảng 3.4. Kết quả bồi thường về đất ở	36
Bảng 3.5. Chênh lệch giữa giá bồi thường đất ở với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường	37
Bảng 3.6. Kết quả bồi thường và hỗ trợ đất nông nghiệp	37
Bảng 3.7. Kết quả thực hiện bồi thường tài sản cây cối, hoa màu	39
Bảng 3.8. Bảng kết quả chính sách hỗ trợ	41
Bảng 3.9. Bảng tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án	43
Bảng 3.10. Kết quả điều tra về công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư	45
Bảng 3.11. Phương thức sử dụng tiền bồi thường hỗ trợ của các hộ dân	46
Bảng 3.12. Thu nhập bình quân của người dân vùng nghiên cứu	46
Bảng 3.13. Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất	46
Bảng 3.14. Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất	48
Bảng 3.15. Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất	48
Bảng 3.16. Những nội dung trong quy trình thực hiện công tác bồi thường	48
Bảng 3.17. Ý kiến của người bị thu hồi đất về quy trình thực hiện	49
Bảng 3.18. Ý kiến của người bị thu hồi đất về giá đất tính bồi thường, hỗ trợ tại dự án	49

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BT	: Bồi thường
CP	: Chính phủ
GCN	: Giấy chứng nhận
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HGD	: Hộ gia đình
HT	: Hỗ trợ
KT-XH	: Kinh Tế- Xã Hội
LĐĐ	: Luật đất đai
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quyết định
QLĐĐ	: Quản Lý Đất Đai
NNTHĐ	: Nhà nước thu hồi đất
SDD	: Sử dụng đất
TĐC	: Tái định cư
THĐ	: Thu hồi đất
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
UBND	: Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là một loại tài sản đặc biệt có nguồn gốc từ thiên nhiên và do lao động của con người tạo ra, là thành phần chủ đạo hình thành thị trường quyền sử dụng đất nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

Trong những năm gần đây vì lý do chủ quan và khách quan nên công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) và tái định cư (TĐC) nổi lên nhiều hạn chế, bất cập và sai sót diễn ra trên cả nước, dẫn đến sự bất hợp tác hoặc khiếu kiện, đặc biệt là khiếu kiện tập thể đông người, đã trở thành vấn đề xã hội phức tạp làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình hình an ninh trật tự, mất ổn định xã hội, dẫn đến người dân mất lòng tin đối với Đảng và Nhà nước.

Việc bồi thường – GPMB rất phức tạp tác động tới nhiều mặt của đời sống kinh tế - chính trị - xã hội. Đòi hỏi Nhà nước và các địa phương phải ban hành các chính sách phù hợp để giải quyết vấn đề bồi thường, hỗ trợ và TĐC phải bảo đảm việc làm, thu nhập, chỗ ở và đời sống của người dân có đất bị thu hồi. Ngày nay nhu cầu GPMB càng trở nên cấp thiết và trở thành một thách thức lớn đối với sự phát triển kinh tế - chính trị - xã hội trên phạm vi cả nước. Đây là một vấn đề mà bất kỳ một địa phương, một quốc gia nào cũng phải đối mặt như một quy luật tất yếu của sự phát triển và Quận 2, TP.Hồ Chí Minh cũng không nằm ngoài quy luật đó.

Vấn đề bồi thường, hỗ trợ và TĐC luôn là vấn đề nhạy cảm đối với người bị thu hồi đất. Công tác thu hồi đất là vấn đề khá phức tạp và nhạy cảm đối với chính quyền Quận 2 cũng như Thành phố với khối lượng các dự án còn lại đang và chuẩn bị triển khai thực hiện. Hiện nay, tốc độ đô thị hóa trên địa bàn Quận 2 tăng rất nhanh, Tuy nhiên cũng đã có nhiều “điểm nóng” do thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất chưa tốt, người dân khiếu nại, tố cáo với số đông, gây mất ổn định xã hội, việc giải quyết, khắc phục kéo dài, mất nhiều thời gian. Việc thu hồi đất của các dự án đã kéo dài và trải nhiều giai đoạn phức tạp, phải thay đổi, bổ sung nhiều lần về chính sách.

Xuất phát từ tình hình thực tiễn trên và được sự đồng ý của ban giám hiệu trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, sự giúp đỡ của Ban Bồi thường giải phóng