

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



ĐỒNG HUY NGỌC

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG
KHU CÔNG NGHIỆP ĐIỀM THỤY TRÊN ĐỊA BÀN
XÃ HỒNG TIÊN, THỊ XÃ PHỔ YÊN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN – 2019

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



ĐỒNG HUY NGỌC

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG
KHU CÔNG NGHIỆP ĐIỀM THỤY TRÊN ĐỊA BÀN
XÃ HỒNG TIÊN, THỊ XÃ PHỔ YÊN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

MÃ SỐ: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn: TS. Phan Thị Thu Hằng

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Em xin cam đoan: Bản Luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu nghiêm túc của cá nhân, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu các văn bản pháp lý, kiến thức chuyên môn, điều tra nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn, phân tích số liệu và đặc biệt dưới sự hướng dẫn khoa học của cô giáo **TS. Phan Thị Thu Hằng**.

Các thu thập số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực, các giải pháp đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất cứ hình thức nào trước khi trình, bảo vệ và công nhận bởi “Hội đồng Đánh giá luận văn tốt nghiệp Thạc sỹ Quản lý đất đai”

Tác giả luận văn

Đông Huy Ngọc

LỜI CẢM ƠN

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

Em xin chân thành cảm ơn cô giáo **TS. Phan Thị Thu Hằng**, Đại học Nông Lâm - Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn em trong suốt thời gian em nghiên cứu thực hiện đề tài.

Em xin cảm ơn sự góp ý, giúp đỡ chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa quản lý tài nguyên, Phòng đào tạo, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho em thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn lãnh đạo và tập thể cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Thống kê; Ban Bồi thường GPMB&QLDA thị xã Phổ Yên, UBND xã Hồng Tiến, bà con nhân dân xóm Háng, xóm Yên Mễ, xã Hồng Tiến đã tạo điều kiện giúp đỡ bản thân trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Xin trân trọng cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Đông Huy Ngọc

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	3
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	5
1.2. Khái quát về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng	9
1.2.1. Khái niệm về bồi thường và giải phóng mặt bằng	9
1.2.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường và giải phóng mặt bằng	10
1.3. Thực trạng về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng trên thế giới và các tỉnh thành trong nước	11
1.3.1. Công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng ở một số nước trên thế giới ...	11
1.3.2. Tình hình thực hiện bồi thường và giải phóng mặt bằng ở Việt Nam ..	14
1.3.3. Kết quả bồi thường và GPMB tại một số tỉnh	16
1.4. Quy định về bồi thường và giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ...	24
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	29
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	29
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	29

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	29
2.3. Nội dung nghiên cứu	29
2.3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên. ..	29
2.3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng của dự án Xây dựng khu công nghiệp Diềm Thụy (phần diện tích 180 ha) Lô CN7 trên địa bàn xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018.	29
2.3.3. Đánh giá những ảnh hưởng của công tác BT&GPMB đến đời sống người dân tại dự án.....	30
2.3.4. Đánh giá ảnh hưởng của công tác BT&GPMB đến tình hình phát triển kinh tế - xã hội - môi trường của xã Hồng Tiến	30
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB cho địa phương trong thời gian tới	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp	30
2.4.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp	30
2.4.3. Phương pháp thống kê tổng hợp và phân tích thông tin	31
2.4.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	32
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	33
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất của xã Hồng Tiến.....	33
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	33
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	35
3.1.3. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội ảnh hưởng tới sự phát triển kinh tế của xã Hồng Tiến.....	39
3.1.4. Tình hình sử dụng đất của xã Hồng Tiến.....	40

3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án “Xây dựng khu công nghiệp Diêm Thụy (phần diện tích 180 ha) lô CN7 trên địa bàn xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.....	41
3.2.1. Khái quát về dự án	41
3.2.2. Kết quả thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của dự án	43
3.2.4. Đánh giá về các chính sách hỗ trợ cho người dân tại khu vực GPMB.	46
3.3. Đánh giá ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng đến đời sống người dân tại dự án xây dựng khu công nghiệp Diêm Thụy trên địa bàn xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên	49
3.3.1. Tình hình đất bị thu hồi.....	49
3.3.2. Tình hình chuyển đổi ngành nghề của các hộ dân sau khi dự án xây dựng KCN Diêm Thụy thu hồi đất	49
3.3.3. Tình hình thu nhập của các hộ dân sau thu hồi nông nghiệp tại KCN Diêm Thụy sau thu hồi đất.....	51
3.3.4. Tình hình đời sống của các hộ dân sau thu hồi đất tại KCN Diêm Thụy ...	53
3.4. Đánh giá ảnh hưởng của dự án đến tình hình phát triển kinh tế - xã hội - môi trường của địa phương	56
3.4.1. Sự thay đổi hạ tầng tại địa phương	56
3.4.2. Ảnh hưởng đến trật tự an ninh xã hội	57
3.4.3. Ảnh hưởng đến môi trường.....	58
3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác BT, hỗ trợ GPMB cho địa phương trong thời gian tới.	60
3.5.1. Đánh giá chung kết quả công tác bồi thường GPMB của dự án.....	60
3.5.2 Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường GPMB cho địa phương trong thời gian tới.....	65

KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	67
1. Kết luận	67
2. Đề nghị	68
TÀI LIỆU THAM KHẢO	68

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BT, HT, TĐC	Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
CSHT:	Cơ sở hạ tầng
ĐTH:	Đô thị hóa
GCNQSĐĐ:	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất
GPMB :	Giải phóng mặt bằng
HĐH:	Hiện đại hóa
HT:	Hỗ trợ
KT-XH	Kinh tế-xã hội
TĐC:	Tái định cư
TP	Thành phố
TW:	Trung ương
UBND:	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2018.....	40
Bảng 3.2. Tổng hợp đối tượng đủ điều kiện bồi thường của dự án.....	43
Bảng 3.3: Kết quả bồi thường đất nông nghiệp.....	44
Bảng 3.4. Kết quả bồi thường đất ở	45
Bảng 3.5: Kết quả bồi thường về cây cối, hoa màu tại khu vực GPMB.....	45
Bảng 3.6: Kết quả bồi thường về tài sản, vật kiến trúc	46
Bảng 3.7: Kết quả thực hiện các chính sách hỗ trợ cho các hộ gia đình có đất bị thu hồi tại dự án.....	47
Bảng 3.8: Diện tích bình quân đất của các hộ điều tra	49
Bảng 3.9: Số lượng lao động trước và sau thu hồi đất.....	50
Bảng 3.10: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi thu hồi đất	51
Bảng 3.11: Đánh giá của hộ về thay đổi thu nhập	52
Bảng 3.12: Mục đích sử dụng tiền đền bù các hộ dân sau khi thu hồi đất	53
Bảng 3.13: Sự thay đổi vật dụng gia đình trong các hộ	54
Bảng 3.14: Sự thay đổi hạ tầng ở địa phương.....	57
Bảng 3.15: Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân	58
sau khi thu hồi đất.....	58
Bảng 3.16: Đánh giá của các hộ về tác động của môi trường.....	59