

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

-----o0o-----



BÙI QUÝ DƯƠNG

**NGHIÊN CỨU VÀ ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KHU ĐÔ THỊ DỊCH VỤ
CÔNG NGHIỆP YÊN BÌNH,
TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

-----o0o-----



BÙI QUÝ DƯƠNG

**NGHIÊN CỨU VÀ ĐỀ XUẤT MỘT SỐ
GIẢI PHÁP GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KHU ĐÔ THỊ
DỊCH VỤ CÔNG NGHIỆP YÊN BÌNH,
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**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: PGS.TS LÊ SỸ TRUNG

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản Luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu nghiêm túc của cá nhân tôi, 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 thầy giáo **PGS.TS Lê Sỹ Trung**.

Các số liệu và những kết quả 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

Bùi Quý Dương

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã 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 tôi hoàn thành bản luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo **PGS.TS Lê Sỹ Trung**, Đại học Nông Lâm - Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi 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 tôi thực hiện đề tài.

Tôi 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, Chi nhánh VP ĐKĐĐ thị xã Phổ Yên, UBND phường Đồng Tiến, bà con nhân dân các tổ dân phố Giữa, Đình, Thanh Hoa, Tân Hoa, Vườn Dãy, Hoàng Thanh, Hoàng Vân, Tân Thành, Vinh Xương đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

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

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn !

Tác giả luận văn

Bùi Quý Dương

MỤC LỤC

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
3.1. Ý nghĩa lý luận	3
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn	3
CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1 Một số khái niệm cơ bản	4
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm đất đai.....	4
1.1.2. Khái niệm và các trường hợp thu hồi đất.....	5
1.1.3. Khái niệm giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	7
1.1.4. Khái niệm giá đất và định giá đất	9
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	9
1.2.1. Các văn bản pháp quy của nhà nước có liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất.....	9
1.2.2. Các văn bản pháp quy của địa phương có liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất.....	10
1.3. Các kết quả nghiên cứu liên quan đến đề tài	13
1.3.1. Bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số quốc gia trên thế giới.....	13
1.3.2. Bồi thường giải phóng mặt bằng tại Việt Nam.....	16
1.3.3. Bồi thường giải phóng mặt bằng tại tỉnh Thái Nguyên	19
1.4. Đánh giá chung công tác GPMB.....	21
1.4.1. Tầm quan trọng của GPMB trong phát triển kinh tế xã hội	21
1.4.2. Mức độ ảnh hưởng của tiến độ công tác GPMB đến các dự án	22
1.4.3. Những yếu tố tác động đến công tác bồi thường GPMB.....	22
1.4.4. Tác động của việc thu hồi đất đến đời sống của người dân.....	23
1.4.5. Thuận lợi	23

1.4.6. Khó khăn, hạn chế.....	24
CHƯƠNG 2 ĐỐI TƯỢNG, 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 nghiên cứu	25
2.3. Nội dung nghiên cứu	25
2.3.1. Nghiên cứu tổng quan về dự án Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên.....	25
2.3.2. Kết quả thực hiện công tác bồi thường GPMB dự án.....	25
2.3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án	25
2.3.4. Nghiên cứu tác động của dự án đến đời sống của người dân	26
2.3.5. Đề xuất một số biện pháp khắc phục những khó khăn tồn tại khi triển khai công tác GPMB dự án	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	26
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	26
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu sơ cấp	26
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu.....	27
CHƯƠNG 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THỰC HIỆN	28
3.1. Tổng quan về Dự án: Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên.....	28
3.1.1. Giới thiệu phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên nơi thực hiện dự án.....	28
3.1.2 Giới thiệu về dự án nghiên cứu	29
3.2. Kết quả thực hiện công tác Bồi thường GPMB của dự án.....	39
3.2.1. Kết quả bồi thường theo luật đất đai 2003	39
3.2.2. Kết quả bồi thường, hỗ trợ theo luật đất đai 2013	47
3.2.3. So sánh kết quả GPMB theo luật đất đai 2003 và 2013	56

3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án	58
3.3.1. Điều kiện tự nhiên	58
3.3.2. Yếu tố Kinh tế - Xã hội	60
3.3.3. Sự tham gia, ảnh hưởng của các bên liên quan.....	62
3.3.4. Các chế độ chính sách của nhà nước về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất phục vụ công tác GPMB	63
3.4. Tác động của dự án đến cuộc sống và công việc của người dân sau khi bị thu hồi đất phục vụ GPMB.....	64
3.4.1. Cuộc sống, cách thức, hình thức sử dụng tiền bồi thường của người dân sau khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất	64
3.4.2. Tình hình việc làm của người dân sau khi nhận tiền bồi thường hỗ trợ thu hồi đất.....	66
3.4.3.Thu nhập của người dân sau khi nhận tiền bồi thường hỗ trợ thu hồi đất	69
3.5. Đề xuất giải pháp khắc phục những khó khăn, tồn tại trong triển khai công tác GPMB dự án	70
3.5.1. Thuận lợi	70
3.5.2. Hạn chế, khó khăn và nguyên nhân	72
3.5.3. Đề xuất một số giải pháp khắc phục khó khăn, tồn tại	74
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	80
1. Kết luận	80
2. Kiến nghị	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	82

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CP	Chính phủ
CSDL	Cơ sở dữ liệu
CNH – HĐH	Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GCNQSDD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	Hồ sơ địa chính
QĐ	Quyết định
TĐC	Tái định cư
TNMT	Tài nguyên môi trường
TTg	Thủ tướng
TT	Thông tư
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1. Văn bản quy định giá đất áp dụng theo luật đất đai 2003	40
Bảng 3.2. Đơn giá chi tiết bồi thường hỗ trợ các loại đất của dự án theo luật đất đai 2003	41
Bảng 3.3. Văn bản quy định giá bồi thường, hỗ trợ tài sản theo luật đất đai 2003	42
Bảng 3.4. Văn bản quy định giá bồi thường cây trồng, vật nuôi theo luật đất đai 2003	43
Bảng 3.5. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ theo luật đất đai 2003	45
Bảng 3.6. Văn bản quy định giá đất áp dụng theo luật đất đai 2013	48
Bảng 3.7. Đơn giá chi tiết bồi thường hỗ trợ các loại đất nông nghiệp của dự án theo luật đất đai 2013	49
Bảng 3.8. Văn bản quy định giá bồi thường, hỗ trợ tài sản theo luật đất đai 2013	50
Bảng 3.9. Văn bản quy định giá bồi thường cây trồng, vật nuôi theo luật đất đai 2013	52
Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ theo luật đất đai 2013	54
Bảng 3.11. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án năm 2003 và 2013	56
Bảng 3.12. Tổng hợp kinh phí bồi thường tính đến hết năm 2017	58
Bảng 3.13. Hiện trạng sử dụng đất phường Đồng Tiến	59
Bảng 3.14. Tổng hợp kết quả điều tra ý kiến ủng hộ của các hộ dân có đất, tài sản trên đất bị thu hồi phục vụ GPMB dự án	60
Bảng 3.15. Tổng hợp kết quả điều tra ý kiến của người dân về môi trường sống sau khi thực hiện dự án	61
Bảng 3.16. Tổng hợp kết quả điều tra ý kiến cán bộ chuyên môn về sự tham gia, ảnh hưởng của các bên liên quan phục vụ GPMB dự án	62

Bảng 3.17. Tổng hợp kết quả điều tra ý kiến cán bộ chuyên môn về văn bản hướng dẫn Bồi thường, hỗ trợ GPMB khi nhà nước thu hồi đất	64
Bảng 3.18. Kết quả điều tra tình hình cuộc sống của hộ dân.....	65
Bảng 3.19. Kết quả khảo sát, điều tra phương thức sử dụng chính tiền bồi thường, hỗ trợ của hộ dân	66
Bảng 3.20. Trình độ học vấn của số người trong độ tuổi lao động bị thu hồi đất phục vụ dự án	67
Bảng 3.21. Tình hình việc làm của người dân sau khi bị thu hồi đất	68
Bảng 3.22. Tình hình thu nhập của người dân sau khi bị thu hồi đất.....	69