

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



LÊ THỊ TUYẾT MAI

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT
BẰNG DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP THĂNG
LONG VĨNH PHÚC TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN
BÌNH XUYÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

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



LÊ THỊ TUYẾT MAI

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT
BẰNG DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP THĂNG
LONG VĨNH PHÚC TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN
BÌNH XUYÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

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: TS. Nguyễn Thị Lợi

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là đề tài nghiên cứu của riêng tôi, các số liệu và kết quả sử dụng để nghiên cứu viết luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ học vị nào, mọi trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc rõ ràng.

Tác giả luận văn

Lê Thị Tuyết Mai

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các Thầy, cô Khoa Tài nguyên và Môi trường và Phòng Quản lý đào tạo sau Đại học, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi có nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của **TS. Nguyễn Thị Lợi**, là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Bình Xuyên; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Xuyên, Ban đền bù GPMB, Quản lý dự án huyện Bình Xuyên và các anh, chị em, bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

Với tâm lòng chân thành, tôi xin cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2018

Tác giả luận văn

Lê Thị Tuyết Mai

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BT	: Bồi thường
GCN	: Giấy chứng nhận
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
GPMB&PTQĐ	: Giải phóng mặt bằng và Phát triển quỹ đất
KCN	: Khu công nghiệp
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TĐC	: Tái định cư
TP	: Thành phố
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TTCN	: Tiêu thủ công nghiệp
TMDV	: Thương mại dịch vụ
UBND	: Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	iii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết củ đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Khái quát những vấn đề liên quan đến giải phóng mặt bằng	4
1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến giải phóng mặt bằng	4
1.1.2. Quy trình của công tác giải phóng mặt bằng	4
1.1.3. Những quy định về thu hồi đất.....	5
1.1.5. Những quy định về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất	8
1.1.6. Những quy định về tái định cư, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	11
1.2. Cơ sở khoa học của đề tài	11
1.2.1. Cơ sở lý luận của đề tài	11
1.2.2 Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	12
1.2.3. Cơ sở pháp lý của đề tài	14
1.3. Sơ lược về công tác GPMB ở một số nước trên thế giới và ở Việt Nam	16
1.3.1. Sơ lược về công tác giải phóng mặt bằng trên thế giới.....	16
1.3.2. Sơ lược về công tác GPMB ở một số địa phương trong nước.....	19
1.3.3. Sơ lược về công tác giải phóng mặt bằng ở tỉnh Vĩnh Phúc.....	22
CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	26
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	26
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	26
2.3. Nội dung nghiên cứu	26
2.4. Phương pháp và các chỉ tiêu nghiên cứu.....	27
2.4.1. Phương pháp thu thập, nghiên cứu số liệu, tài liệu thứ cấp	27
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu sơ cấp	28
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu	28
2.4.4. Phương pháp so sánh, đánh giá.....	29

CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	30
3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của huyện Bình Xuyên	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên của huyện Bình Xuyên	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của huyện Bình Xuyên	33
3.1.3. Sơ lược về hiện trạng sử dụng đất của huyện Bình Xuyên.....	34
3.1.4. Sơ lược công tác quản lý đất đai của huyện Bình Xuyên	36
3.2. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thăng Long Vĩnh Phúc.....	40
3.2.1. Thống kê và phân loại đối tượng bồi thường ở khu vực giải phóng mặt bằng.....	42
3.2.2. Đánh giá kết quả bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp.....	45
3.2.3. Đánh giá kết quả bồi thường, hỗ trợ đất ở, đất vườn trong cùng thửa đất ở.....	59
3.2.4. Đánh giá kết quả bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất	60
3.2.5. Tổng hợp kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án	63
3.3. Đánh giá công tác GPMB thông qua ý kiến của người dân bị thu hồi đất và người dân xung quanh khu vực dự án KCN Thăng Long Vĩnh Phúc.....	65
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết chung của người dân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi nhà nước thu hồi đất.....	65
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.....	67
3.3.3. Kiến nghị của người dân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án.....	71
3.4. Khó khăn, tồn tại và giải pháp đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng các dự án	74
3.4.1. Những khó khăn, tồn tại trong công tác giải phóng mặt bằng của Dự án KCN Thăng Long Vĩnh Phúc	74
3.4.2. Nguyên nhân của những khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng của Dự án KCN Thăng Long Vĩnh Phúc	74
3.4.3. Một số giải pháp khắc phục đẩy nhanh tiến độ GPMB các Dự án	75
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	78
1. KẾT LUẬN	78
2. ĐỀ NGHỊ	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO	80

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 huyện Bình Xuyên	35
Bảng 3.2. Thống kê, phân loại các đối tượng được bồi thường, hỗ trợ	44
Bảng 3.3. Đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện dự án đối với đất nông nghiệp có giấy tờ về quyền sử dụng đất	46
Bảng 3.4. Kết quả bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp có giấy tờ về quyền sử dụng đất.....	51
Bảng 3.5. Đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện dự án đối với đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích đã giao cho dân thầu khoán trên 3 năm	53
Bảng 3.6. Kết quả hỗ trợ về đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích đã giao cho dân thầu khoán	54
Bảng 3.7. Đơn giá hỗ trợ khi thực hiện dự án đối với đất nông nghiệp của các hộ dân đang nhận thầu khoán của Công ty TNHH Vineco Tam Đảo ...	55
Bảng 3.8. Kết quả bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp của Công ty TNHH Vineco Tam Đảo (đã giao cho các hộ dân thầu khoán).....	56
Bảng 3.9. Đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện dự án đối với đất nông nghiệp không giấy tờ về Quyền sử dụng đất	58
Bảng 3.10. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp không giấy tờ về quyền sử dụng đất	58
Bảng 3.11. Kết quả bồi thường, hỗ trợ đất ở, đất vườn trong cùng thửa đất ở nhưng không được công nhận là đất ở.....	59
Bảng 3.12. Kết quả bồi thường, hỗ trợ tài sản vật kiến trúc và cây trồng trên đất ...	60
Bảng 3.13. Bảng đơn giá bồi thường di chuyển mồ mã.....	62
Bảng 3.14. Kết quả bồi thường di chuyển mồ mã	63
Bảng 3.15. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ của Dự án.....	64
Bảng 3.16. Kết quả điều tra sự hiểu biết chung của người dân về chính sách bồi thường, hỗ trợ TĐC.....	66
Bảng 3.17. Đánh giá sự hiểu biết chung của người dân về đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất.....	68
Bảng 3.18. Kiến nghị của người dân liên quan đến kinh tế	72
Bảng 3.19. Một số kiến nghị của người dân trong khu vực GPMB và ngoài khu vực GPMB liên quan đến chế độ chính sách về bồi thường GPMB và biện pháp thực hiện	72

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Sơ đồ vị trí huyện Bình Xuyên được thể hiện trên Bản đồ hành chính tỉnh Vĩnh Phúc	30
Hình 3.2: Cơ cấu các loại đất chính trên địa bàn huyện Bình Xuyên năm 2017	36
Hình 3.3. Bản đồ khu đất dự án KCN Thăng Long Vĩnh Phúc	42
Hình 3.4. Biểu đồ so sánh tỷ lệ trả lời đúng câu hỏi của người dân trong và xung quanh khu vực GPMB về công tác bồi thường GPMB	70
Hình 3.5. Biểu đồ so sánh tỷ lệ người dân kiến nghị trong khu vực GPMB và ngoài khu vực GPMB liên quan đến kinh tế và chế độ chính sách BT, GPMB	73

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết củ đề tài

Công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng (GPMB) để thực hiện các công trình, dự án phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng là một khâu quan trọng, then chốt, đang được Nhà nước và toàn thể xã hội quan tâm, nó không chỉ ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi của tổ chức, cá nhân và hộ gia đình có đất bị thu hồi mà còn ảnh hưởng rất lớn tới tình hình kinh tế, chính trị - xã hội của địa phương, vì vậy đòi hỏi phải được giải quyết một cách thoả đáng và khoa học.

Trong điều kiện quỹ đất ngày càng hạn hẹp mà nhu cầu đầu tư ngày càng tăng thì vấn đề lợi ích kinh tế của các tổ chức, cá nhân khi Nhà nước giao đất cũng như thu hồi đất ngày càng được quan tâm. Vì vậy, công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất đã và đang là một vấn đề mang tính thời sự cấp bách. Trong những năm qua, chính sách bồi thường GPMB đã đi vào cuộc sống tạo mặt bằng cho các dự án xây dựng ở Việt Nam, tạo nguồn lực sản xuất, chuyển đổi cơ cấu, phát triển đô thị và đổi mới diện mạo nông thôn. Song trước những đổi mới của chính sách đất đai và sự vận động của thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất hiện hành đã bộc lộ một số tồn tại ảnh hưởng đến công tác bồi thường, GPMB cho các dự án đầu tư ở Việt Nam. Thực tiễn đã khẳng định công tác GPMB là điều kiện tiên quyết để thực hiện thành công dự án, mà tiến độ GPMB ra sao thì vấn đề chính sách bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước cho người dân có đất bị thu hồi hợp lý sẽ có ý nghĩa vô cùng to lớn.

Công tác giải phóng mặt bằng là một lĩnh vực nhạy cảm, phức tạp và gặp rất nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện, như việc đơn giá bồi thường, hỗ trợ phải hợp lý với người dân, vì khung giá bồi thường đất và tài sản gắn liền với đất thường thấp hơn rất nhiều so với giá ngoài thị trường (*giá thoả thuận*), đặc biệt là giá đất ở có sự chênh lệch lớn giữa các vùng lân cận như khu vực Hà Nội; thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ ... Ngoài ra, còn phải giải quyết vấn đề công ăn việc làm, bố trí tái định cư và các hậu quả sau giải phóng mặt bằng....