

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN ĐỨC MẠNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI
PHÓNG MẶT BẰNG CỦA DỰ ÁN NHÀ MÁY
LUYỆN CÁN THÉP NGHI SƠN,
TỈNH THANH HÓA**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN ĐỨC MẠNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI
PHÓNG MẶT BẰNG CỦA DỰ ÁN NHÀ MÁY
LUYỆN CÁN THÉP NGHI SƠN,
TỈNH THANH HÓA**

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 Thế Huân

Thái Nguyên - 2018

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ ở một học vị nào.

- Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Hà Nội, ngày 17 tháng 9 năm 2018

Tác giả luận văn

Nguyễn Đức Mạnh

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình của các thầy cô giáo và bạn bè, đồng nghiệp đã có những ý kiến đóng góp quý báu để hoàn thành luận văn Thạc sĩ này.

Tôi xin bày tỏ sự cảm ơn trân trọng nhất tới giáo viên hướng dẫn khoa học TS. Nguyễn Thế Huấn đã tận tình hướng dẫn giúp đỡ tôi trong suốt quá trình hoàn thành luận văn.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo khoa Quản lý tài nguyên, 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 Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn, lãnh đạo UBND huyện Tĩnh Gia; Phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Thống kê huyện Tĩnh Gia; UBND xã Hải Thượng và nhân dân thuộc dự án đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn.

Cuối cùng tôi xin chân thành cảm ơn tới gia đình, những người thân, cán bộ đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Hà Nội, ngày 17 tháng 9 năm 2018

Tác giả luận văn

Nguyễn Đức Mạnh

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT VÀ KÍ HIỆU

Ký hiệu	Các chữ viết tắt
ADB	: Ngân hàng phát triển Châu Á
BDS	: Bất động sản
BNN&PTNT	: Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn
BT	: Bồi thường
CNH	: Công nghiệp hoá
CP	: Chính phủ
DA	: Dự án
ĐTH	: Đô thị hoá
FDI	: Đầu tư trực tiếp từ nước ngoài
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HDH	: Hiện đại hoá
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
LĐ	: Lao động
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quyết định
TĐC	: Tái định cư
THCS	: Trung học cơ sở
THPT	: Trung học phổ thông
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân
WB	: Ngân hàng thế giới

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Diện tích đất đai của huyện Tĩnh Gia theo đơn vị hành chính đến ngày 31/12/2017	33
Bảng 3.2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế qua các năm của huyện Tĩnh Gia	35
Bảng 3.3. Dân số, lao động và cơ cấu sử dụng lao động qua các năm của huyện Tĩnh Gia	36
Bảng 3.4. Tình hình lập quy hoạch sử dụng đất giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2020 của huyện Tĩnh Gia	39
Bảng 3.5. Diện tích đất ở được giao của huyện Tĩnh Gia	40
Bảng 3.6. Kết quả giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện.	40
Bảng 3.7. Kết quả thu hồi đất phục vụ thực hiện các dự án huyện Tĩnh Gia	41
Bảng 3.8. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSDĐ đến năm 2017 huyện Tĩnh Gia	42
Bảng 3.9. Một số tình hình chung của dự án	43
Bảng 3.14. Tổng hợp kết quả xác định đối tượng được bồi thường và không bồi thường	47
Bảng 3.15. Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường	48
Bảng 3.10. Bảng bồi thường về đất của dự án	49
Bảng 3.11. Tổng hợp các hạng mục bồi thường	50
Bảng 3.12. Đơn giá bồi thường về đất và chênh lệch giữa giá thị trường với giá bồi thường do Nhà nước quy định tại dự án nghiên cứu	52
Bảng 3.13. Ý kiến của người người có đất bị thu hồi về giá đất bồi thường	53
Bảng 3.16. Kết quả bồi thường tài sản trên đất	54
Bảng 3.17. Ý kiến của người dân về bồi thường tài sản trên đất	54
Bảng 3.18. Bảng tổng hợp các hạng mục hỗ trợ	59
Bảng 3.19. Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ và TĐC	63
Bảng 3.21: Tổng hợp kết quả ý kiến của cán bộ chuyên môn về công tác giải phóng mặt bằng của dự án (12 cán bộ)	63
Bảng 3.20. Tình hình thu nhập của các hộ dân sau khi bị thu hồi đất	65
Bảng 3.22. Tổng hợp đơn giá bồi thường về đất của dự án	2
Bảng 3.23. Tổng hợp đơn giá bồi thường về tài sản của dự án	4

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Trình tự thủ tục thu hồi đất và giải phóng mặt bằng	15
Hình 3.1: Khu tái định cư của Dự án Nhà máy Luyện Cán thép Nghi Sơn	62

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT VÀ KÍ HIỆU.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	iv
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	v
MỤC LỤC.....	vi
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 TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở lý luận và pháp lý về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	3
1.1.1. Khái quát về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	3
1.1.2. Các yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	5
1.2. Cơ sở pháp lý về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng	7
1.2.1. Cơ sở pháp lý về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	7
1.2.2. Nguyên tắc chung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.....	9
1.2.3. Những nội dung cơ bản của chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	9
1.2.4. Trình tự, thủ tục các bước thực hiện công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng.....	10
1.3. Kinh nghiệm về chính sách bồi thường và tái định cư của một số nước trên thế giới.....	15
1.3.1. Tại Trung Quốc.....	15
1.3.2. Tại Hàn Quốc	17
1.4. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam qua các thời kỳ.....	18
1.4.1. Thời kỳ từ năm 1945 đến năm 1987	18
1.4.2. Thời kỳ từ năm 1987 đến năm 1993	19
1.4.3. Thời kỳ từ năm 1993 đến năm 2003	19

1.4.4. Thời kỳ từ năm 2003 tới năm 2013.....	20
1.4.5. Thời kỳ từ năm 2013 đến nay.....	21
1.5. Tình hình thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Thanh Hoá.....	22
1.6. Những tồn tại trong quá trình bồi thường GPMB, tái định cư và một số nghiên cứu liên quan đến giải phóng mặt bằng.....	24
1.6.2. Một số nghiên cứu liên quan đến giải phóng mặt bằng	24
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	29
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	29
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	29
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	29
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	29
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và tình hình quản lý đất đai trên địa bàn huyện Tĩnh Gia - tỉnh Thanh Hoá.....	29
2.2.2. Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Nhà máy luyện cán thép Nghi Sơn.....	29
2.2.3. Ảnh hưởng giải phóng mặt bằng của dự án đến đời sống người dân	29
2.2.4. Một số giải pháp nhằm thực hiện tốt công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ở các dự án trong thời gian tới.....	29
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	29
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu	29
2.3.2. Phương pháp phân tích so sánh	31
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	32
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và sử dụng đất trên địa bàn huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá.....	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	32
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế.....	34
3.1.3. Tình hình xã hội	36

3.1.4. Thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá	38
3.2. Đánh giá công tác GPMB thuộc dự án nghiên cứu.....	43
3.2.1. Giới thiệu về dự án nghiên cứu	43
3.2.2. Các văn bản chính sách liên quan đến thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án	44
3.2.3. Trình tự thực hiện.....	46
3.2.4. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ của dự án	47
3.2.5. Kết quả phỏng vấn cán bộ trực tiếp làm công tác bồi thường GPMB được thể hiện ở bảng 3.21 như sau	63
3.3. Ảnh hưởng giải phóng mặt bằng của dự án đến đời sống người dân	64
3.3.1. Việc làm, thu nhập, đời sống của người dân bị thu hồi đất	64
3.3.2. Nguyên nhân dẫn đến lao động nông nghiệp có đất bị thu hồi không có việc làm hoặc việc làm bấp bênh	66
3.3.3. Người nông dân chưa biết cách sử dụng hợp lý số tiền bồi thường	67
3.3.4. Chính sách tài chính hỗ trợ người nông dân mất đất có thể tái sản xuất, tái thu nhập ổn định đời sống	67
3.4.1. Quy trình thực hiện công tác bồi thường, GPMB	68
3.4.2. Chế độ chính sách	68
3.4.3. Về tổ chức thực hiện	69
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	71
1. Kết luận	71
2. Kiến nghị	72
PHỤ LỤC	1