

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÊ PHÚC HOÀNG

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÔNG TÁC
BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
DỰ ÁN NHÀ MÁY NHIỆT ĐIỆN 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



LÊ PHÚC HOÀNG

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÔNG TÁC
BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
DỰ ÁN NHÀ MÁY NHIỆT ĐIỆN 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. Vũ Thị Thanh Thủy

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.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2018

Tác giả luận văn

Lê Phúc Hoàng

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các thầy cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để hoàn thành bản luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn cô giáo hướng dẫn **TS. Vũ Thị Thanh Thủy** đã định hướng, đồng thời cũng là người tận tình chỉ bảo, giúp đỡ em trong suốt quá trình hoàn thành luận văn tốt nghiệp. Em xin gửi tới các thầy, cô lòng biết ơn sâu sắc nhất.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên và phòng đào tạo - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Tĩnh Gia, Phòng thống kê huyện Tĩnh Gia, UBND xã Hải Thượng, UBND xã Hải Hà cùng nhân dân xã thuộc dự án đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi tỏ lòng biết ơn đến người thân, gia đình và bè bạn đã tạo điều kiện về tài chính, cơ hội để tôi công tác và học tập, đã động viên tôi rất nhiều trong suốt quá trình học tập và hoàn thành luận văn.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn !

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2018

Tác giả luận văn

Lê Phúc Hoàng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT VÀ KÍ HIỆU.....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích nghiên cứu.....	2
3. Yêu cầu của đề tài	2
Chương 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	2
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
1.1.1.1. Thu hồi đất	3
1.1.1.2. Bồi thường, hỗ trợ	3
1.1.1.3. Tái định cư	4
1.1.2. Các yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	5
1.1.2.1. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	5
1.1.2.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	6
1.1.2.3. Ban hành chính sách đất đai.....	6
1.1.2.4. Giá đất và định giá đất	6
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.....	8
1.2.3. Những nội dung cơ bản của chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	9
1.2.3.1. Đối tượng áp dụng.....	9
1.2.3.2. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	9

1.2.3.3. Tái định cư	10
1.2.3.4. Bồi thường, hỗ trợ	10
1.2.4. Trình tự, thủ tục các bước thực hiện công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng	10
1.2.4.1. Công bố thông báo chủ trương thu hồi đất và chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi	11
1.2.4.2. Ra quyết định thu hồi đất	11
1.2.4.3. Xây dựng khu tái định cư và khu đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp	11
1.2.4.4. Thành lập Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng	11
1.2.4.5. Kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai	12
1.2.4.6. Lập, thẩm định, xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	12
1.2.4.7. Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	13
1.2.4.8. Thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư	13
1.2.4.9. Thời điểm bàn giao đất	14
1.2.4.10. Cường chế thu hồi đất	14
1.2.4.11. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế	14
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

1.7. 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 Khu kinh tế Nghi Sơn- huyện Tĩnh Gia - tỉnh Thanh Hoá	29
2.2.2. Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn huyện Tĩnh Gia - tỉnh Thanh Hoá	29
2.2.3. Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Nhà máy Nhiệt Nghi Sơn - tỉnh Thanh Hóa.....	29
2.2.3.1. Giới thiệu về dự án.....	29
2.2.3.2. Các chính sách, cơ sở pháp lý của việc thực hiện dự án.....	29
2.2.3.3. Tình hình thực hiện dự án	29
2.2.3.4. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án	29
2.2.3.5. Nhận xét chung	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.....	30
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu	30
2.3.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	31
2.3.3. Phương pháp phân tích so sánh	31
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	32
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá.....	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	32
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế.....	36
3.1.3. Tình hình xã hội	39
3.2. Thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá	42
3.2.1. Công tác quản lý Nhà nước về đất đai	42

3.2.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	42
3.3. Đánh giá công tác GPMB thuộc dự án nghiên cứu.....	48
3.3.1. Tình hình chung của dự án nghiên cứu.....	48
3.3.2. Các văn bản chính sách liên quan đến thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án	50
3.3.4. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ của dự án	53
3.4. Nhận xét chung của dự án	67
3.4.1. Việc làm, thu nhập, đời sống của người dân bị thu hồi đất	68
3.4.2. Nguyên nhân dẫn đến lao động nông nghiệp có đất bị thu hồi không có việc làm hoặc việc làm bấp bênh	69
3.4.3. Người nông dân chưa biết cách sử dụng hợp lý số tiền bồi thường	70
3.4.4. Chính sách tài chính hỗ trợ người nông dân mất đất có thể tái sản xuất, tái thu nhập ổn định đời sống	70
3.4.5. Kết quả phỏng vấn cán bộ trực tiếp làm công tác bồi thường GPMB được thể hiện ở bảng 3.21 như sau	71
3.5. Một số giải pháp nhằm thực hiện tốt công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng...	72
3.5.1. Nhóm giải pháp về hành chính.....	72
3.5.2. Nâng cao năng lực quản lý đất đai	72
3.5.2. Nhóm giải pháp về tài chính	73
3.5.2.1. Chính sách tài chính về đất đai	73
3.5.2.2. giá đất	74
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	75
1. Kết luận	75
2. Kiến nghị	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	77
I. Tiếng Việt	77
II. Internet.....	78
PHỤ LỤC	

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
HĐH	: 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.....	36
Bảng 3.3. Dân số, lao động và cơ cấu sử dụng lao động qua các năm của huyện Tĩnh Gia.....	40
Bảng 3.4. Tình hình lập quy hoạch sử dụng đất giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2020 của huyện Tĩnh Gia.....	43
Bảng 3.5. Diện tích đất ở được giao của huyện Tĩnh Gia.....	44
Bảng 3.6. Kết quả giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện.....	45
Bảng 3.7. Kết quả thu hồi đất phục vụ thực hiện các dự án huyện Tĩnh Gia	45
Bảng 3.8. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSDĐ đến năm 2017 huyện Tĩnh Gia.....	47
Bảng 3.9. Tình hình chung của dự án	49
Bảng 3.10. Bảng bồi thường về đất của dự án	53
Bảng 3.11. Tổng hợp các hạng mục bồi thường	55
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.	56
Bảng 3.13. Ý kiến của người có đất bị thu hồi về giá đất bồi thường.....	57
Bảng 3.14. Tổng hợp kết quả xác định đối tượng được bồi thường và không bồi thường.....	57
Bảng 3.15. Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường.....	58
Bảng 3.16. kết quả bồi thường tài sản trên đất.....	60
Bảng 3.17. Ý kiến của người dân về bồi thường tài sản và vật kiến trúc	61
Bảng 3.18. Bảng tổng hợp các hạng mục hỗ trợ.....	65
Bảng 3.19. Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ và TĐC	67
Bảng 3.20. Tình hình thu nhập của các hộ dân sau khi bị thu hồi đất	68
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) trong 12 xã Khu kinh tế Nghi Sơn	71