

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

PHẠM VĂN TUẤN

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ MÁY MAY SHINWON EBENEZER
HÀ NỘI, TẠI PHƯỜNG CẢI ĐAN, THỊ XÃ SÔNG CÔNG,
TỈNH THÁI NGUYÊN

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thanh Hải

Thái Nguyên - 2012

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong Luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ 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 đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Phạm Văn Tuấn

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 Thầy giáo, ***TS. Nguyễn Thanh Hải - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên*** đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý của các thầy , cô giáo Khoa Tài Nguyên và Môi trường, Khoa Sau Đại học - 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 đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, UBND thị xã Sông Công, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Sông Công, Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư thị xã Sông Công, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Sông Công, UBND phường Cải Đan và Công ty Shinwon Ebenezer Hà Nội cùng các đồng chí Tổ trưởng xóm, bà con nhân dân trong phường Cải Đan đã 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, 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 !

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2012

Tác giả luận văn

Phạm Văn Tuấn

MỤC LỤC

Danh mục các chữ viết tắt.....	vi
Danh mục các bảng.....	vii
Danh mục các hình.....	viii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu tổng quát.....	2
3. Mục tiêu của đề tài.....	3
4. Yêu cầu của đề tài.....	3
5. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	4
1.1. Cơ sở lý luận của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.1. Khái niệm về bồi thường giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.2. Đặc điểm của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.3. Sự cần thiết của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	5
1.1.4. Tổng quan về công tác đền bù giải phóng mặt bằng.....	7
1.2. Căn cứ pháp lý của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	11
1.2.1. Các văn bản pháp quy của nhà nước có liên quan đến công tác bồi thường GPMB.....	11
1.2.2. Các văn bản pháp quy của địa phương có liên quan đến công tác bồi thường GPMB.....	14
1.3. Cơ sở thực tiễn của công tác giải phóng mặt bằng.....	15
1.3.1. Công tác giải phóng mặt bằng trên thế giới.....	15
1.3.2. Công tác giải phóng mặt bằng ở Việt Nam.....	23
1.3.3. Công tác giải phóng mặt bằng của tỉnh Thái Nguyên.....	26
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, 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 tra cơ bản về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thị xã Sông Công.....	29
2.3.2 Thực trạng tình hình quản lý và sử dụng đất đai của thị xã	29
2.3.3. Thực trạng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thị xã Sông Công.....	29
2.3.4. Đánh giá công tác GPMB dự án xây dựng Nhà máy may Shinwon Ebenezer Hà Nội.....	29
2.3.5. Đánh giá kết quả công tác bồi thường GPMB của dự án qua ý kiến của người dân.....	30
2.3.6. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giải phóng mặt bằng.....	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập, tài liệu, số liệu sơ cấp.....	30
2.4.2. Phương pháp điều tra các số liệu thứ cấp.....	30
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	31
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu.....	31
2.4.5. Phương pháp so sánh, đối chiếu kết quả điều tra.....	31
2.4.6. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu liên quan đến đề tài.....	31
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	32
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thị xã Sông Công.....	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và môi trường.....	32
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	36
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	40
3.2. Thực trạng tình hình quản lý và sử dụng đất đai của thị xã	40
3.3. Thực trạng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thị xã Sông Công.....	43
3.3.1. Kết quả thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	43
3.3.2. Dự án đang triển khai thực hiện dự tính chuyển sang năm 2012.....	44
3.3.3. Nhận xét chung.....	44
3.4. Đánh giá công tác GPMB dự án xây dựng Nhà máy may Shinwon Ebenezer Hà Nội.....	45

3.4.1. Vài nét về dự án đầu tư xây dựng Nhà máy may Shinwon Ebenezer Hà Nội.....	45
3.4.2. Quy trình thực hiện công tác bồi thường GPMB.....	50
3.4.3. Đối tượng và điều kiện được bồi thường.....	53
3.4.4. Kết quả thu hồi, bồi thường GPMB dự án xây dựng Nhà máy may Shinwon Ebenezer Hà Nội.....	53
3.4.5. Đánh giá về các chính sách hỗ trợ cho người dân tại khu vực giải phóng mặt bằng của dự án.....	63
3.4.6. Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.....	65
3.5. Đánh giá kết quả công tác bồi thường GPMB của dự án qua ý kiến của người dân.....	66
3.5.1. Kết quả bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng qua phiếu điều tra ý kiến của người dân.....	66
3.5.2. Đánh giá kết quả sự hiểu biết của người dân về tài chính khi bồi thường giải phóng mặt bằng qua phiếu điều tra người dân khu vực dự án....	69
3.6. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giải phóng mặt bằng.....	70
3.6.1. Đánh giá chung về kết quả công tác bồi thường GPMB của dự án	70
3.6.2. Thuận lợi và khó khăn của công tác giải phóng mặt bằng.....	71
3.6.3. Một số giải pháp đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả công tác giải phóng mặt bằng.....	73
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	81
1. Kết luận.....	81
2. Kiến nghị.....	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	84

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BT	: Bồi thường
CNH-HĐH	: Công nghiệp hoá- Hiện đại hoá
GCN	: Giấy chứng nhận
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
KCN	: Khu Công nghiệp
NĐ-CP	: Nghị định-Chính phủ
TĐC	: Tái định cư
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TNMT	: Tài nguyên môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất thị xã Sông Công năm 2011.....	41
Bảng 3.2: Tổng hợp các loại đất bị thu hồi.....	55
Bảng 3.3: Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp.....	56
Bảng 3.4: Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất vườn, ao cùng thửa đất ở.....	58
Bảng 3.5: Kết quả bồi thường đất ở tại đô thị.....	60
Bảng 3.6: Kết quả bồi thường về tài sản, công trình, vật kiến trúc và cây cối, hoa màu tại khu vực GPMB.....	62
Bảng 3.7: Kết quả các chính sách hỗ trợ và thưởng của Nhà nước cho các hộ gia đình có đất bị thu hồi.....	63
Bảng 3.8: Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	66
Bảng 3.9: Kết quả phiếu điều tra về công tác bồi thường, hỗ trợ và GPMB.....	67
Bảng 3.10: Kết quả phiếu điều tra sự hiểu biết của người dân về tài chính khi bồi thường GPMB.....	69

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Biểu đồ cơ cấu kinh tế năm 2011 của thị xã Sông Công.....	37
Hình 3.2: Biểu đồ cơ cấu diện tích đất đai năm 2011 của thị xã Sông Công..	42
Hình 3.3: Sơ đồ, vị trí của Nhà máy may Shinwon Ebenezer Hà Nội.....	46

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Việt Nam trong những năm gần đây đã đạt được những thành tựu to lớn về kinh tế - xã hội; nền kinh tế tăng trưởng liên tục cùng với những chính sách kinh tế thông thoáng để thu hút các nhà đầu tư; nền chính trị ổn định; hệ thống pháp luật và cơ chế quản lý tiếp tục được hoàn thiện; nguồn nhân lực dồi dào; thị trường tiêu thụ rộng lớn... Việt Nam đã và đang là điểm đến hấp dẫn đối với những nhà đầu tư nước ngoài cũng như trong nước. Hơn thế nữa nước ta đang đẩy mạnh việc xây dựng cơ sở hạ tầng vật chất kỹ thuật để đáp ứng nhu cầu phát triển nhanh và bền vững của đất nước. Do đó có rất nhiều dự án đầu tư xây dựng các công trình đã và đang diễn ra mạnh mẽ trên địa bàn tất cả các vùng trong cả nước. Để dự án đầu tư xây dựng các công trình có tính khả thi cao; xây dựng đúng tiến độ thì công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) đóng vai trò hết sức quan trọng; nhiều khi mang tính quyết định đến hiệu quả đầu tư và tiến độ hoàn thành dự án.

Trong quá trình công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước, khoảng thời gian 20 năm vừa qua (1990 - 2010), nhu cầu sử dụng đất đai cho các mục đích mở mang phát triển đô thị, xây dựng các khu công nghiệp, khu du lịch - dịch vụ, khu dân cư, các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác phục vụ cho sự phát triển kinh tế - xã hội cũng như đảm bảo quốc phòng, an ninh và nâng cao đời sống nhân dân ngày càng tăng. Công tác thu hồi đất nhằm đáp ứng cho những nhu cầu trên một cách khoa học, tạo điều kiện cho sự phát triển lâu dài và bền vững là một yêu cầu cấp thiết. Tuy nhiên, công tác thu hồi đất cũng làm ảnh hưởng lớn đến đời sống chính trị - xã hội của người dân. Tái định cư cho người bị Nhà nước thực hiện thu hồi đất là vấn đề quan trọng không chỉ để đảm bảo quyền lợi của người dân khi bị thu hồi đất mà còn là một trong các yếu tố ảnh hưởng lớn đến tiến độ GPMB, bố trí lại dân cư sau khi thu hồi đất, ổn định chính trị, xã hội, đặc biệt đối với đối tượng có đất bị thu hồi.

Giải phóng mặt bằng là quá trình đa dạng và phức tạp, nó thể hiện khác nhau đối với mỗi dự án, nó liên quan trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia và lợi ích