

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

THÂN THỊ LANH

**ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA CHÍNH SÁCH GIAO ĐẤT Ở
VÀ KINH DOANH DỊCH VỤ ĐẾN ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN
BỊ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ XÂY DỰNG KHU,
CỤM CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VIỆT YÊN,
TỈNH BẮC GIANG GIAI ĐOẠN 2010-2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái nguyên - 2013

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

THÂN THỊ LANH

**ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA CHÍNH SÁCH GIAO ĐẤT Ở
VÀ KINH DOANH DỊCH VỤ ĐẾN ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN BỊ
THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ XÂY DỰNG KHU, CỤM
CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VIỆT YÊN, TỈNH
BẮC GIANG GIAI ĐOẠN 2010-2013**

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. Dư Ngọc Thành

Thái nguyên - 2013

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các thông tin, số liệu, kết quả được sử dụng trong luận văn là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng và chưa được sử dụng để bảo vệ ở bất kỳ luận văn nào khác.

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

Tác giả luận văn

Thân Thị Lanh

LỜI CẢM ƠN

Được sự quan tâm của Phòng Quản lý Đào tạo Sau đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, tôi đã hoàn thành khóa học Thạc sỹ chuyên ngành Quản lý đất đai và hoàn thiện luận văn thực tập tốt nghiệp. Trong quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ tận tình của rất nhiều tập thể và cá nhân. Nhân dịp này, tôi xin được bày tỏ lời cảm ơn sâu sắc đến:

Tập thể các thầy cô giáo Phòng Quản lý Đào tạo Sau đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thiện luận văn;

Tôi xin trân trọng cảm ơn Thầy giáo TS. Dư Ngọc Thành đã tận tình trực tiếp giúp đỡ, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thiện luận văn;

Xin cảm ơn tập thể các cơ quan, ban ngành, UBND các xã, thị trấn: UBND huyện Việt Yên, Phòng Tài nguyên và Môi trường; Phòng Thống kê; UBND xã Hồng Thái, UBND xã Quang Châu, UBND thị trấn Nénh và các hộ gia đình trên địa bàn các xã, thị trấn nêu trên đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong quá trình thu thập tài liệu, số liệu;

Đồng thời trân trọng cảm ơn lãnh đạo cơ quan, đồng nghiệp, bạn bè, gia đình đã quan tâm, giúp đỡ, cùng chia sẻ với tôi trong suốt quá trình học tập nghiên cứu và hoàn thiện luận văn.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn tất cả mọi sự giúp đỡ quý báu trên!

Tác giả luận văn

Thân Thị Lanh

MỤC LỤC

Lời cam đoan	
Lời cảm ơn	
Mục lục	
Danh mục các chữ viết tắt	i
Danh mục các bảng	ii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích nghiên cứu	2
3. Mục tiêu của đề tài	2
4. Yêu cầu của đề tài	2
5. Ý nghĩa của đề tài	3
5.1. Ý nghĩa khoa học	3
5.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
CHƯƠNG I: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn	4
1.1.3. Cơ sở pháp lý	6
1.2. Khái quát về công tác thu hồi chuyên mục đích sử dụng đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng	7
1.2.1. Khái niệm thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất	7
1.2.2. Bản chất của bồi thường, hỗ trợ	8
1.2.3. Những yếu tố tác động đến công tác thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	8
1.3. Thực trạng công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên thế giới, trong nước	10

1.3.1. Đối với Thế giới	10
1.3.1.1. Công tác thu hồi, giải phóng mặt bằng ở Trung Quốc	10
1.3.1.2. Công tác thu hồi, giải phóng mặt bằng ở Thái Lan	11
1.3.1.3. Công tác thu hồi, giải phóng mặt bằng ở Hàn Quốc	12
1.3.2. Tình hình trong nước	12
1.3.2.1. Thời kỳ năm 1993 đến năm 2003	12
1.3.2.2. Từ khi có Luật Đất đai năm 2003	13
1.3.2.3. Chính sách giao đất dịch vụ tại tỉnh Vĩnh Phúc	14
1.3.2.4. Thành phố Hà Nội với công tác giao đất dịch vụ cho người dân	14
1.4. Công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang	15
1.4.1. Tình hình chung trên toàn tỉnh	15
1.4.1.1. Quy trình thực hiện công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang	15
1.4.1.2. Một số kết quả trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh	19
1.4.2. Thực trạng công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn huyện Việt Yên	20
1.4.2.1. Trước năm 2010	21
1.4.2.2. Giai đoạn 2010 – 2013	22
1.5. Đánh giá chung	23
CHƯƠNG II: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng nghiên cứu	27
2.2. Phạm vi nghiên cứu	27
2.3. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	27
2.4. Nội dung nghiên cứu	27
2.5. Phương pháp nghiên cứu	27
2.5.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu, tài liệu	27
2.5.2. Phương pháp chuyên gia	28

2.5.3. Phương pháp xử lý, tổng hợp và phân tích số liệu	28
CHƯƠNG III: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	29
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Việt Yên	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	29
3.1.1.1 Vị trí địa lý	29
3.1.1.2. Địa hình, địa mạo	29
3.1.1.3. Khí hậu, thủy văn	30
3.1.1.4. Các nguồn tài nguyên	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế	32
3.1.2.1 Tăng trưởng kinh tế và sự chuyển dịch cơ cấu chung	32
3.1.2.2. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn	32
3.1.2.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng	33
3.1.3. Điều kiện xã hội	33
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện năm 2012	35
3.2.1. Thực trạng công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Việt Yên	36
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất của huyện	36
3.3. Đánh giá kết quả thực hiện chính sách giao đất ở và kinh doanh dịch vụ	39
3.3.1. Cơ sở thực tiễn của việc ban hành chính sách và nội dung chính sách giao đất ở và kinh doanh dịch vụ	39
3.3.2. Công tác lãnh, chỉ đạo và quán triệt tổ chức thực hiện	42
3.3.3. Kết quả cụ thể	43
3.3.3.1. Công tác quy hoạch, thu hồi, giải phóng mặt bằng xây dựng khu dân cư dịch vụ	43
3.3.3.2. Công tác phân lô chi tiết và xác định giá giao đất dịch vụ	46
3.3.3.3. Kết quả ghép lô, gắp thăm lô đất	46
3.3.3.4. Kết quả giao đất	48
3.4. Đánh giá ảnh hưởng của nội dung chính sách và kết quả thực hiện chính sách giao đất dịch vụ đến đời sống người dân bị thu hồi đất nông nghiệp	51

3.4.1. Hiệu quả kinh tế và xã hội	51
3.4.1.1. Tác động của chính sách đến thu nhập, việc làm của người dân	51
3.4.1.2. Tác động của chính sách đến sự ổn định tình hình định cư tại địa phương	55
3.4.2. Một số ảnh hưởng khác do chính sách và kết quả thực hiện chính sách mang lại	59
3.5. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách giao đất dịch vụ cho nhân dân	64
KẾT LUẬN	67
1. Kết luận	67
2. Đề nghị	68
TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

KCCN	:	Khu, cụm công nghiệp
KCN	:	Khu công nghiệp
KDC DV	:	Khu dân cư dịch vụ
Đất NNP	:	Đất sản xuất nông nghiệp
HGC	:	Hộ gia đình, cá nhân
BT	:	Bồi thường
HT	:	Hỗ trợ

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Hiện trạng dân số và lao động huyện Việt Yên năm 2012	34
Bảng 3.2.	Trình độ dân trí trên địa bàn huyện Việt Yên năm 2012	35
Bảng 3.3.	Hiện trạng sử dụng đất huyện Việt Yên năm 2012	37
Bảng 3.4.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2012 tại các xã, thị trấn có đất bị thu hồi, xây dựng khu, cụm công nghiệp	38
Bảng 3.5.	Diện tích đất bị thu hồi để xây dựng và phát triển khu, cụm công nghiệp trên địa bàn huyện Việt Yên	39
Bảng 3.6.	Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đã thu hồi thuộc các dự án được hưởng chính sách giao đất dịch vụ trên địa bàn huyện Việt Yên	41
Bảng 3.7.	Phương án giải phóng mặt bằng để bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp xây dựng khu dân cư dịch vụ	44
Bảng 3.8.	Kết quả điều tra về công tác giải phóng mặt bằng xây dựng khu dân cư dịch vụ	45
Bảng 3.9.	Kết quả phê duyệt giao đất dịch vụ cho các đối tượng được hưởng tiêu chí trên địa bàn từng xã, thị trấn	48
Bảng 3.10.	Kết quả xử lý đối với các lô đất quy hoạch ngoài tiêu chí	50
Bảng 3.11.	Cơ cấu ngành nghề trước và sau khi được giao đất dịch vụ trên địa bàn các xã, thị trấn nghiên cứu	52
Bảng 3.12.	Tỷ lệ về thu nhập của các hộ sau khi được giao đất tại khu vực nghiên cứu	54
Bảng 3.13.	Thu nhập bình quân của người dân tại các xã, thị trấn nghiên cứu	55
Bảng 3.14.	Bảng tổng hợp ý kiến phản ánh của người dân theo kết quả tiếp dân	56
Bảng 3.15.	Bảng tổng hợp số lượng đơn thư của người dân	57
Bảng 3.16.	Ý kiến người có đất bị thu hồi về chính sách giao đất và kết quả thực hiện tại khu vực nghiên cứu	60