

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN VĂN CƠ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG DỰ ÁN CỤM KINH TẾ - XÃ HỘI
TÂN TIỀN, HUYỆN VĨNH TƯỜNG,
TỈNH VĨNH PHÚC**

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: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn

Thái Nguyên - 2013

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng:

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.

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./.

Vĩnh Phúc, ngày 30 tháng 11 năm 2013

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Cơ

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 nhà khoa học, 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 PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong thời gian thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường; phòng Quản lý đào tạo sau đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên;

Tôi xin chân thành cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc; lãnh đạo UBND huyện Vĩnh Tường; phòng Tài nguyên và Môi trường; phòng Tài chính - Kế hoạch; phòng Công thương; phòng Lao động - TB&XH; Chi cục Thống kê huyện; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện; UBND thị trấn Thổ Tang, xã Lũng Hòa, xã Tân Tiến, ... đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài tại địa phương.

Tôi xin gửi lời 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!

Vĩnh Phúc, ngày 30 tháng 11 năm 2013

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Cơ

MỤC LỤC

| | |
|--|------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT | vii |
| DANH MỤC BẢNG | viii |
| DANH MỤC HÌNH | ix |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Đặt vấn đề..... | 1 |
| 2. Mục tiêu của đề tài | 3 |
| 2.1. Mục tiêu tổng quát của đề tài | 3 |
| 2.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài | 3 |
| 3. Yêu cầu của đề tài | 3 |
| CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU | 4 |
| 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài | 4 |
| 1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài..... | 4 |
| 1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài | 9 |
| 1.1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài..... | 14 |
| 1.2. Thu hồi đất và những vấn đề liên quan đến thu hồi đất..... | 15 |
| 1.2.1. Quy định của Luật Đất đai năm 2003 về thu hồi đất | 15 |
| 1.2.2. Các vấn đề liên quan đến thu hồi đất | 16 |
| 1.3. Khái quát về khu công nghiệp, cụm công nghiệp..... | 22 |
| 1.3.1. Các khái niệm về khu công nghiệp, cụm công nghiệp | 22 |
| 1.3.2. Tình hình xây dựng các khu công nghiệp trên thế giới và ở Việt Nam | 24 |
| 1.4. Những nghiên cứu về ảnh hưởng của xây dựng khu công nghiệp đến đời sống người dân | 26 |
| 1.4.1. Những nghiên cứu về ảnh hưởng của xây dựng khu công nghiệp đến đời sống người dân trên thế giới | 26 |

| | |
|---|-----------|
| 1.4.2. Những nghiên cứu về ảnh hưởng của xây dựng khu công nghiệp đến đời sống người dân ở Việt Nam..... | 30 |
| 1.4.3. Những nghiên cứu về ảnh hưởng của xây dựng khu công nghiệp đến đời sống người dân ở Vĩnh Phúc..... | 32 |
| CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 34 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 34 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 34 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 34 |
| 2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu..... | 34 |
| 2.2.1. Thời gian nghiên cứu | 34 |
| 2.2.2. Địa điểm nghiên cứu | 34 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 34 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 36 |
| 2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp | 36 |
| 2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp..... | 36 |
| 2.4.3. Phương pháp chuyên gia, hội thảo | 36 |
| 2.4.4. Phương pháp thống kê phân tích, xử lý số liệu..... | 37 |
| 2.4.5. Phương pháp biểu đạt minh họa..... | 37 |
| CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... | 38 |
| 3.1. Đánh giá tình hình cơ bản vùng thực hiện dự án cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến ... | 38 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện Dự án Cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc..... | 38 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội khu vực thực hiện Dự án Cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc | 41 |
| 3.1.3. Thực trạng công tác quản lý đất đai vùng thực hiện Dự án Cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc | 43 |
| 3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất của vùng thực hiện Dự án Cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc | 45 |

| | |
|---|----|
| 3.2. Thực trạng phát triển các khu công nghiệp, cụm kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc | 47 |
| 3.2.1. Khu công nghiệp Chấn Hưng..... | 47 |
| 3.2.2. Cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến | 48 |
| 3.2.3. Cụm kinh tế, xã hội Đại Đồng | 50 |
| 3.2.4. Cụm công nghiệp Đồng Sóc | 51 |
| 3.3.5. Cụm công nghiệp Thổ Tang - Lũng Hòa | 52 |
| 3.3. Thực trạng thu hồi đất xây dựng cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc | 53 |
| 3.3.1. Tính theo đơn vị hành chính | 56 |
| 3.3.2. Tính theo đối tượng sử dụng đất bị thu hồi..... | 58 |
| 3.3.3. Nhận xét của người dân về quy trình thu hồi đất..... | 59 |
| 3.3.4. Đánh giá của người dân về giá bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất | 60 |
| 3.3.5. Nhận xét của người dân về chính sách tái định cư khi thu hồi đất | 63 |
| 3.4. Ảnh hưởng của việc thu hồi đất xây dựng cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc đến đời sống người dân..... | 63 |
| 3.4.1. Ảnh hưởng đến lao động, việc làm, cuộc sống..... | 64 |
| 3.4.2. Ảnh hưởng đến diện tích đất bình quân/hộ..... | 66 |
| 3.4.3. Ảnh hưởng đến thu nhập, cuộc sống, quan hệ gia đình | 67 |
| 3.4.4. Ảnh hưởng đến dịch vụ công, tiếp cận hạ tầng..... | 70 |
| 3.4.5. Ảnh hưởng đến văn hóa, xã hội, môi trường sống..... | 71 |
| 3.4.6. Ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất | 73 |
| 3.5. Những khó khăn, tồn tại và giải pháp khắc phục ảnh hưởng của việc thu hồi đất xây dựng cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc đến đời sống người dân | 73 |
| 3.5.1. Đánh giá chung của việc thu hồi đất xây dựng cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc..... | 73 |

| | |
|--|----|
| 3.5.2. Một số giải pháp khắc phục ảnh hưởng của việc thu hồi đất xây dựng cụm kinh tế - xã hội Tân Tiến, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc đến đời sống người dân | 74 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 76 |
| 1. Kết luận | 76 |
| 2. Kiến nghị | 77 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 78 |

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

| | |
|----------|---------------------------------|
| BT | : Bồi thường |
| CNH, HĐH | : Công nghiệp hóa, hiện đại hoá |
| GCN | : Giấy chứng nhận |
| GPMB | : Giải phóng mặt bằng |
| HTX | : Hợp tác xã |
| KT-XH | : Kinh tế, xã hội |
| KCN | : Khu công nghiệp |
| KKT | : Khu kinh tế |
| TĐC | : Tái định cư |
| UBND | : Ủy ban nhân dân |
| VAC | : Vườn - Ao - Chuồng |

DANH MỤC BẢNG

| | |
|---|----|
| Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất huyện Vĩnh Tường năm 2012..... | 45 |
| Bảng 3.2: Cơ cấu sử dụng đất của khu công nghiệp Chấn Hưng | 47 |
| Bảng 3.3: Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch ban đầu | 48 |
| Bảng 3.4: Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch điều chỉnh lần 1 | 49 |
| Bảng 3.5: Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch điều chỉnh lần 2..... | 49 |
| Bảng 3.6: Cơ cấu sử dụng đất cụm kinh tế, xã hội Tân Tiến mở rộng..... | 50 |
| Bảng 3.7: Cơ cấu sử dụng đất cụm kinh tế, xã hội Đại Đồng..... | 51 |
| Bảng 3.8: Cơ cấu sử dụng đất cụm công nghiệp Đồng Sóc..... | 52 |
| Bảng 3.9: Cơ cấu sử dụng đất cụm công nghiệp Thổ Tang - Lũng Hòa | 52 |
| Bảng 3.10: Phương án bồi thường, GPMB cụm kinh tế, xã hội Tân Tiến | 54 |
| Bảng 3.11: Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng cụm kinh tế, xã hội Tân Tiến (mở rộng) được duyệt..... | 54 |
| Bảng 3.12: Đánh giá của người dân đối với chính sách bồi thường về đất..... | 61 |
| Bảng 3.13: Đánh giá của người dân đối với chính sách bồi thường về tài sản, vật kiến trúc | 59 |
| Bảng 3.14: Đánh giá của người dân đối với chính sách BT về hoa màu..... | 62 |
| Bảng 3.15: Đánh giá của người dân đối với các chính sách hỗ trợ | 62 |
| Bảng 3.16: Đánh giá ảnh hưởng đến thu nhập, cuộc sống của hộ..... | 67 |
| Bảng 3.17: Đánh giá hình thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của hộ..... | 67 |
| Bảng 3.18: Đánh giá ảnh hưởng đến biến động tài sản của hộ..... | 68 |
| Bảng 3.19: Đánh giá ảnh hưởng đến quan hệ gia đình | 69 |
| Bảng 3.20: Đánh giá ảnh hưởng đến dịch vụ công và tiếp cận hạ tầng..... | 70 |
| Bảng 3.21: Đánh giá ảnh hưởng đến đời sống văn hóa, xã hội | 71 |
| Bảng 3.22: Đánh giá ảnh hưởng đến môi trường sống..... | 72 |
| Bảng 3.23: Đánh giá những thay đổi khác..... | 72 |

DANH MỤC HÌNH

| | |
|--|----|
| Hình 3.1: So sánh diện tích các loại đất huyện Vĩnh Tường giữa hai thời điểm năm 2010 với năm 2012 | 46 |
| Hình 3.2: So sánh diện tích đất thu hồi của các xã, thị trấn..... | 57 |
| Hình 3.3: Cơ cấu sử dụng các loại đất | 58 |
| Hình 3.4: So sánh số hộ bị thu hồi đất của các xã, thị trấn | 59 |
| Hình 3.5: Mức độ ủng hộ của nhân dân | 60 |
| Hình 3.6: Thay đổi lao động nông nghiệp | 65 |
| Hình 3.7: Mức độ đáp ứng việc làm sau thu hồi đất..... | 65 |
| Hình 3.8: So sánh diện tích của một khẩu trước và sau thu hồi | 67 |