

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ VÀ QUẢN TRỊ KINH DOANH

NGUYỄN VĂN NGHĨA

HOÀN THIỆN CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
TẠI HUYỆN PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

Chuyên ngành: Kinh tế nông nghiệp

Mã số: 60.62.01.15

LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. TRẦN CHÍ THIỆN

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn này công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết luận nghiên cứu trình bày trong luận văn này là trung thực và chính xác. Những kết quả của luận văn chưa từng được công bố trong bất cứ công trình nào.

Tôi xin chịu trách nhiệm về nghiên cứu của mình!

Thái Nguyên, tháng.....năm 2014

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Nghĩa

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này, tôi xin trân trọng bày tỏ lòng biết ơn **PGS.TS. TRẦN CHÍ THIỆN** đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện.

Tôi xin trân thành cảm ơn Phòng Quản lý Đào tạo Sau đại học - Trường ĐH Kinh tế và QTKD đã tạo mọi điều kiện để tôi hoàn thành khoá học và trình bày luận văn này.

Tôi cũng xin gửi lời cảm ơn đến các đồng nghiệp đã chia sẻ nhiều tư liệu và kinh nghiệm quý báu liên quan đến vấn đề nghiên cứu của luận văn. Tôi xin cảm ơn sự hợp tác các đơn vị, cơ quan trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã giúp tôi thực hiện thành công luận văn..

Xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng.....năm 2014

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Nghĩa

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC BẢNG	vii
DANH MỤC BIỂU ĐỒ, HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	2
3.1. Đối tượng nghiên cứu	2
3.2. Phạm vi nghiên cứu của đề tài	2
4. Đóng góp của luận văn	3
5. Cấu trúc luận văn	3
Chương 1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA VIỆC HOÀN THIỆN CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	4
1.1. Thu hồi đất, GPMB và các vấn đề liên quan	4
1.1.1. Thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng	4
1.1.2. Giá đất và định giá đất	7
1.1.3. Tái định cư	9
1.1.4. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, ổn định đời sống và sản xuất	10
1.2. Những tác động của việc thu hồi đất, bồi thường, GPMB đến hộ dân	12
1.2.1. Tác động trực tiếp tới hộ	12
1.2.2. Tác động gián tiếp tới hộ	13
1.3. Chính sách bồi thường ở một số nước trên thế giới	15
1.3.1. Chính sách, bồi thường thiệt hại và tái định cư ở các tổ chức tài trợ (WB và ADB)	15

1.3.2. Chính sách bồi thường, GPMB ở một số nước trên thế giới	16
1.4. Chính sách thu hồi, đền bù đất ở nước ta qua các thời kỳ	18
1.4.1. Trước khi có luật đất đai 1988	18
1.4.2. Thời kỳ từ năm 1988 đến năm 1993	19
1.4.3. Thời kỳ từ năm 1993 đến năm 2003	20
1.4.4. Từ khi có luật đất đai 2003 đến nay	22
1.4.5. Bồi thường, hỗ trợ GPMB ở nước ta hiện nay	23
1.5. Bồi thường, hỗ trợ và GPMB ở một số tỉnh thành trong nước	26
1.5.1. Thành phố Hà Nội	26
1.5.2. Thành phố Hải Phòng	27
1.5.3. Tỉnh Bắc Giang	28
Chương 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
2.1. Các câu hỏi nghiên cứu liên quan đến đề tài	30
2.2. Phương pháp nghiên cứu	30
2.2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	30
2.2.2. Phương pháp thu nhập số liệu	31
2.2.3. Phương pháp xử lý thông tin	34
2.2.4. Phương pháp phân tích số liệu	34
2.2.5. Hệ thống chỉ tiêu sử dụng	34
Chương 3. PHÂN TÍCH THỰC TRẠNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG Ở HUYỆN PHỔ YÊN	49
3.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu	49
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	49
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	53
3.2. Thực trạng bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư	62
3.2.1. Thực trạng công tác bồi thường, GPMB và tái định cư ở huyện Phổ Yên	62
3.2.2. Tình hình thực hiện công tác GPMB 02 dự án	66

Chương 4. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG Ở HUYỆN PHỔ YÊN	92
4.1. Quan điểm, định hướng, mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp để thực hiện tốt công tác GPMB ở huyện Phổ Yên trong những năm tới	92
4.1.1. Quan điểm về chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	92
4.1.2. Định hướng chung.....	93
4.1.3. Mục tiêu, nhiệm vụ	95
4.2. Giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện công tác GPMB để thực thi các dự án kinh tế - xã hội ở huyện Phổ Yên.....	96
4.2.1. Nhóm giải pháp về hoàn thiện khung pháp lý và các chính sách liên quan tới công tác giải phóng mặt bằng	96
4.2.2. Nhóm giải pháp về cơ chế tài chính, tạo nguồn vốn hình thành quỹ cho công tác giải phóng mặt bằng.....	98
4.2.3. Nhóm giải pháp về hỗ trợ và tái định cư phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng.....	100
4.2.4. Nhóm giải pháp định hình phương pháp tính giá trị đất đai trong khu vực giải phóng mặt bằng	101
4.2.5. Nhóm giải pháp về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	102
4.2.6. Nhóm giải pháp tăng cường tổ chức thực hiện.....	103
4.3. Kiến nghị.....	105
KẾT LUẬN	107
TÀI LIỆU THAM KHẢO	109
PHỤ LỤC	113

DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT

GPMB	: Giải phóng mặt bằng
CN - XD	: Công nghiệp - Xây dựng
CNH - HĐH	: Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa
GCN	: Giấy chứng nhận
HĐND	: Hội đồng nhân dân
TĐC	: Tái định cư
THCS	: Trung học cơ sở
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG

Bảng 2.1. Điều tra thu thập số liệu.....	32
Bảng 3.1: Tình hình biến động đất đai huyện Phổ Yên giai đoạn 2008 - 2010	51
Bảng 3.2. Kết quả phát triển kinh tế xã hội huyện Phổ Yên giai đoạn 2005 đến 2012	54
Bảng 3.3: Giá trị sản xuất và cơ cấu kinh tế Phổ Yên giai đoạn 2006-2012 ..	57
Bảng 3.4. Kết quả thực hiện các mục tiêu xã hội huyện Phổ Yên.....	61
Bảng 3.5: Kết quả bồi thường, GPMB dự án đã giao đất, cho thuê đất tại huyện Phổ Yên giai đoạn 2007-2012.....	65
Bảng 3.6. Khái quát về 02 dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Phổ Yên ...	67
Bảng 3.7. Qui mô của dự án Khu dân cư Hồng Diện	70
Bảng 3.8. Qui mô dự án Nút giao Yên Bình huyện Phổ Yên.....	73
Bảng 3.9. Xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường..	74
Bảng 3.10. Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường	75
Bảng 3.11. Tổng hợp bồi thường, hỗ trợ về đất của 2 dự án	77
Bảng 3.12. Tổng hợp bồi thường tài sản, cây cối, vật kiến trúc trên đất 02 dự án.....	79
Bảng 3.13. Tổng hợp kinh phí hỗ trợ theo chính sách qui định của 02 dự án	81
Bảng 3.14. Tổng hợp số hộ đã bố trí tái định cư.....	82
Bảng 3.15. Tổng hợp kết quả đạt được của 02 dự án	84
Bảng 3.16. Sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của phần đất nông nghiệp	86
Bảng 3.17. Sử dụng phần đất dân cư dịch vụ	86
Bảng 3.18. Tình hình đời sống của hộ sau khi bị thu hồi đất	88

DANH MỤC BIỂU ĐỒ, HÌNH

BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 3.1: Tăng trưởng giá trị sản xuất các ngành giai đoạn 2001 - 2010...55	
Biểu đồ 3.2: Cơ cấu kinh tế ngành trên địa bàn huyện 2006 và 201256	
Biểu đồ 3.3: Cơ cấu lao động trong các ngành kinh tế năm 201259	

HÌNH

Hình 3.1: Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư Hồng Diện 67	
Hình 3.2: Dự án Nút giao Yên Bình huyện Phổ Yên..... 71	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Giải phóng mặt bằng (GPMB) là công tác có vai trò quan trọng, quyết định thời gian tiến hành thi công các công trình, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư. Đây là công tác ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư cũng như ảnh hưởng tới cơ sở, vật chất và tinh thần của người bị thu hồi đất.

Công tác GPMB là một việc làm hết sức khó khăn và phức tạp bởi nó có liên quan đến tài sản rất có giá trị đó là đất đai. Nó ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các tổ chức, cá nhân, các hộ gia đình và thực tế qua nhiều dự án đã cho thấy công tác GPMB vẫn còn tồn tại nhiều bất cập và gặp nhiều khó khăn. Khó khăn chủ yếu của công tác GPMB là việc xác định giá trị bồi thường. Giá trị bồi thường thường thấp hơn so với thực tế. Do vậy nó đã tác động rất lớn đến tâm lý người dân, họ luôn cảm thấy mức bồi thường như vậy là chưa thoả đáng. Động chạm trực tiếp đến quyền lợi của người dân thì họ không tự nguyện chuyển đi, không ủng hộ công tác bồi thường GPMB cũng là điều dễ hiểu.

Cùng với sự phát triển của cả nước về kinh tế - xã hội, tỉnh Thái Nguyên nói chung, huyện Phổ Yên nói riêng trong thời gian qua đã có nhiều công trình, dự án được thực hiện nhằm mục đích đẩy mạnh nền kinh tế của toàn tỉnh, toàn huyện nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và góp phần nhỏ vào sự nghiệp phát triển của cả nước. Nhiều công trình, dự án đã hoàn thành đi vào hoạt động đem lại nhiều thành tựu về kinh tế - xã hội cho tỉnh nhà. Tuy nhiên có những dự án đã hoàn thành, các công trình đã đưa vào sử dụng, nhưng vẫn còn rất nhiều đơn thư khiếu nại. Nguyên nhân chính có phải là mức bồi thường chưa thoả đáng hay ở một nguyên nhân chủ quan nào khác? Công tác bồi thường GPMB không chỉ là di dời dân ra khỏi khu vực giải toả mà phải có kế hoạch cụ thể trong công tác tái định cư và hỗ trợ phát triển kinh tế, ổn định đời sống sau tái định cư.

Xuất phát từ những vấn đề trên và nhận thấy được tầm quan trọng của công tác GPMB, tác giả tiến hành nghiên cứu đề tài: **“Hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng tại huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên”**.