

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THẠCH ANH

**“ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ
VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI
ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH”**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THẠCH ANH

**“ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ
VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH”**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60850103

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên – 2014

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan mọi số liệu và kết quả sử dụng để nghiên cứu viết luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ học vị nào.

- Tôi xin cam đoan mọi trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc rõ ràng và mọi sự giúp đỡ trong quá trình làm luận văn đều đã được cảm ơn.

Tác giả luận văn

Nguyễn Thạch Anh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các cá nhân, tập thể, các cơ quan, đơn vị có liên quan tạo điều kiện thuận lợi để tôi có thể hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông – phó hiệu trưởng trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình làm luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo khoa Tài nguyên và Môi trường, phòng đào tạo sau đại học trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện tốt luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn ban lãnh đạo UBND thành phố Bắc Ninh; Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố; Phòng Kinh Tế thành phố; Chi cục thống kê thành phố; Chi cục Thuế thành phố; Thanh tra thành phố; Phòng Tư pháp thành phố; UBND các phường: Phường Vạn An, phường Đáp Cầu, phường Võ Cường; UBND xã Hòa Long đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin gửi lời cảm ơn tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn !

Tác giả luận văn

Nguyễn Thạch Anh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC BIỂU ĐỒ.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
2.1 Mục tiêu tổng quát	2
2.2 Mục tiêu cụ thể	2
3. Yêu cầu nghiên cứu	2
Chương I: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học và thực tiễn trong công tác GPMB	3
1.1.1. Khái niệm chung về GPMB.....	3
1.1.2. Ý nghĩa của công tác GPMB	3
1.1.3. Vai trò của công tác GPMB trong quá trình phát triển đất nước.....	4
1.1.4 Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác GPMB.....	5
1.2 Cơ sở pháp lý trong công tác GPMB.....	8
1.2.1 Các văn bản áp dụng trong công tác GPMB.....	8
1.2.2 Trình tự, thủ tục thực hiện công tác GPMB	10
1.3 Cơ sở thực tiễn trong công tác GPMB.....	12
1.3.1 Chính sách trong công tác BT.HT&TĐC của một số quốc gia trên thế giới.....	12
1.3.2 Chính sách BT.HT&TĐC khi Nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam	15
1.3.3 Kết quả thực hiện chính sách BT.HT&TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh.....	20
Chương II: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.1. Đối tượng nghiên cứu	25
2.2. Phạm vi nghiên cứu	25

2.3. Nội dung nghiên cứu.....	25
2.4. Phương pháp nghiên cứu	26
2.4.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp.....	26
2.4.2. Phương pháp điều tra các số liệu sơ cấp.....	26
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh và xử lý số liệu	27
2.4.4. Phương pháp phỏng vấn trực tiếp.....	27
Chương III: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	28
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Bắc Ninh.....	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	28
3.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội.....	30
3.2. Đánh giá thực trạng công tác BT.HT&TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh.....	34
3.2.1. Thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Ninh.	34
3.2.2 Biến động đất đai tại thành phố Bắc Ninh trong những năm qua	37
3.3. Đánh giá công tác bồi thường, GPMB khi Nhà nước thu hồi tại 03 dự án nghiên cứu tại thành phố Bắc Ninh.	38
3.3.1 Khái quát chung về 03 dự án nghiên cứu	38
3.3.2 Các văn bản pháp lý của 03 dự án nghiên cứu	40
3.3.3 Đối tượng và điều kiện được bồi thường.....	42
3.3.4 Giá đất tính bồi thường, hỗ trợ	46
3.3.5 Bồi thường về tài sản, cây trồng, vật kiến trúc trên đất.....	53
3.3.6 Chính sách hỗ trợ và bố trí tái định cư.....	60
3.4. Đánh giá tác động của công tác bồi thường, GPMB ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các tổ chức, doanh nghiệp và đời sống của các hộ gia đình cá nhân có đất bị thu hồi tại 03 dự án nghiên cứu.	66
3.4.1. Sự tác động của công tác GPMB đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp	68
3.4.2. Sự tác động của công tác GPMB đến đời sống của hộ gia đình cá nhân có đất thu hồi tại dự án nghiên cứu	68

3.5. Đề xuất giải pháp góp phần hoàn thiện chính sách BT.HT&TĐC khi Nhà nước thu hồi đất để triển khai các dự án trên địa bàn thành phố Bắc Ninh.....	73
3.5.1 Những thuận lợi trong công tác GPMB trên địa bàn thành phố Bắc Ninh..	73
3.5.2. Những vấn đề vướng mắc còn tồn tại trong công tác GPMB ở những trường hợp nghiên cứu trên địa bàn thành phố Bắc Ninh.....	74
3.5.3. Những giải pháp nâng cao công tác GPMB các dự án trên địa bàn thành phố Bắc Ninh	77
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	79
1. Kết luận.....	79
2. Kiến nghị.....	80
TÀI LIỆU THAM KHẢO	81

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Các chữ viết tắt	Ký hiệu
1	Giải phóng mặt bằng	GPMB
2	Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	BT.HT&TĐC
3	Quyền sử dụng đất	QSDĐ
4	Ủy ban nhân dân	UBND
5	Hội đồng bồi thường	HĐBT
6	Trách nhiệm hữu hạn	TNHH
7	Trung học cơ sở	THCS
8	Trung học phổ thông	THPT
9	Hội đồng nhân dân	HĐND
10	Mặt trận tổ quốc	MTTQ
11	Giấy chứng nhận	GCN
12	Công nghiệp hóa, hiện đại hóa	CNH-HĐH
13	Nông nghiệp khó canh tác	NNKCT

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Bảng tổng hợp diện tích đất giao, thuê đất trên địa bàn Thành phố Bắc Ninh từ năm 2009 đến năm 2013	24
Bảng 3.1. Cơ cấu kinh tế	30
Bảng 3.2: Một số chỉ tiêu về phát triển kinh tế xã hội thành phố Bắc Ninh giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2013	31
Bảng 3.3: Hiện trạng dân số và lao động thành phố Bắc Ninh năm 2013	33
Bảng 3.4: Hiện trạng sử dụng đất tính đến 31/12/2013 của TP. Bắc Ninh.....	36
Bảng 3.5: Biến động đất đai giai đoạn 2012 – 2013 của thành phố Bắc Ninh	37
Bảng 3.6 Tổng quát về 03 dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Bắc Ninh	40
Bảng 3.7 Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp tại dự án xây dựng khu Đô thị Dabaco Vạn An - thành phố Bắc Ninh.....	48
Bảng 3.8 Bảng tổng hợp kết quả nhận tiền bồi thường, hỗ trợ tại dự án xây dựng khu đô thị Dabaco Vạn An, thành phố Bắc Ninh.....	49
Bảng 3.9 Tổng hợp kinh phí bồi thường tại dự án xây dựng mới cầu đường bộ Thị Cầu - thành phố Bắc Ninh	50
Bảng 3.10 Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ tại dự án xây dựng trụ sở phòng cảnh sát giao thông công an Tỉnh Bắc Ninh.....	52
Bảng 3.11 Đơn giá bồi thường đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.....	53
Bảng 3.12 Tổng hợp đơn giá bồi thường cây trồng, tài sản trên đất của hai dự án xây dựng khu đô thị Dabaco Vạn An và dự án xây dựng trụ sở phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Bắc Ninh.....	56
Bảng 3.13 Tổng hợp đơn giá bồi thường nhà và tài sản trên đất thuộc dự án xây dựng mới cầu đường bộ Thị Cầu, thành phố Bắc Ninh	58
Bảng 3.14 Bảng tổng hợp đơn giá cây trồng trên đất tại dự án xây dựng mới cầu đường bộ Thị Cầu, thành phố Bắc Ninh.....	59
Bảng 3.15 Bảng tổng hợp các khoản tiền hỗ trợ của dự án xây dựng mới cầu đường bộ Thị Cầu, thành phố Bắc Ninh.....	65
Bảng 3.16: Các tổ chức, doanh nghiệp và hộ gia đình có đất thu hồi, bồi thường tại các dự án nghiên cứu	67

Bảng 3.17. Đánh giá nguồn thu nhập của hộ gia đình có đất thu hồi thuộc Dự án xây dựng khu đô thị DABACO Vạn An, thành phố Bắc Ninh	69
Bảng 3.18. Cách thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của hộ có đất thu hồi thuộc Dự án xây dựng khu đô thị DABACO Vạn An, thành phố Bắc Ninh	69
Bảng 3.19. Đánh giá nguồn thu nhập của hộ gia đình có đất thu hồi thuộc Dự án xây dựng mới cầu đường bộ Thị Cầu, thành phố Bắc Ninh.....	70
Bảng 3.20. Cách thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các đối tượng có đất thu hồi thuộc Dự án xây dựng mới cầu đường bộ Thị Cầu, thành phố Bắc Ninh..	71
Bảng 3.21. So sánh đơn giá tính BT.HT đối với đất nông nghiệp giao lâu dài trên địa giới hành chính xã và phường	75
Bảng 3.22. Đơn giá tính BT.HT đối với đất nông nghiệp tạm giao.....	75

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Hình 3.1: Cơ cấu diện tích các loại đất	35
---	----