

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

ĐÀO ANH ĐẠT

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC
BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, HỖ TRỢ
VÀ TÁI ĐỊNH CƯ DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP
TAM DƯƠNG II-GIAI ĐOẠN 1,
TỈNH VĨNH PHÚC**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐÀO ANH ĐẠT

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC
BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, HỖ TRỢ
VÀ TÁI ĐỊNH CƯ DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP
TAM DƯƠNG II-GIAI ĐOẠN 1,
TỈNH VĨNH PHÚC**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã ngành: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Đức Nhuận

Thái Nguyên - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa từng được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Đào Anh Đạt

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.

Lời đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn **TS. Nguyễn Đức Nhuận** đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi giúp Tôi thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu của mình;

Tôi xin chân thành cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, Ban Giải phóng mặt bằng và Phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Phúc, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Dương, ủy ban nhân dân xã Kim Long và các Trưởng thôn trong xã, các hộ dân tham gia phỏng vấn đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài 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!

Tác giả luận văn

Đào Anh Đạt

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	ix
MỞ ĐẦU	1
1.1 Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2 Mục tiêu nghiên cứu, yêu cầu nghiên cứu	3
1.2.1 Mục tiêu tổng quát.....	3
1.2.2 Mục tiêu cụ thể	3
1.2.3 Yêu cầu nghiên cứu	3
Chương 1: TỔNG QUAN VỀ CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1 Cơ sở lý luận và thực tiễn công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	4
1.1.1.Các khái niệm về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	4
1.1.2.Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	4
1.2 Vai trò của công tác giải phóng mặt bằng đối với sự phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống xã hội	8
1.2.1 Sự phát triển cơ sở hạ tầng	8
1.2.2 Sự phát triển kinh tế - xã hội	9
1.3 Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của một số nước trên thế giới	10
1.3.1 Trung Quốc.....	10
1.3.2 Thái Lan.....	12
1.3.3 Hàn Quốc.....	12
1.3.4 Australia	13
1.3.5 Singapore	15

1.3.6 Một số kinh nghiệm từ chính sách của một số nước và tổ chức quốc tế về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	17
1.4 Chính sách đất đai về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở Việt Nam	19
1.4.1. Những văn bản pháp quy của Nhà nước về đất đai.....	19
1.4.2. Một số văn bản về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích An ninh-Quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng	22
1.5 Chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.....	23
1.6 Nhận xét, đánh giá	24
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	26
2.1 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.1 Đối tượng nghiên cứu.....	26
2.1.2 Phạm vi nghiên cứu	26
2.2 Nội dung nghiên cứu.....	26
2.3 Phương pháp nghiên cứu	27
2.3.1 Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp	27
2.3.2 Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp.....	27
2.3.3 Phương pháp thống kê phân tích, xử lý số liệu	28
2.3.4 Phương pháp chuyên gia.	28
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	29
3.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Tam Dương	29
3.1.1 Điều kiện tự nhiên	29
3.1.2 Đặc điểm kinh tế - xã hội	33
3.2 Thực trạng công tác quản lý Nhà nước về đất đai	35
3.2.1 Triển khai thi hành Luật Đất đai	35
3.2.2 Tình hình quản lý đất đai.....	35
3.3 Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu công nghiệp Tam Dương II – Giai đoạn 1	38
3.3.1 Giới thiệu khái quát về dự án nghiên cứu	38

3.3.2 Các văn bản pháp lý có liên quan đến các dự án.....	40
3.3.3 Đánh giá kết quả thực hiện chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án nghiên cứu.	42
3.3.4 Đánh giá chung việc thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ, TĐC tại dự án nghiên cứu, Khu công nghiệp Tam Dương II – Giai đoạn 1.....	66
3.4 Tác động của việc thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người có đất bị thu hồi trên địa bàn huyện Tam Dương	68
3.4.1 Tác động về kinh tế	68
3.4.2 Tác động tới đời sống và việc làm	69
3.5 Đề xuất một số giải pháp tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện về chính sách bồi thường hỗ trợ, tái định cư, bảo đảm đời sống, việc làm cho người dân sau khi bị thu hồi đất.....	75
3.5.1 Về cơ chế, chính sách.....	75
3.5.2 Về giá đất bồi thường, hỗ trợ.....	76
3.5.3 Tăng cường vai trò cộng đồng trong việc tham gia công tác giải phóng mặt bằng.....	77
3.5.4 Xây dựng, triển khai các chương trình, dự án, giải quyết các tác động tiêu cực của việc thu hồi đất đối với người có đất bị thu hồi	77
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	79
1. Kết luận	79
2. Kiến nghị.....	80
TÀI LIỆU THAM KHẢO	81

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

AN, QP	: An ninh, Quốc phòng
BTHT	: Bồi thường hỗ trợ
CHXHCN	: Cộng hoà xã hội chủ nghĩa
CNH-HĐH	: Công nghiệp hoá, hiện đại hoá
ĐTXD	: Đầu tư xây dựng
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐBT	: Hội đồng bồi thường
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
KCN	: Khu công nghiệp
KHSĐĐ	: Kế hoạch sử dụng đất
KT-XH	: Kinh tế xã hội
NĐ-CP	: Nghị định - Chính phủ
QHCT	: Quy hoạch chi tiết
QĐ-UBND	: Quyết định - Ủy ban nhân dân
QHSĐĐ	: Quy hoạch sử dụng đất
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TĐC	: Tái định cư
TT-BTC	: Thông tư - Bộ Tài chính
TT-BTNMT	: Thông tư - Bộ Tài nguyên Môi trường
TTLT	: Thông tư liên tịch
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu các loại đất theo hiện trạng sử dụng đất năm 2013 (ĐVT: ha) ...	31
Bảng 3.2. Tổng hợp diện tích các loại đất thu hồi của Dự án khu công nghiệp Tam Dương II – Giai đoạn 1.....	43
Bảng 3.3. Kết quả bồi thường, GPMB Dự án khu công nghiệp Tam Dương II – Giai đoạn 1	44
Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả xác định đối tượng được bồi thường	46
và không được bồi thường về đất tại dự án.....	46
Bảng 3.5. Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường tại dự án.	46
Bảng 3.6. Tổng hợp đơn giá bồi thường về đất tại dự án khu công nghiệp.....	49
Tam Dương II – Giai đoạn 1.	49
Bảng 3.7. So sánh mức độ chênh lệch giữa giá bồi thường của dự án khu công nghiệp Tam Dương II – Giai đoạn 1 và giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất.....	49
Bảng 3.8. Ý kiến của người bị thu hồi đất về giá đất tính bồi thường tại dự án khu công nghiệp Tam Dương II – Giai đoạn 1	50
Bảng 3.9. Tổng hợp đơn giá bồi thường tài sản là cây cối, hoa màu tại dự án khu công nghiệp Tam Dương II – Giai đoạn 1	55
Bảng 3.10. Tổng hợp đơn giá bồi thường tài sản là nhà ở, vật kiến trúc tại dự án khu công nghiệp Tam Dương II – Giai đoạn 1	56
Bảng 3.11: Bồi thường di chuyển mồ mả	57
Bảng 3.12. Ý kiến của người bị thu hồi đất trong việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất tại dự án khu công nghiệp Tam Dương II – Giai đoạn 1.....	58
Bảng 3.13. Kết quả thực hiện bố trí TĐC dự án Khu công nghiệp.....	65
Tam Dương II – Giai đoạn 1	65

Bảng 3.14. Tổng hợp kết quả chi trả bồi thường tại dự án nghiên cứu, Khu công nghiệp Tam Dương II – Giai đoạn 1.....	66
Bảng 3.15 Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất	71
Bảng 3.16 Đánh giá về tình hình tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội của các hộ dân sau khi bị thu hồi đất	72
Bảng 3.17 Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất	73