

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

LÊ KIM PHÚC

**GIẢI PHÁP THỨC ĐẨY TIẾN ĐỘ
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

Chuyên ngành: QUẢN LÝ KINH TẾ

THÁI NGUYÊN - 2014

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

LÊ KIM PHÚC

**GIẢI PHÁP THÚC ĐẨY TIẾN ĐỘ
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

Chuyên ngành: QUẢN LÝ KINH TẾ

Mã số: 60.34.04.10

LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS HOÀNG THỊ THANH NHÀN

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tác giả cam đoan rằng Luận văn thạc sĩ kinh tế: ***“Giải pháp thúc đẩy tiến độ giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên”*** được hoàn thành là quá trình nghiên cứu nghiêm túc của tác giả cùng với sự giúp đỡ tận tình của giáo viên hướng dẫn ***PGS.TS. Hoàng Thị Thanh Nhàn***.

Tác giả cam đoan các số liệu, trích dẫn trong luận văn có nguồn gốc rõ ràng và trung thực, kết quả nghiên cứu này chưa được công bố trong những công trình được nghiên cứu từ trước đến nay.

Thái Nguyên, ngày 22 tháng 12 năm 2014

Tác giả luận văn

Lê Kim Phúc

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ quý báu của tập thể và các cá nhân. Nhân đây tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn của mình:

Trước hết tôi xin bày tỏ lòng biết ơn giảng viên hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Hoàng Thị Thanh Nhân đã rất tận tình hướng dẫn, chỉ bảo cho tôi trong suốt thời gian thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới Ban giám hiệu Nhà trường cùng các thầy, cô giáo khoa Sau Đại học Trường Đại học Kinh tế & Quản trị Kinh doanh - Đại học Thái Nguyên đã giúp đỡ, dạy bảo tôi trong quá trình học tập.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ và tạo điều kiện của cán bộ công nhân viên Ban chỉ đạo công tác giải phóng mặt bằng tỉnh Thái Nguyên nơi tôi đang công tác và các đơn vị, cá nhân đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi tham khảo và thu thập số liệu để hoàn thành luận văn này.

Mặc dù tôi đã có nhiều cố gắng để hoàn thiện luận văn của mình, tuy nhiên vẫn không tránh khỏi những thiếu sót và hạn chế. Rất mong nhận được sự đóng góp quý báu của các thầy cô giáo và các bạn.

Thái Nguyên, ngày 22 tháng 12 năm 2014

Tác giả luận văn

Lê Kim Phúc

MỤC LỤC

| | |
|---|----------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT | vii |
| DANH MỤC CÁC BẢNG..... | viii |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài | 1 |
| 2. Mục tiêu nghiên cứu..... | 3 |
| 3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 3 |
| 4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài | 4 |
| 5. Bố cục của luận văn | 4 |
| Chương 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN CỦA CÔNG TÁC | |
| GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG | 5 |
| 1.1. Tổng quan về công tác giải phóng mặt bằng | 5 |
| 1.1.1. Khái quát chung | 5 |
| 1.1.2. Các khái niệm cụ thể..... | 6 |
| 1.2. Đặc điểm của công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB..... | 8 |
| 1.2.1. Phân bổ lại tài nguyên đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất..... | 8 |
| 1.2.2. Môi quan hệ giữa nhà nước - nhà đầu tư - người bị thu hồi đất | 8 |
| 1.2.3. Thu hồi đất mang tính chất bắt buộc bằng quyết định hành chính | 9 |
| 1.2.4. Tính đa dạng và phức tạp của công tác GPMB | 9 |
| 1.3. Nội dung của công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi thu hồi đất | 11 |
| 1.3.1. Đối tượng được bồi thường..... | 11 |
| 1.3.2. Điều kiện được bồi thường | 11 |
| 1.3.3. Về chính sách bồi thường đất và tài sản, vật kiến trúc | 14 |
| 1.3.4. Chính sách hỗ trợ | 16 |

| | |
|--|-----------|
| 1.3.5. Chính sách tái định cư..... | 18 |
| 1.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với người dân khi Nhà nước thu hồi đất | 19 |
| 1.4.1. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | 19 |
| 1.4.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất..... | 20 |
| 1.4.3. Công tác giao đất, cho thuê đất..... | 21 |
| 1.4.4. Việc ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản chính sách về đất đai..... | 21 |
| 1.4.5. Yếu tố giá đất và định giá đất | 22 |
| 1.5. Chính sách giải phóng mặt bằng tại Việt Nam | 23 |
| 1.5.1. Chính sách ở Việt Nam trước luật đất đai 2003..... | 23 |
| 1.5.2. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Luật Đất đai 2003 | 29 |
| 1.5.3. Nhận xét, đánh giá..... | 32 |
| 1.6. Thực tiễn của công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư | 34 |
| 1.6.1. Thực trạng bồi thường GPMB tại Việt Nam | 34 |
| 1.6.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC ở một số nước trên thế giới..... | 35 |
| 1.6.3. Kinh nghiệm về công tác GPMB tại một số nước áp dụng vào Việt Nam và tỉnh Thái Nguyên..... | 39 |
| Chương 2: PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 40 |
| 2.1. Câu hỏi nghiên cứu | 40 |
| 2.2. Phương pháp nghiên cứu..... | 40 |
| 2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu..... | 40 |
| 2.2.2. Phương pháp chuyên gia..... | 41 |
| 2.2.3. Phương pháp chọn mẫu và số lượng mẫu điều tra..... | 41 |
| 2.2.4. Phương pháp tổng hợp, xử lý số liệu điều tra | 42 |
| 2.2.5. Phương pháp tham khảo và kế thừa các tài liệu liên quan đến đề tài..... | 42 |

| | |
|--|-----------|
| 2.2.6. Phương pháp phân tích thống kê..... | 42 |
| 2.3. Hệ thống các chỉ tiêu phân tích..... | 42 |
| 2.3.1. Bồi thường đất..... | 42 |
| 2.3.2. Bồi thường tài sản, vật kiến trúc | 43 |
| 2.3.3 Hỗ trợ đất..... | 43 |
| 2.3.4. Số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất..... | 43 |
| 2.3.5. Vấn đề thu nhập của các hộ bị thu hồi đất | 43 |
| 2.3.6. Vấn đề an ninh trật tự của các hộ sau khi bị thu hồi đất | 43 |
| Chương 3: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT | |
| BẰNG TẠI TỈNH THÁI NGUYÊN (2011 - 2013) | 44 |
| 3.1. Vài nét về tỉnh Thái Nguyên | 44 |
| 3.1.1. Vị trí địa lý | 44 |
| 3.1.2. Địa hình, đất đai, sông ngòi, khí hậu | 45 |
| 3.1.3. Dân cư và phân bố dân cư..... | 47 |
| 3.1.4. Về tài nguyên khoáng sản | 47 |
| 3.1.5. Phát triển kinh tế của tỉnh | 47 |
| 3.1.6. Môi trường nhân lực..... | 52 |
| 3.2. Công tác GPMB ở Tỉnh Thái Nguyên từ năm 2011 - 2013..... | 54 |
| 3.2.1. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thu hồi đất..... | 54 |
| 3.2.2. Kết quả thực hiện công tác GPMB 3 năm (2011-2013) | 58 |
| 3.2.3. Tóm tắt tiến độ công tác GPMB một số dự án trọng điểm địa bàn tỉnh | 61 |
| 3.3. Những nhân tố tác động đến việc GPMB tại tỉnh Thái Nguyên 2011-2013..... | 62 |
| 3.3.1. Nhân tố tích cực (ưu điểm) | 62 |
| 3.3.2. Nhân tố tiêu cực (tồn tại hạn chế) | 65 |
| 3.4. Kết quả nghiên cứu công tác GPMB tại tỉnh Thái Nguyên | 68 |
| 3.4.1. Tóm tắt dự án nghiên cứu | 68 |

| | |
|---|------------|
| 3.4.2. So sánh kết quả 3 trường hợp nghiên cứu..... | 70 |
| 3.5. Bài học kinh nghiệm | 93 |
| 3.5.1. Vai trò quan trọng của Ban công tác..... | 93 |
| 3.5.2. Đề xuất qui trình GPMB phù hợp với thực tế..... | 93 |
| 3.5.3. Nguyên tắc công khai minh bạch là một trong những yếu tố tiên quyết..... | 94 |
| 3.5.4. Tính chuyên nghiệp của ban công tác..... | 94 |
| 3.5.5. Sự phối hợp giữa các ban ngành rất quan trọng..... | 94 |
| Chương 4: GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG CÁC DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN | 95 |
| 4.1. Quan điểm định hướng và mục tiêu tổng quát..... | 95 |
| 4.2. Các giải pháp đẩy nhanh công tác GPMB tại tỉnh Thái Nguyên..... | 95 |
| 4.2.1. Các nhóm giải pháp chung..... | 95 |
| 4.2.2. Giải pháp cụ thể | 97 |
| 4.3. Kiến nghị..... | 101 |
| 4.3.1. Đối với Trung ương | 101 |
| 4.3.2. Đối với địa phương | 101 |
| KẾT LUẬN | 103 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 105 |
| PHỤ LỤC | 108 |

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| | | |
|---------|---|-----------------------------------|
| BDS | : | Bất động sản |
| BOT | : | Xây dựng, vận hành, chuyển giao |
| BT | : | Xây dựng, chuyển giao |
| BTNMT | : | Bộ Tài nguyên Môi trường |
| DA | : | Dự án |
| GCNQSDĐ | : | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| GPMB | : | Giải phóng mặt bằng |
| GPMB | : | Giải phóng mặt bằng |
| HĐND | : | Hội đồng nhân dân |
| HTX | : | Hợp tác xã |
| LĐ | : | Lao động |
| MTTQ | : | Mặt trận tổ quốc |
| PTNT | : | Phát triển nông thôn |
| QLNN | : | Quản lý nhà nước |
| TĐC | : | Tái định cư |
| TPTN | : | Thành phố Thái Nguyên |
| TTBDS | : | Thị trường bất động sản |
| TX | : | Thị xã |
| UBND | : | Ủy ban nhân dân |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | |
|--|----|
| Bảng 3.1: Chỉ tiêu chủ yếu kinh tế xã hội tỉnh Thái Nguyên 2014 | 51 |
| Bảng 3.2. Lực lượng lao động qua các năm..... | 52 |
| Bảng 3.3. Trình độ chuyên môn của lao động | 53 |
| Bảng 3.4: Năng lực đào tạo của tỉnh Thái Nguyên..... | 53 |
| Bảng 3.5: Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất giai đoạn (2011-2013).... | 55 |
| Bảng 3.6: Tổng hợp kết quả thực hiện công tác GPMB 3 năm 2011 - 2013, ước thực hiện kế hoạch năm 2014 | 59 |
| Bảng 3.7: So sánh 3 dự án ở 3 địa phương trong tỉnh thực hiện GPMB | 70 |
| Bảng 3.8: Ý kiến người dân về công tác GPMB dự án 1 | 73 |
| Bảng 3.9: Ý kiến người dân về công tác GPMB dự án 2 | 74 |
| Bảng 3.10. Ý kiến người dân về công tác GPMB dự án 3..... | 75 |
| Bảng 3.11: So sánh đơn giá bồi thường về đất tại 3 dự án nghiên cứu | 78 |
| Bảng 3.12. Đơn giá bồi thường về một số tài sản gắn liền với đất của Dự án khai thác chế biến khoáng sản Núi pháo..... | 79 |
| Bảng 3.13. Đơn giá bồi thường về một số tài sản gắn liền với đất của Dự án xây dựng khu công nghiệp Yên Bình I - tổ hợp Yên Bình..... | 79 |
| Bảng 3.14. Đơn giá bồi thường về một số tài sản gắn liền với đất của Dự án Đường Bắc Sơn..... | 80 |
| Bảng 3.15. Ý kiến của người có đất bị thu hồi về việc xác định giá bồi thường đất và tài sản của 3 dự án nghiên cứu tại tỉnh Thái Nguyên | 80 |
| Bảng 3.16. So sánh các khoản hỗ trợ của 3 dự án nghiên cứu | 82 |
| Bảng 3.17. Ý kiến của người có đất bị thu hồi về việc thực hiện các chính sách hỗ trợ tại 3 dự án..... | 83 |
| Bảng 3.18. Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất dự án Khai thác chế biến khoáng sản Núi Pháo, tại xã Hà Thượng..... | 86 |