

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

HOÀNG THỊ HẰNG

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA CÔNG TÁC
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ĐẾN NGƯỜI DÂN
TẠI DỰ ÁN XÂY DỰNG CỤM CÔNG NGHIỆP
THANH OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN – 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM
HOÀNG THỊ HẰNG

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ĐẾN NGƯỜI
DÂN TẠI DỰ ÁN XÂY DỰNG CỤM CÔNG NGHIỆP THANH OAI, THÀNH PHỐ HÀ
NỘI**

Ngành: Quản lý đất đai

M. sè: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn

THÁI NGUYÊN – 2015

Lêi cam đoan

Tôi xin cam đoan sẽ liêu vụ kết quả nghiên cứu trong luận văn này lấy trung thực vụ ch-a hồ -íc số đông ó bởo vớ mét hăc vđ nọ.

Tôi xin cam đoan rằng mãi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này. -íc cảm ơn vụ c, c thưng tin trích dẫn trong Luận văn Ờu -íc chø rấ nguần gèc./.

**T, c giở luỄn
văn**

Hoàng Thị Hằng

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 những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để hoàn thiện luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn **PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn**, giáo viên giảng dạy, người đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý trân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lí Tài nguyên, Phòng Đào tạo, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin trân thành cảm ơn Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng thành phố Hà Nội, Ban Giải phóng mặt bằng huyện Thanh Oai, Phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện Thanh Oai, UBND xã Bích Hòa cùng các đồng chí bí thư chi bộ, trưởng thôn và các bà con nhân dân các xã đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện 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!

Hà Nội, ngày tháng năm 2015

Tác giả luận văn

Hoàng Thị Hằng

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. ĐẶT VẤN ĐỀ.....	1
2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý NGHĨA CỦA ĐỀ TÀI.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	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 lí luận của đề tài.....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lí của đề tài.....	4
1.2. KHÁI QUÁT NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ...	7
1.2.1. Các khái niệm cơ bản liên quan đến giải phóng mặt bằng	7
1.2.2. Những quy định về bồi thường	7
1.2.3. Những quy định về hỗ trợ	8
1.2.4. Những quy định về tái định cư.....	8
1.2.5. Những quy định về thu hồi.....	9
1.2.6. Quy trình giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất.....	10
1.3. MỘT SỐ VẤN ĐỀ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT	11
1.3.1. Yếu tố cơ bản trong quản lý nhà nước về đất đai	11
1.3.2. Yếu tố giá đất và định giá đất	15
1.3.3 Thị trường bất động sản	17

1.4. NHỮNG NGHIÊN CỨU VỀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ ẢNH HƯỞNG ĐẾN ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN	18
1.4.1. Những nghiên cứu về giải phóng mặt bằng và ảnh hưởng đến đời sống người dân trên thế giới	18
1.4.2. Chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam qua các thời kỳ	24
Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng tại thành phố Hà Nội	30
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	35
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	35
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	35
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	35
2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU	35
2.2.1. Thời gian nghiên cứu: Nghiên cứu được tiến hành từ tháng 6/2014 đến tháng 9/2015.....	35
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu:	35
2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	35
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	37
2.4.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp.....	37
2.4.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp	37
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích, xử lí và biểu đạt số liệu.....	37
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	38
3.1. KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI HUYỆN THANH OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	38
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	42

3.2. KHÁI QUÁT VỀ DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP HUYỆN THANH OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	46
3.2.1. Mục tiêu của dự án.....	46
3.2.2. Qui mô của dự án.....	47
3.2.3. Tiến độ thực hiện dự án.....	48
3.2.4. Hiện trạng sử dụng đất trước khi thực hiện dự án.....	51
3.3. THỰC TRẠNG KẾT QUẢ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP HUYỆN THANH OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	52
3.3.1. Kết quả bồi thường.....	52
3.3.2. Kết quả hỗ trợ.....	53
3.3.3. Kết quả tái định cư.....	55
3.4. ĐÁNH GIÁ ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN TRƯỚC VÀ SAU THU HỒI ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP HUYỆN THANH OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	55
3.4.1 Ảnh hưởng đến lao động, việc làm.....	55
3.4.2. Ảnh hưởng đến bình quân các loại đất/người.....	57
3.4.3. Ảnh hưởng đến thu nhập.....	58
3.4.4. Ảnh hưởng đến các dịch vụ công.....	60
3.4.5. Ảnh hưởng đến môi trường sống.....	63
3.4.6. Ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất.....	64
3.4.7. Tác động đến một số vấn đề xã hội khác.....	65
3.5. NHỮNG KHÓ KHĂN, TỒN TẠI VÀ GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC THU HỒI ĐẤT XÂY DỰNG CỤM CÔNG NGHIỆP THANH OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	68
3.5.1 Những khó khăn, tồn tại trong việc giải phóng mặt bằng dự án Cụm công nghiệp Thanh Oai, thành phố Hà Nội.....	68
3.5.2. Một số giải pháp khắc phục ảnh hưởng của việc thu hồi đất xây dựng Cụm công nghiệp Thanh Oai, thành phố Hà Nội đến đời sống người dân.....	69

KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	72
1. KẾT LUẬN.....	72
2. ĐỀ NGHỊ.....	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	74

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Các chữ viết tắt	Ký hiệu
1	Bị ảnh hưởng	BAH
2	Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn	BNN PTNT
3	Bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	BT,HTGPMB
4	Công nghiệp hoá- Hiện đại hoá	CNH-HĐH
5	Cụm công nghiệp	CCN
6	Dự án	DA
7	Giải phóng mặt bằng	GPMB
8	Giấy chứng nhận	GCN
9	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	GCNQSDĐ
10	Hồ sơ địa chính	HSĐC
11	Ngân hàng thế giới	WB
12	Ngân hàng phát triển Châu Á	ADB
13	Tái định cư	TĐC
14	Ủy ban nhân dân	UBND

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Kết quả bồi thường GPMB các dự án đầu tư trên địa bàn thạnh phè Hà Nội (tính đến ngày 31/12/20014)	32
Bảng 3.1: Quy mô công trình và tổng mức đầu tư trong dự án	47
Bảng 3.2: Trình tự thực hiện công tác giải phóng mặt bằng của dự án.....	49
Bảng 3.3: Tổng hợp diện tích từng xứ đồng thu hồi.....	51
Bảng 3.4: Bảng tổng hợp thanh toán bồi thường của dự án	52
Bảng 3.5: Bảng tổng hợp thanh toán hỗ trợ của dự án	53
Bảng 3.6 : Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất.....	55
Bảng 3.7: Tình trạng việc làm của số người trong độ tuổi lao động trước và sau khi thu hồi đất tại Dự án	56
Bảng 3.8: Tình hình Ảnh hưởng đến bình quân các loại đất/người	57
Bảng 3.9. Tình hình thu nhập của hộ gia đình	58
Thời điểm	58
Bảng 3.10: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất.....	59
Bảng 3.11. Thu nhập bình quân nhân khẩu/ năm phân theo nguồn thu	60
Bảng 3.12: Phương thức sử dụng tiền bồi thường hỗ trợ của các hộ dân.....	61
Bảng 3.13: Tình hình tiếp cận các cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi thu hồi đất.....	62
Bảng 3.14: Tình hình ô nhiễm môi trường khu dân cư sau khi thu hồi đất....	63
Bảng 3.15: Tổng hợp diện tích bị ảnh hưởng từng xứ đồng.....	65
Bảng 3.16: Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất	66
Bảng 3.17: Quan hệ nội bộ gia đình của các hộ dân sau khi thu hồi đất.....	67