

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

VŨ THANH LUẬN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP
BÌNH VÀNG TRÊN ĐỊA BÀN XÃ ĐẠO ĐỨC - HUYỆN
VỊ XUYÊN - TỈNH HÀ GIANG GIAI ĐOẠN
TỪ NĂM 2008 ĐẾN NĂM 2012**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2015

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

VŨ THANH LUẬN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP
BÌNH VÀNG TRÊN ĐỊA BÀN XÃ ĐẠO ĐỨC - HUYỆN
VỊ XUYÊN - TỈNH HÀ GIANG GIAI ĐOẠN
TỪ NĂM 2008 ĐẾN NĂM 2012**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 60850103

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Lương Văn Hinh

Thái Nguyên - 2015

LỜI CAM ĐOAN

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

- Tôi xin cam đoan mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện Luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Vũ Thanh Luận

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn Thạc sĩ này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn PGS,TS Lương Văn Hình – Giảng viên Khoa Tài nguyên- Trường Đại học Nông lâm Thái nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của 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 cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo UBND Huyện Vị Xuyên, Ban bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện Vị Xuyên, các phòng chức năng của UBND huyện Vị Xuyên: Phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Công thương, phòng Thống kê; Phòng Quy hoạch đo đạc bản đồ và Văn phòng Sở - Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang; UBND xã Đạo Đức và Ban quản lý Khu công nghiệp tỉnh Hà Giang... đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài tại địa phương.

Tôi xin chân thành cảm ơn các cán bộ, đồng nghiệp, bạn bè, gia đình và người thân ... đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Vị Xuyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả luận văn

Vũ Thanh Luận

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 |
| DANH MỤC CÁC HÌNH | ix |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Đặt vấn đề | 1 |
| 2. Mục tiêu của đề tài..... | 2 |
| 2.1. Mục tiêu tổng quát của đề tài..... | 2 |
| 2.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài | 2 |
| 2.3. Yêu cầu. | 3 |
| 2.4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài | 3 |
| Phần 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..... | 4 |
| 1.1.2. Cơ sở pháp lý | 4 |
| 1.1.3. Cơ sở thực tiễn..... | 7 |
| 1.2. Thu hồi đất và những vấn đề liên quan đến thu hồi đất..... | 7 |
| 1.2.1. Quy định của Luật Đất đai năm 2003 | 7 |
| 1.2.2. Các vấn đề liên quan đến thu hồi đất | 9 |
| 1.3. Khái quát về khu công nghiệp và cụm kinh tế xã hội..... | 10 |
| 1.3.1. Các khái niệm về KCN | 10 |
| 1.3.2. Bản chất của xây dựng KCN[20]..... | 11 |
| 1.3.3. Nguyên tắc và vai trò của xây dựng KCN | 11 |
| 1.3.4. Tình hình xây dựng các khu công nghiệp trên thế giới và ở Việt Nam..... | 15 |
| 1.4. Những nghiên cứu về ảnh hưởng của xây dựng khu công nghiệp đến đời sống người dân..... | 19 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.4.1. Những nghiên cứu về ảnh hưởng của xây dựng khu công nghiệp đến đời sống người dân trên thế giới | 20 |
| 1.4.2. Những nghiên cứu về ảnh hưởng của xây dựng khu công nghiệp đến đời sống người dân ở Việt Nam..... | 24 |
| 1.4.3. Những nghiên cứu về ảnh hưởng của xây dựng khu công nghiệp đến đời sống người dân ở Hà Giang | 24 |
| Phần 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU..... | 26 |
| 2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu | 26 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu | 26 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu | 26 |
| 2.2.1. Thời gian nghiên cứu: Nghiên cứu được tiến hành từ tháng 9/2014 đến tháng 9/2015...26 | 26 |
| 2.2.2. Địa điểm nghiên cứu..... | 26 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu..... | 26 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu | 27 |
| 2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp..... | 27 |
| 2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp | 27 |
| 2.4.3. Phương pháp chuyên gia..... | 28 |
| 2.4.4. Phương pháp thống kê phân tích, xử lý số liệu..... | 28 |
| 2.4.5. Phương pháp tham khảo. | 28 |
| Phần 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... | 30 |
| 3.1. Điều kiện tự nhiên, KT - XH của xã Đạo Đức huyện Vị Xuyên | 30 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên..... | 30 |
| 3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội..... | 37 |
| 3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của xã Đạo Đức, huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.38 | 38 |
| 3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất..... | 38 |
| 3.2.2. Thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai của xã Đạo Đức, huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang..... | 40 |
| 3.2.3. Thực trạng phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang..... | 41 |
| 3.2.4. Đánh giá công tác bồi thường, GPMB tại xã Đạo Đức và trên địa bàn toàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.[26] | 41 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đối với Dự án nghiên cứu tại xã đạo Đức huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang. | 44 |
| 3.3.1. Khái quát về dự án nghiên cứu | 45 |
| 3.3.2. Đánh giá công tác bồi thường GPMB, hỗ trợ và tái định cụ thể của 2 công trình bồi thường GPMB nghiên cứu..... | 46 |
| 3.3.3. Đánh giá tác động của việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng đến sản xuất, lao động việc làm và đời sống của người dân bị thu hồi đất | 57 |
| 3.3.4. Đánh giá về quy trình các bước thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng khu công nghiệp Bình Vàng | 73 |
| 3.3.5. Những yếu tố ảnh hưởng đến công tác GPMB của dự án | 75 |
| 3.4. Ảnh hưởng của dự án đến phát triển kinh tế - XH, ảnh hưởng đến sinh hoạt và đời sống của địa phương | 75 |
| 3.4.1 .Những ảnh hưởng tích cực đó là:..... | 75 |
| 3.4.2.Những ảnh hưởng tiêu cực đó là:..... | 77 |
| 3.5. Đánh giá những khó khăn, tồn tại, vướng mắc trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng khu công nghiệp Bình Vàng, huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang..... | 77 |
| 3.5.2. Một số tồn tại trong công tác giải phóng mặt bằng | 78 |
| 3.5.3. Đánh giá chung | 79 |
| 3.6. Đề xuất các giải pháp khắc phục khi thu hồi đất. | 79 |
| 3.6.1.Giải pháp về chính sách | 79 |
| 3.6.2. Chính sách hỗ trợ ổn định đời sống hậu thu hồi đất: | 81 |
| 3.6.3. Chính sách về giá bồi thường | 82 |
| 3.6.4.Giải pháp về tổ chức, quản lí | 82 |
| 3.6.5. Giải pháp về kinh tế..... | 82 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ..... | 83 |
| 1. KẾT LUẬN..... | 83 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 87 |

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| Ký hiệu | Chú giải |
|----------------|-----------------------------------|
| ADB | Ngân hàng phát triển châu á |
| BĐS | Bất động sản |
| BTGPMB | Bồi thường giải phóng mặt bằng |
| CNH-HĐH | Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá |
| CP | Chính phủ |
| FDI | Đầu tư trực tiếp từ nước ngoài |
| GCN | Giấy chứng nhận |
| GCNQSDĐ | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| GPMB | Giải phóng mặt bằng |
| HĐND | Hội đồng nhân dân |
| HSĐC | Hồ sơ địa chính |
| KCN | Khu công nghiệp |
| NXB | Nhà xuất bản |
| NĐ | Nghị định |
| TĐC | Tái định cư |
| TTCN | Tiểu thủ công nghiệp |
| TW | Trung ương |
| QĐ-UBND | Quyết định của Ủy ban nhân dân |
| QSĐĐ | Quyền sử dụng đất |
| UBND | Ủy ban nhân dân |
| WB | Ngân hàng thế giới |
| XDCB | Xây dựng cơ bản |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bảng 3.1: Hiện trạng dân số các thôn tại xã Đạo Đức | 33 |
| Bảng 3.2: Hiện trạng kinh tế xã Đạo Đức năm 2014 | 34 |
| Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất xã Đạo Đức năm 2014 | 38 |
| Bảng 3.4: Kết quả bồi thường GPMB các dự án đầu tư trên địa bàn huyện Vị Xuyên (từ năm 2008 đến ngày 31/12/2012) | 43 |
| Bảng 3.5: Tổng hợp các hộ bị thu hồi đất và tái định cư cho các hộ của các hộ tại 2 dự án nghiên cứu | 46 |
| Bảng 3.6: Kết quả phỏng vấn hộ dân được bồi thường và không được bồi thường tại 2 dự án nghiên cứu | 48 |
| Bảng 3.7: Tổng hợp đơn giá và tổng kinh phí bồi thường thiệt hại về đất cho hộ dân bị thu hồi tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Bình Vàng | 49 |
| Bảng 3.8: Tổng hợp về đơn giá đất bồi thường và tổng kinh phí thực hiện bồi thường cho hộ dân bị thu hồi đất tại Dự án làm đường từ Quốc lộ 2 vào khu công nghiệp Bình Vàng | 49 |
| Bảng 3.9: Tổng hợp kết quả bồi thường thiệt hại về đất tại 2 dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Vị Xuyên | 50 |
| Bảng 3.10. Tổng hợp việc thực hiện chính sách hỗ trợ tại 2 dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Vị Xuyên | 54 |
| Bảng 3.11. Tổng hợp bồi thường về cây cối, tài sản và hỗ trợ tại 2 dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Vị Xuyên | 55 |
| Bảng 12: Tổng hợp điều tra phỏng vấn về thu hồi đất của các hộ bị thu hồi đất cả hai dự án | 58 |
| Bảng 3.13: Tình trạng lao động và việc làm của số người trong độ tuổi lao động trước và sau khi thu hồi đất tại 02 Dự án | 61 |
| Bảng 3.15: Tình hình chuyển dịch lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất làm đường vào khu CN Bình Vàng | 64 |
| Bảng 3.16: Mức độ hài lòng của các hộ sau khi thu hồi đất tại 02 dự án | 67 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Bảng 3.17: Thu nhập bình quân của hộ dân trước | 68 |
| Bảng 3.18 -Phương thức sử dụng tiền bồi thường hỗ trợ của các hộ dân..... | 69 |
| Bảng 3.19: Tài sản sở hữu của các hộ trước và sau khi thu hồi đất..... | 71 |
| Bảng 3.20: Quan hệ nội bộ gia đình của các hộ dân sau khi thu hồi đất | 72 |
| Bảng 3.21:Đánh giá việc làm của các hộ dân sau khi bị thu hồi đất | 73 |