

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THỊ HỒNG NHUNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG KHU CÔNG NGHIỆP ĐIỀM THỤY,
HUYỆN PHÚ BÌNH, TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THỊ HỒNG NHUNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG KHU CÔNG NGHIỆP ĐIỀM THỤY,
HUYỆN PHÚ BÌNH, TỈNH THÁI NGUYÊN**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Trần Viết Khanh

THÁI NGUYÊN - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan công trình nghiên cứu này là của riêng tôi. Những số liệu, kết quả thu được trong luận văn trung thực, chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu, báo cáo nào. Tất cả những giúp đỡ trong khi thực hiện đề tài đều đã được cảm ơn và thanh toán đầy đủ, các thông tin trích dẫn đều chỉ rõ nguồn gốc. Nếu có gì sai phạm tôi xin chịu trách nhiệm trước nhà trường và pháp luật.

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 9 năm 2016

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Hồng Nhung

LỜI CẢM ƠN

Trong 2 năm học tập và nghiên cứu tại trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, được sự nhiệt tình giảng dạy của các thầy cô trong trường nói chung và phòng Đào tạo - Đào tạo Sau đại học nói riêng tôi đã được trau dồi thêm những kiến thức chuyên môn cũng như lối sống, đạo đức nghề nghiệp. Xuất phát từ lòng kính trọng và lòng biết ơn sâu sắc, tôi xin trân thành cảm ơn Ban Giám hiệu trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, phòng Đào tạo - Đào tạo Sau đại học và toàn thể các quý thầy cô đã giảng dạy, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình học tập tại trường.

Để hoàn thành luận văn tốt nghiệp này, ngoài sự cố gắng nỗ lực của bản thân, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo **PGS.TS. Trần Việt Khanh**. Thầy đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong quá trình thực tập và hoàn thành khóa luận. Qua đây, tôi cũng xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới Ban Quản lý các Khu công nghiệp Thái Nguyên, Ban Quản lý các dự án Đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, các phòng ban của UBND huyện Phú Bình và thị xã Phổ Yên đã giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp này. Do trình độ còn hạn chế và thời gian có hạn nên khoá luận của tôi vẫn còn nhiều thiếu sót. Tôi rất mong được sự đóng góp ý kiến của các thầy cô và bạn bè để khoá luận tốt nghiệp của tôi hoàn chỉnh và sâu sắc hơn.

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 9 năm 2016

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Hồng Nhung

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT	v
DANH MỤC BẢNG	vi
DANH MỤC HÌNH	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích, yêu cầu của đề tài	3
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở khoa học	4
1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng	4
1.1.2. Tổng quan về công tác bồi thường, GPMB	5
1.1.3. Quy trình bồi thường, giải phóng mặt bằng	9
1.1.4. Những yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	11
1.2. Cơ sở thực tiễn	17
1.2.1. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên thế giới	17
1.2.2. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Việt Nam và tỉnh Thái Nguyên	21
Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	27
2.2. Nội dung nghiên cứu của đề tài	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu	28
2.3.1. Phương pháp thu thập thông tin	28

2.3.2. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	28
2.3.3. Phương pháp điều tra, phỏng vấn	28
2.3.4. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu	29
2.3.5. Phương pháp chuyên gia	29
2.3.6. Phương pháp bản đồ và minh họa bằng hình ảnh.....	30
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	31
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của khu vực nghiên cứu	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	31
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	34
3.1.3. Tình hình sử dụng đất và quản lý đất đai tại vùng dự án.....	38
3.2. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án KCN Điềm Thụy (phần diện tích 180 ha)	40
3.2.1. Thực trạng	40
3.2.2. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng	58
3.3. Những yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, giải phóng mặt KCN Điềm Thụy (phần diện tích 180 ha).....	64
3.4. Giải pháp đẩy nhanh tiến độ dự án	69
3.4.1. Nhóm giải pháp tác động đến cộng đồng	69
3.4.2. Nhóm giải pháp về chính sách pháp luật đất đai	70
3.4.3. Nhóm giải tác động đến đội ngũ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.....	71
KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	72
1. Kết luận	72
2. Kiến nghị.....	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74
PHỤ LỤC	77

DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT

BTNMT	: Bộ Tài nguyên Môi trường
ĐVT	: Đơn vị tính
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
KCN	: Khu công nghiệp
QĐ	: Quyết định
QL	: Quốc lộ
TĐC	: Tái định cư
THCS	: Trung học cơ sở
THPT	: Trung học phổ thông
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Bảng tổng hợp Hiện trạng sử dụng đất KCN Diêm Thụy	32
Bảng 3.2. Bảng tổng hợp Hiện trạng sử dụng đất KCN Diêm Thụy	33
Bảng 3.3. Tình hình dân số, lao động trong khu GPMB (2013).....	35
Bảng 3.4. Thống kê tình hình dân trí trong Khu GPMB (2013).....	35
Bảng 3.5. Thống kê các công trình xây dựng trên đất	37
Bảng 3.6. Bảng tổng hợp Hiện trạng sử dụng đất KCN Diêm Thụy	38
Bảng 3.7. Kế hoạch thực hiện dự án	43
Bảng 3.8. Dự toán chi phí bồi thường dự án KCN Diêm Thụy (180 ha).....	44
Bảng 3.9: Tổng hợp các trường hợp đã bồi GPMB	50
Bảng 3.10. Kết quả di chuyển các hộ dân.....	50
Bảng 3.11. Các nguyên nhân gây chậm tiến độ thực hiện GPMB	51
Bảng 3.12. Kết quả bồi thường GPMB các loại đất	52
Bảng 3.13. Kết quả bồi thường tài sản trên đất.....	53
Bảng 3.14. Kinh phí bồi thường GPMB	53
Bảng 3.15. Thống kê công tác bố trí TĐC phục vụ KCN Diêm Thụy (phần diện tích 180)	56
Bảng 3.16: Tổng hợp kết quả ý kiến người dân trong khu vực giải phóng mặt bằng của dự án qua phiếu điều tra	60

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1. Đường gom nối QL3 mới đang thi công	36
Hình 3.2. Đường giao thông nội bộ	36
Hình 3.3. Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất KCN Đầm Thụy (180 ha)	42
Hình 3.4. Mô hình phân bố các mẫu điều tra số liệu	65
Hình 3.5. Vòng tròn tương quan các biến.....	66

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong xã hội phát triển hiện nay, vấn đề công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước được đặt ra là mục tiêu hàng đầu. Nhiều dự án được quy hoạch, xây dựng với yêu cầu chuyển đổi một số lượng lớn đất sản xuất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp sang đất xây dựng Khu công nghiệp (sau đây viết tắt là KCN), khu chế xuất. Khi đó, bồi thường, giải phóng mặt bằng (sau đây viết tắt là GPMB) là một trong những khâu quan trọng khi thực hiện một dự án xây dựng nói chung và xây dựng KCN nói riêng. Bồi thường, GPMB cũng là một vấn đề rất nhạy cảm vì nó tác động đến nhiều lĩnh vực của đời sống xã hội, đặc biệt là đối với người bị thu hồi đất.

Tỉnh Thái Nguyên trong những năm gần đây đã triển khai hàng loạt những dự án đầu tư xây dựng KCN lớn nhỏ như KCN Yên Bình, Nam Phổ Yên, Sông Công I, Sông Công II, Diềm Thụy,.. Những đóng góp vào nền kinh tế của việc phát triển KCN trên địa bàn tỉnh đã được thể hiện qua những số liệu thống kê về thu nhập, ngân sách tăng nhanh chóng trong ba năm vừa qua. Việc phát triển KCN đã tạo điều kiện thu hút một khối lượng lớn vốn đầu tư nước ngoài cho tỉnh, giải quyết được vấn đề việc làm cho người lao động, tạo môi trường chuyển giao công nghệ và sản xuất một khối lượng lớn hàng hóa phục vụ nhu cầu nội địa và xuất khẩu. Tuy nhiên, để thực hiện được những dự án có thu hồi số lượng lớn đất thuộc quyền sử dụng của các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức thì công tác GPMB gặp không ít khó khăn. Do nhiều nguyên nhân khác nhau, những tồn tại trong việc thực hiện chính sách này đã và đang làm hạn chế hiệu quả đầu tư của các dự án. Tình hình bất ổn định về trật tự xã hội có nguy cơ xảy ra nếu không có những giải pháp cụ thể trong quá trình bồi thường, GPMB. Đặc biệt, tình trạng khiếu kiện đối với lĩnh vực đất đai đang có chiều hướng gia tăng, trong đó nội dung khiếu kiện chủ yếu là từ chính