

Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất tại huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội : Luận văn ThS. Địa chính: 60 44 80 / Nguyễn Thị Hoài ; Nghd. : TS. Thái Thị Quỳnh Như

TÓM TẮT LUẬN VĂN

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài:

- Đất đai là nguồn tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá. Pháp luật đất đai nước ta đã quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình cá nhân sử dụng dưới các hình thức giao đất không thu tiền, giao đất có thu tiền và cho thuê đất.

- Giao đất, cho thuê đất là một trong những nội dung quan trọng của quản lý Nhà nước về đất đai, là tiền đề cho việc khai thác, sử dụng đất phát triển kinh tế xã hội theo quy hoạch, kế hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Mục tiêu của đề tài

Đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất tại huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội

3. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu tình hình giao đất, cho thuê đất tại 3 dự án trên địa bàn huyện Thạch Thất:

- Dự án Cụm công nghiệp Bình Phú – Phùng Xá,
- Dự án Cụm công nghiệp Bình Phú
- Dự án Điểm công nghiệp - TTCN Bình Phú I

4. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập số liệu
- Phương pháp điều tra
- Phương pháp thống kê, tổng hợp
- Phân tích, so sánh số liệu điều tra

5. Cấu trúc của luận văn:

Chương 1. Tổng quan về công tác giao đất, cho thuê đất phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội.

1.1 Tổng quan về việc giao đất, cho thuê đất ở Việt Nam

Phần này tổng hợp đánh giá tình hình giao đất, cho thuê đất của nước ta từ thời kỳ nước ta đang là nước phong kiến nửa thuộc địa, giai đoạn sau cách mạng tháng 8 năm 1945, giai đoạn đi lên chủ nghĩa xã hội ở miền bắc và chống Mỹ cứu nước ở miền Nam, giai đoạn kinh tế tập trung quan liêu bao cấp, giai đoạn nền kinh tế thị trường và sự ra đời của Luật Đất đai 1987-2002, giai đoạn từ năm 2003 đến nay. Trong đó đi sâu đánh giá tổng hợp được số lượng và diện tích đất được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân thực hiện dự án xây dựng các khu công nghệ cao, khu chế xuất, khu kinh tế trọng điểm, khu công nghiệp... để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội theo chủ trương đường lối lãnh đạo của Đảng và Nhà nước.

1.2 Những nội dung cơ bản của công tác giao đất, cho thuê đất

- Căn cứ giao đất, cho thuê đất
- Đối tượng giao đất, cho thuê đất
- Thời hạn giao đất, cho thuê đất
- Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất
- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất

Chương 2. Nghiên cứu thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất tại huyện Thạch Thất.

2.1 Khái quát chung về địa bàn nghiên cứu

2.1.1 Đặc điểm tự nhiên, kinh tế xã hội

*** Điều kiện tự nhiên**

- Diện tích: 18.459,05 ha (trước ngày 1/8/2008 diện tích là:13.183,67ha)
- Địa hình đa dạng, độ cao giảm dần từ TB xuống ĐN
- Khí hậu: Nhiệt đới gió mùa
- Thủy văn: hệ thống sông ngòi đa dạng

*** Điều kiện kinh tế-xã hội**

- Dân số: khoảng 176.000 người
- Tăng trưởng kinh tế: đạt 21,89% (giai đoạn 2002-2007).

- Nghề tiểu thủ công nghiệp phát triển: Nghề mộc, kim khí..
- Y tế, giáo dục đào tạo được quan tâm.
- Cơ sở hạ tầng tương đối phát triển.

2.1.2 Tình hình quản lý, sử dụng đất của huyện Thạch Thất giai đoạn 2000-2010

- Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính:
 - + Đất ở: 73% diện tích, tỷ lệ bản đồ 1/500, 1/1000
 - + Đất sx nông nghiệp: 60% diện tích, tỷ lệ bản đồ 1/1000
- Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Năm 2007 hoàn thành công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện giai đoạn 2001-2010, định hướng đến năm 2020.

- Công tác cấp GCNQSD đất:
 - + Đất ở: đạt 80% diện tích
 - + Đất sx nông nghiệp: đạt 85% diện tích
- Công tác giao đất, cho thuê đất:
 - + Hộ gia đình, cá nhân:

Đất phi nông nghiệp: 231,72 ha

Đất nông nghiệp: 5.728,12 ha

- + Tổ chức:

Đất phi nông nghiệp: 2.512 ha

Đất nông nghiệp: 1,98 ha

- Công tác thanh tra giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai

Việc giải quyết tranh chấp đất đai đảm bảo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với tình hình thực tế ở địa phương; các quyết định giải quyết sau khi ban hành cơ bản được thực hiện góp phần làm ổn định tình hình quản lý sử dụng đất ở địa phương.

2.2 Nghiên cứu thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất tại huyện Thạch Thất

Thạch Thất là một trong những huyện được tỉnh Hà Tây (cũ) và Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp, năm 2000 Đảng bộ huyện đã có Nghị quyết phấn đấu đến những năm 2020 đưa huyện Thạch Thất cơ bản trở thành huyện công nghiệp. Do đó trong giai đoạn vừa qua đã

có rất nhiều dự án đầu tư theo hướng công nghiệp được phê duyệt và được giao đất xây dựng nhà máy sản xuất, bên cạnh đó có một số dự án đang trong giai đoạn GPMB và đầu tư hạ tầng. Theo báo cáo của UBND huyện Thạch Thất, tổng số dự án đầu tư được phê duyệt là 107 trong đó có 81 dự án đã được giao đất với diện tích là 2.512,1 ha, trong số này có các dự án trọng điểm do Chính phủ phê duyệt như dự án đầu tư xây dựng đường Láng - Hoà Lạc (Đại lộ Thăng Long), dự án đầu tư Khu công nghệ cao....

26 dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng, nguyên nhân chủ yếu của các dự án này là công tác GPMB, do những vướng mắc về chính sách bồi thường hỗ trợ của Nhà nước có nhiều thay đổi dẫn đến những khó khăn trong quá trình thực hiện, nhất là các dự án có thời gian triển khai kéo dài, do hồ sơ địa chính trong công tác quản lý đất đai trước đây còn nhiều hạn chế không cập nhật đủ sự biến động trong công tác giao đất, thu hồi đất nông nghiệp, đất ở nông thôn dẫn đến những sai lệch giữa hồ sơ và hiện trạng. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến sự chậm trễ trong việc hoàn thiện hồ sơ bồi thường hỗ trợ GPMB và cũng là nguyên nhân chính dẫn đến việc phát sinh khiếu nại tố cáo trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn.

Cụ thể, tình hình giao đất, cho thuê đất tại 3 dự án đề tài nghiên cứu như sau:

a. Dự án Cụm công nghiệp Bình Phú-Phùng Xá

Được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết với diện tích 109,2ha trong đó diện tích đất quy hoạch xây dựng nhà máy và các công trình kèm theo là 62,8ha, còn lại là diện tích quy hoạch hạ tầng kỹ thuật chung, diện tích cây xanh và hành lang các công trình giao thông thuỷ lợi.

Năm 2007 Công ty TNHH xuất nhập khẩu Văn Minh đã tiến hành thực hiện việc bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho các đối tượng bị thu hồi đất theo phương án giá được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt. Việc chi trả tiền bồi thường hỗ trợ đã được triển khai đối với toàn bộ diện tích đất thuộc phạm vi hành chính xã Phùng Xá với diện tích 39,02ha. Diện tích còn lại 64,91ha thuộc xã Bình Phú do gặp phải sự phản đối của nhiều hộ gia đình cá nhân thôn Phú Ổ xã Bình Phú nên đến nay vẫn chưa thực hiện được.

Năm 2008 Công ty TNHH Văn Minh đã tiến hành san lấp mặt bằng đối với

toàn bộ diện tích 39,02 ha và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ cụm công nghiệp và hoàn thiện hồ sơ thuê đất trình UBND thành phố Hà Nội giao đất chính thức để công ty hoàn thiện việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

b. Dự án Cụm công nghiệp Bình Phú

Dự án cụm công nghiệp Bình Phú huyện Thạch Thất được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1462/QĐ-UB ngày 31/10/2002, trong đó quy định quy mô, diện tích cụm công nghiệp là 21,18 ha được chia làm 4 lô: lô A diện tích là 0,87 ha sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình dịch vụ và trồng cây xanh của cụm công nghiệp; lô B, C, D diện tích là 15,7 ha để cho các doanh nghiệp thuê đất, đầu tư sản xuất kinh doanh cơ, kim khí và chế biến lâm sản. Diện tích còn lại xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ cụm công nghiệp và hành lang an toàn giao thông đường Tỉnh lộ 80.

Năm 2003 UBND huyện Thạch Thất thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ GPMB cho các đối tượng bị thu hồi đất theo Quyết định số 972/QĐ-UB ngày 15/7/2003 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ) về việc phê duyệt phương án và dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án cụm công nghiệp Bình Phú – xã Bình Phú huyện Thạch Thất. Nhưng cho đến nay việc GPMB mới thực hiện được tại các lô A, B, C và một phần lô D với diện tích đạt tỷ lệ 80% diện tích cần bồi thường. Mặc dù UBND huyện Thạch Thất đã tổ chức thực hiện cưỡng chế GPMB bắt buộc nhưng không đạt kết quả, do đó việc san lấp mặt bằng mới chỉ thực hiện được tại các lô A, B, C.

Năm 2004 BQL dự án cụm công nghiệp Bình Phú huyện Thạch Thất tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng nội bộ cụm công nghiệp. Năm 2005 UBND huyện Thạch Thất đã lập hồ sơ đề nghị UBND tỉnh Hà Tây (cũ) thu hồi diện tích đất được quy hoạch vào mục đích xây dựng của Ban quản lý Cụm công nghiệp để giao cho các tổ chức có dự án đầu tư được duyệt để xây dựng nhà máy sản xuất cơ kim khí và chế biến lâm sản.

Như vậy cho đến nay dự án quy hoạch Cụm công nghiệp Bình Phú huyện Thạch Thất đã giao được 9,38 ha đạt 59,9% diện tích quy hoạch vào mục đích xây dựng, diện tích đất lô D chưa giao được do chưa thực hiện xong công tác GPMB.

c. Dự án Điểm công nghiệp – TTCN Bình Phú I

Dự án điểm công nghiệp - TTCN Bình Phú I xã Bình Phú được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 03/12/2003 của UBND huyện Thạch Thất tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết điểm công nghiệp Bình Phú I xã Bình Phú huyện Thạch Thất với tổng diện tích quy hoạch là 16,63 ha trong đó diện tích đất quy hoạch để cho thuê xây dựng nhà xưởng sản xuất là 10,39 ha, diện tích còn lại để xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hành lang an toàn giao thông đường Tỉnh lộ 80.

Năm 2004 UBND tỉnh Hà Tây (cũ) ban hành Quyết định số 965/QĐ-UBND ngày 30/9/2004 về việc thu hồi 160.827 m² đất thuộc địa bàn xã Bình Phú huyện Thạch Thất giao BQL dự án điểm công nghiệp Bình Phú I thực hiện GPMB và xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung điểm công nghiệp.

Năm 2005 thực hiện Quyết định số 1202/QĐ-UB ngày 5/9/2005 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ) về việc phê duyệt phương án và dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB điểm công nghiệp – TTCN Bình Phú I – xã Bình Phú huyện Thạch Thất. Ban quản lý dự án điểm công nghiệp - TTCN Bình Phú I xã Bình Phú đã tiến hành thực hiện việc thanh toán tiền bồi thường hỗ trợ GPMB cho các đối tượng có đất bị thu hồi, kết quả đã thực hiện việc thanh toán tiền cho hơn 90% số hộ và diện tích quy hoạch. Đồng thời thực hiện việc san lấp mặt bằng và san lấp đường giao thông nội bộ, tổ chức xét duyệt đối tượng thuê đất theo quyết định phê duyệt của UBND huyện Thạch Thất.

2.3 Đánh giá việc thực hiện giao đất, cho thuê đất tại 3 dự án trên địa bàn huyện Thạch Thất

2.3.1 Các căn cứ đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất

Các văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương

Các văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh, thành phố

Các văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh, thành phố liên quan đến 3 dự án

Hiệu quả dự án đầu tư

2.3.2 Vấn đề bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất tại 3 dự án

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được UBND huyện Thạch Thất coi là nhiệm vụ quan trọng hàng đầu trong việc triển khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đây là công việc có liên quan đến nhiều cấp, nhiều ngành và rất nhạy cảm, phức tạp, gắn

liên với quyền lợi của người dân, nhất là trong việc xác định nguồn gốc sử dụng, thẩm định tính hợp pháp, hợp lệ về đất đai cũng như xác định giá bồi thường về đất, tài sản, cây cối, hoa màu

Trước đây việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ "về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để phục vụ vào lợi ích quốc phòng, an ninh lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng".

Sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành thì tất cả các chính sách về bồi thường đều phải thay đổi, việc bồi thường, hỗ trợ được áp dụng theo những quy định tại Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất.

2.3.3 Đánh giá việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất tại 3 dự án

Việc phê duyệt phương án giá bồi thường, hỗ trợ GPMB của 3 dự án trên được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt là phù hợp với Biểu khung giá các loại đất do UBND tỉnh phê duyệt hàng năm.

- Ban quản lý – Ban bồi thường, hỗ trợ GPMB của 3 dự án đã triển khai thực hiện đúng quy trình và đúng đơn giá được phê duyệt, đảm bảo đầy đủ quyền lợi cho các đối tượng nằm trong diện được bồi thường.

- Kết quả triển khai thực hiện đối với cả 3 dự án đều chưa đạt kế hoạch đề ra, cụ thể:

+ Dự án điểm công nghiệp Bình Phú I xã Bình Phú thực hiện được 90% diện tích đất cần GPMB.

Nguyên nhân chủ yếu là do việc thông báo quy hoạch còn có điểm hạn chế chưa để nhân dân nắm rõ vị trí thu hồi đất.

+ Dự án cụm công nghiệp Bình Phú xã Bình Phú huyện Thạch Thất thực hiện được 62% diện tích đất cần GPMB.

Nguyên nhân chính là do nhân dân chưa đồng tình với chủ trương của Đảng và Nhà nước về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ sản xuất nông nghiệp sang sản xuất công nghiệp. Một số tổ chức được phê duyệt dự án đầu tư thuê đất xây dựng nhà máy chưa có đủ niềm tin đối với nhân dân trong việc tuyển dụng lao động.

+ Dự án cụm công nghiệp Bình Phú – Phùng Xã huyện Thạch Thất thực hiện được 40% diện tích đất cần GPMB.

Nguyên nhân chính là do sự tác động của thị trường bất động sản đã gây chênh lệch lớn giữa giá bồi thường hỗ trợ được phê duyệt và giá thực tế ngoài thị trường. Sự lo lắng về tương lai của người lao động sau khi bị thu hồi hết đất nông nghiệp. Sự lo lắng về ô nhiễm môi trường do các khu công nghiệp tác động đến môi trường sống các khu dân cư liền kề.

2.3.4 Đánh giá kết quả công tác giao đất, cho thuê đất tại 3 dự án trên địa bàn huyện Thạch Thất

a. Việc thực hiện quy hoạch các cụm, điểm công nghiệp

Việc triển khai thực hiện công tác quy hoạch tại 3 dự án được thực hiện một cách nghiêm túc phù hợp với quy trình, tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân có dự án đầu tư được phê duyệt có mặt bằng xây dựng phát triển sản xuất công nghiệp – TTCN, góp phần đẩy mạnh công cuộc công nghiệp hoá hiện đại hoá đất nước theo chủ trương của Đảng và Nhà nước đã đề ra.

b. Hiệu quả kinh tế

Hầu hết các chủ dự án được giao đất, thuê đất đều khẩn trương triển khai việc xây dựng nhà xưởng và các hạng mục công trình phục vụ sản xuất kinh doanh theo cam kết trong dự án đầu tư. Điều này cho thấy nhu cầu sử dụng đất là rất lớn đồng thời cũng khẳng định lại một lần nữa chủ trương định hướng phát triển nền kinh tế đất nước vận hành theo cơ chế thị trường có sự quản lý, định hướng của Nhà nước là sáng suốt và kịp thời.

c. Hiệu quả xã hội

Giải quyết việc làm cho người lao động, đặc biệt là việc làm cho nông dân có đất bị thu hồi là một trong những chính sách mà huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) yêu cầu các doanh nghiệp khi vào đầu tư tại các khu công nghiệp trên địa bàn phải có sự cam kết.

d. Đánh giá tác động môi trường

- Việc quy hoạch của các dự án nói trên đã làm cho dòng chảy tự nhiên của tầng nước mặt có những thay đổi nhất định, nhất là vào các mùa mưa lũ việc thoát nhanh lượng nước mưa đã gây sức ép cho sự tiêu thoát của hệ thống kênh mương

vốn có, gây ra một số hiện tượng ứ đọng cục bộ làm ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp ở các khu vực liền kề.

Bên cạnh đó việc thoát nước thải trong sản xuất công nghiệp không kịp thời cũng là nguyên nhân gây ô nhiễm dòng nước do lượng dầu mỡ phục vụ sản xuất lan toả khi gặp trời mưa.

Chương 3: Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất

Đánh giá những thuận lợi, khó khăn chung trong việc giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Thạch Thất đặc biệt là của 3 dự án đi sâu nghiên cứu.

Đề xuất một số giải pháp

1. Giải pháp về chính sách pháp luật

- Cần có chính sách đảm bảo ổn định đời sống, việc làm cho người bị thu hồi đất.
- Xây dựng quỹ bảo hiểm, quỹ hỗ trợ nông dân khi gặp khó khăn

2. Về tổ chức, cải cách thủ tục hành chính

- Thực hiện tốt quy chế dân chủ
- Phát huy vai trò của hệ thống chính trị

3. Một số giải pháp khác

Cả 3 dự án nghiên cứu đều có những tồn tại dẫn đến việc chưa hoàn thành công tác giao đất, vì vậy cần có những giải pháp cụ thể cho từng dự án.

a. Dự án Cụm công nghiệp Bình Phú-Phùng Xá

- Tiếp tục triển khai tuyên truyền vận động nhân dân.
- Xây dựng và điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ phù hợp với thời điểm hiện nay.

- Quan tâm đến chính sách hỗ trợ, đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp.

- Xây dựng dự án khu dân cư dịch vụ để giao cho những hộ có đất bị thu hồi.

b. Dự án Cụm công nghiệp Bình Phú

Điều chỉnh quy hoạch để kết thúc việc triển khai đối với diện tích đất còn tồn tại, xây dựng dự án mới để có phương án giá bồi thường phù hợp.

c. Dự án Điểm công nghiệp Bình Phú I

- Khẩn trương thực hiện xét duyệt đối tượng thuê đất, đảm bảo công khai dân chủ
- BQL dự án cần liên hệ với tổ chức tín dụng, ngân hàng vay vốn đầu tư xây

dựng hạ tầng

Kết luận

- Công tác giao đất, cho thuê đất tại huyện Thạch Thất là phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước
- Tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân có mặt bằng để sản xuất kinh doanh
- Góp phần nâng cao đời sống của người dân địa phương
- Chưa làm tốt công tác tuyên truyền, vận động nhân dân
- Việc tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật chưa kịp thời và thiếu đồng bộ
- Việc xét duyệt các đối tượng thuê đất còn chậm

Kiến nghị

- Nghiên cứu sửa đổi văn bản pháp luật đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ
- Hoàn thành việc thông qua quy hoạch sử dụng đất cả nước.
- Chính quyền địa phương cần công khai quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác
- Phân bổ nguồn thu từ đất để xây dựng quỹ bảo hiểm cho nông dân bị thu hồi đất.

Ngày 10 tháng 01 năm 2012

Học viên

Nguyễn Thị Hoài

ABSTRACT THESIS

INTRODUCTION

1. Urgency of the subject:

- Land is a national resource is precious. Our country's land law stipulates all land owned by the State's unified management. State land to organizations, households and individuals using land in the form of charge, with collection of land allocation and land lease.

- Land allocation, land lease is one of the important contents of State management of land, is a prerequisite for the exploitation, land use economic and social development according to plans which have been granted competent authorities for approval.

2. The objective of the research

Assessing the situation and propose solutions to improve the efficiency of land allocation, land lease in Thach That district, Hanoi

3. Scope of study

Look at the situation of land allocation, land lease in three projects in the district Thach That:

- Project Binh Phu Industrial Complex - Phung Xa
- Project Binh Phu Industrial Complex
- The industrial project - craft Binh Phu I

4. Research Methodology

- Methods of data collection
- Methods of investigation
- Methods of Statistics, General
- Analyzing and comparing survey data

5.The structure of the thesis:

Chapter 1. Overview of the land, leasing land for development goals and socio-economic.

1.1 Overview of land allocation, land lease in Vietnam

This section integrated assessment of land allocation and lease of our country since the country is a colonial semi-feudal country, after the revolutionary period in August 1945, the period goes up socialism in north and against American in the South, focused period of economic subsidy period the market economy and the advent of the Land Law 1987-2002, the period from 2003 to present. In that depth integrated assessment of the number and area are assigned to organizations and individuals to perform construction projects of high-tech zones, export processing zones, the key economic zones, ... to make the business objectives of socio-economic development under the policy guidelines of the Party leadership and State.

1.2 The basic content of the land allocation, land lease

- Based on allocation or lease
- Object allocation, land lease
- The duration of land allocation, land lease
- The authority to allocate or lease land
- The order and procedures for land allocation, land lease

Chapter 2. Look at the status of land allocation, land lease in Thach That district.

2.1 Overview of study area

2.1.1 Characteristics of natural, social and economic

*** The natural conditions**

- Area: 18,459.05 hectares (before 1/8/2008 area is 13,183.67 ha)
- Varied topography, altitude decreased from TB to DN
- Climate: tropical monsoon

*** Economic conditions and social**

- Population: about 176,000 people
- Economic growth: reaching 21.89% (2002-2007).

- Handicraft development: Carpentry, metal..
- Health, education and training are concerned.
- The infrastructure is relatively developed.

2.1.2 Situation management, land use district Thach period 2000-2010

- The work of surveying and mapping administration:
 - + Housing: 73% of the rate map 1 / 500, 1 / 1000
 - + Agricultural land: 60% of the rate map 1 / 1000
- The planning and land use planning:

In 2007 completed the planning, land use planning at district level in the 2001-2010 period and orientations to 2020.

- The issuance of land GCNQSD:
 - + Housing: 80% of area
 - + Land for agricultural production: achieving 85% of
- The allocation or lease:

+ Households and individuals:

Non-agricultural land: 231.72 ha

Agricultural land: 5728.12 ha

+ Organization:

Non-agricultural land: 2,512 ha

Agricultural land: 1.98 ha

- Inspection for settling complaints and denunciations on land

The settlement of land disputes to ensure compliance with the provisions of law, in accordance with the actual situation in local decisions addressed after the basic issue is done contribute to stability in the management local land use.

2.2 To study the status of land allocation, land lease in Thach That district

Thach That is one of the districts of Ha Tay province (former) Prime Minister and approval-oriented economic development toward industrialization, in 2000 the Party Resolution district had in 2020 striving to bring Thach That basically become an industrial district. So in the last stage has a lot of investment projects under the direction of the approved industrial land and factory building, besides a

number of projects in the investment phase and lower clearance storeys. As reported by Thach That district People's Committee, the total number of projects approved was 107 of which 81 projects were allocated to an area of 2512.1 ha, this is among the key projects by the Minister for approval as construction projects Lang - Hoa Lac (Thang Long Highway), projects high-tech park

26 project is in the clearance and infrastructure investment, the primary cause of these projects is the work of site clearance, due to problems related to compensation policy of the State has changed lead to difficulties in the implementation process, especially for projects with long implementation time, the cadastral management of land are still limited in the past does not update enough variation in work allocation and recovery of agricultural land, rural land to the difference between the profile and status. This is the main cause leading to delays in the completion of claim clearance and support are the main causes leading to the occurrence of complaints and denunciations in the management of land in the area.

Specifically, land status and lease in three research projects are as follows:

a. Project Binh Phu Industrial Complex Phung Xa

People's Committee of Ha Tay province (former) approved detailed plans for that area of 109.2 ha of land planning and construction of factory buildings with a 62.8 ha, the remaining area planned general infrastructure, green areas and corridors of transport and irrigation works.

In 2007 a limited liability company import and export of Van Minh was conducted for compensation and ground clearance for the recovery of land subject to the price plan is the provincial People's Committee of Ha Tay province (former) approval. The payment of compensation has been implemented for the entire area under Phung Xa communal administrative area 39.02 ha. The remaining area of 64.91 ha Phu Binh met with opposition by many individual households in Binh Phu Phu village so far has not been implemented yet.

In 2008 Van Minh Co., Ltd. has conducted for leveling the entire area of 39.02 ha and construction of internal infrastructure and complete industrial profile lease the People's Committee Hanoi city official land to the company completed construction of technical infrastructure.

b. Project Binh Phu Industrial Complex

Industrial project Thach Binh Phu District People's Committee of Ha Tay province (former) detailed plans approved in Decision No. 1462/QD-UB dated 31/10/2002, which stipulates that the scale and area of clusters industry is 21.18 ha is divided into four lots: Lot A 0.87 ha area was used for the purpose of building the service works and planting of industrial trees; B, C, D area area of 15.7 ha to lease land for business and investment business of manufacturing, metals and forest products processing. The remaining area to build local infrastructure and industrial safety corridor Provincial Highway 80 traffic.

Thach That district People's Committee in 2003 made the compensation, site clearance support for those whose land is recovered by Decision dated 07.15.2003 972/QD-UB of Ha Tay province (former) on the approval of plans and cost estimates for compensation and site clearance project support industrial Phu Binh - Binh Thach Phu district. But so far the new clearance is done in lots A, B, C and D with a plot area ratio reached 80% of the required compensation. Although the DPC held Thach enforcement clearance required but no result, so leveling is only done in lots A, B, C.

Project management units in 2004 industrial Binh Phu, Thach That district conducted leveling and construction of local infrastructure and industrial clusters. Thach That district People's Committee in 2005 were up dossiers Ha Tay province (old) for recovery of land planned for the purpose of construction of industrial park management boards to communicate to organizations with projects approved for the construction of manufacturing plants and processing of metals and forest products. So far the project planning Binh Phu Industrial Complex Thach That district is 9.38 hectares has been allocated 59.9% of planned areas for the purpose of building and land plot allocation because D is not real completed the site clearance

c. The industrial project - craft Binh Phu I

The project of industry - handicraft Binh Phu Binh Phu I Thach That district People's Committee approving the detailed plan of Decision dated 03/12/2003 of the People's 1619/QD-UBND Thach That district, Ha Tay province on the approved approved detailed plans of industrial Binh Binh Phu I

Thach Phu district with a total planned area is 16.63 ha of land it planned to lease the factory building is 10.39 ha, remaining areas to build infrastructure and traffic safety corridors provincial road 80.

Ha Tay province in 2004 (old) issued Decision No. 965/QD-UBND on 30/9/2004 on the withdrawal of 160,827 m² of land in Binh Phu commune communication Thach That district project management units of Binh Phu Industrial I make site clearance and infrastructure construction of industrial general.

In 2005, on 05.09.2005 Decision 1202/QD-UB of Ha Tay province (former) on the approval of plans and cost estimates for compensation and site clearance supports the industry - handicraft Binh Phu I - Binh Thach Phu district. Management of industrial projects - craft Binh Phu Binh Phu I have conducted the payment of compensation for site clearance for those whose land is recovered, the results have made the payment for than 90% of households and area planning. Also make leveling and leveling roads, internal organization approved lease subject approval by the DPC Thach.

2.3 Assessing the implementation of land allocation, land lease in three projects in the Thach That district

2.3.1 The basis for assessment of land allocation, land lease

The legal text of the Central

The legal text of the provinces and cities

The legal text of the provinces and cities related to three projects

Efficiency of investment projects

2.3.2 The issue of compensation, support and resettlement upon land recovery in three projects

Compensation, support and resettlement are considered DPC Thach's first important task in implementing the planning and land use planning, the work is related to many levels, many branches and very sensitive, complex, tied to the interests of the people, especially in the use of source identification and evaluation of the legality and validity of land valuation and compensation for land, property, trees and crops

Before the compensation, support shall comply with the provisions of Decree No. 22/1998/ND-CP dated 24/4/1998 of the Government "for compensation when the State recovers land for service in interests of national defense and national security interests, public interests.

After the 2003 Land Law takes effect, all of the compensation policy must change, the compensation, support shall comply with the provisions of Decree 197/2004/ND-CP dated 03/12/2004 on compensation, support and resettlement when the State recovers the land.

2.3.3 Assessment of compensation, support and resettlement upon land recovery in three projects

The approval of price compensation and site clearance of 3 support on the project in Ha Tay province (former) is approved in accordance with Table frame of land prices approved by the province annually.

- Management Board - Board compensation and site clearance of the three support projects implemented properly and correctly process the approved rates, ensuring full benefits to the subjects covered compensation.

- Results of the implementation of all three projects have not reached the plan, specifically:

- + Project of New Industrial Phu Binh Phu I realize 90% of land area needed clearance.

The main reason is because the planning notices there is a constraint to people familiar with the location of land recovery.

- + Industrial project in Binh Phu Binh Thach Phu district achieved 62% clearance of land required.

The main reason is because people do not agree with the policy of the Party and State on the conversion of land use from agricultural to industrial production. Some organizations are approved investment projects leasing land to build factories do not have enough trust with the people in the labor recruitment.

- + Industrial project in Binh Phu – Phung Xa. Social achieved 40% clearance of land required.

The main reason is due to the impact of the real estate market has caused a large difference between the compensation is approved and the market prices. The anxiety about the future of workers after the withdrawal of all agricultural land. Concern about environmental pollution caused by industrial impact on the environment of adjacent residential areas.

2.3.4 Reviewing the work of land allocation, land lease in three projects in the district Thach That

a. The implementation plan clusters, industrial point.

The implementation of the planning in three projects carried out in accordance with strict procedures and create conditions for organizations and individuals that have investment projects have been approved for construction on development production industry - small industry, contributing to speed up the industrialization and modernization of the country under the guidelines of the Party and State has in place.

b. Economic efficiency

Virtually all projects are assigned or leased land are urgently implement the construction of buildings and works for production business commitment in investment projects. This suggests that demand for land is great and also confirmed once again the policy of economic development the country operating under market mechanisms have the management and direction of the State is wise and timely.

c. The social effects

To create jobs for workers, especially jobs for farmers whose land is recovered is one policy that Thach That district, Ha Tay province (former) requires businesses to invest in the industrial parks in the area must have the commitment.

d. Environmental Impact Assessment

- The planning of the projects mentioned above have made the natural flow of surface water levels there are certain changes, especially in the rainy season fast draining rainfall has put pressure on the drainage of canal system which has caused some local flooding phenomena affecting agricultural production in areas adjacent. Besides the waste water in industrial production is not timely cause of water pollution due to oil production service to meet rain spreading.

Chapter 3: Propose a solution to improve efficiency of land allocation, land lease

Evaluate the advantages and disadvantages common in land allocation, land lease in the district especially Thach's three research projects going.

Proposed some solutions

1. Solutions on legal policies

- There should be policies to ensure stable life, jobs for people with land acquisition.

- Establishment of insurance funds to support farmers in trouble

2. The organization and administrative procedure reform

- Implement democratic regulations

- Promote the role of the political system

3. Some other solutions

All three research projects have their existence to the unfinished work of land, thus the need for specific solutions for each project.

a. Project Binh Phu Industrial Complex Phung Xa

- Continue to implement the people's advocate.

- Develop and adjust the compensation plan, support in accordance with the present time.

- Pay attention to policy support, training career change.

- Construction projects for residential delivery service for households whose land is recovered.

b. Project Binh Phu Industrial Complex

Adjust the plan to end the deployment of land exists, the new project to build a compensation plan price accordingly.

c. The industrial project in Binh Phu I

- Quickly make approval subject lease, ensuring publicity and democracy

- Project management units should contact the credit institution, investment bank loans for infrastructure construction

Conclusion

- The allocation or lease of land in Thach That district is consistent with the policy of the Party and State
- Create conditions for organizations and individuals have ground to produce business
- To contribute to improving the lives of local people
- Not as good propaganda, mobilize people
- The organization of infrastructure construction not timely and lack of
- The approval of the lease object is slow

Recommendations

- Research legislation amended to ensure consistency of
- Complete the adoption of land use planning throughout the country.
- Local authorities need the public land-use planning and other planning
- Distribution of revenue from land to build insurance fund for farmers whose land is recovered.

Date: January 10, 2012

Full name: Nguyen Thi Hoai