ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐỖ TUẤN ANH

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐỖ TUẤN ANH

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Đức Nhuận

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan, đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu trung thực, kết quả nghiên cứu trong luận văn chưa được công bố trong bất kì công trình khoa học nào khác. Các thông tin trích dẫn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Lào Cai, ngày .... tháng ..... năm 2018

Tác giả luận văn

Đỗ Tuấn Anh

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình điều tra, nghiên cứu để hoàn thành luận văn, ngoài sự tìm tòi, nghiên cứu của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các nhà khoa học, các thầy cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, chu đáo của cơ quan, đồng nghiệp và nhân dân địa phương.

Tôi xin bày tỏ sự cảm ơn trân trọng tới giảng viên hướng dẫn khoa học TS. Nguyễn Đức Nhuận đã tận tình hướng dẫn giúp đỡ tôi trong suốt quá trình hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài Nguyên – Trường Đại học Nông Lâm – Đại học Thái Nguyên, cán bộ Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Lào Cai 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!

Lào Cai, ngày .... tháng ..... năm 2018

Tác giả luận văn

Đỗ Tuấn Anh

MỤC LỤC

Lời cam đoan i
Lời cảm ơn ii
Mục lục iii
Danh mục chữ viết tắt v
Danh mục các bảng vi
Danh mục các hình vii
PHẦN MỞ ĐẦU 1
1. Tính cấp thiết của đề tài 1
2. Mục tiêu nghiên cứu 2
3. Ý nghĩa của đề tài 2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU 3
1.1 Cơ sở khoa học về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 3
1.1.1. Cơ sở khoa học của đề tài 3
1.1.2. Khái quát về chính sách giải phóng mặt bằng của Nhà nước Việt Nam 3
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài của công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất 15
1.3 Cơ sở thực tiễn của đề tài 16
1.4 Tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh Lào Cai 22
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU 26
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu 26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu 26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu 26
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu 26
2.2.1. Thời gian nghiên cứu đề tài 26
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu đề tài 26
2.3. Nội dung nghiên cứu 26
2.4. Phương pháp nghiên cứu 27
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu 27
2.4.2. Phương pháp chuyên gia 28

2.4.3. Phương pháp thống kê phân tích, xử lý số liệu 28
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU 29
3.1. Sơ lược về 2 dự án nghiên cứu tại thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. 29
3.1.1. Dự án Đầu tư xây dựng trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ công an tỉnh Lào Cai 29
3.1.2. Dự án Kè sông Hồng, di dân bố trí tái định cư khu vực Cánh Chín xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai (đoạn từ cầu Phố Mới đến xã Vạn Hòa). 30
3.2. Kết quả bồi thường và giải phóng mặt bằng 2 dự án tại thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. 32
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Lào Cai 32
3.2.2. Kết quả bồi thường và giải phóng mặt bằng.....38
3.2.3. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất 39
3.2.4. Bồi thường về tài sản gắn liền với đất 41
3.2.5. Chính sách hỗ trợ, tái định cư 42
3.2.6. Tổng hợp kinh phí phê duyệt giải phóng mặt bằng 47
3.3. Đánh giá tác động của việc thu hồi đất của dự án đến việc làm và đời sống của người dân 48
3.3.1. Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân sau khi thực hiện dự án 48
3.3.2. Đánh giá chung về tình trạng cuộc sống hiện tại so với trước khi có dự án 50
3.3.3. Tác động đến việc phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội...51
3.3.4. Tác động đến mối quan hệ trong gia đình. 52
3.4. Kết quả đạt được, những khó khăn, tồn tại và kinh nghiệm chỉ đạo trong công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng của dự án 52
3.4.1. Kết quả đạt được 52
3.4.2. Những khó khăn, tồn tại trong công tác giải phóng mặt bằng tại 2 dự án.....54
3.4.3. Đề xuất phương án giải quyết và rút ra những bài học kinh nghiệm cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....55
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 58
1. Kết luận.....58
2. Kiến nghị.....59
TÀI LIỆU THAM KHẢO 60

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	**Viết đầy đủ**
BT	Bồi thường
GCN	Giấy chứng nhận
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐND	Hội đồng nhân dân
HSĐC	Hồ sơ địa chính
HSKT	Hồ sơ kỹ thuật
HT	Hỗ trợ
MTTQ	Mặt trận tổ quốc
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Lào Cai năm 2017 33
Bảng 3.2. Phân bố đất đai theo đơn vị hành chính của thành phố Lào Cai năm 2017 37
Bảng 3.3. Tổng hợp diện tích đất thu hồi xây dựng dự án 38
Bảng 3.4: Tổng hợp kết quả thực hiện công tác GPMB tại 2 dự án:.....39
Bảng 3.5: Giá đất tính bồi thường tại các vị trí thuộc 2 dự án nghiên cứu: 40
Bảng 3.6: Kết quả bồi thường về đất 41
Bảng 3.7: Kết quả bồi thường tài sản trên đất 41
Bảng 3.8: Kết quả việc thực hiện Hỗ trợ cho người dân có đất bị thu hồi về chuyển đổi nghề nghiệp và đào tạo việc làm, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất đối với 2 dự án nghiên cứu 47
Bảng 3.9: Bảng tổng hợp kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng tại 2 dự án nghiên cứu: 47
Bảng 3.10: Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị không bị mất đất nhưng chịu ảnh hưởng của dự án 48
Bảng 3.11. Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân mất 30% - 70% đất 49
Bảng 3.12. Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân mất 70% đến 100% đất.....49
Bảng 3.13. Đánh giá chung về tình trạng cuộc sống hiện tại so với trước khi có dự án 50
Bảng 3.14. Đánh giá về tình hình tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội của các hộ dân sau khi bị thu hồi đất.....51
Bảng 3.15. Đánh giá về tác động của Dự án đến mối quan hệ trong gia đình của các hộ dân sau khi bị thu hồi đất.....52
Bảng 3.16. Tổng hợp kết quả di chuyển tiếp nhận các hộ di dân TĐC 2 dự án.....53
Bảng 3.17. Tình hình thu nhập của hộ dân tái định cư.....53

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Vị trí xây dựng dự án trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ công an tỉnh Lào Cai 30
Hình 3.2: Vị trí xây dựng dự án: Kè sông Hồng, di dân bố trí tái định cư khu vực Cánh Chín xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai (đoạn từ cầu Phố Mới đến xã Vạn Hòa) 32
Hình 3.3: Cơ cấu sử dụng đất Thành Phố Lào Cai năm 2017 34

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn nội lực và nguồn vốn to lớn của đất nước; quyền sử dụng đất đất là hàng hóa đặc biệt *[Nghị quyết hội nghị lần thứ VII Ban chấp hành trung ương khóa IX]*.

Trong quá trình hội nhập và phát triển, đất nước ta đã trải qua hơn 20 năm đổi mới, đặc biệt những năm gần đây, việc xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu đô thị mới, mở rộng giao thông, thủy lợi đã phát triển nhanh chóng, phục vụ công nghiệp hóa - Hiện đại hóa đất nước với mục tiêu nước ta sẽ trở thành một nước công nghiệp vào năm 2020. Tuy nhiên, do quỹ đất công hiện nay hầu hết đã giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài nên để phục vụ cho quá trình phát triển đất nước thì không thể tránh khỏi việc Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng. Việc thu hồi được diễn ra trên diện rộng trong nhiều năm qua đã diễn ra đã tác động lớn tới đời sống nhân dân và tình hình kinh tế - xã hội khu vực có đất bị thu hồi ở cả hai khía cạnh tích cực và tiêu cực.

Chính sách bồi thường của Nhà nước, việc thực thi pháp luật của địa phương một cách chưa thực sự thỏa đáng cũng là nguyên nhân gây nên sự bất hợp lý, nhiều vụ khiếu nại, tố cáo, khiếu kiện đông người, kéo dài tạo ra những điểm nóng về chính trị, xã hội. Một chính sách hợp lý phải đảm bảo sự hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi, nhưng đồng thời cũng phải ngăn chặn những người lợi dụng nhu cầu bức thiết của Nhà nước để đưa ra những đòi hỏi bất hợp lý.

Thành phố Lào Cai có vị trí địa lý nằm trên con đường Cao tốc Nội Bài Lào Cai - tuyến giao thông huyết mạch của cả nước, trên địa bàn thành phố có các điểm mỏ apatit, mỏ đồng với trữ lượng cực lớn, và cửa khẩu quốc tế Lào Cai thông thương với Trung Quốc. Để phục vụ lợi ích công cộng của quốc gia cũng như toàn thành phố, trên địa bàn thành phố trong 5 năm trở lại đây đã thực hiện nhiều dự án lớn, vốn và diện tích thu hồi thuộc vào dạng trọng điểm của tỉnh thì việc thu hồi đất tại địa bàn thành phố là đặc biệt quan trọng, không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của đất nước mà còn ảnh hưởng đến đời sống của nhiều hộ dân. Xuất phát từ tầm quan trọng của các dự án thì việc nghiên cứu các phương án thu hồi đất đền bù và hỗ trợ tái định cư là công việc vô cùng cấp thiết.