

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

DƯƠNG CÔNG DŨNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG ĐỂ THỰC HIỆN MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số : 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học : PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên, 2012

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 một học vị nào.

Tôi cũng cam đoan rằng 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

Dương Công Dũng

LỜI CẢM ƠN

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

Lời đầu tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo - PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông - Phó hiệu trưởng Trường Đại học Nông Lâm, là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ và chỉ bảo tận tình trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn sự góp ý trân thành của các thầy giáo, cô giáo Khoa Tài nguyên & Môi trường, khoa Sau Đại học trường Đại học Nông lâm cùng toàn thể bạn bè lớp Quản lý đất đai K18 đã giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của lãnh đạo, cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lạng Sơn, phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố Lạng Sơn; Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Lạng Sơn; UBND phường Vĩnh Trại; UBND phường Hoàng Văn Thụ; UBND xã Hoàng Đồng thành phố Lạng Sơn đã tạo mọi điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn.

Cảm ơn gia đình, các anh chị đồng nghiệp, bạn bè đã động viên và giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn này.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Dương Công Dũng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	I
LỜI CẢM ƠN	II
MỤC LỤC	III
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	VII
DANH MỤC CÁC BẢNG	VIII
DANH MỤC CÁC HÌNH	IX
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích, yêu cầu.....	2
Chương 1: TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Cơ sở lý luận và pháp lý về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	3
1.1.1. Khái quát về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	3
1.1.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng	3
1.1.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường GPMB.....	4
1.2. Vận dụng lý luận địa tô của CacMac vào việc định giá bồi thường thiệt hại đất và tài sản gắn liền với đất	10
1.2.1. Về tái định cư	11
1.2.2. Vấn đề ổn định nơi ở	11
1.2.3. Vấn đề chuyển đổi nghề nghiệp	12
1.3. Chính sách bồi thường GPMB của một số nước trên thế giới.....	12
1.2.1. Hàn Quốc	13
1.2.2. Trung Quốc.....	13
1.2.3. Thái Lan.....	15
1.4. Thực trạng bồi thường giải phóng mặt bằng ở một số địa phương trong cả nước	15
1.4.1. Thành phố Hà Nội	15
1.4.2. Thành phố Hải Phòng.....	17
1.4.3. Khái quát thực trạng công tác GPMB của thành phố Lạng Sơn [39].....	17

Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	23
2.1. Đối tượng nghiên cứu	23
2.2. Địa bàn nghiên cứu	23
2.3. Nội dung nghiên cứu	23
2.4. Phương pháp nghiên cứu	23
2.4.1. Phương pháp điều tra cơ bản	23
2.4.2. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp, so sánh số liệu	24
2.4.3. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu sẵn có	24
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	25
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Lạng sơn.	25
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	25
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế xã hội	25
3.2. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn.	35
3.2.1. Thực trạng phát triển đô thị	35
3.2.2. Thực trạng phát triển các khu dân cư nông thôn	36
3.2.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng	36
3.2.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng xã hội	38
3.3. Thực trạng quản lý đất đai	38
3.3.1. Tình hình thực hiện các văn bản pháp quy	38
3.3.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính	39
3.3.3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất	39
3.3.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	39
3.3.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất	39
3.3.6. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	40
3.3.7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai	40

3.3.8. Tình hình quản lý tài chính về đất đai	40
3.3.9. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất	40
3.3.10. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai	41
3.3.11. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.....	41
3.4. Những tồn tại trong việc sử dụng đất	41
3.4.1. Một số hạn chế, khuyết điểm trong sử dụng đất.....	41
3.4.2. Một số giải pháp khắc phục.....	41
3.5. Khái quát các dự án nghiên cứu và các chính sách liên quan đến thực hiện bồi thường GPMB khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.....	42
3.5.1. Khái quát chung về 2 dự án.....	42
3.5.2. Trình tự thực hiện theo quy định bồi thường giải phóng mặt bằng của thành phố Lạng Sơn cụ thể như sau	45
3.6. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB ở thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.....	47
3.6.1. Xác định đối tượng và điều kiện để được bồi thường	47
3.6.2. Kết quả điều tra, xác định các đối tượng và điều kiện được bồi thường ở 02 dự án trên địa bàn thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.....	48
3.6.3. Việc xác định giá bồi thường tài sản trên đất theo Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.....	53
3.6.4. Chính sách hỗ trợ và tái định cư trong quyết định 07/QĐ-UB ngày 14/2/2005 và Quyết định số 21/2009/QĐ-UBND ngày 08/12/2009 của UBND tỉnh Lạng Sơn.....	57
3.7. Tác động của việc thực hiện chính sách BT-GPMB đến đời sống và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất.	63
3.7.1. Tình hình chung về bồi thường, hỗ trợ.....	63

3.7.2. Kết quả điều tra, phỏng vấn các hộ dân về tình hình thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ tại 02 dự án.....	64
3.7.3. Tình hình việc làm của người dân sau khi thu hồi đất	65
3.7.4. Tác động đến thu nhập của người dân.....	65
3.7.5. Trình tự thực hiện và trách nhiệm của các cấp trong công tác BT-GPMB	65
3.8. Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện chính sách BT-GPMB ở thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.....	72
3.8.1. Các giải pháp chung	72
3.8.2. Các giải pháp cụ thể.....	73
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	75
Kết luận.....	75
Đề nghị.....	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	78
PHIẾU ĐIỀU TRA.....	1

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú Giải
CNXH	: Chủ nghĩa xã hội
NN	: Nhà nước
UBND	: Ủy ban nhân dân
HĐND	: Hội đồng nhân dân
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
VPĐKĐQSĐĐ	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
BT-GPMB	: Bồi thường giải phóng mặt bằng
TĐC	: Tái định cư
GCN	: Giấy chứng nhận
KCN	: Khu công nghiệp
HNK	: Hàng năm khác
QĐ-UBND	: Quyết định ủy ban nhân dân
CNH-HĐH	: Công nghiệp hóa, hiện đại hóa
NĐ-CP	: Nghị định Chính phủ
FAO	: Tổ chức lương nông của Liên hiệp quốc

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Tỷ lệ đóng góp của các khối, ngành vào quy mô tăng trưởng kinh tế thành phố Lạng Sơn.....	26
Bảng 3.2: Tỷ lệ tăng trưởng kinh tế của các khối, ngành	27
Bảng 3.3: Nhịp độ tăng trưởng kinh tế chung.....	27
Bảng 3.4: Chỉ tiêu về hiện trạng phát triển nông - lâm - thủy sản	28
Bảng 3.5: Tình hình sản xuất nông nghiệp	28
Bảng 3.6: Giá trị sản xuất ngành trồng trọt (theo giá so sánh 1994)	29
Bảng 3.7: Tình hình chăn nuôi thành phố Lạng Sơn (theo giá so sánh 1994).....	29
Bảng 3.8: Sản lượng thủy sản thành phố Lạng Sơn.....	30
Bảng 3.9: Tình hình sản xuất ngành thương mại - du lịch - dịch vụ	32
Bảng 3.10: Tình hình dân số thành phố Lạng Sơn năm 2010.....	33
Bảng 3.11. Tình hình dân số phân theo các nhóm ngành	34
Bảng 3.12: Kết quả kinh tế đạt được trong các năm.....	34
Bảng 3.13: So sánh các chỉ tiêu kinh tế giai đoạn 2006 - 2010 so với tỉnh	35
Bảng 3.14: Một số chỉ tiêu về diện tích, dân số trong khu đô thị	35
Bảng 3.15: Một số chỉ tiêu về diện tích, dân số trong khu dân cư nông thôn.....	36
Bảng 3.16: Quan điểm của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện để được bồi thường.....	52
Bảng 3.17: Quan điểm của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ và TĐC	62
Bảng 3.18: Kết quả phỏng vấn chi tiết về thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ của các hộ	64
Bảng 3.19: Tình hình thu nhập của người dân.....	65

DANH MỤC CÁC HÌNH

Biểu đồ 3.1: Biểu đồ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2006 - 2010.....	26
Biểu đồ 3.2. Giá trị sản xuất ngành công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	31
Biểu đồ 3.3. Kết quả tăng trưởng GDP ngành công nghiệp - xây dựng cơ bản	32
Biểu đồ 3.4. Tốc độ GDP ngành thương mại - dịch vụ	33
Sơ đồ 3.1. Sơ đồ trình tự thực hiện BT-GPMB	66