

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

ĐINH VIỆT HIỀN

**ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT
BẰNG ĐẾN ĐỜI SỐNG CỦA NGƯỜI DÂN TẠI MỘT SỐ
DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VÂN ĐỒN,
TỈNH QUẢNG NINH**

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. Đặng Văn Minh

Thái Nguyên, năm 2012

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.
- Tôi xin cam đoan rằng , mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Đinh Việt Hiền

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 bản luận văn này.

Lời đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn **PGS-TS Đặng Văn Minh** đã trực tiếp hướng dẫn em trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Em xin cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các Thầy, Cô giáo khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Phòng Quản lý đào tạo sau đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho em thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo UBND huyện Vân Đồn, UBND xã Đông Xá, UBND xã Ngọc Vũng, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vân Đồn, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Ban quản lý dự án huyện Vân Đồn và các cá nhân, tập thể tại 2 địa bàn có dự án đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Đinh Việt Hiền

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục đích, yêu cầu của đề tài.....	3
1.3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
Chương 1:TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI.....	5
1.1. Cơ sở lý luận về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	5
1.1.1 Cơ sở lý luận	5
1.1.2 Cơ sở pháp lý	5
1.1.3 Khái quát về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	6
1.1.4. Tầm quan trọng của quá trình bồi thường, GPMB	7
1.1.5. Một số vấn đề ảnh hưởng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	7
1.1.6. Tác động của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đến sự phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống xã hội.....	12
1.1.7. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng của một số nước và các tổ chức ngân hàng quốc tế.....	13
1.1.8. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng của Việt Nam.	18
1.2. Cơ sở thực tiễn của công tác thu hồi đất	25
1.2.1. Thực trạng bồi thường giải phóng mặt bằng tại Việt Nam.....	25
1.2.2. Những ưu, nhược điểm về tình hình GPMB trong thời gian qua	28
1.2.3 Một số khó khăn, hạn chế chung trong quá trình thu hồi đất để phát triển các khu đô thị và các công trình công cộng.....	30
1.2.4. Nghiên cứu trong nước về bồi thường giải phóng mặt bằng	31
1.2.5. Tình hình chung công tác bồi thường GPMB trên địa bàn huyện Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh	34
1.2.6. Nhận xét chung về tổng quan các vấn đề nghiên cứu.....	38

Chương 2: ĐỊA ĐIỂM, ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	39
2.1. Địa điểm nghiên cứu	39
2.2. Thời gian nghiên cứu	39
2.3. Đối tượng nghiên cứu.....	39
2.4. Nội dung nghiên cứu.....	39
2.4.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của các địa phương có hoạt động GPMB.	39
2.4.2. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án GPMB xây dựng khu đô thị mới xã Đông Xá của Cty CP Phương Đông và dự án Hồ chứa nước Cầu Lầu xã Ngọc Vòng, huyện Vân Đồn.	39
2.4.3. Điều tra tình hình đời sống việc làm của người dân trước và sau khi bị Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn nghiên cứu.....	39
2.4.4. Đề xuất các giải pháp cần thực hiện trong thời gian tới nhằm ổn định và nâng cao đời sống của người dân có đất bị thu hồi cả trong hiện tại và tương lai.....	40
2.5. Phương pháp nghiên cứu.....	40
2.5.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	40
2.5.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	40
2.5.3 Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu điều tra (sử dụng phần mềm Microsoft Word, Excel).	40
2.5.4 Phương pháp kế thừa, chuyên gia, chuyên khảo.....	40
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	41
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	41
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và cảnh quan môi trường.....	41
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế.....	47
3.1.3. Thực trạng phát triển xã hội.....	49

3.2. Hiện trạng sử dụng đất và chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất của huyện Vân Đồn năm 2011	53
3.2.1. Hiện trạng quản lý và sử dụng đất	53
3.3. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất và tác động của thu hồi đất tại một số dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.	58
3.3.1. Khái quát về các dự án nghiên cứu.	58
3.3.2. Công tác bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại các dự án nghiên cứu.	58
3.3.4 Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tiến hành ở 02 (hai) dự án.	60
3.3.5 Đánh giá chung việc thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng tại 2 dự án.	64
3.5. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng đến đời sống và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất.	65
3.5.1. Kết quả chi tiết điều tra, phỏng vấn các hộ dân về tình hình thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ tại 02 dự án.	65
3.5.2. Tác đng đến một số chỉ tiêu cơ bản.	68
3.6. Đề xuất một số giải pháp.	83
3.6.1. Giải pháp về chính sách.	83
3.6.2. Giải pháp về đào tạo nghề, tạo việc làm, tăng thu nhập, ổn định cuộc sống cho người có đất bị thu hồi.	84
3.6.3. Giải pháp về tổ chức thực hiện.	85
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	87
1. Kết luận	87
2. Kiến nghị	89
TÀI LIỆU THAM KHẢO	90

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1: Kết quả GPMB huyện Vân Đồn năm 2011	35
Bảng 3.1: Biểu hiện trạng sử dụng đất hiện trạng sử dụng đất năm 2011	53
Bảng 3.2: Tổng hợp giá trị bồi thường về đất đai của 2 dự án:	60
Bảng 3.3: Tổng hợp bồi thường về vật kiến trúc, cây cối hoa màu	62
Bảng 3.4: Tổng hợp kinh phí bồi thường hỗ trợ GPMB.....	63
Bảng 3.5: Bảng tổng hợp chi tiết về thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ của các hộ dân tại 2 dự án.....	65
Bảng 3.6: Phương thức sử dụng tiền của các hộ dân	66
Dự án khu đô thị mới xã Đông Xá.....	66
Bảng 3.7: Phương thức sử dụng tiền của các hộ dân Dự án Hồ chứa nước Cầu Lầu xã Ngọc Vũng	67
Bảng 3.8: Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất Dự án Khu đô thị mới xã Đông Xá.....	69
Bảng 3.9: Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất Dự án Hồ chứa nước Cầu Lầu xã Ngọc Vũng.....	70
Bảng 3.10: Kết quả phỏng vấn về học vấn, giáo dục tại dự án xây dựng khu Đô thị mới xã Đông Xá.....	72
Bảng 3.11: Kết quả phỏng vấn về học vấn, giáo dục tại dự án Hồ chứa nước Cầu Lầu xã Ngọc Vũng	73
Bảng 3.12: Tài sản sở hữu của các hộ điều tra phỏng vấn của Dự án khu đô thị mới xã Đông Xá.....	74
Bảng 3.13. Tài sản sở hữu của các hộ điều tra phỏng vấn của Dự án Hồ chứa nước Cầu Lầu xã Ngọc Vũng.....	75
Bảng 3.14: Thu nhập bình quân của người dân	76
Bảng 3.15. Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất Dự án Khu đô thị mới xã Đông Xá.....	77

Bảng 3.16: Thu nhập bình quân 1 nhân khẩu 1 năm phân theo nguồn thu Dự án Khu đô thị mới xã Đông Xá.....	78
Bảng 3.17: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất Dự án Hồ chứa nước Cầu Lầu xã Ngọc Vòng.....	79
Bảng 3.18: Thu nhập bình quân 1 nhân khẩu 1 năm phân theo nguồn thu Dự án Hồ chứa nước Cầu Lầu	79
Bảng 3.19: Tình hình tiếp cận các cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi thu hồi đất.....	81
Bảng 3.20: Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân	77

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

CNH-HĐH	: Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
TĐC	: Tái định cư
BT	: Bồi thường
GCN	: Giấy chứng nhận
WB	: Ngân hàng Thế Giới
BAH	: Bị ảnh hưởng
BNNPTNT	: Bộ nông nghiệp phát triển nông thôn
PTCS	: Phổ thông cơ sở
HTX	: Hợp tác xã
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
CNH-HĐH	: Công nghiệp hóa – hiện đại hóa
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
BT	: Bồi thường
GCN	: Giấy chứng nhận
WB	: Ngân hàng Thế Giới
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QSD	: Quyền sử dụng
HTr	: Hỗ trợ
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
UBND	: Ủy ban nhân dân
ADB	: Ngân hàng Châu Á
HĐBT	: Hội đồng Bộ trưởng
SXNN	: Sản xuất nông nghiệp
CN-TTCN	: Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp
TNMT	: Tài nguyên môi trường
CN-TTCN	: Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm qua, trên khắp các vùng, miền của đất nước, nhiều khu công nghiệp, khu đô thị mới được xây dựng, hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội được nâng cấp, xây mới ngày càng đồng bộ và hiện đại. Nhờ đó, bộ mặt của đất nước đã thay đổi nhanh chóng theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại và văn minh. Việc thu hồi đất bao gồm cả đất ở và đất nông nghiệp cho xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, các công trình công cộng, phục vụ lợi ích quốc gia dẫn đến đất cho sản xuất - kinh doanh của người dân bị thu hẹp, phải thay đổi chỗ ở và điều kiện sống.

Chính sách thu hồi đất theo Luật Đất đai 2003 (LĐĐ 2003) có nhiều đổi mới về cơ chế, giá bồi thường, chính sách tái định cư... được cụ thể hoá ở một số văn bản quy phạm pháp luật được ban hành: Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Quyết định số 51/2005/QĐ-TTg ngày 18/4/2005 của Chính phủ về chính sách dạy nghề ngắn hạn cho lao động nông thôn trong đó có đối tượng ưu tiên là lao động bị thu hồi đất nông nghiệp; Chỉ thị số 11/2006/CT-TTg ngày 27/3/2006 của Thủ tướng Chính phủ về giải pháp hỗ trợ dạy nghề và việc làm cho lao động vùng chuyên đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp và thực hiện các quy hoạch phát triển kinh tế xã hội gắn với quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp; Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 của Chính Phủ về quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày