

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM
..........

DƯƠNG HỒNG MINH

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG CỦA
MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẠ LONG
TỈNH QUẢNG NINH

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Mã số: 60 62 16

Người hướng dẫn khoa học: TS. HOÀNG HẢI

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 ở một học vị nào.

Tôi xin 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 đề tài

Dương Hồng Minh

LỜI CẢM ƠN

Lời đầu tiên, cho tôi được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành tới Tiến Sỹ Hoàng Hải đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường, Khoa Sau Đại học, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo Trung tâm Công nghệ thông tin nơi tôi công tác, Ban lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cùng các Phòng Đăng ký đất đai, Đo đạc bản đồ, Kế hoạch Tài chính, Trung tâm phát triển Quỹ đất của Sở TN&MT. Cảm ơn các Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài Chính và kế hoạch của TP.Hạ Long, UBND Phường Hà Tu, UBND Phường Đại Yên, công ty Cổ phần Minh Anh cùng Ban Quản lý DADT các công trình VHTT tỉnh Quảng Ninh đã tạo mọi điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Trân trọng cảm ơn sự chia sẻ, sự hợp tác chân thành của những người dân trong vùng nghiên cứu của đề tài đã cho tôi những tư liệu quý giá góp phần hoàn thành đề tài nghiên cứu.

Tôi xin chân thành cảm ơn những ý kiến đóng góp chân thành của các cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè trong quá trình tôi thực hiện nghiên cứu đề tài.

Cảm ơn gia đình, người thân đã động viên, tạo điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện nghiên cứu đề tài này.

Trân trọng cảm ơn!

Tác giả đề tài

Dương Hồng Minh

MỤC LỤC

	Trang
LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC BẢNG	viii
DANH MỤC HÌNH VẼ BIỂU ĐỒ, SƠ ĐỒ MINH HỌA	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích và yêu cầu.....	3
2.1. Mục đích.....	3
2.2. Yêu cầu.....	4
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	4
3.1. Ý nghĩa khoa học.....	4
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	4
CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	5
1.1. Cơ sở pháp lý và thực tiễn về bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng.....	5
1.1.1. Bồi thường thiệt hại.....	5
1.1.2 Bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng	6
1.2. Giá đất và định giá đất	6
1.2.1. Giá đất.....	6
1.2.2. Định giá, định giá đất và định giá bất động sản.	6
1.2.3. Lý luận địa tô của Các Mác trong việc định giá bồi thường thiệt hại đất và tài sản gắn liền với đất.	7
1.2.4. Về tái định cư.....	8
1.3. Công tác giải phóng mặt bằng ở một số quốc gia, các tổ chức, các địa phương và địa bàn nghiên cứu.	8

1.3.1. Tại Trung Quốc	8
1.3.2 Tại Thái Lan	9
1.3.3. Tại Hàn Quốc	10
1.3.4. Phương pháp bồi thường thiệt hại về đất đai thuộc các tổ chức (WB và ADB).....	10
1.3.5. Tại Thành phố Hà Nội	11
1.3.6. Tại Thành phố Đà Nẵng	12
1.3.7. Tại Thành phố Hồ Chí Minh	13
1.3.8. Tại tỉnh Quảng Ninh	15
1.4. Những vấn đề tồn tại cần được nghiên cứu	16
1.4.1. Thực tiễn của công tác giải phóng mặt bằng	16
1.4.2. Một số nội dung quản lý Nhà nước về đất đai tác động đến công tác giải phóng mặt bằng	17
1.4.3. Tác động của công tác giải phóng mặt bằng đến phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống kinh tế - xã hội	19
CHƯƠNG 2 NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	21
2.1. Nội dung nghiên cứu.....	21
2.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, thực tiễn công tác giải phóng mặt bằng.	21
Đánh giá tổng quan về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Hạ Long và khu vực nghiên cứu.....	21
2.1.2. Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng tại địa bàn nghiên cứu.....	21
2.1.3. Đề xuất các giải pháp hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh.....	22
2.2. Phương pháp nghiên cứu.....	22
2.2.1. Phương pháp điều tra khảo sát	22
2.2.2. Phương pháp phân tích, tổng hợp.....	22
2.2.3. Phương pháp chuyên gia	22
2.2.4. Phương pháp so sánh	22
2.3. Đối tượng nghiên cứu.....	23
2.4. Phạm vi nghiên cứu.....	23

CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	24
3.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội của Thành phố Hạ Long	24
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	24
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	29
3.2. Giới thiệu khái quát các dự án nghiên cứu và các chính sách liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hạ Long.	34
3.2.1. Dự án Trung tâm thể thao vùng Đông Bắc tại phường Đại Yên thành phố Hạ Long.....	35
3.2.2. Dự án Siêu thị METRO Hạ Long tại phường Hà Tu thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh.	37
3.2.3. Các văn bản pháp lý liên quan đến các dự án nghiên cứu.....	41
3.3. Đánh giá việc thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh.	43
3.3.1. Xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường.	43
3.3.2. Kết quả điều tra, xác định các đối tượng và điều kiện được bồi thường ở hai dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh.....	45
3.3.3. Việc xác định giá bồi thường về đất và tài sản trên đất.	50
3.3.4. Các chính sách hỗ trợ và tái định cư và kết quả đạt được của 2 dự án.	57
3.3.5. Trình tự thực hiện và trách nhiệm của các cấp, các ngành trong công tác giải phóng mặt bằng.....	61
3.4. Ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng đến người dân tại hai dự án nghiên cứu.....	65
3.4.1. Phân tích đánh giá thông qua phiếu điều tra.....	65
3.4.2. Sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ.....	66
3.4.3. Tình hình đời sống của các hộ dân bị thu hồi đất.....	67
3.4.4. Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến mối quan hệ gia đình và trật tự an ninh xã hội.....	68
3.4.5. Đánh giá của người dân về việc tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội.....	70
3.4.6. Đánh giá của người dân về tình trạng môi trường sau khi thu hồi đất.....	71

3.5. Đánh giá việc thực hiện công tác giải phóng mặt bằng của hai dự án trên địa bàn thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh.	73
3.5.1 Một số thành công.....	74
3.5.2. Một số hạn chế.....	75
3.6. Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh.....	77
3.6.1. Các giải pháp chung.....	77
3.6.2. Các giải pháp cụ thể.....	79
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	80
1. Kết luận.....	80
2. Đề nghị.....	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
NĐ	Nghị định
CP	Chính phủ
TW	Trung ương
ADB	Ngân hàng phát triển Châu Á
WB	Ngân hàng thế giới
FDI	Đầu tư trực tiếp từ nước ngoài
UBND	Ủy ban nhân dân
QĐ-UBND	Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
TĐC	Tái định cư
CNH	Công nghiệp hoá
HĐH	Hiện đại hoá
ĐTH	Đô thị hoá

DANH MỤC BẢNG**Trang**

Bảng 3.1: Diện tích, cơ cấu đất đai TP. Hạ Long năm 2011	25
Bảng 3.2: Bảng tổng hợp dân số TP. Hạ Long	31
Bảng 3.3: Tốc độ tăng trưởng kinh tế của TP. Hạ Long qua các thời kỳ 2001 - 2010.....	33
Bảng 3.4: Tổng hợp kết quả bồi thường từ hai dự án nghiên cứu	40
Bảng 3.5. Tổng hợp kết quả xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường.....	48
Bảng 3.6. Quan điểm của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường	49
Bảng 3.7. Tổng hợp đơn giá bồi thường về đất tại hai dự án	54
Bảng 3.8. Tổng hợp đơn giá bồi thường về tài sản tại hai dự án	56
Bảng 3.9. Tổng hợp các khoản hỗ trợ tại 2 dự án nghiên cứu	59
Bảng 3.10. Quan điểm của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hộ trợ và TĐC.....	60
Bảng 3.11: Ý kiến của người dân về việc sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ tại hai dự án.	65
Bảng 3.12: Tình hình đời sống của các hộ gia đình sau khi thu hồi đất.	66
Bảng 3.13: Tình hình an ninh trật tự xã hội sau thu hồi đất.....	67
Bảng 3.14: Quan hệ nội bộ gia đình sau thu hồi đất	68
Bảng 3.15: Ảnh hưởng của dự án đối với cơ sở hạ tầng, công trình phúc lợi tại địa phương	69
Bảng 3.16: Kết quả quan trắc môi trường không khí khu vực thực hiện dự án Trung tâm thể thao vùng Đông Bắc	70
Bảng 3.17 Chất lượng môi trường không khí dự án Siêu thị METRO Hạ Long.....	71
Bảng 3.18: Đánh giá của người dân bị thu hồi đất về thực trạng môi trường.	72

DANH MỤC HÌNH VẼ BIỂU ĐỒ, SƠ ĐỒ MINH HỌA

Trang

Hình 1: Sơ đồ hành chính tỉnh Quảng Ninh.....	2
Hình 3.1: Sơ đồ hành chính TP. Hạ Long.....	24
Hình 3.2: Cơ cấu diện tích đất đai thành phố Hạ Long năm 2011.....	26
Hình 3.3. Tốc độ tăng trưởng kinh tế qua các thời kỳ của TP. Hạ Long.....	33
Hình 3.4: Vị trí của dự án.....	39
Hình 3.5: Trình tự thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.....	62
Hình 3.6: Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến tình trạng an ninh trật tự xã hội.....	68
Hình 3.7: Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến quan hệ nội bộ gia đình.....	69
Hình 3.8: Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất tới công trình phúc lợi tại địa phương.....	70
Hình 3.9: Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến yếu tố môi trường.....	73