

TRƯỜNG ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM  
-----

**NGUYỄN TIẾN QUANG**

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN  
CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG  
KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT Ở  
MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
THỊ XÃ CẨM PHẢ TỈNH QUẢNG NINH**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Mã số: 60.62.16**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

**Người hướng dẫn khoa học: TS HÀ XUÂN LINH**

**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 luận văn**

**Nguyễn Tiến Quang**

## 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 luận văn Thạc sĩ này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn TS. Hà Xuân Linh - Khoa Tài nguyên và Môi trường, Trường Đại học Nông Lâm người đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ninh, Trung tâm phát triển Quỹ đất, Trung Tâm Kỹ thuật và Lưu trữ Địa chính, Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ninh, Phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Kinh tế, UBND Thị xã Cẩm Phả đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn gia đình, bố mẹ, anh chị em đã động viên, tạo điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

*Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn và cảm tạ!*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Tiến Quang**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU .....	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu và yêu cầu .....	2
2.1. Mục tiêu.....	2
2.2. Yêu cầu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	2
3.1. Ý nghĩa khoa học của đề tài .....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài.....	2
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>3</b>
1.1. Cơ sở khoa học và lý luận của đề tài.....	3
1.1.1. Lý luận về bồi thường và thu hồi đất .....	3
1.1.1.1. Vai trò của đất đai đối với phát triển kinh tế - xã hội .....	3
1.1.1.2. Khái niệm - sự cần thiết của thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng .....	3
1.1.1.3. Luật Đất đai ở Việt Nam - cơ sở của chính sách bồi thường thu hồi đất.....	4
1.1.1.4. Các quy định - chính sách thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng.....	
1.1.2. Lý luận về thực hiện chính sách thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng .....	8
1.1.2.1. Đặc điểm của quá trình thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng .....	8
1.1.2.2. Các nội dung và các yêu cầu thực hiện chính sách thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng.....	9
1.1.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện chính sách thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng.....	10
1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài .....	16
1.2.1. Tổng quan tài liệu về thu hồi đất, chính sách bồi thường ở các nước .....	16
1.2.1.1. Tình hình thu hồi đất, chính sách bồi thường ở các nước .....	16
1.2.1.2. Bài học kinh nghiệm về thu hồi đất và bồi thường ở các nước .....	19
1.2.2. Tổng quan tài liệu về thu hồi đất, chính sách bồi thường ở Việt Nam .....	20

1.2.2.1. Tình hình thu hồi đất và bồi thường ở Việt Nam .....	20
1.2.2.2. Bài học kinh nghiệm về thu hồi đất và bồi thường ở Việt Nam.....	23
1.2.3. Các công trình nghiên cứu có liên quan.....	30
1.3. Cơ sở pháp lý của việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và TĐC theo Nghị định 84/2007/CP và Nghị định 69/2009/CP của Chính phủ .....	31
1.3.1. Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .....	31
1.3.2. Trách nhiệm của Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .....	32
1.3.3. Trách nhiệm của UBND các cấp.....	32
1.3.4. Trình tự tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	34
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>36</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	36
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	36
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	36
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	36
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	37
2.4.1. Phương pháp thu thập thông tin, số liệu, tài liệu .....	37
2.4.2. Phương pháp điều tra thực tế .....	37
2.4.3. Phương pháp chuyên gia .....	37
2.4.4. Phương pháp phân tích, thống kê, tổng hợp, so sánh và xử lý số liệu.....	37
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>38</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên Thị xã Cẩm Phả .....	38
3.1.1. Vị trí địa lí .....	38
3.1.2. Địa hình, địa mạo .....	38
3.1.3. Khí hậu .....	40
3.1.4. Thủy văn và nguồn nước.....	40
3.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội .....	46
3.2.1. Thực trạng phát triển kinh tế.....	40
3.2.2. Tình hình dân số giai đoạn 2009 - 2011.....	41
3.2.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.....	42
3.3. Tình hình sử dụng đất giai đoạn 2009 - 2011.....	
3.4. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở thị xã Cẩm Phả .....	45
3.4.1. Các văn bản pháp quy .....	45
3.4.2. Công tác tổ chức thực hiện.....	46
3.5. Sơ lược về 3 dự án nghiên cứu .....	46

3.5.1. Dự án 1: Dự án xây dựng trung tâm điện lực Mông Dương tại phường Mông Dương - Thị xã Cẩm Phả .....	47
3.5.2. Dự án 2: dự án khu văn phòng làm việc của đơn vị hành chính sự nghiệp thị xã Cẩm Phả và khu văn phòng làm việc, kinh doanh dịch vụ của các doanh nghiệp khu Hòa Lạc phường Cẩm Bình - Thị xã Cẩm Phả .....	49
3.5.3. Dự án 3: dự án sử dụng đất để trồng bảo vệ môi trường khu vực mỏ Khe Sim - Lộ Trí, Đèo Nai của Xí nghiệp Khe Sim - Tổng công ty than Đông Bắc .....	50
3.6. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tiến hành ở 3 dự án .....	51
3.6.1. Đối tượng được bồi thường và điều kiện được bồi thường .....	51
3.6.2. Kết quả xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường tại 03 dự án.....	55
3.6.2.1. Dự án xây dựng trung tâm điện lực Mông Dương tại phường Mông Dương - Thị xã Cẩm Phả.....	55
3.6.2.2. Dự án khu văn phòng làm việc của đơn vị hành chính sự nghiệp thị xã Cẩm Phả và khu văn phòng làm việc, kinh doanh dịch vụ của các doanh nghiệp khu Hòa Lạc phường Cẩm Bình - Thị xã Cẩm Phả.....	56
3.6.2.3. Dự án sử dụng đất để trồng bảo vệ môi trường khu vực mỏ Khe Sim - Lộ Trí, Đèo Nai của Xí nghiệp Khe Sim - Tổng công ty than Đông Bắc .....	57
3.6.3. Bồi thường về đất.....	60
3.6.3.1. Xác định giá bồi thường về đất.....	60
3.6.3.2. Kết quả nghiên cứu cụ thể tại 3 dự án.....	61
3.6.4. Bồi thường thiệt hại về tài sản .....	64
3.6.4.1. Xác định giá bồi thường các tài sản trên đất .....	64
3.6.4.2. Kết quả nghiên cứu cụ thể tại 03 dự án.....	66
3.6.5. Chính sách hỗ trợ.....	68
3.6.5.1. Chính sách hỗ trợ theo Nghị định số 197/2004/CD-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ .....	68
3.6.5.2. Kết quả nghiên cứu cụ thể tại 3 dự án.....	69
3.7. Đánh giá chung việc thực hiện các chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng tại 3 dự án trên địa bàn Thị xã Cẩm Phả.....	70
3.7.1. Một số thành công.....	73
3.7.2. Một số hạn chế .....	75
3.8. Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng ở Thị xã Cẩm Phả - tỉnh Quảng Ninh .....	80
3.8.1. Các giải pháp chung .....	80

3.8.1.1. Chính sách bồi thường thiệt hại về đất .....	80
3.8.1.2. Bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất bị thu hồi .....	81
3.8.1.3. Chính sách hỗ trợ và ổn định cuộc sống .....	81
3.8.2. Các giải pháp cụ thể .....	81
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>83</b>
1. Kết luận .....	83
1.1. Thực trạng thu hồi đất các dự án trên địa bàn Thị xã .....	83
1.2. Xác định đối tượng điều kiện được bồi thường .....	83
1.3. Đánh giá việc thực hiện Chính sách bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất ở một số dự án trên địa bàn thị xã Cẩm Phả - tỉnh Quảng Ninh .....	83
1.4. Tác động của Chính sách bồi thường đến người dân .....	83
1.5. Đánh giá việc bồi thường giá bồi thường về đất, các tài sản trên đất .....	83
1.6. Phân tích, đánh giá công tác tổ chức, trình tự thực hiện và trách nhiệm của các cấp, các ngành trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư qua các dự án .....	83
2. Đề nghị .....	84
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>86</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>Ký hiệu</b>	<b>Chú giải</b>
NĐ	Nghị định
CP	Chính phủ
TW	Trung ương
WB	Ngân hàng thế giới
UBND	Ủy ban nhân dân
QĐ-UBND	Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh
GPMB	Giải phóng mặt bằng
TĐC	Tái định cư
CNH	Công nghiệp hoá
HDH	Hiện đại hoá
ĐTH	Đô thị hoá



## DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

Bảng 1.1: Tình hình biến động đất đai giai đoạn 1990 - 2003.....	25
Bảng 3.1: Dân số thị xã Cẩm Phả giai đoạn 2009 - 2011.....	41
Bảng 3.2: Tổng hợp diện tích các loại đất thị xã Cẩm Phả giai đoạn 2009 - 2011 .....	44
Bảng 3.3: Tổng hợp đối tượng và điều kiện bồi thường về đất .....	57
Bảng 3.4: Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường .....	59
Bảng 3.5: Tổng hợp đơn giá bồi thường về đất tại 3 dự án.....	63
Bảng 3.6: Tổng hợp giá trị bồi thường về đất đai của 3 dự án.....	64
Bảng 3.7: Tổng hợp đơn giá bồi thường về tài sản tại 3 dự án .....	67
Bảng 3.8: Tổng hợp kinh phí bồi thường hỗ trợ GPMB .....	70
Bảng 3.9: Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ.....	72
Bảng 3.10: Tổng hợp kết quả đạt được của các dự án.....	78

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 1.1. Biểu đồ cách thức sử dụng tiền của người dân sau khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.....	22
Hình 1.2: Biểu đồ diện tích đất bị thu hồi ở một số địa phương giai đoạn 2001- 2005.....	28
Hình 3.1: Mặt bằng dự án nhiệt điện Mông Dương - hạng mục nền sông Mông Dương .....	48
Hình 3.2: San lấp mặt bằng ở dự án nhiệt điện Mông Dương .....	48
Hình 3.3: Mặt bằng ở dự án Hòa Lạc - Cẩm Bình .....	50