

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

TRẦN VĂN TUẤN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HOÀNH BỒ,
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 : GS.TS Trần Ngọc Ngoan

Thái Nguyên, năm 2012

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và 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 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 đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Trần Văn Tuấn

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn tận tình, chu đáo của các thầy cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để hoàn thành bản Luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn GS.TS Trần Ngọc Ngoạn, đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện Luận văn và 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 thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn UBND huyện Hoành Bồ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoành Bồ, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hoành Bồ, UBND xã Thống Nhất và UBND xã Vũ Oai cùng các trưởng thôn, bà con nhân dân các xã, đã 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, cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè 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 !

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 8 năm 2012

Tác giả luận văn

Trần Văn Tuấn

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích nghiên cứu	3
2.1. Mục đích chung	3
2.2. Mục đích cụ thể	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
3.1. Ý nghĩa khoa học	4
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	4
Chương 1: TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU TÀI LIỆU	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. Khái quát về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	5
1.1.2. Đặc điểm của quá trình giải phóng mặt bằng.	6
1.1.3. 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.....	6
1.1.4. Tác động của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đến phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống xã hội	11
1.1.5. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng của một số nước và các tổ chức ngân hàng Quốc tế.....	12
1.1.6. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng của Việt Nam.	17
1.2. Cơ sở thực tiễn của công tác thu hồi đất.....	21
1.2.1. Thực trạng bồi thường giải phóng mặt bằng tại Việt Nam.....	21
1.2.2. Những ưu nhược điểm về tình hình GPMB trong thời gian qua.....	23
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.....	25
1.2.4. Nghiên cứu trong nước về bồi thường giải phóng mặt bằng	26
1.2.5. Nhận xét chung về tổng quan các vấn đề nghiên cứu	29
Chương 2: ĐỊA ĐIỂM, ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
2.1. Địa điểm nghiên cứu	30
2.2. Đối tượng nghiên cứu	30
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	30
2.3.1. Nghiên cứu điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Hoàn Bò.	30
2.3.2. Nghiên cứu tình hình sử dụng đất và chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất.	30
2.3.3. Điều tra việc thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn nghiên cứu	30
2.3.4. 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	30

2.3.5. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn nghiên cứu	30
2.3.7. 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	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu	30
2.4.1. Phương pháp điều tra cơ bản	30
2.4.2. Phương pháp chuyên gia	31
2.4.3. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu liên quan đến đề tài.....	31
2.4.4. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu điều tra (sử dụng phần mềm Microsoft Excel).....	31
2.4.5. Phương pháp tổng hợp, đánh giá.....	31
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	32
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Hoàn Bò	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và cảnh quan môi trường.....	32
3.1.2. Điều kiện triển kinh tế, văn hóa - xã hội.	38
3.2. Hiện trạng sử dụng đất và chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất của huyện Hoàn Bò năm, qua 4 năm từ 2008 - 2011.....	41
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của huyện Hoàn Bò từ năm 2008 đến 2011.	41
3.2.2. Công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoàn Bò ...	44
3.3. Tình hình chung về công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh	46
3.3.1. Tình hình chung.....	46
3.3.2. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng ở huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh	47
3.3.3. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất và tác động của việc thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh	48
3.3.4. Đánh giá chung việc thực hiện các chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng tại 2 dự án.	63
3.4. Đánh giá chung kết quả bồi thường GPMB của 2 dự án.....	75
3.4.1.Thuận lợi.....	75
3.4.2. Khó khăn, tồn tại	75
3.5. Đề xuất một số giải pháp	76
3.5.1. Giải pháp về chính sách.....	76
3.5.2. Giải pháp về đào tạo nghề, tạo việc làm, tăng thu nhập, ổn định cuộc sống cho người có đất bị thu hồi	76
3.5.3. Giải pháp về tổ chức thực hiện	77
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO	80

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

ADB	:	Ngân hàng phát triển Châu Á
BT, HT	:	Bồi thường, hỗ trợ
BTGPMB	:	Bồi thường giải phóng mặt bằng
CNH-HĐH	:	Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa
CP	:	Chính phủ
GCN	:	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GDĐT	:	Giáo dục đào tạo
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
HĐBT	:	Hội đồng bộ trưởng
HĐN - UBND	:	Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân
HSĐC	:	Hồ sơ địa chính
TĐC	:	Tái định cư
TT	:	Thông tư
THPT	:	Trung học phổ thông
TN&MT	:	Tài nguyên và Môi trường
TW	:	Trung ương
UBND	:	Ủy ban nhân dân
QĐ	:	Quyết định
WB	:	Ngân hàng Thế giới

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng dân số và lao động huyện Hoàn Bò năm 2011	40
Bảng 3.2.: Tình hình sử dụng đất của huyện Hoàn Bò, năm 2008.	42
Bảng 3.3 : Tình hình sử dụng đất của huyện Hoàn Bò, năm 2011.	43
Bảng 3.4: Tổng hợp diện tích bị thu hồi thuộc dự án số 1	49
Bảng 3.5: Tổng hợp diện tích bị thu hồi thuộc dự án số 2.....	50
Bảng 3.6: Tổng hợp các loại đất bị thu hồi của cả 2 dự án.....	51
Bảng 3.7. Trình tự các bước tiến hành bồi thường, GPMB	52
Bảng 3.8. Tổng hợp về đối tượng và điều kiện được bồi thường tại 02 dự án.	54
Bảng 3.9: Giá đất bồi thường của các dự án nghiên cứu.	55
Bảng 3.10. Tổng hợp bồi thường về đất đai của 2 dự án	55
Bảng 3.11. Tổng hợp bồi thường về đất đai của dự án 1	56
Bảng 3.12. Tổng hợp bồi thường về đất đai của dự án 2	56
Bảng 3.13. Tổng hợp bồi thường về đất đai của dự án 2	57
Bảng 3.14. Kinh phí bồi thường về tài sản của dự án số 1	58
Bảng 3.15. Kinh phí bồi thường về tài sản của dự án số 2	59
Bảng 3.16. Tổng hợp bồi thường về tài sản của 2 dự án	61
Bảng 3.17. Tổng hợp kinh phí hỗ trợ 2 dự án.....	61
Bảng 3.18. Bảng chi tiết về thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ của các hộ dân tại 2 dự án	65
Bảng 3.19: Phương thức sử dụng tiền các hộ dân thuộc Dự án 1	66
Bảng 3.20. Phương thức sử dụng tiền của các hộ dân Dự án 2	67
Bảng 3.21: Trình độ văn hóa, chuyên môn của số người trong độ tuổi lao động	68
Bảng 3.22: Thu nhập bình quân của người dân	69
Bảng 3.23: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất Dự án 1	70
Bảng 3.24. Thu nhập bình quân 1 nhân khẩu 1 năm phân theo nguồn thu Dự án 1.....	71
Bảng 3.25: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất Dự án 2	71

Bảng 3.26: Thu nhập bình quân 1 nhân khẩu 1 năm phân theo nguồn thu Dự án 2.....	72
Bảng 3.27: Tình hình tiếp cận các cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi thu hồi đất.....	73
Bảng 3.28: Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất.....	74

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

Ảnh 3.1: Sơ đồ vị trí huyện Hoàn Bô trên bản đồ tỉnh Quảng Ninh.....	32
Biểu đồ 3.2: Diện tích và mật độ dân số huyện Hoàn Bô.	39

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai không chỉ là nguồn tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt mà còn là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng.

Hội nhập khu vực và toàn cầu với sự kiện Việt Nam trở thành thành viên chính thức của tổ chức Thương Mại Thế Giới là vấn đề trọng điểm hiện nay, nhằm thúc đẩy sự phát triển kinh tế của đất nước. Mặc dù đã đạt được một số thành tựu to lớn làm biến đổi bộ mặt kinh tế, xã hội của đất nước nhưng kinh tế phát triển trên nền tảng cơ sở hạ tầng còn nhiều thiếu thốn, chưa đồng bộ nên chưa phát huy được hết tiềm năng vốn có. Để đáp ứng yêu cầu đó thì việc Nhà nước thu hồi đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, an ninh, quốc phòng, phát triển kinh tế là hết sức cần thiết.

Trong điều kiện quỹ đất ngày càng hạn hẹp mà nhu cầu đầu tư ngày càng tăng thì vấn đề lợi ích kinh tế của các tổ chức, cá nhân khi Nhà nước giao đất cũng như thu hồi đất ngày càng được quan tâm. Vì vậy, công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất đã và đang là một vấn đề mang tính thời sự cấp bách. Trong những năm qua, chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng đã đi vào cuộc sống, tạo mặt bằng cho các dự án xây dựng ở Việt Nam, đổi mới diện mạo nông thôn. Song trước những đổi mới của chính sách đất đai và sự vận động của thị trường bất động sản mà trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, chính sách bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất hiện hành đã bộc lộ một số tồn tại ảnh hưởng đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư ở Việt Nam. Thực tiễn đã khẳng định công tác giải phóng mặt bằng là điều kiện tiên quyết để thực hiện thành công dự án. Mà tiến độ giải phóng mặt bằng ra sao thì vấn đề chính sách bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước cho người dân có đất bị thu hồi hợp lý sẽ có ý nghĩa vô cùng to lớn.

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