

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN MẠNH DUY

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ BẮC KẠN,
TỈNH BẮC KẠN

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2014 ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN MẠNH DUY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ BẮC KẠN,
TỈNH BẮC KẠN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Đức Nhuận

Thái Nguyên – 2014 LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ luận văn nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Nguyễn Mạnh Duy

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình điều tra, nghiên cứu để hoàn thành luận văn, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các nhà khoa học, các thầy cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, chu đáo của cơ quan, đồng nghiệp và nhân dân địa phương.

Tôi xin bày tỏ sự cảm ơn trân trọng nhất tới giáo viên hướng dẫn khoa học TS. Nguyễn Đức Nhuận đã tận tình hướng dẫn giúp đỡ tôi trong suốt quá trình hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, tập thể Phòng Tài Nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thị xã Bắc Kạn.

Tôi xin chân thành 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 luận văn này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Mạnh Duy

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu tổng quát.....	2
3. Mục tiêu cụ thể	2
Chương 1:TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Cơ sở khoa học	3
1.1.1. Khái quát chung về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	3
1.2. Cơ sở pháp lý.....	4
1.2.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ..	4
1.3. Cơ sở thực tiễn.....	8
1.3.1. Khái quát chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng của một số nước trong khu vực và một số tổ chức ngân hàng	8
1.3.2. Nghiên cứu chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở Việt Nam ...	13
1.3.3. Khái quát công tác giải phóng mặt bằng tại thị xã Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn..	29
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU..	30
2.1. Đối tượng nghiên cứu	30
2.2. Phạm vi nghiên cứu:	30
2.3. Nội dung nghiên cứu	30
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thị xã Bắc Kạn liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng thuộc 2 dự án nghiên cứu.....	30
2.3.2. Tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn thị xã Bắc Kạn và mối quan hệ của nó đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất.....	30
2.3.3. Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ở hai dự án ...	30
2.3.4. Đánh giá ảnh hưởng của công tác thu hồi đất đến sinh kế của người dân..	31
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp trong công tác giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất.	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu	31

2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp:.....	31
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp	31
2.4.3. Phương pháp tổng hợp thông kê và xử lý số liệu.....	31
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	32
3.1. Điều kiện tự nhiên, - kinh tế xã hội và tình hình phát triển của thị xã Bắc Kạn.....	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	32
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội	36
3.2. Công tác quản lý đất đai trên địa bàn thị xã Bắc Kạn	40
3.2.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai.....	40
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	42
3.3. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của hai dự án nghiên cứu trên địa bàn thị xã Bắc Kạn.....	46
3.3.1. Giới thiệu về hai dự án nghiên cứu	46
3.3.2. Căn cứ pháp lý liên quan đến hai dự án	47
3.3.3. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng hai dự án nghiên cứu ..	48
3.3.4. Đánh giá kết quả thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất tại 02 dự án trên địa bàn thị xã Bắc Kạn.....	51
3.4. Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến sinh kế người dân	65
3.4.1. Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ.....	65
3.4.2. Tác động đến tài sản sở hữu của hộ	68
3.4.3. Tác động đến tình hình ổn định cuộc sống của hộ gia đình.....	69
3.4.4. Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến việc làm của người dân.....	70
3.4. 5. Tình hình lao động, việc làm của người dân.....	71
3.5. Một số giải pháp đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng	75
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	78
1. Kết luận.....	78
2. Kiến nghị.....	79
TÀI LIỆU THAM KHẢO	81

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
TĐC	:	Tái định cư
UBND	:	Ủy ban nhân dân
BĐS	:	Bất động sản
BAH	:	Bị ảnh hưởng
WB	:	Ngân hàng Thế giới(World bank)
ADB	:	Ngân hàng phát triển Châu Á

CÁC

Bảng 3.1: Hiện trạng, cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp năm 2013	43
Bảng 3.2: Hiện trạng, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2013	45
Bảng 3.3. Tổng hợp diện tích các loại đất thu hồi của dự án Bệnh viện đa khoa 500 giường.....	49
Bảng 3.4. Tổng hợp diện tích các loại đất thu hồi của dự án Nâng cấp, cải tạo đường tỉnh lộ 257 đoạn qua TX Bắc Kạn	51
Bảng 3.5. Xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường	53
Bảng 3.6. Tổng hợp kết quả bồi thường về đất của hai dự án	55
Bảng 3.7. Ý kiến của người bị thu hồi đất về giá đất tính bồi thường tại 2 dự án	55
Bảng 3.8. Tổng hợp đơn giá bồi thường tài sản tại 2 dự án.....	58
Bảng 3.9. Ý kiến của người bị thu hồi đất trong việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất.....	59
Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả hỗ trợ	61
Bảng 3.11: Tổng hợp kết quả hỗ trợ	63

Bảng 3.12: Phương thức sử dụng tiền bồi thường hỗ trợ của các hộ dân.....	66
Bảng 3.13: Tài sản sở hữu của các hộ trước và sau khi thu hồi đất.....	68
Bảng 3.14: Đánh giá về tình hình tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội của các hộ dân sau khi bị thu hồi đất	69
Bảng 3.15: Sự thay đổi về thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất	70
Bảng 3.16: Sự thay đổi về lao động và việc làm của các hộ dân trước và sau khi bị thu hồi đất.....	70

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn nội lực, là nguồn vốn to lớn của đất nước, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng.

Trong quá trình đổi mới ở nước ta, đặc biệt những năm gần đây, việc xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu đô thị mới đã phát triển nhanh đáp ứng nhu cầu CNH-HĐH đất nước với mục tiêu đưa nước ta trở thành một nước công nghiệp vào năm 2020. Để thực hiện mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, một diện tích lớn đất đai, trong đó chủ yếu là đất tại các khu vực nông thôn, đất nông nghiệp được thu hồi sử dụng vào mục đích phát triển công nghiệp, phát triển đô thị, xây dựng cơ sở hạ tầng. Việc thu hồi đất diễn ra trên diện rộng trong nhiều năm qua đã tác động lớn tới đời sống nhân dân và tình hình kinh tế - xã hội khu vực có đất bị thu hồi ở cả hai góc độ tích cực và tiêu cực.

Có thể thấy trên cả nước, việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và công tác tái định cư đều gặp rất nhiều vướng mắc làm chậm trễ việc khởi công xây dựng và kéo dài tiến độ thi công của các công trình, không những gây thiệt hại cho Nhà nước mà còn là nguyên nhân của những vụ khiếu kiện kéo dài, làm ảnh hưởng đến sự ổn định kinh tế - xã hội - chính trị của địa phương. Cần có chính sách hợp lý để bảo đảm hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước, của nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi, nhưng đồng thời cũng phải có tác dụng ngăn chặn những người có tư tưởng cơ hội lợi dụng nhu cầu của Nhà nước để đem lại lợi ích bất hợp pháp cho bản thân.

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. Trong nhiều năm qua Chính phủ, các Bộ ban hành và UBND các tỉnh thành trong cả nước đã ban hành và triển khai nhiều văn bản chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho người có đất bị thu hồi. Những bất cập đã được chỉnh sửa, bổ sung thường xuyên nhằm đáp ứng được những đòi hỏi của thực tế. Tuy nhiên, để hoàn thiện về cơ chế chính sách khi thực hiện thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư khi thu hồi đất cần có nhiều công trình nghiên cứu sâu, rộng và nghiên cứu tại nhiều tỉnh thành khác nhau trên cả nước, nhằm đáp ứng hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước, Chủ đầu tư và nhân dân. Vì vậy tôi thực hiện đề tài **“Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng tại một số dự án trên địa bàn thị xã Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn”** để tìm ra những nguyên nhân về các khó khăn và đưa ra những giải pháp để công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hiệu quả và hợp lý hơn.

2. Mục tiêu tổng quát

- Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng tại một số dự án trên địa bàn thị xã Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn

3. Mục tiêu cụ thể

- Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng tại một số dự án trên địa bàn thị xã Bắc Kạn, Tỉnh Bắc Kạn.

- Đánh giá ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng đến sinh kế của người dân.

- Từ đó đề xuất một số ý kiến trong công tác giải phóng mặt bằng nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi, hạn chế tranh chấp, khiếu kiện về đất đai trong việc giải phóng mặt bằng.