

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



MAI THÀNH VƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN ĐƯỜNG QUỐC LỘ 3 MỚI
HÀ NỘI – THÁI NGUYÊN ĐOẠN QUA PHƯỜNG THỊNH ĐÁN
VÀ PHƯỜNG TÂN LẬP**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, Năm 2014

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



MAI THÀNH VƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN ĐƯỜNG QUỐC LỘ 3 MỚI
HÀ NỘI – THÁI NGUYÊN ĐOẠN QUA PHƯỜNG THỊNH ĐÁN
VÀ PHƯỜNG TÂN LẬP**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai
Mã số ngành : 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. DU NGỌC THÀNH

Thái Nguyên, Năm 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Bản luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân tôi, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, tiến hành khảo sát và nghiên cứu thực tiễn dưới sự hướng dẫn khoa học của **TS. Đur Ngọc Thành**.

Tôi xin cam đoan rằng số liệu và kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn này là hoàn toàn trung thực, phần trích dẫn tài liệu tham khảo đều được ghi rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày 06 tháng 10 năm 2014

Người viết cam đoan

Mai Thành Vương

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn này, tôi đã nhận được sự dạy bảo tận tình của các thầy cô, sự giúp đỡ của các bạn đồng nghiệp, sự động viên to lớn của gia đình và những người thân.

Với lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc, tôi xin chân thành cảm ơn TS. Dư Ngọc Thành cùng những thầy, cô trong Khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tâm hướng dẫn, giúp đỡ động viên tôi học tập, nghiên cứu khoa học và thực hiện luận văn, đã dìu dắt tôi từng bước trưởng thành trong chuyên môn cũng như trong cuộc sống.

Tôi xin cảm ơn sự giúp đỡ của lãnh đạo, cán bộ công chức các cơ quan: UBND thành phố Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên - Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên, UBND phường Thịnh Đán và UBND phường Tân Lập đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong quá trình nghiên cứu và thu thập các tài liệu, thông tin để hoàn thành luận văn.

Tôi xin cảm ơn sự quan tâm giúp đỡ của lãnh đạo Đảng ủy, lãnh đạo UBND và các cán bộ UBND phường Tích Lương đã tạo điều kiện, động viên tôi trong thời gian học tập nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Cuối cùng, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến gia đình, người thân, bạn bè và đồng nghiệp đã động viên, giúp đỡ tôi trong suốt thời gian học tập nghiên cứu, đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để giúp tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 06 tháng 10 năm 2014

Tác giả luận văn

Mai Thành Vương

MỤC LỤC

| | |
|--|------------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT | vi |
| DANH MỤC CÁC BẢNG | vii |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài | 1 |
| 2. Mục tiêu của đề tài..... | 2 |
| 3. Yêu cầu của đề tài | 2 |
| 4. Ý nghĩa trong học tập và thực tiễn của đề tài | 2 |
| CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU | 3 |
| 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài nghiên cứu | 3 |
| 1.1.1. Cơ sở pháp lý của đề tài | 3 |
| 1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài..... | 5 |
| 1.2. Khái quát về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng | 5 |
| 1.2.1. Khái niệm về bồi thường và giải phóng mặt bằng | 5 |
| 1.2.2. Nhu cầu thu hồi đất trong quá trình CNH-HĐH đất nước | 6 |
| 1.2.3. Đặc điểm của quá trình bồi thường và giải phóng mặt bằng | 7 |
| 1.2.4. Nguyên tắc bồi thường và điều kiện được bồi thường, hỗ trợ | 8 |
| 1.2.5. Những yếu tố tác động đến công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng..... | 18 |
| 1.2.6. Các chính sách của Nhà nước về bồi thường thiệt hại cho người có đất bị thu hồi đất để sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng | 25 |
| 1.3. Những nội dung cơ bản của chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo pháp luật hiện hành | 29 |
| 1.3.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo pháp luật hiện hành | 31 |
| 1.3.2. Bồi thường đất..... | 32 |

| | |
|---|-----------|
| 1.3.3. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản..... | 34 |
| 1.4. Những kinh nghiệm rút ra trong quá trình thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng..... | 38 |
| 1.4.1. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới..... | 38 |
| 1.4.2. Kinh nghiệm thực tế công tác BT&GPMB ở Việt Nam..... | 41 |
| CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 43 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu | 43 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu | 43 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 43 |
| 2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu | 43 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 43 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu | 44 |
| 2.4.1. Phương pháp điều tra cơ bản | 44 |
| 2.4.2. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu điều tra (sử dụng phần mềm Microsoft Excel)..... | 44 |
| 2.4.3. Phương pháp chuyên gia..... | 44 |
| 2.4.4. Phương pháp so sánh, đối chiếu kết quả điều tra | 44 |
| 2.4.5. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu liên quan đến đề tài..... | 44 |
| CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN | 45 |
| 3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội phường Tân Lập và phường Thịnh Đán | 45 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên..... | 45 |
| 3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội..... | 49 |
| 3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu | 53 |
| 3.2.1. Tình hình sử dụng đất | 53 |
| 3.3. Khái quát về dự án nghiên cứu và các chính sách có liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư trên địa bàn nghiên cứu..... | 58 |
| 3.3.1. Giới thiệu về dự án đường Quốc lộ 3 mới | 58 |
| 3.3.2. Các văn bản pháp lý có liên quan đến các dự án | 59 |
| 3.3.3. Quy trình thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng..... | 61 |

| | |
|---|-----------|
| 3.3.4. Đối tượng và điều kiện bồi thường | 63 |
| 3.4. 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 | 80 |
| 3.4.3. Tình hình việc làm của người dân sau khi thu hồi đất | 83 |
| 3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số phương án giải quyết trong công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất | 88 |
| 3.5.1. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác BT&GPMG khi Nhà nước thu hồi đất..... | 88 |
| 3.5.2. Đề xuất phương án giải quyết và rút ra những bài học kinh nghiệm cho công tác bồi thường bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất..... | 90 |
| 3.5.3. Các giải pháp cụ thể | 92 |
| CHƯƠNG 4: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 93 |
| 4.1. Kết luận..... | 93 |
| 4.2. Kiến nghị | 93 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 94 |

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| CNH - HĐH | : Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa |
| BT&GPMB | : Bồi thường và giải phóng mặt bằng |
| UBND | : Ủy ban nhân dân |
| TTPTQĐ | : Trung tâm phát triển quỹ đất |
| TĐC | : Tái định cư |
| XHCN | : Xã hội chủ nghĩa |
| THCS | : Trung học cơ sở |
| TN&MT | : Tài nguyên và Môi trường |

DANH MỤC CÁC BẢNG

Trang

| | |
|---|----|
| Bảng 3.1: Tỷ lệ đóng góp của các khối ngành vào quy mô tăng trưởng kinh tế trên địa bàn phường Tân Lập và phường Thịnh Đán giai đoạn 2011-2013..... | 49 |
| Bảng 3.3: Kết quả điều tra về mức thu nhập trong khu GPMB..... | 50 |
| Bảng 3.4: Kết quả điều tra về tình hình dân trí năm 2013..... | 52 |
| Bảng 3.5: Tình hình sử dụng đất trên địa bàn phường Tân Lập và phường Thịnh Đán năm 2013..... | 56 |
| Bảng 3.6. Diện tích đất thu hồi phường Thịnh Đán và Tân Lập..... | 67 |
| Bảng 3.7: Điều kiện bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân..... | 67 |
| Bảng 3.8: Kết quả triển khai bồi thường, giải phóng mặt bằng đến các hộ dân khu vực dự án..... | 68 |
| Bảng 3.9: Kết quả Bồi thường đất nông nghiệp..... | 67 |
| Bảng 3.10: Kết quả phỏng vấn chi tiết về thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ của các hộ dân tại dự án nghiên cứu..... | 81 |
| Bảng 3.11: Phương thức sử dụng tiền bồi thường hỗ trợ của các hộ dân tại dự án nghiên cứu..... | 83 |
| Bảng 3.12: Tỷ lệ về thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất tại dự án nghiên cứu..... | 85 |
| Bảng 3.13: Thu nhập bình quân nhân khẩu/ năm phân theo nguồn thu tại dự án nghiên cứu..... | 87 |

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên, tài sản vô cùng quý giá của mỗi quốc gia; là tư liệu sản xuất đặc biệt và là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống; về mặt kinh tế xã hội đất đai là địa bàn phân bố các khu dân cư, phân bố lực lượng sản xuất, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa xã hội, quốc phòng và an ninh. Hiến pháp nước cộng hòa XHCN Việt Nam năm 1992 quy định: *“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý theo quy hoạch và pháp luật”*.

Trong quá trình hội nhập với nền kinh tế thế giới và thực hiện mục tiêu: *“Đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế, đẩy mạnh phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa và kinh tế tri thức, tạo nền tảng để đưa nước ta cơ bản trở thành một nước công nghiệp vào năm 2020”* thì Nhà nước cần phải tập trung đầu tư vào các dự án trọng điểm trong nhiều lĩnh vực trên phạm vi cả nước như: các khu cụm công nghiệp, khu thương mại, dịch vụ, du lịch, khu đô thị, làng nghề; phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng: giao thông, thủy lợi, y tế, giáo dục, văn hóa thể dục thể thao.... Để các dự án được triển khai thuận lợi, đúng tiến độ đề ra, sớm phát huy hiệu quả khi đưa vào sử dụng thì việc thu hồi đất, thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có một vai trò cực kỳ quan trọng.

Mặc dù trong thời gian qua Đảng và Nhà nước ta đã có nhiều cố gắng trong việc xây dựng và tổ chức thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất. Tuy nhiên, các dự án quy hoạch ở nước ta, nhất là các dự án xây dựng cơ bản có tiến độ rất chậm, thậm chí nhiều khi không thực hiện được dẫn đến tình trạng dự án, quy hoạch “treo”. Có rất nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên nhưng một phần do công tác thu hồi đất, bồi thường và giải phóng mặt bằng (BT&GPMB) phục vụ cho việc phát triển các dự án đã và đang gặp rất nhiều khó khăn. Chính những khó khăn đó đã làm chậm tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng và từ đó làm cho việc đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ cho lực lượng lao động, phát triển kinh tế - xã hội bị chậm lại.