

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

**LÊ THANH HẢI**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP**  
**TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG**  
**GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ**  
**UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

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

**LÊ THANH HẢI**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP**  
**TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG**  
**GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ**  
**UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**  
**Mã số: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. DƯ NGỌC THÀNH**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

## **LỜI CAM ĐOAN**

- Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa 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 đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Lê Thanh Hải**

## 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 bản luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn **TS Đur Ngọc Thành** đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian 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, Viện Đào tạo 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 Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ninh, phòng Đăng ký đất đai (Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ninh); phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Quản lý đô thị, phòng Thống kê, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố, Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Uông Bí, UBND phường Yên Thanh, UBND phường Vàng Danh đã tạo điều kiện 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, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

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

**Tác giả luận văn**

**Lê Thanh Hải**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
DANH MỤC ẢNH .....	x
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích - Yêu cầu .....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN VỀ CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	4
1.1.1. Khái niệm về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư .....	4
1.1.2. Đặc điểm của bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	6
1.2. Một số vấn đề ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.....	7
1.2.1. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	7
1.2.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	8
1.2.3. Giao đất, cho thuê đất .....	9
1.2.4. Việc ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật đất đai .....	10
1.2.5. Giá đất và định giá đất .....	11
1.2.6. Thị trường Bất động sản .....	13

1.3. Kinh nghiệm của một số nước và các tổ chức ngân hàng về thu hồi đất và giải quyết việc làm cho người bị thu hồi đất .....	13
1.3.1. Kinh nghiệm của một số nước về thu hồi đất và giải quyết việc làm cho người dân có đất bị thu hồi .....	14
1.3.2. Chính sách bồi thường của Ngân hàng thế giới (WB) Ngân hàng phát triển châu Á (ADB) và một số tổ chức khác.....	20
1.4. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Việt Nam .....	22
1.4.1. Trước khi có Luật Đất đai năm 1993.....	22
1.4.2. Thời kỳ 1993 đến 2003 .....	23
1.4.3. Thời kỳ từ khi có Luật đất đai năm 2003 .....	25
1.4.4. Nhận xét, đánh giá .....	26
1.5. Thực trạng về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam .....	27
1.5.1. Về diện tích đất nông nghiệp, đất ở bị thu hồi để phát triển các khu công nghiệp, đô thị và các công trình công cộng .....	27
1.5.2. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất .....	28
1.5.3. Những ưu nhược điểm về tình hình GPMB trong thời gian qua .....	30
1.6. Một số công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	33
1.6.1. Một số đề tài nghiên cứu về tình hình đời sống việc làm của các hộ dân có đất bị thu hồi .....	33
1.6.2. Một số đề tài nghiên cứu khác về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất .....	33
1.7. Nhận xét chung về tổng quan các vấn đề nghiên cứu.....	33
1.8. Tình hình chung về công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Uông Bí .....	34
1.8.1. Tình hình chung.....	34
1.8.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Uông Bí năm 2013.....	35

<b>Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	38
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	38
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	38
2.2.1. Phạm vi nội dung nghiên cứu .....	38
2.2.2. Phạm vi địa bàn nghiên cứu.....	38
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	38
2.3.1. Điều kiện tự nhiên - Kinh tế xã hội của thành phố Uông Bí.....	38
2.3.2. Đánh giá thực trạng chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và tác động của việc thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Uông Bí .....	38
2.3.3. Điều tra tình hình đời sống việc làm của người dân trước và sau khi nhà nước thu hồi để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn nghiên cứu.....	38
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp cụ thể .....	38
2.3.5. Kết luận và kiến nghị.....	38
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	39
2.4.1. Phương pháp tiếp cận hệ thống.....	39
2.4.2. Phương pháp điều tra xã hội học .....	39
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích .....	39
2.2.4. Phương pháp tổng hợp, so sánh.....	39
2.2.5. Phương pháp kế thừa .....	40
2.2.6. Phương pháp chuyên gia.....	40
2.2.7. Phương pháp minh họa .....	40
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN</b> .....	41
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội .....	41
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và cảnh quan môi trường .....	41
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội .....	43

3.2. Hiện trạng sử dụng đất và chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất của thành phố Uông Bí năm 2013 .....	47
3.2.1. Hiện trạng và biến động đất đai của thành phố Uông Bí năm 2013 .....	47
3.2.2. Công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	48
3.3. Phân tích, đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và tác động của việc thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Uông Bí .....	50
3.3.1. Tóm tắt sơ lược về dự án.....	50
3.3.2. Các văn bản pháp lý có liên quan đến dự án .....	52
3.3.3. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tiến hành ở hai dự án nghiên cứu .....	55
3.4. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ đến đời sống và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất.....	63
3.4.1. Đánh giá chung.....	63
3.4.2. Về ưu điểm.....	63
3.4.3. Những tồn tại, hạn chế.....	64
3.4.4. Kết quả điều tra, phỏng vấn các hộ dân về tình hình thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ tại hai dự án.....	66
3.4.5. Tình hình việc làm của người dân sau khi thu hồi đất .....	69
3.4.6. Tác động đến tài sản sở hữu của các hộ dân.....	74
3.4.7. Tác động đến thu nhập của các hộ dân.....	77
3.4.8. Tác động đến hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội .....	82
3.4.9. Tác động đến cảnh quan, môi trường .....	83
3.4.10. Tác động đến một số vấn đề xã hội khác.....	83
3.5. Đề xuất một số giải pháp cụ thể .....	85
3.5.1. Giải pháp về chính sách.....	85
3.5.2. Giải pháp về đào tạo nghề, tạo việc làm.....	86
3.5.3. Giải pháp về tổ chức thực hiện .....	87
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>88</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>91</b>
<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>99</b>



**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>STT</b>	<b>Các chữ viết tắt</b>	<b>Ký hiệu</b>
1	Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá	CNH-HĐH
2	Giải phóng mặt bằng	GPMB
3	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	GCNQSDĐ
4	Hồ sơ địa chính	HSĐC
5	Ngân hàng phát triển châu Á	ADB
6	Ngân hàng thế giới	WB
7	Nuôi trồng thủy sản	NTTS
8	Sản xuất kinh doanh	SXKD
9	Tái định cư	TĐC
10	Trung học cơ sở	THCS
11	Trung học phổ thông	THPT
12	Ủy ban nhân dân	UBND

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Tỷ trọng GDP các ngành trong cơ cấu kinh tế Thành phố từ 2011 - 2013 .....	44
Bảng 3.2.	Diện tích, cơ cấu các loại đất chính năm 2013 .....	47
Bảng 3.3.	Kết quả bồi thường về đất tại dự án Đường giao thông liên huyện Uông Bí - Hoàn Bồ .....	57
Bảng 3.4.	Kết quả bồi thường về đất tại dự án xây dựng khu đô thị Công Thành.....	58
Bảng 3.5.	Kết quả phỏng vấn chi tiết về thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân tại 2 dự án .....	66
Bảng 3.6.	Phương thức sử dụng tiền của các hộ dân thuộc Dự án Đường giao thông liên huyện Uông Bí - Hoàn Bồ.....	68
Bảng 3.7.	Phương thức sử dụng tiền của các hộ dân thuộc Dự án khu đô thị Công Thành .....	69
Bảng 3.8.	Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất Dự án Đường giao thông liên huyện Uông Bí - Hoàn Bồ.....	70
Bảng 3.9.	Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất Dự án khu đô thị Công Thành .....	72
Bảng 3.10.	Kết quả điều tra về tình trạng việc làm của số người trong độ tuổi lao động trước và sau khu thu hồi đất tại hai dự án nghiên cứu.....	73
Bảng 3.11.	Tài sản sở hữu của các hộ điều tra phỏng vấn của Dự án Đường giao thông liên huyện Uông Bí - Hoàn Bồ.....	75
Bảng 3.12.	Tài sản sở hữu của các hộ điều tra phỏng vấn của Dự án xây dựng khu đô thị Công Thành .....	76
Bảng 3.13.	Thu nhập bình quân của người dân tại hai dự án nghiên cứu.....	78