

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



CHU QUANG KỲ

**“ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA CÔNG TÁC
BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ĐẾN
ĐỜI SỐNG VÀ VIỆC LÀM CỦA NGƯỜI DÂN
KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI MỘT SỐ
DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2008 - 2013”**

LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Chí Hiếu

Thái Nguyên, năm 2014

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

Chu Quang Kỳ

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện Luận văn ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các thầy cô giáo, 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 **TS. Nguyễn Chí Hiểu, giảng viên Khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên** đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo 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 Thành phố Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố, Trung Tâm phát triển quỹ đất Thành phố, UBND phường Quan Triều và UBND phường Phan Đình Phùng đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp 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 tháng 10 năm 2014

Tác giả luận văn

Chu Quang Kỳ

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Các chữ viết tắt	Ký hiệu
1	Bồi thường	BT
2	Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá	CNH-HĐH
3	Giấy chứng nhận	GCN
4	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	GCNQSDĐ
5	Giải phóng mặt bằng	GPMB
6	Hồ sơ địa chính	HSĐC
7	Tái định cư	TĐC
8	Ủy ban nhân dân	UBND

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất thành phố Thái Nguyên năm 2013.....	43
Bảng 3.2: Bảng tổng hợp các dự án bồi thường GPMB trên địa bàn thành phố thái nguyên giai đoạn 2008 - 2013	50
Bảng 3.3. Tỷ lệ chênh lệnh về giá theo kết quả phỏng vấn chuyên sâu tại 2 dự án nghiên cứu.....	52
Bảng 3.4. Tổng hợp bồi thường về đất đai tại 2 dự án.....	57
Bảng 3.5. Tổng hợp kinh phí bồi thường hỗ trợ GPMB	59
Bảng 3.6. Kết quả phỏng vấn chi tiết về thu hồi đất nông nghiệp và bồi thường hỗ trợ của các hộ dân tại 2 dự án.....	62
Bảng 3.7. Phương thức sử dụng tiền bồi thường cho các mục đích tại 2 dự án nghiên cứu	63
Bảng 3.8. Trình độ văn hóa, chuyên môn của người trong độ tuổi lao động.....	65
Bảng 3.9. Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất tại dự án khu dân cư số 3 phường quan triều	66
Bảng 3.10. Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất dự án xây dựng khách sạn đài bắc 5 sao	68
Bảng 3.11. Thu nhập của bình quân của các hộ tại 2 dự án trước và sau khi thu hồi đất	70
Bảng 3.12: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất tại 2 dự án	72
Bảng 3.13. Đánh giá của người dân về cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi thu hồi đất	73
bảng 3.14. tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất	75

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên	35
Sơ đồ 3.1: Trình tự thực hiện bồi thường GPMB tại thành phố Thái Nguyên.....	46
Biểu đồ 3.1. Diện tích các loại đất bị thu hồi thực hiện dự án	53
Biểu đồ 3.2. Diện tích các loại đất bị thu hồi thực hiện dự án	54
Biểu đồ 3.3: Tỷ lệ sử dụng tiền bồi thường.....	63
Biểu đồ 3.4. Tình hình lao động của người dân trước và sau khi thu hồi đất tại Dự án Khu dân cư số 3 phường Quan Triều	67
Biểu đồ 3.5. Tình trạng việc làm của người dân trước và sau khi thu hồi đất tại Dự án Khu dân cư số 3 phường Quan Triều	67
Biểu đồ 3.6. Tình trạng lao động của người dân trước và sau khi thu hồi đất tại Dự án xây dựng khách sạn Đài Bắc 5 sao	69
Biểu đồ 3.7. Tình trạng việc làm của người dân trước và sau khi thu hồi đất tại Dự án xây dựng khách sạn Đài Bắc 5 sao	69
Biểu đồ 3.8: Thu nhập bình quân đầu người/ tháng trước và sau khi thu hồi đất tại 2 dự án	71
Biểu đồ 3.9: Ý kiến của người dân về cơ sở hạ tầng, sau khi thu hồi đất	73

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
2.1. Mục tiêu tổng quát.....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	2
3.1. Ý nghĩa khoa học.....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
4. Yêu cầu của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở lý luận của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.1. Khái niệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	4
1.1.2. Đặc điểm của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	5
1.1.3. Những yếu tố tác động đến công tác bồi thường GPMB.....	6
1.1.4. Về tái định cư	11
1.2. Cơ sở pháp lý của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	12
1.2.1. Các văn bản pháp quy của nhà nước:	12
1.2.2. Các văn bản pháp quy của địa phương:	13
1.3. Cơ sở thực tiễn:	15
1.3.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất - kinh nghiệm Quốc tế và một số nước trên thế giới	15
1.3.2. Tình hình thực hiện chính sách bồi thường, GPMB, hỗ trợ và Tái định cư ở Việt Nam, và một số tỉnh thành:.....	18
1.4. Thực trạng công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ và TĐC của tỉnh Thái Nguyên ...	24

1.5. Thực trạng công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ và TĐC của thành phố Thái Nguyên.....	26
1.6. Tác động của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đến phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống kinh tế - xã hội.....	27
1.6.1. Đối với sự phát triển cơ sở hạ tầng.....	27
1.6.2. Đối với sự phát triển kinh tế - xã hội.....	28
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	29
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	29
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	29
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	29
2.2. Nội dung nghiên cứu	29
2.2.1. Đánh giá về điều kiện TN- KT và xã hội của Thành phố Thái Nguyên	29
2.2.2. Thực trạng bồi thường GPMB trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên	29
2.2.3. Đánh giá những ảnh hưởng của công tác GPMB đến đời sống của người dân trong khu vực GPMB tại một số dự án cụ thể.....	30
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp cho công tác bồi thường GPMB	30
2.3. Phương pháp nghiên cứu	31
2.3.1. Phương pháp thu thập và kế thừa số liệu, tài liệu	31
2.3.2. Phương pháp điều tra người dân thông qua phiếu điều tra.....	32
2.3.3. Phương pháp xử lý, tổng hợp, phân tích số liệu.....	33
2.3.4. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu liên quan đến đề tài	34
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	35
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tại địa bàn nghiên cứu.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	35
3.1.2. Khái quát về điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên.....	39
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên.....	43
3.1.4. Thực trạng công tác quản lý đất đai của thành phố Thái Nguyên.....	44

3.2. Đánh giá công tác bồi thường GPMB trên địa bàn TP. Thái Nguyên	46
3.2.1. Đánh giá trình tự thực hiện công tác BTGPMB tại TP. Thái Nguyên.	46
3.2.2. Thực trạng công tác BTGPMB trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	48
3.2.3. Những thuận lợi và khó khăn trong công tác bồi thường GPMB trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên.....	51
3.3. Đánh giá việc thực hiện công tác BTGPMB đối với 2 dự án nghiên cứu.....	53
3.3.1. Công tác bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất tại 2 dự án nghiên cứu ..	53
3.3.2. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tiến hành tại 2 dự án.....	56
3.3.3. Đánh giá chung việc thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng tại 2 dự án.....	59
3.3.4. Ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách bồi thường, GPMB đến đời sống và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất tại 2 dự án.....	60
3.4. Đánh giá chung việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB và giải quyết việc làm tại 2 dự án	76
3.4.1. Về việc thực hiện các chính sách thường, GPMB.....	76
3.4.2. Về việc giải quyết việc làm cho các hộ sau khi bị thu hồi đất.....	77
3.5. Đề xuất một số giải pháp	78
3.5.1. Nhóm giải pháp về chính sách	78
3.5.2. Giải pháp tổ chức và quản lý.....	79
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	81
1. Kết luận.....	81
2. Đề nghị.....	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	84

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong khoảng thời gian gần 20 năm trở lại đây (1993 - 2013), nhu cầu sử dụng đất đai cho các mục đích mở mang phát triển đô thị, xây dựng các khu công nghiệp, khu du lịch - dịch vụ, khu dân cư, các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác phục vụ cho sự phát triển kinh tế - xã hội cũng như đảm bảo quốc phòng, an ninh ... ngày càng tăng. Tuy nhiên, công tác thu hồi đất cũng làm ảnh hưởng lớn đến đời sống chính trị - xã hội của người dân.

Thực tế đã nảy sinh nhiều bất cập trong công tác GPMB. Các văn bản hướng dẫn thực hiện thường xuyên thay đổi gây khó khăn cho việc xác định mức độ bồi thường cũng như giá bồi thường. Một bộ phận người dân bị thu hồi đất được bồi thường chưa định hướng ngay được những ngành nghề để có thể ổn định cuộc sống; Chưa giải quyết tốt việc làm cho người có đất bị thu hồi, nhất là đối với nông dân không còn hoặc còn ít đất sản xuất, việc hỗ trợ đào tạo nghề gần như bị bỏ quên, đại đa số không có việc làm hay có việc làm nhưng không ổn định. Chưa giải quyết tốt mối quan hệ về lợi ích giữa nhà đầu tư cần sử dụng đất với người có đất bị thu hồi.

Việc quy định giá đất thấp so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tuy có tác động tích cực tới việc khuyến khích nhà đầu tư nhưng lại gây ra những phản ứng gay gắt của những người có đất bị thu hồi. Giá đất bồi thường, hỗ trợ nhìn chung chưa sát giá thị trường trong điều kiện bình thường, trong nhiều trường hợp quá thấp so với giá đất cùng loại chuyển nhượng thực tế. Còn thiếu sự phối hợp chặt chẽ giữa các cấp, các ngành; chưa làm tốt công tác tuyên truyền, vận động, giải thích cho nhân dân hiểu rõ quy định của pháp luật; còn né tránh, thiếu cương quyết, không giải quyết dứt điểm, làm cho việc GPMB bị dây dưa kéo dài nhiều năm.

Như vậy nếu giải quyết không thoả đáng quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi và những người bị ảnh hưởng khi thu hồi đất dễ dẫn đến khiếu kiện, đặc biệt là những khiếu kiện tập thể đông người, sẽ trở thành vấn đề xã