

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

HOÀNG VĂN HẬU

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ
GIANG, TỈNH HÀ GIANG GIAI ĐOẠN 2008-2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

HOÀNG VĂN HẬU

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ
GIANG, TỈNH HÀ GIANG GIAI ĐOẠN 2008-2013**

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: PGS.TS. LƯƠNG VĂN HINH

Thái Nguyên, 2015

LỜI CAM ĐOAN

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

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Hoàng Văn Hậu

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài trường đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc tới **PGS.TS. LƯƠNG VĂN HÌNH** là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Hà Giang, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Giang và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Hoàng Văn Hậu

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Một số khái niệm	4
1.1.1. Đất đai.....	4
1.1.2. Thu hồi đất.....	5
1.1.3. Một số khái niệm cơ bản liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	7
1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài	10
1.3. Kinh nghiệm bồi thường, giải phóng mặt bằng của một số địa phương và bài học cho thành phố Hà Giang.....	11
1.3.1. Kinh nghiệm của Hà Nội	11
1.3.2. Kinh nghiệm bồi thường giải phóng mặt bằng của tỉnh Vĩnh Phúc	12
1.3.3. Công tác bồi thường, GPMB của tỉnh Hà Giang.....	14
1.3.4. Những quy định về bồi thường khi thu hồi đất của UBND tỉnh Hà Giang.....	16
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	22
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	22
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	22
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	22
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	22
2.3. Nội dung nghiên cứu	22
2.3.1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và công tác quản lý đất đai của thành phố Hà Giang.....	22

2.3.2. Giới thiệu khái quát 2 dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Hà Giang.....	22
2.3.3. Đánh giá việc thực hiện các chính sách bồi thường GPMB ở 2 dự án nghiên cứu	22
2.3.4. Một số bất cập (hạn chế) rút ra từ thực tiễn của công tác bồi thường, GPMB của thành phố Hà Giang trong thời gian qua	22
2.4. Phương pháp nghiên cứu	22
2.4.1. Tài liệu thứ cấp	23
2.4.2. Tài liệu sơ cấp.....	23
2.4.3. Phương pháp so sánh, phân tích tổng hợp.....	24
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	25
3.1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và công tác quản lý đất đai của thành phố Hà Giang	25
3.1.1. Đặc điểm về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	25
3.1.2. Khái quát về công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.....	33
3.2. Giới thiệu khái quát 2 dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Hà Giang.....	36
3.2.1. Dự án đầu tư xây dựng đường Cầu Mè – Công viên nước Hà Phương	36
3.2.2. Dự án bến xe khách phía Nam.....	37
3.2.3. Các văn bản, chính sách liên quan về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã áp dụng đối với 2 dự án nghiên cứu.....	37
3.3. Đánh giá việc thực hiện các chính sách bồi thường GPMB ở 2 dự án nghiên cứu	40
3.3.1. Kết quả điều tra xác định các đối tượng và điều kiện được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 2 dự án.....	40
3.3.2. Về xác định giá bồi thường trên hai dự án	43
3.3.3. Về chính sách hỗ trợ và tái định cư	51

3.3.4. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB đến đời sống và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất	58
3.4. Một số bất cập (hạn chế) rút ra từ thực tiễn của công tác bồi thường, GPMB của thành phố Hà Giang trong thời gian qua	62
3.4.1. Thuộc về cơ chế chính sách.....	62
3.4.2. Thuộc về tổ chức thực hiện	63
3.4.3. Thuộc về các đơn vị sử dụng mặt bằng (Chủ dự án).....	63
3.4.4. Thuộc về tác động của thị trường	63
3.4.5. Thuộc về người dân	64
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	65
1. Kết luận.....	65
2. Đề nghị.....	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO	67

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Trang

Bảng 3.1: Cơ cấu kinh tế của thành phố giai đoạn 2011 - 2014	29
Bảng 3.2: Một số chỉ tiêu kinh tế - xã hội.....	30
Bảng 3.3: Hiện trạng các loại đất và cơ cấu các loại đất	35
Bảng 3.4: Tổng hợp kết quả xác định đối tượng được bồi thường, hỗ trợ đất, tài sản gắn liền với đất	41
Bảng 3.5: Tổng hợp kết quả điều tra quan điểm của các đối tượng có đất bị thu hồi và ảnh hưởng tài sản trong việc xác định đối tượng, điều kiện được bồi thường, hỗ trợ	42
Bảng 3.6: Tổng hợp đơn giá bồi thường đất tại 02 dự án	44
Bảng 3.7: Tổng hợp giá trị bồi thường về đất.....	46
Bảng 3.8: Tổng hợp đơn giá bồi thường về tài sản tại 2 dự án	47
Bảng 3.9: Tổng hợp bồi thường về cây cối, hoa màu tại 2 dự án	48
Bảng 3.10: Ý kiến của người bị thu hồi đất trong việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất	50
Bảng 3.11: Tổng hợp số hộ gia đình, cá nhân từ kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ của 02 dự án bị thu hồi đất	51
Bảng 3.12: Tổng hợp đơn giá hỗ trợ về mồ mã tại dự án	55
Bảng 3.13: Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ tại 2 dự án.....	58
Bảng 3.14: Kết quả phỏng vấn chi tiết về thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp của các hộ dân tại 2 dự án.....	59
Bảng 3.15: Phương thức sử dụng tiền các hộ dân thuộc Dự án bến xe khách phía Nam.....	60
Bảng 3.16: Phương thức sử dụng tiền của các hộ dân thuộc Dự án Cầu mè – Công viên nước Hà Phương	61
Bảng 3.17: Tình hình an ninh trật tự xã hội sau khi thu hồi đất	62

DANH MỤC HÌNH VẼ, SƠ ĐỒ

	Trang
Hình 3.1: Bản đồ hành chính thành phố Hà Giang.....	25
Hình 3.2: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất thành phố Hà Giang năm 2014.....	36

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
BTNMT	Bộ tài nguyên môi trường
KT – XH	Kinh tế - Xã hội
CNH	Công nghiệp hoá
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
BTGPMB	Bồi thường giải phóng mặt bằng
HĐBT	Hội đồng bồi thường
HĐH	Hiện đại hoá
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
TW	Trung ương
UBND	Ủy ban nhân dân
TP	Thành phố