

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN GIA SỰ

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
DỰ ÁN XÂY DỰNG QUỐC LỘ 32, ĐOẠN TỪ NAM
THĂNG LONG - CẦU ĐIỂN
QUẬN CẦU GIẤY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 60.85.01.03

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn

CHỮ KÝ PHÒNG ĐÀO TẠO

CHỮ KÝ KHOA CHUYÊN MÔN

CHỮ KÝ GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN

Thái Nguyên - 2015

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

Nguyễn Gia Sự

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài 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 những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để hoàn thiện luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn **PGS.TS Nguyễn Khắc Thái Sơn**, giáo viên giảng dạy, người đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý trân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lí Tài nguyên, Phòng Đào tạo, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin trân thành cảm ơn Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng thành phố Hà Nội, Ban Giải phóng mặt bằng quận Cầu Giấy, Trung tâm phát triển quỹ đất quận Cầu Giấy, Phòng Tài nguyên và Môi Trường quận Cầu Giấy, UBND phường Mai Dịch cùng các đồng chí lãnh đạo tổ dân phố và các bà con nhân dân phường đã 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, cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè 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!

Hà Nội, ngày tháng năm 2015

Tác giả luận văn

Nguyễn Gia Sự

MỤC LỤC

| | |
|---|----|
| MỞ ĐẦU..... | 1 |
| 1. Đặt vấn đề | 1 |
| 2. Mục tiêu của đề tài | 2 |
| 2.1. Mục tiêu tổng quát | 2 |
| 2.2. Mục tiêu cụ thể..... | 2 |
| 3. Ý nghĩa của đề tài..... | 3 |
| 3.1. Ý nghĩa khoa học | 3 |
| 3.2. Ý nghĩa thực tiễn..... | 3 |
| CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU | 4 |
| 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài | 4 |
| 1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài | 4 |
| 1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài..... | 4 |
| 1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài..... | 5 |
| 1.2. Khái quát về chính sách giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất..... | 7 |
| 1.2.1. Khái quát về chính sách giải phóng mặt bằng của một số nước trên thế giới .. | 7 |
| 1.2.2. Khái quát về chính sách giải phóng mặt bằng của Nhà nước Việt Nam | 10 |
| 1.2.3. Sơ lược về kết quả giải phóng mặt bằng ở thành phố Hà Nội. | 26 |
| CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .. | 31 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 31 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 31 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 31 |
| 2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu..... | 31 |
| 2.2.1. Thời gian nghiên cứu: | 31 |
| 2.2.2. Địa điểm nghiên cứu: | 31 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu..... | 32 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 33 |
| 2.4.1. Phương pháp thu thập thông tin thứ cấp | 33 |
| 2.4.2. Phương pháp thu thập thông tin sơ cấp..... | 34 |
| 2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp số liệu điều tra..... | 34 |

| | |
|--|----|
| 2.4.4. Phân tích và xử lý số liệu | 34 |
| CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN | 35 |
| 3.1. Sơ lược tình hình cơ bản của vùng nghiên cứu | 35 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên của quận Cầu Giấy | 35 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của quận Cầu Giấy | 36 |
| 3.1.3. Sơ lược về công tác quản lý đất đai của quận Cầu Giấy..... | 37 |
| 3.1.4. Sơ lược về hiện trạng sử dụng đất của quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội | 37 |
| 3.1.5. Đánh giá chung về tình hình cơ bản của quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng Quốc lộ 32 đoạn Nam Thăng Long - Cầu Diễn | 39 |
| 3.2. Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng dự án quốc lộ 32, đoạn Nam Thăng Long cầu diễn tại phường Mai Dịch quận Cầu Giấy | 40 |
| 3.2.1. Giới thiệu về nội dung Dự án Quốc lộ 32 | 40 |
| 3.2.2. Đánh giá quy trình thu hồi đất, giải phóng mặt bằng Dự án Quốc lộ 32, đoạn qua địa phận phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy | 42 |
| 3.2.3. Đánh giá việc bồi thường tại Dự án Quốc lộ 32 đoạn Nam Thăng Long – Cầu Diễn, quận Cầu Giấy | 45 |
| 3.2.4. Đánh giá việc hỗ trợ tại Dự án Quốc lộ 32, đoạn Nam Thăng Long - Cầu Diễn..... | 49 |
| 3.2.5. Đánh giá việc tái định cư tại Dự án Quốc lộ 32, đoạn Nam Thăng Long - Cầu Diễn..... | 52 |
| 3.3. Đánh giá ảnh hưởng của việc giải phóng mặt bằng đến đời sống người dân thuộc dự án quốc lộ 32, đoạn Nam Thăng Long – Cầu Diễn | 54 |
| 3.3.1. Mục đích sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của người dân bị thu hồi đất..... | 54 |
| 3.3.2. Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến đời sống của người dân bị thu hồi đất..... | 56 |
| 3.3.3. Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến việc làm của người dân bị thu hồi đất..... | 57 |
| 3.3.4. Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến mối quan hệ gia đình và trật tự an ninh xã hội..... | 59 |
| 3.3.5. Đánh giá của người dân về việc tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi bị thu hồi | 61 |

| | |
|--|----|
| 3.3.6. Đánh giá của người dân về tình trạng môi trường sau khi bị thu hồi đất..... | 61 |
| 3.3.7. Những kiến nghị của người dân..... | 62 |
| 3.4. Những thuận lợi, khó khăn, tồn tại và giải pháp giải phóng mặt bằng nhanh và hiệu quả..... | 64 |
| 3.4.1. Những thuận lợi | 64 |
| 3.4.2. Những khó khăn, tồn tại..... | 66 |
| 3.4.3. Một số giải pháp khắc phục | 68 |
| KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ..... | 72 |
| 1. Kết luận | 72 |
| 2. Đề nghị..... | 73 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO..... | 74 |

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| STT | Các chữ viết tắt | Ký hiệu |
|-----|--|------------|
| 1 | Giải phóng mặt bằng | GPMB |
| 2 | Bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng | BT,HT GPMB |
| 3 | Công nghiệp hoá- Hiện đại hoá | CNH-HĐH |
| 4 | Tái định cư | TĐC |
| 5 | Hồ sơ địa chính | HSĐC |
| 6 | Giấy chứng nhận | GCN |
| 7 | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | GCNQSDĐ |
| 8 | Ngân hàng thế giới | WB |
| 9 | Ngân hàng phát triển Châu Á | ADB |
| 10 | Bị ảnh hưởng | BAH |
| 11 | Ủy ban nhân dân | UBND |
| 12 | Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn | BNN PTNT |
| 13 | Dự án | DA |

DANH MỤC BẢNG

| | |
|--|----|
| Bảng 1.1: Kết quả bồi thường GPMB các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội (tính đến ngày 31/12/20014) | 29 |
| Biểu 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của quận Cầu Giấy năm 2015 | 38 |
| Bảng 3.2: Tổng hợp diện tích đất bị thu hồi của Dự án Quốc lộ 32, đoạn Nam Thăng Long – Cầu Diễn | 41 |
| Bảng 3.3: Tổng hợp Phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB các giai đoạn của dự án..... | 42 |
| Bảng 3.4: Trình tự thực hiện công tác phối hợp GPMB của dự án | 42 |
| Bảng 3.5: Trình tự thực hiện công tác GPMB đợt 3 của dự án | 44 |
| Bảng 3.6: Tổng hợp diện tích thu hồi tại dự án..... | 45 |
| Bảng 3.7: Tổng hợp các đợt BT,HT – GPMB của dự án..... | 46 |
| Bảng 3.8: Giá đất ở các vị trí áp dụng tính giá bồi thường..... | 47 |
| Bảng 3.9: Giá đất ở ngoài mặt Quốc lộ 32 và giá đất trong ngõ, hẻm..... | 47 |
| Bảng 3.10: Bảng tổng hợp thanh toán bồi thường của dự án..... | 49 |
| Bảng 3.11: Bảng tổng hợp thanh toán hỗ trợ của dự án..... | 50 |
| Bảng 3.12: Tổng hợp kết quả tái định cư của dự án | 52 |
| Bảng 3.13: Mục đích sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của người dân bị thu hồi đất..... | 55 |
| Bảng 3.14: Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến đời sống của người dân bị thu hồi đất..... | 56 |
| Bảng 3.15: Tình hình việc làm và hỗ trợ việc làm sau khi thu hồi đất | 58 |
| Bảng 3.16: Tình hình an ninh trật tự xã hội sau thu hồi đất..... | 60 |
| Bảng 3.17: Đánh giá của người dân về việc tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội của hộ dân sau khi bị thu hồi đất..... | 61 |
| Bảng 3.18: Đánh giá của người dân bị thu hồi đất về thực trạng môi trường | 62 |
| Bảng 3.19: Những kiến nghị của người dân bị thu hồi đất | 63 |

DANH MỤC HÌNH

| | |
|--|----|
| Hình 3.1 Sơ đồ vị trí quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội..... | 35 |
| Hình 3.2: Biểu đồ Đánh giá sự thay đổi tài sản của người dân sau khi thu hồi đất | 57 |
| Hình 3.3: Biểu đồ Đánh giá sự thay đổi kinh tế hộ gia đình sau khi thu hồi đất | 57 |
| Hình 3.4: Biểu đồ Đánh giá tình hình hỗ trợ việc làm hộ gia đình sau khi thu hồi đất | 59 |
| Hình 3.5: Biểu đồ Đánh giá tình trạng việc làm hộ gia đình sau khi thu hồi đất..... | 59 |
| Hình 3.6: Biểu đồ Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến quan hệ nội bộ gia đình | 60 |
| Hình 3.7: Biểu đồ đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến sự tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội | 61 |
| Hình 3.8: Biểu đồ Đánh giá của người dân về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến tình trạng môi trường | 62 |
| Hình 3.9 Biểu đồ Kiến nghị của người dân về vấn đề thu hồi đất | 63 |

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Đất là sản phẩm của tự nhiên, qua quá trình tác động của con người đất đai là yếu tố tham gia trực tiếp vào quá trình sản xuất nông nghiệp, làm mặt bằng xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng, xây dựng các công trình sản xuất kinh doanh, xây dựng đô thị và các khu dân cư... Cùng với sự phát triển của xã hội, đất đai được sử dụng vào nhiều mục đích và nhu cầu sử dụng đất ngày một tăng lên. Việc sử dụng đất có hiệu quả cả về kinh tế - xã hội và tính bền vững môi trường ngày càng có ý nghĩa.

Sử dụng đất đai vào các mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng để thực hiện mục tiêu phát triển đất nước, đặc biệt là các dự án phát triển đô thị, dự án sản xuất, kinh doanh phát triển kinh tế là một tất yếu khách quan trong quá trình phát triển công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước. Để có mặt bằng xây dựng các dự án, Nhà nước phải thu hồi đất của nhân dân và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân có đất bị thu hồi.

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, hỗ trợ và tái định cư. Tuy nhiên đất đai và công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đang là vấn đề hết sức nhạy cảm và phức tạp, ảnh hưởng đến nhiều mặt của đời sống kinh tế - xã hội. Do đó, thực tế công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư vẫn còn nhiều vướng mắc và tồn tại gây nhiều bức xúc trong nhân dân. Tình trạng tiến độ giải phóng mặt bằng chậm là rất phổ biến làm chậm tiến độ thực hiện dự án.

Tại Nghị định số: 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính Phủ về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Đã quy định cụ thể về các mức bồi thường về đất, tài sản và các chính sách hỗ trợ, tái định cư. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các cơ quan chức năng