

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

NGUYỄN MẠNH TƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI
NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA
BÀN QUẬN HOÀNG MAI, TP HÀ NỘI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

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

NGUYỄN MẠNH TƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI
NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA
BÀN QUẬN HOÀNG MAI, TP HÀ NỘI**

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. PHAN ĐÌNH BÌNH

THÁI NGUYÊN – 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi.

Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, chưa được sử dụng và không trùng lặp với các đề tài khác.

Tôi xin cam đoan, 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

Nguyễn Mạnh Tường

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành Đề tài tốt nghiệp này ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc **TS. Phan Đình Binh** giảng viên Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Thầy đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo cho tôi trong suốt quá trình thực hiện Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các Thầy giáo, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã giúp đỡ tạo điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Lãnh đạo và cán bộ UBND phường Định Công; Phòng Tài nguyên Môi trường; Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận, phòng Quản lý Đô thị quận, Trung tâm PTQĐ quận, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành Đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi học tập và thực hiện Đề tài Luận văn Thạc sĩ.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng Năm 2015

Tác giả luận văn

Nguyễn Mạnh Tường

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	viii
DANH MỤC BẢNG	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
<i>2.1. Mục tiêu tổng quát.....</i>	<i>2</i>
<i>2.2. Mục tiêu cụ thể.....</i>	<i>3</i>
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
<i>3.2. Ý nghĩa khoa học.....</i>	<i>3</i>
<i>3.1. Ý nghĩa thực tiễn</i>	<i>3</i>
Chương 1	4
TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận và các căn cứ pháp lý về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	4
1.1.1. Khái quát chung về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	4
1.1.2. Đặc điểm và các yếu tố ảnh hưởng tới quá trình thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ GPMB.....	7
1.1.3. Các căn cứ pháp lý của việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ GPMB trên địa bàn thành phố Hà Nội	9
1.2. Chính sách bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất đai của một số nước trên thế giới và các nước trong khu vực.....	11

1.2.1. Chính sách bồi thường thiệt hại và tái định cư của các tổ chức tài trợ (WB và ADB).....	11
1.2.2 Chính sách bồi thường, hỗ trợ và GPMB của một số nước trên thế giới.....	14
1.3. Thực tiễn công tác bồi thường GPMB ở Thành phố Hà Nội.....	19
1.3.1. Phương án bồi thường.....	19
1.3.2. Chính sách hỗ trợ đời sống và việc làm.....	20
1.3.3. Diện tích đất bồi thường, giá đất bồi thường.....	22
1.3.4. Bồi thường về tài sản, cây cối, hoa màu gắn liền với đất bị thu hồi.....	23
1.3.5. Tái định cư và cơ sở hạ tầng khu tái định cư.....	25
1.3.6. Trình độ hiểu biết pháp luật đất đai trong công tác bồi thường GPMB.....	26
Chương 2.....	27
NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	27
2.1. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu.....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	27
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội trên địa bàn quận Hoàng Mai.....	27
2.2.2. Thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai.....	27
2.2.3. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn nghiên cứu.....	28
2.2.4. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ và tái định cư tại Dự án đầu tư xây dựng bờ bên trái Sông Tô Lịch, Dự án cải tạo 2 bên bờ Sông Lừ khi nhà nước thu hồi trên địa bàn phường Định Công, quận Hoàng Mai.....	28
2.3. Phương pháp nghiên cứu và tiêu chí lựa chọn dự án nghiên cứu.....	28

2.3.1. Tiêu chí lựa chọn dự án nghiên cứu.....	28
2.3.2. Phương pháp nghiên cứu	29
Chương 3.....	31
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ HỆ THỐNG BẢNG BIỂU	31
3.1.Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội trên địa bàn quận Hoàng Mai	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	31
3.1.2. Kinh tế - xã hội.....	32
3.1.3. Nhận xét chung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội quận Hoàng Mai	35
3.2. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai.....	37
3.2.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của quận Hoàng Mai, TP Hà Nội..	38
3.2.2. Đánh giá những kết quả đạt được, tồn tại cần khắc phục trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai	44
3.3. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn nghiên cứu.....	45
3.3.1. Công tác bồi thường GPMB, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội	45
3.3.2. Công tác bồi thường GPMB, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn quận Hoàng Mai.....	48
3.4. Đánh giá việc thực hiện Công tác GPMB, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại Dự án đầu tư xây dựng bờ bên trái sông Tô Lịch, Dự án cải tạo hai bên bờ sông Lừ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn phường Định Công, quận Hoàng Mai	49
3.4.1. Các văn bản pháp quy liên quan đến hai dự án.....	49
3.4.2. Khái quát về hai dự án nghiên cứu.....	52

3.4.3 Kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất ở tại hai dự án nghiên cứu	53
3.4.4. Đánh giá chung về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án hai dự án nghiên cứu	60
3.4.5. Đánh giá yếu tố ảnh hưởng của công tác GPMB đến đời sống của người dân trong khi thực hiện dự án	61
3.4.6. Đánh giá tình hình công việc của người dân sau tái định cư	66
3.4.7. Đánh giá tác động của việc thu hồi đất đến thu nhập của người dân ...	67
3.4.8. Đánh giá công tác GPMB qua ý kiến người dân	68
3.4.9. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác GPMB của hai dự án nghiên cứu và đề xuất phương án giải quyết	69
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	81
1. Kết luận	81
2. Kiến nghị	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	84

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

ADB	Ngân hàng Phát triển Châu Á
BTC	Bộ Tài chính
BTNMT	Bộ Tài nguyên Môi trường
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa, hiện đại hóa
CN-TTCN-XD	Công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp – Xây dựng
CT-TTg	Chỉ thị Thủ tướng
CT-QU	Chỉ thị Quận ủy
NĐ-CP	Nghị định Chính phủ
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐND	Hội đồng nhân dân
KĐT	Khu đô thị
KTXH	Kinh tế xã hội
ODA	Nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức
TĐC	Tái định cư
UBND	Ủy ban nhân dân
WB	Ngân hàng Thế giới

DANH MỤC CÁC BẢNG

STT	Tên bảng	Trang
	Bảng 3.1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân qua các năm	39
	Bảng 3.2: Tình hình dân số, lao động của quận Hoàng Mai qua các năm.....	40
	Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 của quận Hoàng Mai	43
	Bảng 3.4: Tổng hợp kết quả xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường về đất tại hai dự án.....	60
	Bảng 3.5: Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Sông Tô Lịch và sông Lừ.....	61
	Bảng 3.6: Tổng hợp các loại hình và mức hỗ trợ tại dự án đầu tư xây dựng bờ bên Trái sông Tô Lịch.....	63
	Bảng 3.7: Tổng hợp các loại hình và mức hỗ trợ tại dự án cải tạo hai bên bờ sông Lừ.....	65
	Bảng 3.8: Tổng hợp các trường hợp chậm bàn giao mặt bằng	68
	Bảng 3.9: Chính sách hỗ trợ của Nhà nước	69
	Bảng 3.10: Kết quả điều tra tái định cư	70
	Bảng 3.11: Kết quả điều tra tình hình công việc của những người trong độ tuổi lao động của dự án.....	72
	Bảng 3.12: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi thu hồi đất.....	73
	Bảng 3.13: Tổng hợp ý kiến của các hộ sau khi thu hồi đất	74
	Bảng 3.14: Tổng hợp các trường hợp đền bù GPMB tại hai dự án nghiên cứu .	76
	Bảng 3.15: Kết quả di chuyển các hộ đền bù GPMB tại hai dự án nghiên cứu	77
	Bảng 3.16: Các nguyên nhân gây chậm tiến độ thực hiện GPMB	78