

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



NGUYỄN THỊ ÚT

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
PHƯỜNG QUANG HẠNH, THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,
TỈNH QUẢNG NINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, 2016

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



NGUYỄN THỊ ÚT

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
PHƯỜNG QUANG HẠNH, THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,
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. LÊ VĂN THƠ

Thái Nguyên, 2016

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

NGUYỄN THỊ ÚT

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 **TS. LÊ VĂN THO** 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 Quảng Ninh, Văn phòng đăng ký đất đai, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ninh, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả, UBND phường Quang Hanh 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

NGUYỄN THỊ ÚT

MỤC LỤC

	Trang
LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	v
DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU	vi
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
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở pháp lý của đề tài	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	6
1.1.4. Những quy định về bồi thường khi thu hồi đất tại tỉnh Quảng Ninh	11
1.2. Kinh nghiệm bồi thường, giải phóng mặt bằng của một số địa phương và bài học cho thành phố Cẩm Phả	12
1.2.1. Kinh nghiệm của Thành phố Đà Nẵng	12
1.2.2. Kinh nghiệm bồi thường giải phóng mặt bằng của tỉnh Vĩnh Phúc	13
1.2.3. Công tác bồi thường, GPMB của tỉnh Hà Giang	15
1.3. Kinh nghiệm giải phóng mặt bằng ở một số nước trên thế giới	16
1.3.1. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Hàn Quốc	17
1.3.2. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Singapore	18
1.3.3. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Thái Lan	18
1.4. Công tác bồi thường GPMB tại tỉnh Quảng Ninh	19
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU....	23
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	23
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	23

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	23
2.1.3. Địa điểm và thời gian tiến hành.....	23
2.1.4. Nội dung nghiên cứu.....	23
2.2. Phương pháp nghiên cứu	23
2.2.1 Chọn địa điểm nghiên cứu	23
2.2.2. Phương pháp điều tra thu thập tài liệu, số liệu	24
2.2.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu	25
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	26
3.1. Giới thiệu khái quát địa bàn và dự án nghiên cứu	26
3.1.1. Sơ lược về phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả.....	26
3.1.2. Giới thiệu về 2 dự án nghiên cứu.....	29
3.2. Đánh giá kết quả bồi thường giải phóng mặt bằng của hai dự án	32
3.2.1. Kết quả xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường của 2 dự án.....	32
3.2.2. Kết quả xác định giá bồi thường tại hai dự án.....	37
3.2.3. Về chính sách hỗ trợ và tái định cư	48
3.3. 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.....	56
3.3.1. Kết quả điều tra, phỏng vấn các hộ dân về tình hình thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ tại 2 dự án.....	56
3.3.2. Tình hình việc làm của người dân sau khi thu hồi đất.....	57
3.3.3. Tác động đến thu nhập.....	59
3.3.4. Tổng hợp kết quả từ phiếu điều tra của hộ gia đình, cá nhân.....	60
3.4. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	61
3.4.1. Thuận lợi.....	61
3.4.2. Tồn tại và hạn chế.....	63
3.4.3. Nguyên nhân tồn tại.....	65
3.4.4. Đề xuất một số giải pháp	67
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	73
1. Kết luận.....	73
2. Đề nghị.....	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	75
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

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

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

	Trang
Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của Phường Quang Hanh năm 2015	28
Bảng 3.2: So sánh đặc điểm của 2 dự án nghiên cứu tại phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả.....	32
Bảng 3.3: Tổng hợp kết quả xác định đối tượng được bồi thường hỗ trợ đất, tài sản gắn liền với đất	34
Bảng 3.4: 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	35
Bảng 3.5: Tổng hợp đơn giá bồi thường đất tại 02 dự án	37
Bảng 3.6: Tổng hợp giá trị bồi thường về đất.....	40
Bảng 3.7: Chênh lệch giữa giá bồi thường đất ở với giá chuyên nhượng	41
Bảng 3.8: Tổng hợp đơn giá bồi thường về tài sản tại 2 dự án.....	42
Bảng 3.9: Tổng hợp đơn giá bồi thường cây cối hoa màu tại 2 dự án.....	45
Bảng 3.10: Ý kiến của người bị thu hồi đất trong việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất	47
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.....	48
Bảng 3.12: Kết quả hỗ trợ di chuyển mồ mã tại dự án tuyến đường vành đai	52
Bảng 3.13: Tổng hợp kinh phí tái định cư	54
Bảng 3.14: Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ tại 2 dự án.....	55
Bảng 3.15: Phương thức sử dụng tiền bồi thường hỗ trợ của các hộ dân.....	56
Bảng 3.16: Trình độ văn hoá, chuyên môn của số người trong độ tuổi lao động của hai dự án.....	57
Bảng 3.17: Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất.....	58
Bảng 3.18: Thu nhập bình quân của người dân trước, sau thu hồi 1 năm	59
Bảng 3.19: Kết quả điều tra về công tác bồi thường và chính sách hỗ trợ	60

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Nước ta đang trong thời kỳ thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, nhiều dự án như các khu công nghiệp, các nhà máy, các khu đô thị mới, các khu dân cư...đang được triển khai xây dựng một cách mạnh mẽ. Để thực hiện được các nhiệm vụ trên và mang tính khả thi thì mặt bằng đất đai là một trong những nhân tố quan trọng, nó quyết định đến hiệu quả trong công tác đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước cũng như ảnh hưởng đến cả tiến trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá của đất nước.

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá là tài sản quốc gia có giá trị lớn, có vị trí đặc biệt quan trọng đối với đời sống của từng hộ gia đình, cá nhân; Là tư liệu sản xuất đặc biệt; Là điều kiện tối thiểu đảm bảo cho quá trình tái sản xuất giúp xã hội không ngừng phát triển; Là nguồn nội lực để xây dựng và phát triển bền vững của đất nước. Trong quá trình đổi mới nền KT - XH ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước được hình thành, các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ và một xu hướng tất yếu về nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra đều phải trở thành hàng hoá, trong đó đất đai cũng không phải là ngoại lệ.

Thực hiện đường lối đổi mới do Đảng ta khởi xướng, trong các năm gần đây kinh tế tiếp tục tăng trưởng với tốc độ ổn định, các lĩnh vực văn hoá, giáo dục, khoa học, xã hội... ngày càng được cải thiện. Sự phát triển chung của hệ thống KT - XH cũng như của đất nước trước hết đặt ra phải xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hệ thống giao thông đường bộ, hệ thống thuỷ lợi, hệ thống lưới điện quốc gia... đây chính là điều kiện rất cơ bản để phát triển nông nghiệp, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch. Để xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng, phát triển các ngành kinh tế, công nghiệp, giao thông, xây dựng, thương mại dịch vụ, giáo dục, y tế... Nhà nước phải thu hồi đất của người sử dụng đất và phải bồi thường cho người bị thu hồi. Việc thực hiện bồi thường giữ vị trí hết sức quan trọng, là yếu tố có tính quyết định trong toàn bộ quá trình BT & GPMB. Trong những năm vừa qua công tác BT & GPMB gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai và thực hiện (Giá đất biến động, tiêu cực, ý thức của người dân chưa cao,...). Một trong những

nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc các dự án được triển khai chậm là do công tác bồi thường giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn vướng mắc. Các chính sách đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng, các văn bản hướng dẫn thực hiện của Nhà nước còn chưa đầy đủ, cụ thể, chưa đồng bộ, hay thay đổi do đó gây nhiều khó khăn cho việc xác định và phân loại mức bồi thường, giá bồi thường. Việc tuyên truyền phổ biến các chính sách có liên quan đến công việc này chưa thực hiện tốt. Chưa có biện pháp hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tạo công ăn việc làm mới cho người dân vùng di dời một cách cụ thể. Do đó đòi hỏi phải có các phương án bồi thường thật hợp lý, công bằng đảm bảo mọi người dân đều thấy thỏa đáng và phấn khởi thực hiện.

Sau nhiều năm thực hiện theo các quy định của Chính phủ, việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất có tiến bộ hơn, đáp ứng được yêu cầu của Nhà nước và phù hợp với nguyện vọng của đại đa số nhân dân, khắc phục được nhiều tồn tại, vướng mắc trước đây. Tuy nhiên, việc triển khai cũng còn không ít khó khăn, vướng mắc do rất nhiều nguyên nhân khác nhau.

Vì vậy việc điều tra, khảo sát thực tế, phân tích, đánh giá có cơ sở khoa học, trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp tăng cường hiệu quả của công tác giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất, nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi, góp phần thiết lập trật tự, kỷ cương pháp luật, hạn chế tranh chấp, khiếu kiện về đất đai trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất là cần thiết. Với ý nghĩa thực tiễn đó tôi tiến hành đề tài: **“Đánh giá thực trạng công tác giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa phương Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh”**

2. Mục tiêu của đề tài

2.1. Mục tiêu tổng quát

Nghiên cứu thực trạng việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất của một số dự án trên địa bàn phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh để thấy được những thành công, tồn tại của công tác giải phóng mặt bằng và đề xuất giải pháp đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng tại phường Quang Hanh nói riêng và thành phố Cẩm Phả nói chung.

2.2. Mục tiêu cụ thể