

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

NGUYỄN TRUNG KIÊN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ
TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI DỰ ÁN
NÂNG CẤP CẢI TẠO ĐƯỜNG, HẠ TẦNG DU LỊCH
ĐOẠN TỪ NGÃ BA ĐỐC LIM ĐẾN LÀNG CHÈ TÂN CƯƠNG,
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

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

NGUYỄN TRUNG KIÊN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ
TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI DỰ ÁN NÂNG
CẤP CẢI TẠO ĐƯỜNG, HẠ TẦNG DU LỊCH
ĐOẠN TỪ NGÃ BA ĐỐC LIM ĐẾN LÀNG CHÈ TÂN CƯƠNG,
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

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 - 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là kết quả nghiên cứu của tôi. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực và chưa được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện hoàn thành luận văn này đã được cảm ơn. Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đều đã được ghi rõ nguồn gốc./.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả

Nguyễn Trung Kiên

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới Ban giám hiệu Đại học Thái Nguyên; Trường Đại học Nông Lâm và thầy giáo TS Lê Văn Thơ người đã hướng dẫn, giúp đỡ rất tận tình trong thời gian tôi học tập tại trường và hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo Phòng Đào tạo, Khoa Quản lý tài nguyên... đã giảng dạy, đóng góp ý kiến, tạo điều kiện cho tôi học tập và hoàn thành luận văn của mình.

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND thành phố Thái Nguyên, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên, Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Thái Nguyên, đã tạo mọi điều kiện cho tôi học tập, nghiên cứu và giúp đỡ tôi trong quá trình thu thập số liệu, để hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới những người thân trong gia đình, bạn bè và đồng nghiệp đã khích lệ, tạo điều kiện tốt nhất cho tôi trong quá trình học tập và công tác;

Do thời gian thực tập có hạn, kiến thức và kinh nghiệm bản thân còn hạn chế nên luận văn không tránh những thiếu sót. Vì vậy, kính mong sự chỉ bảo, góp ý của quý thầy, cô và của bạn đọc để luận văn được hoàn chỉnh hơn.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Học viên

Nguyễn Trung Kiên

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
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.....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1 : TỔNG QUAN TÀI LIỆU	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 pháp lý của đề tài.....	13
1.2. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng trên thế giới và ở Việt Nam ...	18
1.2.1. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng trên thế giới.....	18
1.2.2. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam.....	21
1.2.3. Đánh giá chung về tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng	25
Chương 2 : ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ...26	
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	26
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	26

2.2.1. Thời gian nghiên cứu	26
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu.....	26
2.3. Nội dung nghiên cứu	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu thông tin thứ cấp.....	27
2.4.2. Phương pháp thu thập tài liệu thông tin sơ cấp	28
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, xử lý số liệu	28
Chương 3 : KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	29
3.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội.....	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	29
3.1.2. Điều kiện kinh tế -xã hội	31
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất năm 2014.....	33
3.2. Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng của dự án nghiên cứu.....	35
3.2.1. Giới thiệu khái quát về dự án nghiên cứu.....	35
3.2.2. Kết quả xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường của 3 xã nghiên cứu.....	35
3.2.3. Kết quả bồi thường của dự án nghiên cứu	39
3.2.4. Kết quả hỗ trợ của 3 xã nghiên cứu	44
3.3. Ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng tại của 3 xã nghiên cứu đến đời sống người dân.....	47
3.3.1. Tác động của quá trình thu hồi đất nông nghiệp đến nghề nghiệp và việc làm của người nông dân	49
3.3.2. Tác động đến thu nhập của hộ gia đình	53
3.3.3 Tác động của chuyển đổi đất nông nghiệp đến giá trị tài sản.....	54
3.3.4. Thực trạng sử dụng tiền bồi thường đất của các hộ dân	56
3.4. Thành công, tồn tại và giải pháp đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng.....	58
3.4.1. Thành công trong công tác giải phóng mặt bằng	60

3.4.2. Tồn tại	63
3.4.3. Giải pháp đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	65
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	71
1. KẾT LUẬN.....	71
2. ĐỀ NGHỊ.....	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74

DANH MỤC CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT

BDS	:	Bất động sản
BTGPMB	:	Bồi thường, giải phóng mặt bằng
BTNMT	:	Bộ tài nguyên môi trường
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
GCNQSDĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HDND	:	Hội đồng nhân dân
HTX	:	Hợp tác xã
QLNN	:	Quản lý nhà nước
TPTN	:	Thành phố Thái Nguyên
TTBDS	:	Thị trường bất động sản
TĐC	:	Tái định cư
UBND	:	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2014.....	34
Bảng 3.2: Tổng hợp số hộ, diện tích đất thu hồi của 3 xã.....	35
Bảng 3.3. Kết quả xác định đối tượng được bồi thường tại 3 xã.....	36
Bảng 3.4. Ý kiến của người bị thu hồi đất về việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường của 3 xã.....	37
Bảng 3.5. Tổng số tiền bồi thường đất ở và nông nghiệp.....	41
Bảng 3.6. Tổng số tiền bồi thường về tài sản trên đất	42
Bảng 3.7. Ý kiến của người có đất bị thu hồi về việc xác định giá bồi thường đất và tài sản của 3 xã.....	42
Bảng 3.8. Ý kiến của người có đất bị thu hồi về việc thực hiện.....	45
Bảng 3.9: Thống kê số hộ mất diện tích đất nông nghiệp trên 30% và chuyển đổi nghề nghiệp của các hộ dân	47
Bảng 3.10. Thống kê số hộ chuyển đổi nghề nghiệp trước và sau khi bị thu hồi đất nông nghiệp của 3 dự án.....	50
Bảng 3.11. Thu nhập bình quân của các hộ gia đình/tháng	53
Bảng 3.12: Thực trạng sử dụng tiền bồi thường của các hộ dân	53
Bảng 3.13. Tình hình an ninh trật tự của người dân sau khi thu hồi đất.....	57
Bảng 3.14. Ưu điểm và tồn tại của 3 xã.....	58

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản quốc gia quý báu, địa bàn để phân bố dân cư, các và các hoạt động kinh tế, xã hội quốc phòng, an ninh; là nguồn nội lực để xây dựng và phát triển bền vững quốc gia.

Theo quy luật chung của phát triển nền kinh tế từ nông nghiệp lạc hậu lên công nghiệp tiên tiến và hiện đại, Việt Nam đang tiến hành quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá các ngành kinh tế, gia nhập WTO và đô thị hoá một bộ phận nông thôn để trở thành một nước công nghiệp vào năm 2020.

Việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện các công trình quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia công cộng, phát triển kinh tế là một khâu quan trọng, then chốt tạo điều kiện cho sự phát triển lâu dài và bền vững.

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, chưa 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. Vì vậy 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.

Từ khi có Luật Đất đai 1993 việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo các quy định của Chính phủ tại Nghị định 90/NĐ-CP ngày 17/8/1994, Nghị định số 22/1998/NĐ-CP. Sau khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực, Chính phủ đã ban hành Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày