

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



DƯƠNG THỊ THU THỦY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI
PHÓNG MẶT BẰNG ĐỂ THỰC HIỆN MỘT SỐ
DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN,
TỈNH LẠNG SƠN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2016

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



DƯƠNG THỊ THU THỦY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI
PHÓNG MẶT BẰNG ĐỂ THỰC HIỆN MỘT SỐ
DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN,
TỈNH LẠNG SƠN**

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. Vũ Thị Thanh Thủy

Thái Nguyên, năm 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, 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 này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2016

Tác giả Luận văn

Dương Thị Thu Thủy

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Ban quản lý đào tạo - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và nhiệt tình giảng dạy, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu luận văn này.

Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới **TS Vũ Thị Thanh Thủy**, là người trực tiếp hướng dẫn khoa học, đã tận tình giúp đỡ và hướng dẫn tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, Phòng Tài nguyên và Môi trường - Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Lạng Sơn, Phòng Thống kê thành phố Lạng Sơn đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và cung cấp đầy đủ các thông tin, số liệu, tư liệu bản đồ trong quá trình nghiên cứu luận văn này.

Cuối cùng tôi xin trân trọng cảm ơn các bạn học viên cùng lớp, những người thân trong gia đình và bạn bè đã giúp đỡ và động viên tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu để hoàn thành luận văn này./.

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Thực trạng sử dụng đất thành phố Lạng Sơn từ năm 2012-2015.....	37
Bảng 3.2: Một số chỉ tiêu cơ bản của hai dự án.....	50
Bảng 3.3: Tổng hợp đối tượng được bồi thường, hỗ trợ về đất của 2 dự án.....	51
Bảng 3.4: Bảng tổng hợp diện tích, loại đất thu hồi của 2 dự án.....	52
Bảng 3.5: Kinh phí bồi thường GPMB của hai dự án nghiên cứu.....	54
Bảng 3.6. Tiến độ thực hiện bồi thường BPMB của 2 dự án.....	60
Bảng 3.7: Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc áp giá bồi thường trong công tác BTGPMB.....	62
Bảng 3.8. Tỷ lệ chênh lệch về giá theo kết quả phỏng vấn chuyên sâu tại 2 dự án nghiên cứu	63 63
Bảng 3.9: Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ và TĐC	64
Bảng 3.10 Tỷ lệ đất nông nghiệp bị thu hồi của các hộ dân tại 02 dự án	65
Bảng 3.11: Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân tại 02 dự án nghiên cứu	66
Bảng 3.12: Trình độ văn hoá, chuyên môn của số người trong độ tuổi lao động tại 02 dự án nghiên cứu	68
Bảng 3.13: Tình hình lao động, việc làm của các hộ thuộc khu vực bồi thường GPMB 2 dự án.....	69
Bảng 3.14: Thu nhập bình quân của người dân trước, sau thu hồi 1 năm tại 02 dự án nghiên cứu.....	70
Bảng 3.15: Đời sống của các hộ dân sau khi thực hiện dự án	70
Bảng 3.16: Đời sống của các hộ dân sau khi thực hiện dự án	71

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
BTGPMB	Bồi thường giải phóng mặt bằng
GPMB	Giải phóng mặt bằng
NXB	Nhà xuất bản
UBND	Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng	3
1.1.1. Khái niệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	3
1.1.2. Những yếu tố tác động đến công tác bồi thường GPMB.....	5
1.2. Cơ sở pháp lý của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	11
1.2.1. Các văn bản pháp quy của nhà nước có liên quan đến công tác bồi thường GPMB	11
1.2.2. Các văn bản pháp quy của địa phương có liên quan đến công tác bồi thường GPMB	13
1.3. Cơ sở thực tiễn của Công tác BT GPMB.....	14
1.3.1. Chính sách bồi thường GPMB ở một số nước trên thế giới.	14
1.3.2. Tình hình giải phóng mặt bằng ở một số địa phương trong nước.	16
1.4. Một số vấn đề cơ bản về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở Việt Nam.	20
1.4.1 Trước khi có Luật Đất đai 1993	20
1.4.2. Sau khi ban hành Luật Đất đai 1993 đến Luật Đất đai năm 2003	20
1.4.4. Luật Đất đai năm 2013	22
1.5. Một số nghiên cứu liên quan đến giải phóng mặt bằng.	23
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	31
2.2. Nội dung nghiên cứu	32
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Lạng Sơn	32
2.2.2. Sơ lược công tác quản lý đất đai của thành phố Lạng Sơn.....	32

2.2.3. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất đối với 02 dự án trên địa bàn thành phố Lạng Sơn.....	32
2.2.4. Đánh giá ảnh hưởng của 2 dự án đến đời sống người dân.....	32
2.2.5. Đề xuất các giải pháp và kiến nghị nhằm giảm thiểu tác động bất lợi góp phần đẩy nhanh tốc độ giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án.	32
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	32
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu.....	32
2.3.2. Phỏng vấn trực tiếp	33
2.3.3. Phương pháp tổng hợp, xử lý thông tin, phân tích và so sánh.....	33
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Lạng sơn.	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	34
3.1.2. Khái quát về thực trạng phát triển kinh tế, văn hóa - xã hội.....	35
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Lạng Sơn	36
3.2. Sơ lược về công tác quản lý đất đai tại thành phố Lạng Sơn.....	37
3.2.1. Tình hình sử dụng đất đai của thành phố Lạng Sơn	37
3.2.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai.....	39
3.2.3. Những tồn tại trong việc sử dụng đất và giải pháp khắc phục.....	42
3.2.4. Quy trình thực công tác bồi thường, GPMB.....	42
3.3. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án trên địa bàn thành phố Lạng Sơn.	45
3.3.1. Khái quát chung về 2 dự án.....	45
3.3.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án. ...	50
3.4. Đánh giá tác động của công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ TĐC đến đời sống, việc làm và thu nhập của người bị thu hồi đất tại 02 dự án nghiên cứu	65
3.4.1. Tác động đến đời sống của người dân sau khi thu hồi đất.....	66
3.4.2. Tác động đến lao động và việc làm của người dân sau khi thu hồi đất	67

3.4.3. Tác động đến thu nhập	70
3.4.4. Các vấn đề về xã hội và môi trường	71
3.5. Đề xuất một số giải pháp.....	75
3.5.1. Các giải pháp chung	75
3.5.2. Các giải pháp cụ thể	76
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	78
1. KẾT LUẬN	78
2. ĐỀ NGHỊ.....	79
TÀI LIỆU THAM KHẢO	81

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước việc mở rộng các đô thị, xây dựng thêm các trung tâm thương mại là điều không thể thiếu. Và công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư cho người có đất là công việc tất yếu và gặp nhiều khó khăn của các cơ quan quản lý và các nhà đầu tư. Bởi lẽ đất đai là tài nguyên Quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh và quốc phòng.

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, xã hội, đào tạo, .v.v. Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất và bồi thường cho người bị thu hồi tương đương với những gì người bị thu hồi thiệt hại, kèm theo các hỗ trợ để ổn định đời sống, đảm bảo một xã hội phát triển bền vững.

Cùng với sự phát triển của cả nước nói chung và địa bàn thành phố Lạng Sơn nói riêng trong những năm gần đây đã có nhiều công trình, dự án được triển khai nhằm mục đích đẩy mạnh nền kinh tế của tỉnh, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và góp phần không nhỏ vào sự nghiệp phát triển chung của cả nước. Tuy nhiên, thực tế công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Lạng Sơn còn gặp nhiều khó khăn, việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất chưa tốt, người dân khiếu nại, tố cáo với số đông, gây mất ổn định xã hội, việc giải quyết, khắc phục kéo dài, mất nhiều thời gian.

Căn cứ từ việc thực hiện các dự án thực tế, có những đề xuất để sửa đổi, bổ sung chính sách bồi thường thiệt hại 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.

Xuất phát từ thực tiễn trên, được sự đồng ý của Ban Giám hiệu trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên, chúng tôi thực hiện đề tài: ***“Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện một số dự án trên địa bàn thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn”***.