

TRƯỜNG ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐÀO THỊ QUỲNH TRÂM

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ
THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO NÂNG CẤP QUỐC LỘ 3
TUYẾN TRÁNH THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
QUA ĐỊA BÀN HUYỆN PHÚ LƯƠNG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2011

TRƯỜNG ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐÀO THỊ QUỲNH TRÂM

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ
THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO NÂNG CẤP QUỐC LỘ 3
TUYẾN TRÁNH THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
QUA ĐỊA BÀN HUYỆN PHÚ LƯƠNG**

**CHUYÊN NGÀNH: KHOA HỌC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
MÃ SỐ: 60 62 16**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: *PGS.TS. Lê Văn Hình*

Thái Nguyên – 2011

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng	Nội dung	Trang
3.1.	Diện tích, dân số và mật độ dân số huyện Phú Lương năm 2009	31
3.2.	Hiện trạng dân số và lao động huyện Phú Lương năm 2009	32
3.3.	Tình hình lao động địa bàn hai xã Sơn Cẩm và Cổ Lũng	33
3.4.	Cơ cấu các loại đất theo mục đích sử dụng năm 2010	39
3.5.	Tình hình biến động đất đai của huyện năm giai đoạn 2005-2010	40
3.6.	Tình hình cấp GCNQSD đất tại khu vực bị thu hồi đất để làm đường	51
3.7.	Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu vực bị thu hồi đất để xây dựng khu tái định cư	52
3.8.	Tổng hợp các hộ bị cấp sai	53
3.9.	Các hộ được hỗ trợ đất nằm trong hành lang an toàn giao thông	55
3.10.	Tổng hợp các hộ có đơn khiếu nại, không nhận tiền và phải bảo vệ thi công	56
3.11.	Tổng hợp các trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất thuộc khu vực dự án Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3	57
3.12.	Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất không làm thủ tục tại khu vực thực hiện dự án	58
3.13.	Tổng hợp các trường hợp thừa kế không theo di chúc thuộc khu vực thực hiện dự án	59
3.14.	Tổng hợp các trường hợp tranh chấp thuộc khu vực thực hiện dự án	60
3.15.	Tổng hợp các trường hợp chấp hành chủ trương thu hồi đất	61

Bảng	Nội dung	Trang
3.16	Tổng hợp mức độ hoàn thành của dự án	62
3.17.	Tổng hợp diện tích các loại đất bị thu hồi	63
3.18.	Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ diện tích đất thực hiện dự án	64
3.19.	Ý kiến của người bị thu hồi trong việc xác định giá bồi thường đất, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất	64
3.20	Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất	65
3.21	Quan hệ nội bộ gia đình của các hộ dân sau khi bị thu hồi đất	66
3.22	Thu nhập bình quân của người dân tại khu vực dự án	66
3.23.	Số hộ đã chuyển đổi nghề sau khi bị thu hồi đất	67
3.24.	Cuộc sống của các hộ gia đình trong khu tái định cư	68
3.25.	Tổng sản phẩm và tốc độ tăng trưởng kinh tế của tỉnh Thái Nguyên (theo giá so sánh năm 1994)	69

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội 10 năm 2001-2010 được thông qua tại Đại hội IX của Đảng đã đặt mục tiêu “Đưa nước ta ra khỏi tình trạng kém phát triển, nâng cao rõ rệt đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành một nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Nguồn lực con người, năng lực khoa học và công nghệ, kết cấu hạ tầng, tiềm lực kinh tế, quốc phòng, an ninh được tăng cường; thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa được hình thành về cơ bản; vị thế của nước ta trên trường quốc tế được nâng cao”. Để thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội Nhà nước ta đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp và nông thôn, giải quyết đồng bộ các vấn đề về nông nghiệp, nông thôn và nông dân theo hướng chuyển dịch mạnh cơ cấu nông nghiệp và kinh tế nông thôn, gắn công nghiệp chế biến và thị trường; thực hiện cơ khí hóa, điện khí hóa, thủy lợi hóa. Đưa nhanh tiến bộ khoa học kỹ thuật và công nghệ sinh học vào sản xuất. Quy hoạch phát triển nông thôn trong tổng thể quy hoạch chung của từng vùng. Thực hiện phát triển nhanh hơn công nghiệp, xây dựng và dịch vụ. Thực hiện phát triển kinh tế vùng. Thực hiện phát triển kinh tế biển. Thực hiện chuyển dịch cơ cấu lao động, cơ cấu công nghệ đáp ứng yêu cầu phát triển. Thực hiện bảo vệ và sử dụng có hiệu quả tài nguyên quốc gia, cải thiện môi trường tự nhiên. Có biện pháp ngăn chặn các hành vi gây ô nhiễm môi trường [28].

Để thực hiện phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa cần phải đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng các nhà máy, xí nghiệp, các cửa hàng mua bán sản phẩm công – nông nghiệp... để đáp ứng nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và các nhà máy, các xí nghiệp, các dự án khai thác khoáng sản thì phải có sự chuyển mục đích sử dụng từ các diện tích đất nông nghiệp sang mục đích công cộng và sang mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, khai thác khoáng sản. Xuất phát từ việc chuyển mục đích sử dụng đất là việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở những nơi có dự án. Trong quá trình thực hiện dự

án đã có sự thay đổi cơ bản về bộ mặt của nông thôn như đời sống, xã hội và cũng có ảnh hưởng đến sự thay đổi về môi trường.

Trên địa bàn huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên trong những năm gần đây được sự qua tâm của Đảng và Nhà nước huyện đã thu hút được một số sự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế. Trong quá trình thực hiện các dự án nền kinh tế của huyện đã được nâng lên rõ rệt đời sống sinh hoạt, trình độ dân trí... cũng được nâng lên.

Để thực hiện thu hút đầu tư trước tiên cần phải có cơ sở hạ tầng tương xứng.

Xuất phát từ việc thu hút các dự án đầu tư vào huyện Phú Lương nhằm thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội làm cho nền kinh tế - xã hội của huyện tăng lên trong những năm gần đây, tôi thực hiện đề tài **“Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện dự án cải tạo nâng cấp Quốc lộ 3 tuyến tránh thành phố Thái Nguyên qua địa bàn huyện Phú Lương”**

2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

- Nghiên cứu yếu tố ảnh hưởng của việc thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất đến đời sống của người bị thu hồi khi dự án bắt đầu triển khai.
- Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến đời sống, việc làm, thu nhập, môi trường... của người dân khi dự án đi vào giai đoạn khai thác.
- Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ về đất khi bị thu hồi và sử dụng đất của các dự án.

3. Yêu cầu của đề tài

- Nghiên cứu, nắm vững các văn bản pháp luật liên quan đến công tác thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư liên quan đến dự án.
- Số liệu thu thập phải khách quan và đảm bảo độ tin cậy.
- Đưa ra được các yếu tố ảnh hưởng một cách khách quan, chính xác đối với dự án.
- Kết quả nghiên cứu phải đảm bảo cơ sở khoa học và thực tiễn.
- Đề xuất những giải pháp có tính khả thi.

Chương 1

TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1. Cơ sở lý luận về công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ đất

1.1.1. Khái niệm

- Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định.[11]

- Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất. Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.[11]

- Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới.[11]

- Giải phóng mặt bằng là quá trình tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến di dời nhà cửa, cây cối và các công trình xây dựng trên phần diện tích đất nhất định cho việc xây dựng một công trình mới hoặc mở rộng, cải tạo một công trình nào đó.

1.1.2. Đặc điểm của công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án mang tính đa dạng và phức tạp.

Tính đa dạng thể hiện: mỗi dự án được tiến hành trên một vùng đất khác nhau với điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và dân cư khác nhau. Khu vực nội thành, mật độ dân cư cao, ngành nghề đa dạng, giá trị đất và tài sản trên đất lớn; Khu vực ven đô, mức độ tập trung dân cư khá cao, ngành nghề dân cư phức tạp, hoạt động sản xuất đa dạng gồm: công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, dịch vụ; khu vực ngoại thành và vùng nông thôn, hoạt động sản xuất chủ yếu của dân cư là sản xuất nông nghiệp. Do đó, mỗi khu vực bồi thường giải phóng mặt

bằng có những đặc trưng riêng và được tiến hành với những giải pháp riêng phù hợp với những đặc điểm riêng của mỗi khu vực và từng dự án cụ thể.

Tính phức tạp: Đất đai là tài sản có giá trị cao, có vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế-xã hội đối với mọi người dân. Đối với khu vực nông thôn, dân cư chủ yếu sống nhờ vào hoạt động sản xuất nông nghiệp mà đất đai lại là tư liệu sản xuất quan trọng trong khi trình độ sản xuất của nông dân thấp, khả năng chuyển đổi nghề nghiệp khó khăn do đó tâm lý dân cư ở vùng này rất sợ bị thu hồi đất. Việc tuyên truyền, vận động người dân chấp hành chủ trương thu hồi đất gặp rất nhiều khó khăn. Mặt khác, việc xác định giá đất để bồi thường, hỗ trợ ở các dự án có sự chênh lệch về giá nên công tác áp giá bồi thường, hỗ trợ cũng gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt ở các dự án thu hồi đất làm đường giao thông vì có tính chất tuyến kéo dài qua nhiều địa bàn nên trong cùng một dự án có thể có nhiều khung giá khác nhau làm cho nhiều người dân không chấp hành hoặc chậm chấp hành chủ trương thu hồi đất.

Ngoài ra việc thu hồi đất ở còn có nhiều phức tạp do những nguyên nhân sau:

- Đất ở là tài sản có giá trị lớn, gắn bó trực tiếp với đời sống và sinh hoạt của người dân mà tâm lý, tập quán của đa số người dân ngại di chuyển chỗ ở. Hoặc có những trường hợp dự án chỉ thu hồi một phần thửa đất và một phần nhà của người dân nên người dân khắc phục phần công trình còn lại gặp rất nhiều khó khăn.

- Nguồn gốc sử dụng đất khác nhau qua nhiều thời kỳ với chế độ quản lý khác nhau, cơ chế chính sách không đồng bộ dẫn đến tình trạng lấn chiếm đất đai xây dựng nhà trái phép diễn ra thường xuyên.

- Thiếu quỹ đất để xây dựng khu tái định cư cũng như chất lượng khu tái định cư thấp chưa đảm bảo được yêu cầu.

- Dân cư một số vùng sống chủ yếu bằng nghề buôn bán nhỏ và sống bám vào các trục đường giao thông của khu dân cư làm kế sinh nhai nay chuyển đến ở khu vực mới thì điều kiện kiếm sống bị thay đổi nên họ không muốn di chuyển.

Từ các điểm trên cho thấy mỗi dự án khác nhau thì công tác giải phóng mặt bằng được thực hiện khác nhau.

1.1.3. Chính sách bồi thường, hỗ trợ ở một số nước trên thế giới

1.1.3.1. Ở Trung Quốc

Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở Trung Quốc với mục tiêu bao trùm là hạn chế đến mức tối đa việc thu hồi đất, giải tỏa mặt bằng, cũng như số lượng người bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư. Nếu như việc thu hồi đất là không thể tránh khỏi thì có sự chuẩn bị cẩn thận phương án đền bù, trên cơ sở tính toán đầy đủ lợi ích của nhà nước, tập thể và cá nhân, đảm bảo cho những người bị thu hồi đất có thể khôi phục lại hoặc cải thiện mức sống so với trước khi bị thu hồi đất.

Theo quy định của pháp luật Trung Quốc, khi Nhà nước thu hồi đất thì người nào sử dụng đất sau đó sẽ có trách nhiệm bồi thường. Người bị thu hồi đất được thanh toán ba loại tiền: tiền bồi thường đất đai, tiền trợ cấp về tái định cư, tiền trợ cấp bồi thường hoa màu trên đất. Cách tính tiền bồi thường đất đai và tiền trợ cấp tái định cư căn cứ theo tổng giá trị tổng sản lượng của đất đai những năm trước đây rồi nhân với hệ số. Tiền bồi thường cho hoa màu, cho các loại tài sản trên đất được tính theo giá cả hiện tại.

Mức bồi thường cho giải tỏa mặt bằng được thực hiện theo nguyên tắc đảm bảo cho người dân có cuộc sống bằng hoặc cao hơn nơi ở cũ. Việc quản lý giải phóng mặt bằng được giao cho các cục quản lý tài nguyên đất đai ở địa phương đảm nhiệm. Tổ chức, cá nhân được quyền sử dụng thửa đất nào sẽ trả tiền thuê một đơn vị xây dựng giải tỏa mặt bằng.

Để giải quyết nhà ở cho người dân khi giải phóng mặt bằng, phương thức chủ yếu của Trung Quốc là trả tiền và hỗ trợ bằng cách tính ba khoản sau: Một là, giá cả xây dựng lại, chênh lệch giữa giá xây dựng lại nhà mới và nhà cũ; Hai là, giá đất tiêu chuẩn; Ba là, trợ cấp về giá cả. Ba khoản này cộng lại là tiền bồi thường về nhà ở.

Việc bồi thường nhà ở cho dân ở thành phố khác với việc bồi thường cho dân ở nông thôn, bởi có sự khác nhau về hình thức sở hữu đất đai ở thành thị và nông thôn. Đối với nhà ở của người dân thành phố, nhà nước bồi thường bằng tiền

là chính, với mức giá do thị trường bất động sản quyết định qua các tổ chức trung gian để đánh giá, xác định giá. Với người dân nông thôn, nhà nước thực hiện theo những cách thức rất linh hoạt, theo đó, mỗi đối tượng khác nhau sẽ có cách bồi thường khác nhau: tiền bồi thường về sử dụng đất đai; tiền bồi thường về hoa màu; bồi thường tài sản tập thể.

Theo đánh giá của một số chuyên gia tái định cư, sở dĩ Trung Quốc có những thành công nhất định trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là do thứ nhất, đã xây dựng các chính sách và thủ tục rất chi tiết, ràng buộc đối với các hoạt động tái định cư, đảm bảo mục tiêu tạo cơ hội phát triển cho người dân tái định cư, tạo các nguồn lực sản xuất cho những người tái định cư. Thứ hai, năng lực thể chế của các chính quyền địa phương khá mạnh. Chính quyền cấp tỉnh chịu trách nhiệm hoàn toàn trong việc thực hiện chương trình bồi thường hỗ trợ tái định cư. Thứ ba, quyền sở hữu đất tập thể làm cho việc thực hiện bồi thường hỗ trợ tái định cư có nhiều thuận lợi, đặc biệt là ở nông thôn. Tiền đền bù cho đất đai bị mất không trả cho từng hộ gia đình mà được cộng đồng sử dụng để tìm kiếm, phát triển đất mới hoặc mua của các cộng đồng sở tại hay dùng để phát triển kết cấu hạ tầng. Chính quyền thôn, xã chịu trách nhiệm phân chia cho các hộ bị ảnh hưởng.

Bên cạnh những thành công như vậy, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Trung Quốc cũng bộc lộ những tồn tại nhất định mà chủ yếu là vấn đề việc làm; tốc độ tái định cư chậm, thiếu đồng bộ, thực hiện giải phóng mặt bằng trước khi xây xong nhà tái định cư [45].

1.1.3.2. Ở Thái Lan

Cũng giống như ở nhiều nước khác trong khu vực châu Á, quá trình đô thị hoá diễn ra nhanh chóng, mọi giao dịch về đất đai đều do cơ chế thị trường điều tiết. Tuy nhiên, với những dự án do Chính phủ quản lý, việc đền bù được tiến hành theo trình tự: tổ chức nghe ý kiến người dân; định giá đền bù.

Giá đền bù phụ thuộc vào từng khu vực, từng dự án. Nếu một dự án mang tính chiến lược quốc gia thì nhà nước đền bù với giá rất cao so với giá thị trường. Nhìn chung, khi tiến hành lấy đất của dân, nhà nước hoặc cá nhân đầu tư đều đền