

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



NGÂN THỊ KIM THOA

Tên đề tài:

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG VÀ GIẢI PHÓNG MẶT
BẰNG HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ KHU CÔNG NGHIỆP ĐỀ THÁM,
PHƯỜNG ĐỀ THÁM, THÀNH PHỐ CAO BẰNG**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Hệ đào tạo	: Chính quy
Chuyên ngành	: Địa chính môi trường
Khoa	: Quản lý tài nguyên
Khóa học	: 2011 - 1015
Giảng viên hướng dẫn	: TS. Vũ Thị Thanh Thủy

Thái Nguyên, 2015

LỜI CAM ĐOAN

Em xin cam đoan khóa luận *“Đánh giá công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng hỗ trợ tái định cư khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng ”*, được nghiên cứu tại phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng là đề tài nghiên cứu độc lập. Đề tài đã sử dụng nhiều nguồn thông tin liên quan khác nhau để phục vụ cho việc viết khóa luận, các nguồn thông tin đã được chỉ rõ nguồn gốc. Ngoài ra nguồn số liệu điều tra thực tế ở địa bàn nghiên cứu đã được xử lý.

Em xin cam đoan rằng số liệu và kết quả nghiên cứu trong khóa luận này là hoàn toàn trung thực và chưa hề được sử dụng cho bất cứ một học vị nào khác.

Em xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện khóa luận đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong khóa luận đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Sinh viên

Ngân Thị Kim Thoa

LỜI CẢM ƠN

Được sự nhất trí của Ban giám hiệu nhà trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, khoa Quản lý Tài Nguyên, cô giáo hướng dẫn Ths. Vũ Thị Thanh Thủy, em tiến hành thực hiện khóa luận tốt nghiệp với tên đề tài: “Đánh giá công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng hỗ trợ tái định cư khu công nghiệp Đề Thám , phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng ”.

Trong quá trình thực tập và hoàn thành khóa luận tốt nghiệp, em đã nhận được rất nhiều sự quan tâm, giúp đỡ chỉ bảo hướng dẫn tận tình chu đáo của các thầy cô giáo trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, đặc biệt là các thầy cô giáo khoa Quản Lý Tài Nguyên đã dạy dỗ, dìu dắt em trong những năm học tập tại trường. Em xin bày tỏ sâu sắc đến cô giáo hướng dẫn Ths. Vũ Thị Thanh Thủy, người đã hướng dẫn, chỉ bảo em tận tình để em có thể hoàn thành tốt bài khóa luận này. Đồng thời, em xin chân thành cảm ơn các cô chú, anh chị đang làm việc tại sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Cao Bằng , các ban ngành, đoàn thể đặc biệt là Phòng quản lý đất đai, Ban giải phóng mặt bằng đã tận tình giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi cho em trong suốt thời gian thực tập. Cuối cùng, em xin được bày tỏ lòng biết ơn chân thành và sâu sắc tới gia đình người thân và bạn bè đồng viên, giúp đỡ em hoàn thành tốt việc học tập, nghiên cứu đề tài trong suốt thời gian vừa qua.

Tuy nhiên, do thời gian và khả năng có hạn nên khóa luận tốt nghiệp của em không tránh khỏi những thiếu sót. Em mong nhận được sự đóng góp ý kiến của các thầy cô giáo và các bạn để khóa luận tốt nghiệp của em được hoàn thiện hơn. Một lần nữa em xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Sinh viên

Ngân Thị Kim Thoa

DANH MỤC BẢNG

Bảng 4. 1: Bảng tổng hợp chi tiết về số hộ, số lao động tại khu vực GPMB ...	21
Bảng 4.2 Tổng hợp diện tích đất thu hồi thực hiện dự án.....	22
Bảng 4.3 Diện tích chiếm đất từng hạng mục của dự án	23
Bảng 4.4. Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất	23
Bảng 4.5 Đánh giá kết quả thống kê về cây cối trong khu vực dự án	24
Bảng 4.6 Kết quả thống kê về tài sản cố định trong khu vực dự án	25
Bảng 4.7 Tổng kinh phí bồi thường của dự án.....	29
Bảng 4.9.Ý kiến của người dân về các hoạt động giải phóng mặt bằng.....	30
Bảng 4.10 Tổng hợp kết quả từ phiếu điều tra cán bộ chuyên môn về công tác bồi thường GPMB	31

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BT	: Bồi thường
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
UBND	: Ủy ban nhân dân
ĐS	: Đời sống
SX	: Sản xuất
VKT	: Vật kiến trúc
TĐC	: Tái định cư

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	i
DANH MỤC BẢNG.....	iii
MỤC LỤC.....	v
LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
Phần 1: MỞ ĐẦU.....	1
1.1. Đặt vấn đề.....	1
1.2. Mục tiêu của đề tài.....	2
1.3. Yêu cầu của đề tài.....	3
1.4. Ý nghĩa của đề tài.....	3
1.4.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học.....	3
1.4.2. Ý nghĩa trong thực tiễn.....	3
PHẦN 2: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	4
2.1. Cơ sở lý luận.....	4
2.1.1. Giải phóng mặt bằng.....	4
2.1.2. Thu hồi.....	5
2.1.3. Bồi thường.....	5
2.1.4. Hỗ trợ.....	5
2.1.5. Tái định cư.....	5
2.2. Cơ sở pháp lý.....	5
2.2.1. Những văn bản luật của Chính phủ và cơ quan Trung ương.....	5
2.2.2. Những văn bản pháp quy của tỉnh Cao Bằng liên quan đến công tác GPMB.....	8
2.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	9
2.4. Công tác GPMB trên thế giới.....	9
2.4.1. Trung Quốc.....	9
2.4.2. Singapore.....	11
2.5. Công tác bồi thường và GPMB ở Việt Nam.....	13

2.5.1. Công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng ở Hà Nội.....	13
2.5.2. Công tác GPMB trên địa bàn thành phố Cao Bằng	14
2.5.3. Một số nghiên cứu về GPMB	15
Phần 3: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	16
3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	16
3.2. Thời gian và địa điểm.....	16
3.3. Nội dung nghiên cứu	16
3.3.1. Khái quát về khu vực nghiên cứu và về dự án	16
3.3.2. Đánh giá thực trạng công tác GPMB	16
3.3.3. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn mà ban đền bù GPMB gặp phải khi tiến hành công tác GPMB của dự án	16
3.3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác GPMB ở thành phố Cao Bằng trong thời gian qua	16
3.4. Phương pháp nghiên cứu.....	16
3.4.1. Điều tra phỏng vấn.....	16
3.4.2. Điều tra các số liệu thứ cấp	17
3.4.3. Điều tra số liệu sơ cấp	17
3.4.4. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu	17
Phần 4: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	18
4.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Cao Bằng ..	18
4.1.1. Điều kiện tự nhiên	18
4.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	19
4.1.3. Tiềm năng kinh tế và du lịch	20
4.2. Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng tại dự án khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám – thành phố Cao Bằng.	20
4.2.1. Tổng quan về công tác giải phóng mặt bằng	20
4.2.2. Đánh giá kết quả bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất tại khu vực GPMB	21
4.2.3. Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án	25

4.3. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của giải phóng mặt bằng đến đời sống người dân tại khu vực giải phóng mặt bằng	30
4.4. Đánh giá những thuận lợi khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng của dự án và đề xuất những phương án giải quyết.....	32
<i>4.4.1. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng</i>	<i>32</i>
<i>4.4.2. Đề xuất các giải pháp và rút ra những bài học kinh nghiệm</i>	<i>33</i>
Phần 5: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	36
5.1. Kết luận :	36
5.2. Kiến nghị	37
TÀI LIỆU THAM KHẢO	38

Phần 1

MỞ ĐẦU

1.1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia và không thể thay thế được trong đời sống và sản xuất của con người. Trước nền kinh tế phát triển mạnh mẽ cùng với áp lực về sự gia tăng dân số làm cho diện tích đất đai ngày càng bị thu hẹp. Đồng thời quá trình đô thị hoá diễn ra mạnh làm cho đất đai ngày càng có giá trị kinh tế cao và nhu cầu về mặt bằng lớn để phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh và phát triển kinh tế của địa phương. Để có mặt bằng thực hiện các dự án nêu trên chúng ta cần phải thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo từng dự án. Chính vì vậy, để việc triển khai các dự án đảm bảo đúng tiến độ thì công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) giữ vai trò quan trọng.

Trong những năm qua công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên cả nước đã đạt được những hiệu quả nhất định, góp phần vào việc phát triển kinh tế - xã hội của các vùng, miền, khu vực. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân khác nhau, những tồn tại, bất cập trong việc thực hiện chính sách này đã và đang làm hạn chế hiệu quả đầu tư của các dự án, tình hình bất ổn định về trật tự xã hội đang xảy ra ở nhiều địa phương. Đặc biệt là tình trạng khiếu kiện đối với lĩnh vực đất đai đang có chiều hướng gia tăng, trong đó nội dung khiếu kiện chủ yếu là từ chính sách thu hồi đất, giá bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Vấn đề giải phóng mặt bằng, bồi thường, và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được nhiều người quan tâm hơn cả vì trên thực tế có nhiều vướng mắc trong công tác này đang gây bức xúc trong dư luận, xã hội, ảnh hưởng xấu đến ổn định sản xuất, đời sống của nhân dân nhiều nơi, làm chậm tiến độ triển khai dự án đầu tư và gây lãng phí đất đai.

Công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường hỗ trợ và tái định cư là vấn đề hết sức nhạy cảm và phức tạp, tác động tới mọi mặt đời sống kinh tế, xã hội, tới

mỗi người dân và cộng đồng dân cư. Giải quyết không tốt, không thỏa đáng quyền của người bị thu hồi đất sẽ dễ gây ra những khiếu kiện, đặc biệt những khiếu kiện tập thể, làm mất ổn định xã hội.... Điều đó cũng ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình xây dựng và các dự án phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Nhiều dự án “treo” nhiều năm thậm chí hàng chục năm vì không giải phóng được mặt bằng. Cũng từ các tiêu cực xã hội nảy sinh, chất lượng công trình giảm sút, giá thành đội lên, các khoản tiền bồi thường của người dân không còn nguyên vẹn...

Cùng với sự phát triển của tỉnh Cao Bằng nói chung và thành phố Cao Bằng 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 toàn tỉnh. Để đảm bảo tiến độ thực hiện các dự án trên địa bàn Thành phố thì công tác thu hồi, bồi thường và giải phóng mặt bằng phải được thực hiện một cách nhanh chóng, hiệu quả. Tuy nhiên, trên thực tế thì công tác này còn gặp những trở ngại, khó khăn dẫn đến việc bàn giao mặt bằng cho đơn vị thi công còn chưa kịp thời, làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công của các dự án trên địa bàn thành phố.

Xuất phát từ yêu cầu nói trên, được sự phân công của Khoa Quản Lý Tài Nguyên – Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên, dưới sự hướng dẫn của cô giáo TS. Vũ Thị Thanh Thủy – em tiến hành nghiên cứu đề tài: **“Đánh giá công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng hỗ trợ tái định cư khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng”**.

1.2. Mục tiêu của đề tài

- Đánh giá thực trạng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng

- Đề xuất phương án giải quyết có tính khả thi và rút ra bài học kinh nghiệm cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho địa phương trong thời gian tới.

1.3. Yêu cầu của đề tài

- Nắm chắc Luật đất đai, các Thông tư, Nghị định, văn bản dưới luật, các quy định có liên quan đến công tác bồi thường thiệt hại và giải phóng mặt bằng.

- Các số liệu, tài liệu, khảo sát điều tra phải đảm bảo tính trung thực, chính xác, phản ánh đúng hiện trạng và tình hình thực tế của các dự án đã lựa chọn để nghiên cứu.

- Áp dụng đúng đối tượng, đúng mục đích và phạm vi cần nghiên cứu từ đó đánh giá được những tồn tại, khó khăn và tìm hiểu nguyên nhân.

- Đề xuất các phương án, giải pháp trên cơ sở các Nghị định, Quy định, kết quả nghiên cứu phù hợp với thực tế của địa phương và mang tính khả thi.

1.4. Ý nghĩa của đề tài

1.4.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học.

Đề tài tốt nghiệp là một cơ hội tốt cho mỗi sinh viên có thể hệ thống và củng cố lại kiến thức đã học trong nhà trường và áp dụng vào thực tế công việc, đáp ứng yêu cầu đào tạo. Qua đó biết cách thu thập, tổng hợp, xử lý số liệu và biết cách trình bày báo cáo một cách khoa học hoàn chỉnh

1.4.2. Ý nghĩa trong thực tiễn

- Đối với bản thân: việc tìm hiểu và vận dụng chính sách của nhà nước trong công tác giải phóng mặt bằng giúp bổ sung kinh nghiệm trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai nhanh, đầy đủ và hoàn thiện hơn.

- Đối với địa phương: có thể nâng cao hiệu quả và đảm bảo áp dụng chính xác, đúng, đủ về bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho những hộ dân bị nhà nước thu hồi đất. Rút kinh nghiệm trong việc giải quyết những vướng mắc và đối thoại với nhân dân cho những dự án sau này.

Phần 2

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

2.1. Cơ sở lý luận

Trong công cuộc CNH - HĐH, việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài và phát triển cơ sở hạ tầng là yếu tố quan trọng trong chiến lược đưa đất nước ta đến năm 2020 cơ bản trở thành nước công nghiệp theo đúng lộ trình. Có thể nói công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng có vai trò không thể thiếu trong quá trình phát triển kinh tế, đẩy nhanh tốc độ xây dựng cơ sở hạ tầng, đưa đất nước lên tầm cao mới.

Giải phóng mặt bằng là quá trình đa dạng và phức tạp. Nó thể hiện khác nhau đối với mỗi một dự án, nó liên quan trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia và lợi ích của toàn xã hội. Công tác giải phóng mặt bằng kéo dài sẽ làm chậm tiến độ của các dự án, làm ảnh hưởng tới cuộc sống của người dân trong khu vực dự án cũng như đánh mất niềm tin cho các nhà đầu tư.

Bồi thường GPMB là khâu quan trọng mang tính chất đột phá trong quy hoạch sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút nguồn lực đầu tư phát triển và triển khai thực hiện công tác xây dựng cơ sở hạ tầng. Quá trình thực hiện công tác bồi thường GPMB phải đảm bảo hài hòa lợi ích của người dân bị thu hồi, lợi ích của chủ đầu tư dự án và lợi ích của Nhà nước, được thực hiện theo tiêu chí giữ vững ổn định và phát triển bền vững đất nước.

Luật đất đai năm 1993 đã khẳng định đất là loại tài sản có giá và giá đó được công nhận ở quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê và cũng là bước đầu mở ra thị trường bất động sản tại Việt Nam. Luật đất đai năm 2003 cũng đã có phần đổi mới quan trọng trong việc thu hồi đất, nó đã góp phần hoàn thiện hơn các chính sách pháp luật đất đai. Sau đây là một số khái niệm cơ bản trong quá trình bồi thường thiệt hại và hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất:

2.1.1. Giải phóng mặt bằng

Giải phóng mặt bằng là quá trình thực hiện các công việc liên quan đến việc di dời nhà cửa, cây cối, các công trình xây dựng và một bộ phận dân cư trên một phần đất nhất định được quy hoạch cho việc cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng công trình mới.

2.1.2. Thu hồi

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 của Luật này”.

2.1.3. Bồi thường

Bồi thường là đền bù những tổn hại gây ra. Đền bù trả lại xứng với giá trị hoặc công lao. Như vậy, bồi thường là trả lại tương xứng với giá trị hoặc công lao cho một chủ thể nào đó bị thiệt hại vì hành vi của chủ thể khác.

2.1.4. Hỗ trợ

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...

2.1.5. Tái định cư

Tái định cư (TĐC) là việc di chuyển đến một nơi ở mới để sinh sống và làm ăn. Tái định cư bắt buộc là sự di chuyển không thể tránh khỏi khu nhà nước thu hồi đất hoặc trưng dụng đất để thực hiện các dự án phát triển.

TĐC được hiểu là một quá trình từ bồi thường thiệt hại về đất, tài sản, di chuyển đến một nơi ở mới và các hoạt động hỗ trợ để xây dựng lại cuộc sống thu nhập, cơ sở vật chất. Tái định cư là hoạt động nhằm giảm nhẹ tác động xấu về kinh tế - xã hội đối với bộ phận dân cư đã gánh chịu vì sự phát triển chung của đất nước.

Hiện nay nước ta khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì người sử dụng đất được bố trí tái định cư bằng các hình thức sau:

- Bồi thường bằng nhà ở.
- Bồi thường bằng đất ở mới.
- Bồi thường bằng tiền để xây dựng nơi ở mới.

2.2. Cơ sở pháp lý

2.2.1. Những văn bản luật của Chính phủ và cơ quan Trung ương

- Hiến pháp năm 1992 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam:
 - + Điều 17: Đất đai, rừng núi, sông hồ, nguồn nước, tài nguyên trong lòng đất, nguồn lợi ở vùng biển, thềm lục địa và vùng trời, phân vốn và tài sản do Nhà nước đầu tư vào các xí nghiệp, công trình thuộc các ngành và lĩnh vực kinh tế, văn hoá,

xã hội, khoa học, ngoại giao, quốc phòng, an ninh cùng các tài sản khác mà pháp luật quy định là của Nhà nước, đều thuộc sở hữu toàn dân.

+ Điều 18: Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả. Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất, được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật.

- Bộ luật Dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam:

+ Điều 173: Quyền sở hữu.

+ Điều 176: Căn cứ xác lập quyền sở hữu.

+ Điều 177: Căn cứ chấm dứt quyền sở hữu.

+ Điều 180: Chiếm hữu tài sản có căn cứ pháp luật.

+ Điều 738 - 774: Quy định thừa kế quyền sử dụng đất.

- Luật đất đai:

+ Luật Đất đai năm 1993.

+ Luật Đất đai năm 2003.

- Các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Nghị định số 90/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ ban hành quy định về đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

+ Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/04/1998 của Chính phủ về việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

+ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

+ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

+ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

+ Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

+ Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

+ Thông tư số 69/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Thông tư số 06/2007/TT- BTNMT ngày 25/5/2007 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

+ Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 31/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2.2.2. Những văn bản pháp quy của tỉnh Cao Bằng liên quan đến công tác GPMB

+ Căn cứ quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tỉnh .

+ Quyết định số 2872/2007/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

+ Quyết định số 2962/2008/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc ban hành bảng giá các loại đất năm 2009 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng .

+ Quyết định số 52/2008/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng ban hành bảng giá bồi thường cây cối, hoa màu và thủy sản trên địa bàn tỉnh Cao Bằng .

+ Quyết định số 776/2009/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng ban hành bảng giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất .

+ Quyết định số 3336/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 của UBND tỉnh Cao Bằng ban hành quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

+ Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2009 của UBND tỉnh Cao Bằng về ban hành bảng giá các loại đất năm 2010 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng .

+ Quyết định số 1886/2010/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2010 của UBND tỉnh Cao Bằng về ban hành bảng giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất .

+ Quyết định số 2562/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc kiện toàn hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tỉnh Cao Bằng .

2.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài

- Trong điều kiện hiện nay ở tỉnh Cao Bằng nói chung và thành phố Cao Bằng nói riêng. Công tác GPMB được xác định là một trong những nhiệm vụ quan trọng trong chuyển dịch cơ cấu và phát triển kinh tế, xã hội cũng như sự tăng trưởng GDP của địa phương. Tuy nhiên, đây là vấn đề lớn, phức tạp, liên quan trực tiếp đến đại bộ phận nhân dân, dễ gây mất ổn định trật tự xã hội.

- Công tác GPMB mang tính quyết định đến tiến độ của các dự án, là khâu đầu tiên trong việc thực hiện dự án. Việc làm này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư, mà còn ảnh hưởng đến đời sống vật chất cũng như tinh thần của những người bị thu hồi đất.

- Công tác GPMB được triển khai thực hiện đúng tiến độ, đúng kế hoạch đề ra sẽ tiết kiệm được thời gian và việc thực hiện dự án có hiệu quả. Ngược lại công tác GPMB chậm, kéo dài gây ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình cũng như chi phí cho dự án, có khi gây ra thiệt hại không nhỏ trong đầu tư xây dựng.

- Mặt khác, nếu công tác GPMB ở các địa phương không được thực hiện tốt sẽ xảy ra hiện tượng “Dự án treo” làm cho chất lượng công trình bị giảm, các mục tiêu ban đầu không thực hiện được, từ đó gây lãng phí rất lớn cho ngân sách Nhà nước. Ngoài ra, khi Hội đồng đền bù giải quyết không thoả đáng quyền, lợi ích hợp pháp của người có đất bị thu hồi sẽ dễ dàng xảy ra những vụ khiếu kiện, đặc biệt là những khiếu kiện tập thể, làm cho tình hình chính trị - xã hội ở địa phương mất ổn định.

2.4. Công tác GPMB trên thế giới

2.4.1. Trung Quốc

Theo luật đất đai Trung Quốc việc thu hồi đất đai chỉ được tiến hành cho các dự án vì lợi ích chung, Chính phủ đứng ra đàm phán với người dân về bồi thường thiệt hại và thu hồi đất.

Theo quy định của pháp luật Trung Quốc, 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 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. (Nguyễn Thị Dung - 2009: *Tạp chí cộng sản*, số 42)

2.4.2. Singapore

Tại Singapore, đất đai được phân ra 2 hình thức sở hữu (nhà nước và tư nhân), trong đó đất sở hữu nhà nước chiếm 98%. Tùy theo từng dự án, từng loại đất và quy hoạch thì nhà đầu tư được thuê thời hạn 20, 30, 50 và 99 năm. Hết thời hạn, người thuê đất phải tháo dỡ công trình, trả lại đất cho nhà nước vô điều kiện. Việc đền bù giải toả ở Singapore được thực hiện theo Luật trưng dụng đất đai, Chính phủ đền bù theo giá quy định (thường thấp hơn giá thị trường), bù lại người dân bị giải toả cũng được bố trí căn hộ chung cư giá rẻ theo quy định của Chính phủ. Hiện nay, ở Singapore không có chế độ bồi thường lại bằng đất (ngoại trừ đất tôn giáo), nhờ đó mà nguồn lực vốn và đất đai được tập trung để đầu tư cơ sở hạ tầng, bán đất tạo nguồn thu cho ngân sách

Trong trường hợp còn thời hạn thuê mà nhà nước thu hồi thì hai bên thương lượng giá bồi thường, nếu vẫn không thương lượng được thì đưa ra tòa án hoặc khiếu nại đến chính phủ. Nếu phán quyết cuối cùng cũng không thành thì nhà nước cưỡng chế thu hồi đất. (Tuấn Sơn - 2008: *“Những bài học kinh nghiệm từ Singapore”*)

Sau khi có quy hoạch chi tiết và có dự án cụ thể, nhà nước tiến hành thu hồi đất để triển khai thực hiện. Nhà nước toàn quyền quyết định trong vấn đề thu hồi đất, người dân có nghĩa vụ phải tuân thủ (theo Luật về thu hồi). Công tác thu hồi đất dựa trên nguyên tắc:

- + Thu hồi đất bắt buộc phục vụ cho việc phát triển cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội và chỉnh trang đô thị.
- + Hạn chế thu hồi đất tư nhân, chỉ thu hồi khi thực sự cần thiết.

+ Công tác thu hồi đất phải được sự cho phép của Chính phủ và các thành viên trong Nội các Chính phủ, sau khi đã thảo luận và tham khảo ý kiến cộng đồng.

+ Việc thu hồi đất được tiến hành theo từng bước chặt chẽ và có thông báo trước cho người dân 2- 3 năm.

+ Nếu người dân không chịu di dời để nhà nước thu hồi đất sẽ áp dụng cưỡng chế hoặc phạt theo luật xâm chiếm đất công. (Phạm Bình An-2008: “*Một số kinh nghiệm của Singapore trong quản lý thị trường bất động sản*”).

Chính sách đền bù:

Mức đền bù thiệt hại căn cứ vào giá trị bất động sản của chủ sở hữu; các chi phí tháo dỡ, di chuyển hợp lý; chi phí mua vật tư thay thế; thuế sử dụng nhà mới. Nếu người dân không tin tưởng Nhà nước, có thể thuê một tổ chức định giá tư nhân để định giá lại và chi phí do Nhà nước chịu. Kinh nghiệm xác định giá đền bù cho thấy: Nhà nước Singapore đền bù giá thấp hơn giá hiện tại, vì giá bất động sản hiện tại đã bao gồm giá trị gia tăng do Nhà nước đầu tư hạ tầng, do đó Nhà nước điều tiết một phần giá trị đầu tư. Nhà nước không thể đáp ứng đền bù theo giá trong tương lai.

Tuy nhiên, cũng có những yếu tố không chấp nhận khi tính mức đền bù. Đó là: Đòi được thưởng để di dời sớm hoặc muốn ở lại chỗ cũ nên đòi tăng đền bù mới chịu đi; đòi bồi thường vào việc đầu tư thêm vào ngôi nhà sau khi đã có quyết định giải tỏa, trừ khi căn nhà quá tệ cần được sơn sửa lại. Ngoài ra, sự gia tăng giá đất trong vòng 7 năm do sự phát triển của hạ tầng công cộng cũng được xem xét điều tiết.

Phương thức thanh toán khi đền bù là trả trước 20% khi chủ nhà thực hiện việc tháo dỡ, phần còn lại trả khi hoàn tất việc di dời. Nếu hộ gia đình có nhu cầu cấp bách về nhà ở, sẽ thu xếp cho thuê với giá phù hợp.

Nhìn chung, chính sách đền bù được tiến hành thận trọng (nhất là của tư nhân), có văn bản luật quy định chặt chẽ, tạo điều kiện thuận lợi và chính sách đền bù công bằng đối với mọi tổ chức, cá nhân, do đó tạo được sự đồng thuận

cao trong xã hội. Tỷ lệ cường chế chiếm tỷ lệ nhỏ, dưới 1%. (Phạm Bình An-2008, “*Một số kinh nghiệm của Singapore trong quản lý thị trường bất động sản*”)

2.5. Công tác bồi thường và GPMB ở Việt Nam

2.5.1. Công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng ở Hà Nội

Thành phố Hà Nội là nơi có rất nhiều dự án liên quan đến công tác GPMB. Theo UBND Thành phố Hà Nội, sau 6 năm thực hiện Nghị quyết số 20/NQ-TQ của Thành Ủy và Nghị quyết số 09/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội về công tác GPMB, Hà Nội đã hoàn thành GPMB và bàn giao cho các chủ đầu tư 1.048/1.830 dự án với tổng cộng 5,688 ha đất liên quan đến 153.725 hộ dân và bố trí tái định cư cho 10.580 hộ. Bình quân mỗi năm GPMB của Thành phố được tiến hành hết sức thuận lợi do được ủng hộ của nhân dân. Các cấp, các ngành có liên quan đã thực hiện đúng tiến độ và chức trách của mình.

Để phục vụ tốt công tác GPMB, Thành phố đã triển khai 132 dự án tái định cư với 35.031 lô đất, căn hộ. Một số khu tái định cư với quy mô lớn như: Khu dân Cống Vị - Ba Đình (2,7 ha), Nam Trung Yên (56 ha), Trung Hòa - Cầu Giấy (14,2 ha), Dịch Vọng (5,3 ha)... đã từng bước tháo gỡ bức xúc về quỹ nhà đất cho việc di dân xây dựng các công trình trọng điểm của Thành phố. Việc thực hiện tốt công tác GPMB của Thành phố Hà Nội trong 6 năm qua đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai và hình thành các dự án lớn của Thành phố, tạo nên bộ mặt Thành phố ngày càng hiện đại, khang trang hơn.

Để giải quyết khó khăn trong việc GPMB, Thành phố có nhiều việc cần làm. Đầu tiên phải kể đến là công khai minh bạch mọi chính sách liên quan đến GPMB. Vì thực tế vẫn chưa có quy định cụ thể nào về điều này. Chính vì vậy, mỗi nơi làm một kiểu, khiến người dân thiếu tin tưởng và trở nên khó thỏa thuận. Đây chính là nguyên nhân dẫn đến có nhiều đơn thư khiếu kiện liên quan đến GPMB ở Hà Nội trong thời gian qua. Bên cạnh đó việc chuẩn bị nhà tái định cư và chuyển đổi nghề cho những người dân không còn đất sản xuất là những vấn đề cần thiết yêu cầu phải được thực hiện tốt nếu Thành phố muốn công tác GPMB diễn ra trôi chảy.

Về việc làm cho người dân sau thu hồi đất, đến nay Hà Nội vẫn chưa có quy định cụ thể. Việc tổ chức dạy nghề cho người dân mất đất gần như giậm chân tại chỗ hoặc có nơi làm được nhưng chỉ mang tính hình thức chứ không thực sự là dạy nghề. Ngoài ra, theo quy định thì mỗi doanh nghiệp được giao hoặc thuê đất thì phải thu nhận một số người ở địa phương vào làm việc. Số lượng người này tương ứng với diện tích mà doanh nghiệp được giao hoặc cho thuê. Nhưng đến nay, hàng ngàn dự án đã được GPMB ở Hà Nội thì số doanh nghiệp thực hiện được yêu cầu trên không nhiều.

Trong thời gian tới Ban chỉ đạo GPMB Thành phố sẽ phối hợp, kết hợp chặt chẽ với các quận, huyện chủ đầu tư để giải quyết những vướng mắc trong việc GPMB, đẩy nhanh thực hiện dự án.

2.5.2. Công tác GPMB trên địa bàn thành phố Cao Bằng

Trong những năm gần đây tỉnh Cao Bằng đã đẩy mạnh thu hút đầu tư, trong đó thành phố Yên Bái có nhiều dự án phát triển kinh tế, xây dựng cơ sở vật chất, hạ tầng, có nhiều dự án được đầu tư liên quan tới công tác GPMB. Để thực hiện nhanh chóng và hiệu quả các dự án đầu tư trên địa bàn huyện thì công tác thu hồi, GPMB là một phần quan trọng trong những dự án có thu hồi đất của người dân.

Nhìn chung, nhiều dự án nhận được sự đồng thuận, nhất chí cao của người dân địa phương. Nhiều hộ dân dù mới nhận được một nửa tiền đền bù nhưng đã tự phá bỏ cây cối, hoa màu, tài sản gắn liền với đất để bàn giao mặt bằng cho đơn vị thi công. Ngoài ra, lực lượng chuyên môn thực thi công tác thu hồi, GPMB có trình độ chuyên môn, làm việc công khai, nhanh chóng chính xác, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà nước và người dân.

Bên cạnh đó nhiều dự án trên địa bàn thành phố còn tồn tại nhiều hạn chế như: thiếu kinh phí, sau khi khởi công liên tục phải thay đổi dự toán kinh phí và dẫn tiến độ thực hiện. Ý thức chấp hành pháp luật đất đai của một bộ phận người dân còn thấp cũng là một trở ngại nhất định cho công tác giải quyết, GPMB trên địa bàn thành phố Cao Bằng .

2.5.3. Một số nghiên cứu về GPMB

- Bộ Nông nghiệp & Phát triển nông thôn (2010), “Về chuyển đổi cơ cấu lao động nông thôn sau thu hồi đất”, *Tạp chí cộng sản, nghiên cứu và trao đổi*.
- Bộ tài nguyên và môi trường (2009), Thông tư số 14/2009/TT- BTNMT quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất
- Chính phủ (2004), Nghị định 197/2004/ NĐ-CP ngày 03/12/2004 của chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.
- Đặng Hùng Võ – Nguyễn Đức Khả (2007), giáo trình cơ sở địa chính, NXB ĐHQGHN
- Nguyễn Thị Dung - ĐH luật Hà Nội (2009), “Thu hồi đất - kinh nghiệm của một số nước và thực tiễn tại Việt Nam”, *Tạp chí Cộng Sản*
- Phạm Bình An (2008): “ Một số kinh nghiệm của Singapore trong quản lý thị trường bất động sản “

Phần 3

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Kết quả thực hiện công tác GPMB của dự án khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám – thành phố Cao Bằng, và các chính sách bồi thường, hỗ trợ

- Phạm vi nghiên cứu: Công tác giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám – thành phố Cao Bằng.

3.2. Thời gian và địa điểm

- Thời gian: từ ngày 05/02/2015 đến ngày 29/04/2015

- Địa điểm: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Cao Bằng

3.3. Nội dung nghiên cứu

3.3.1. Khái quát về khu vực nghiên cứu và về dự án

- Khái quát về thành phố Cao Bằng

- Khái quát về dự án khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám – thành phố Cao Bằng.

3.3.2. Đánh giá thực trạng công tác GPMB

- Kết quả bồi thường về đất, tài sản, cây cối, hoa màu đã được bồi thường trong dự án khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám – thành phố Cao Bằng.

3.3.3. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn mà ban đền bù GPMB gặp phải khi tiến hành công tác GPMB của dự án

- Những thuận lợi, khó khăn.

- Các giải pháp khắc phục và bài học kinh nghiệm

3.3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác GPMB ở thành phố Cao Bằng trong thời gian qua

3.4. Phương pháp nghiên cứu

3.4.1. Điều tra phỏng vấn

- Điều tra ngẫu nhiên, phỏng vấn trực tiếp 22 hộ gia đình nằm trong diện được bồi thường, hỗ trợ về đất và các tài sản gắn liền với đất khi tiến hành dự án. Nội dung điều tra gồm: Nhận thức của người dân về công tác giải phóng mặt bằng, mức độ quan tâm của người dân trong khu vực của dự án đối với các vấn đề liên quan đến GPMB.

- Điều tra 10 cán bộ Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Cao Bằng và trong ban GPMB dự án về công tác GPMB bằng bộ phiếu điều tra.

3.4.2. Điều tra các số liệu thứ cấp

- Thu thập số liệu từ cơ sở, thường trực hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư, các phòng, ban có liên quan đến công tác bồi thường GPMB

- Các nghị định, thông tư, quyết định, công văn hướng dẫn thực hiện công tác GPMB

3.4.3. Điều tra số liệu sơ cấp

Điều tra, phỏng vấn trực tiếp gia đình, cá nhân thuộc diện bồi thường thiệt hại về đất và những người ảnh hưởng bởi dự án sử dụng bảng phiếu điều tra. Đối với các tổ chức tiến hành phỏng vấn trực tiếp.

3.4.4. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu

- Phương pháp thống kê: thống kê các số liệu đã thu thập được về tổng diện tích, tổng số tiền bồi thường cũng như chi tiết về từng loại đất và mức ảnh hưởng của dự án.

- Phương pháp so sánh: từ số liệu về diện tích và tổng số tiền bồi thường đã thống kê và điều tra trong phạm vi của dự án so sánh với giá thị trường và khung giá của Chính phủ và quyết định bảng giá của tỉnh.

- Phương pháp xử lý số liệu: số liệu đã được xử lý bằng Excel

Phần 4

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

4.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Cao Bằng

4.1.1. Điều kiện tự nhiên

Là tỉnh miền núi vùng cao biên giới, xa các trung tâm kinh tế lớn của vùng Đông Bắc và cả nước nhưng Cao Bằng lại có bảy cửa khẩu, trong đó có cửa khẩu quốc gia Tà Lùng. Đây là lợi thế quan trọng, tạo điều kiện cho tỉnh giao lưu kinh tế với bên ngoài, nhất là Trung Quốc.

Cao Bằng có diện tích tự nhiên 6.690,72 km², chiếm 2,12% diện tích cả nước. Phía Bắc và Đông Bắc giáp tỉnh Quảng Tây (Trung Quốc), có đường biên giới dài 311 km, phía Tây giáp tỉnh Hà Giang và Tuyên Quang, phía Nam giáp tỉnh Bắc Kạn, phía Đông Nam giáp tỉnh Lạng Sơn. Là tỉnh miền núi vùng cao biên giới, xa các trung tâm kinh tế lớn của vùng Đông Bắc và cả nước nhưng Cao Bằng lại có ba cửa khẩu là Tà Lùng, Hùng Quốc và Sóc Hà. Đây là lợi thế quan trọng, tạo điều kiện cho tỉnh giao lưu kinh tế với bên ngoài, nhất là Trung Quốc.

Địa hình Cao Bằng chia cắt mạnh và phức tạp, hình thành 4 tiểu vùng kinh tế sinh thái: tiểu vùng núi đá vôi ở phía bắc và đông bắc chiếm 32%, tiểu vùng núi đất ở phía tây và tây nam chiếm 18% tiểu vùng núi đất thuộc thượng nguồn sông Hiến chiếm 38%, tiểu vùng bồn địa thị xã Cao Bằng và huyện Hoà An dọc sông Bằng chiếm 12% diện tích tự nhiên của tỉnh.

Khí hậu Cao Bằng mang tính nhiệt đới gió mùa lục địa núi cao và có đặc trưng riêng so với các tỉnh miền núi khác thuộc vùng Đông Bắc. Có tiểu vùng có khí hậu á nhiệt đới. Đặc điểm này đã tạo cho Cao Bằng những lợi thế để hình thành các vùng sản xuất cây, còn phong phú đa dạng, trong đó có những cây đặc sản như dẻ hạt, hồng không hạt, đậu tương có hàm lượng đạm cao, thuốc lá, chè đắng... mà nhiều nơi khác không có điều kiện phát triển.

4.1.2. Các nguồn tài nguyên

Hiện nay, toàn tỉnh có khoảng 140.942 ha đất có khả năng phát triển nông nghiệp, chiếm 21% diện tích tự nhiên. Phần lớn đất được sử dụng để phát triển cây hàng năm, chủ yếu là cây lương thực, cây ăn quả, cây công nghiệp còn ít. Hiệu quả sử dụng đất còn thấp, hệ số sử dụng đất mới đạt khoảng 1,3 lần. Đất có khả năng phát triển lâm nghiệp có khoảng 408.705 ha, chiếm 61,1% diện tích tự nhiên, trong đó rừng tự nhiên khoảng 248.148 ha, rừng trồng 14.448 ha, còn lại là đất trống, đồi núi trọc. Với phương thức nông lâm kết hợp, căn cứ độ dốc và tầng đất mặt đối với diện tích đất trống đồi núi trọc có thể trồng cây công nghiệp, cây ăn quả, cây đặc sản và chăn nuôi gia súc kết hợp với trồng rừng theo mô hình trang trại. Các loại đất chuyên dùng, đất xây dựng khu công nghiệp, đất xây dựng đô thị và đất xây dựng khác còn nhiều. Tỉnh cần có kế hoạch quản lý, sử dụng các loại đất trên cho hiệu quả, tạo thêm nguồn lực quan trọng để phát triển.

Hiện trên địa bàn tỉnh chủ yếu là rừng nghèo, rừng non mới tái sinh, rừng trồng và rừng vầu nên trữ lượng gỗ ít. Rừng tự nhiên còn một số gỗ quý như nghiến, sến, tô mộc, lát nhưng không còn nhiều, dưới tán rừng còn có một số loài đặc sản quý như sa nhân, bạch truật, ba kích, hà thủ ô và một số loài thú quý hiếm như: gấu, hươu, nai, và một số loài chim...Mấy năm gần đây, nhờ có chủ trương và chính sách xã hội hoá nghề rừng, giao đất giao rừng, thực hiện chương trình 327, chương trình 5 triệu ha rừng, PAM 5322 và trồng rừng quốc gia nên tài nguyên rừng đang dần được phục hồi, độ che phủ rừng đạt 40% năm 2000, 45% năm 2002, lập lại thế cân bằng sinh thái. Trữ lượng gỗ, lâm sản tăng lên sẽ có những đóng góp cho nền kinh tế tỉnh trong tương lai.

Cao Bằng có nguồn tài nguyên khoáng sản đa dạng, đến cuối năm 1999, trên địa bàn tỉnh đã đăng ký 250 mỏ và điểm quặng với 22 loại khoáng sản. Đáng kể nhất là quặng sắt trữ lượng hàng nghìn triệu tấn, có nhiều công dụng trong sản xuất vật liệu xây dựng. Số liệu điều tra địa chất hiện có đã cho phép Cao Bằng hoạch định quy hoạch phát triển khai thác và chế biến đối với các

khoáng sản nêu trên. Đồng thời cần tiếp tục điều tra thăm dò chi tiết hơn đối với các khoáng sản còn tiềm năng như vàng, đolômít, thạch anh, antimon, vonfram...

4.1.3. Tiềm năng kinh tế và du lịch

Cao Bằng có nhiều cửa khẩu thông thương với Trung Quốc tạo thuận lợi giao lưu, mở rộng thị trường xuất nhập khẩu hàng hoá. Bên cạnh đó nguồn tài nguyên thiên nhiên phong phú, đa dạng cũng là tiền đề để phát triển ngành công nghiệp của tỉnh. Đất nông – lâm nghiệp còn tiềm năng chưa được khai thác, đất vườn tạp còn nhiều, khả năng thâm canh tăng vụ còn lớn. Đó là các cơ sở và cũng là điều kiện cho phép phát triển một nền nông nghiệp hiệu quả. Với những đặc điểm địa hình, đất đai, nguồn nước và khí hậu đã tạo cho Cao Bằng có điều kiện phát triển một nền nông lâm nghiệp đa dạng, phong phú với nhiều loại cây, con sinh trưởng và phát triển tốt cho sản phẩm có giá trị hàng hoá cao, được thị trường trong và ngoài nước ưa chuộng. Nhân dân các dân tộc Cao Bằng có truyền thống cách mạng, yêu nước, đoàn kết xây dựng quê hương.

Cao Bằng có nhiều tiềm năng về du lịch cả tự nhiên và nhân văn với những di tích lịch sử, văn hoá được xếp hạng như di tích Pắc Bó, Lam Sơn, khu rừng Trần Hưng Đạo, khu di tích lịch sử Đông Khê, hầm pháo đài thị xã, thác Bản Dốc, động Ngườm Ngao, hồ Thang Hen...và các cửa khẩu. Ngoài ra tỉnh còn có nhiều dân tộc với truyền thống văn hoá, lễ hội đa dạng, độc đáo, sẽ là điều kiện thuận lợi để phát triển du lịch.

4.2. Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng tại dự án khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám – thành phố Cao Bằng.

4.2.1. Tổng quan về công tác giải phóng mặt bằng

Khu công nghiệp Đề Thám nằm tại phường Đề Thám, cách trung tâm thành phố Cao Bằng khoảng 7km; đây là trung tâm kinh tế chính trị văn hóa, khoa học kỹ thuật của tỉnh Cao Bằng.

Vị trí Khu công nghiệp Đề Thám có diện tích đất thu hồi theo Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 07 tháng 04 năm 2009 của UBND tỉnh Cao Bằng với

tổng diện tích đất thu hồi là : 920.641 m². Thuộc phường Đề Thám , xã Hưng Đạo thành phố Cao Bằng , xã Bạch Đằng, huyện Hòa An.

4.2.2. Đánh giá kết quả bồi thường và tái định cư và tài sản gắn liền với đất tại khu vực GPMB

4.2.2.1. Đối tượng bồi thường và số lao động tại khu vực GPMB

Khoản 1 Điều 42 Luật đất đai năm 2003 quy định như sau: “Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất bị thu hồi mà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người bị thu hồi đất được bồi thường”. Tại dự án toàn bộ diện tích đất thu hồi của dự án chủ yếu là đất lâm nghiệp , một phần ruộng trồng lúa và một phần đất vườn tạp, xen lẫn một số nhà dân, chủ yếu là nhà cấp 4 không có công trình kiến trúc, cảnh quan nào đáng kể. Hiện trong khu vực này qua kiểm đếm sơ bộ có 25 hộ dân và 35 hộ dân ngoài khu vực có đất canh tác trong diện tích thu hồi của dự án và 252 nhân khẩu đang sinh sống.

Bảng 4. 1: Bảng tổng hợp chi tiết về số hộ, số lao động tại khu vực GPMB

STT	Hộ	Đơn vị tính	Số khẩu (hộ)
1	Số hộ phải di chuyển chỗ ở	Hộ	60
2	Số khẩu	Khẩu	252
3	Số khẩu trong độ tuổi lao động	Khẩu	186
4	Số lao động phải chuyển đổi nghề	Người	72

(Nguồn: Tổng hợp từ phương án bồi thường GPMB của dự án)

Qua bảng 4.1 tổng hợp chi tiết về số hộ , số lao động tại khu vực GPMB cho ta thấy :

- Tổng số hộ thu hồi đất là : 60 hộ gia đình
 - + Số hộ phải chuyển nhà là : 60 hộ
 - + Số hộ tái định cư là : 60 hộ
- Tổng số nhân khẩu là : 252 nhân khẩu

Trong đó :

- + Số nhân khẩu trong độ tuổi lao động là : 186 nhân khẩu

- + Số nhân khẩu ngoài độ tuổi lao động là : 66 nhân khẩu
- Số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp là : 72 lao động

4.2.2.2. Đánh giá kết quả bồi thường về đất

Các loại đất phải thu hồi được thể hiện qua bảng sau :

Bảng 4.2 Tổng hợp diện tích đất thu hồi thực hiện dự án

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)
1	Đất ở	2.292,8
2	Đất trồng cây hàng năm	129.506,1
3	Đất trồng cây lâu năm và đất rừng	337.020,2
4	Đất thủy sản	224,2
Tổng		469.043,3

(Nguồn: Tổng hợp từ phương án bồi thường GPMB của dự án)

Qua bảng 4.1 Tổng hợp diện tích đất bị thu hồi tại dự án, ta thấy:

Tổng diện tích thu hồi là: 469.043,3 m²

Trong đó :

- Đất ở : 2.292,8 m²
- Đất trồng cây lâu năm: 337.020,2 m²
- Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm: 129.506,1 m²
- Đất có mặt nước cây xanh: 224,2 m²

4.2.2.3. Bồi thường tài sản gắn liền với đất

Khu công nghiệp Đề Thám tỉnh Cao Bằng với tổng mức đầu tư của dự án là : 316.278.824.520 đồng. nguồn vốn đầu tư: vốn ngân sách Trung ương hỗ trợ cho xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, vốn ngân sách của tỉnh và các nguồn vốn khác .

Với tổng diện tích đất thu hồi của dự án là 97,75 ha được sử dụng vào các hạng mục sau :

Bảng 4.3 Diện tích chiếm đất từng hạng mục của dự án

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
1	Đất xây dựng nhà máy	59,33	60.47
2	Đất xây dựng công trình quản lý, dịch vụ	1,86	1.9
3	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng	2,83	2.88
4	Đất cây xanh, mặt nước	14,04	14.68
5	Đất giao thông trong khu công nghiệp	13,64	13.9
6	Đất GPMB tái định cư và khu ở công nhân	6,05	6.17
7	Tổng cộng	97,75	100%

(Nguồn: Tổng hợp từ phương án bồi thường GPMB của dự án)

Trên cơ sở bản đồ đo đạc địa hình 1/1000, bản đồ đo đạc giải thửa, hiện trạng sử dụng đất toàn bộ khu đất đang thực hiện thu hồi giải phóng mặt bằng như sau :

Bảng 4.4. Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
1	Đất ở	0.5	0.52
2	Đất khác	0.2	0.26
3	Đất trồng lúa	15.0	15.3
4	Đất vườn	16.0	16.31
5	Đất ao hồ	0.1	0.11
6	Đất rừng	63,74	65.7
7	Đất nghĩa địa	0.5	0.52
8	Đất trống chưa sử dụng	1.26	1.28
	Tổng	97,75	100

(Nguồn: Tổng hợp từ phương án bồi thường GPMB của dự án)

Hiện trạng sử dụng đất trong khu đo chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất vườn xen lẫn khu dân cư, vườn cây ăn quả... Do bản đồ địa

chính đã được đo vẽ từ năm 1995 nên biến động về sử dụng đất trong khu vực thu hồi cũng khá nhiều, chủ yếu là do chia tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng ..

4.2.2.3 Đối với tài sản là cây trồng lâu năm

- Áp dụng bảng đơn giá các loại cây lâu năm, ban hành kèm theo Quyết định của UBND tỉnh Cao Bằng cụ thể như sau:

Bảng 4.5 Đánh giá kết quả thống kê về cây cối trong khu vực dự án

STT	Loại tài sản	Số lượng	Đơn vị
1	Cây rau màu	2843	m ²
2	Cây ăn quả	1593	Cây
3	Cây tre, trúc	119	Cây
4	Cây khác	228	cây

(Nguồn: Tổng hợp từ phương án bồi thường GPMB của dự án)

Qua bảng trên cho ta thấy khu vực chủ yếu là cây rau màu và cây ăn quả . Hai loại cây là nguồn thu nhập chính của khu vực này :

- Cây ăn quả : 2843 m²
- Cây ăn quả : 1593 cây
- Cây tre , trúc : 119 cây
- Cây khác các loại : 228 cây

4.2.2.3. Đối với tài sản là công trình, vật kiến trúc

Đây là một dự án quan trọng nên nguồn kinh phí thực hiện cho công tác bồi thường và GPMB rất được quan tâm, quản lý đúng mức, đảm bảo đủ kinh phí để tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ cho các gia đình cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án.

Bảng 4.6 Kết quả thống kê về tài sản cố định trong khu vực dự án

STT	Loại tài sản	Số lượng
1	Nhà ở khung gỗ, nền đất	8
2	Nhà ở xây, mái ngói, tường xây gạch	52
3	Tháo dỡ chuồng lợn, chuồng trâu, chuồng gà	108
4	Hố phân xây gạch chỉ không nắp	55
5	Sân giếng láng xi măng	35
6	Giếng nước xây cuốn gạch chỉ	16
7	Tường rào xây gạch chỉ không trát	25

(Nguồn: Tổng hợp từ phương án bồi thường GPMB của dự án)

4.2.3.Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án

4.2.3.1.Quy trình thực hiện giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư

* Công tác thu hồi :

Căn cứ quyết định phê duyệt dự án, chủ đầu tư lập hồ sơ thu hồi đất trình Sở Tài Nguyên và Môi Trường thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt. Sau khi có quyết định thu hồi đất để xây dựng công trình, Công ty phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Đề Thám lập phương án tổng thể giải phóng mặt bằng trình UBND tỉnh thẩm định và phê duyệt tại Quyết định số 1098/QĐ-UBND ngày 24 tháng 06 năm 2008 của UBND tỉnh Cao Bằng và được điều chỉnh bổ sung tại Quyết định số 3537/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2011 của UBND thành phố Cao Bằng

Để triển khai thực hiện dự án thu hồi đất GPMB phục vụ xây dựng công trình, công ty phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Đề Thám đã phối hợp với văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Cao Bằng lập phương án kinh tế kỹ thuật đo vẽ bản đồ địa chính phục vụ công tác thống kê kiểm đếm đất đai, tài sản, kiến trúc và hoa màu trong khu vực diện tích xây dựng công trình. Khi có hồ sơ bản đồ địa chính, đơn vị tiếp tục phối hợp cùng hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố Cao Bằng (nay là trung tâm phát triển quỹ đất và GPMB thành phố Cao Bằng) lập kế hoạch kiểm điểm đất đai, hoa màu, tài sản kiến trúc và phổ biến các văn bản chính sách liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

đến người có đất bị thu hồi . Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư tổ chức điều tra xác định nhà, đất đai, tài sản nhân khẩu, hộ khẩu làm căn cứ lập phương án dự toán bồi thường trình hội đồng thẩm định trình UBND tỉnh (thành phố) phê duyệt .

** Xây dựng bản đồ hiện trạng khu đất thu hồi :*

Căn cứ các văn bản quy phạm để xây dựng bản đồ hiện trạng khu đất thu hồi bao gồm :

- Quyết định số 1808/QĐ-UBND ngày 28/9/2007 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình : hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Đề Thám, tỉnh Cao Bằng .

- Quyết định số 1098/QĐ-UBND ngày 24/06/2008 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng công trình : Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đề Thám.

- Quyết định số 1881/QĐ-UBND ngày 21/08/2009 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc ban hành quy định quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh cao bằng

- Các văn bản quy phạm theo tiêu chuẩn ngành hiện hành của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy trình, quy phạm và hướng dẫn thực hiện công tác đo trích đo lập bản đồ địa chính .

Theo hợp đồng Kinh tế số : 25a/HĐKT ngày 25/5/2009 giữa công ty phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Đề Thám với văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh cao bằng về việc đo đạc, lập bản đồ địa chính phục vụ công tác giải phóng mặt bằng công trình : Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Đề Thám .

Nội dung công tác, trình tự thực hiện thành lập bản đồ như sau:

Xác định khu vực đo vẽ → Xây dựng lưới khống chế đo vẽ → Xác định ranh giới khu đo, ranh giới sử dụng đất → Đo vẽ chi tiết nội dung bản đồ, lập sổ

điều tra ngoại nghiệp → Biên tập bản đồ địa chính . Lập các bảng biểu, hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý → Kiểm tra, nghiệm thu và giao nộp sản phẩm.

Do tình hình sử dụng đất có nhiều biến động nên một số điểm địa chính cấp I, II đã bị phá hủy hoặc mất do xây dựng các công trình . Phương án sử dụng 02 điểm địa chính cơ sở để phát triển lưới kinh vĩ cấp 1, cấp 2 phục vụ đo vẽ chi tiết, cụ thể các điểm mốc GPS 645437 và GPS 657438. Trong khu đo đã có các loại bản đồ đã được xây dựng gồm : Bản đồ địa chính tỉ lệ 1/1000 đo vẽ năm 1995 ở hệ tọa độ HN-72, công nghệ đo vẽ thủ công được số hóa lại năm 2005 theo Dự án không ảnh và Bản đồ địa chính giao đất lâm nghiệp tỷ lệ 1/10.000 theo Dự án không ảnh thành lập năm 2005- 2006.

Quy trình công nghệ đo vẽ bản đồ địa chính hiện trạng khu đất được sử dụng công nghệ số trong công tác đo vẽ, biên tập, đảm bảo thuận lợi cho việc chỉnh lý biến động đất đai và phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng , chỉnh ký hồ sơ địa chính thu hồi .

Bản đồ địa chính được biên tạo trên máy tính bằng phần mềm đồ họa MicroStation dưới dạng file *.dng. Các file bản đồ ở dạng mở thuận tiện cho việc sửa chữa, cập nhật thông tin và có khả năng chuyển đổi khuôn dạng dữ liệu để sử dụng được trong các phần mềm bản đồ thông dụng, phục vụ cho các mục đích khác nhau .

Bản đồ địa chính Khu công nghiệp Đề Thám được thành lập dựa trên những công nghệ mới của ngành tài nguyên và môi trường có tính khả thi cao và đáp ứng được các yêu cầu của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Bản đồ địa chính này đảm bảo đúng các yêu cầu kỹ thuật, của quy phạm thành lập bản đồ địa chính do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành năm 2008, đồng thời kết nối phù hợp bởi các loại bản đồ khác trên cùng địa bàn, phục vụ tốt cho công tác chỉnh lý biến động đất đai, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của công tác quản lý đất đai .

** Công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư :*

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thành lập tại quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 27/04/2009 của UBND thành phố về việc thành lập hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xây dựng công trình: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đề thám và Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 13/07/2009 của UBND thành phố về việc thành lập tổ công tác thống kê đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng và tái định cư xây dựng công trình: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp đề thám, tỉnh Cao Bằng.

- Sau khi được thành lập, hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố đã tiến hành thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định thời gian bắt đầu từ tháng 7 năm 2009. Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư thành phố cùng tổ công tác thống kê đền bù, chính quyền địa phương tiến hành kiểm đếm và lập dự toán trình hội đồng thẩm định phê duyệt .

- Việc triển khai thực hiện công tác lập, trình, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố thực hiện theo đúng quy trình quy định của nhà nước. Đơn vị chủ đầu tư chỉ phối hợp kiểm tra độ thực hiện và thông báo kế hoạch giao vốn của từng năm .

** Kinh phí :*

Dùng nguồn vốn ngân sách Trung ương hỗ trợ cho xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, vốn ngân sách của tỉnh và các nguồn vốn khác.

4.2.3.2. Đối tượng và điều kiện đền bù

** Đối tượng :*

- Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng bị Nhà nước thu hồi (gọi tắt là người bị thu hồi đất) để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế có đủ điều kiện để được bồi thường đất, tài sản thì được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định này.

- Các cơ quan, đơn vị thuộc UBND tỉnh Cao Bằng, UBND các huyện, thị và các tổ chức được giao đất, cho thuê đất có liên quan trong việc tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

**Điều kiện đền bù :*

- Điều kiện để người đang sử dụng đất được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phải có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11 của Điều 8 Nghị định 197 và các Điều 44, 45, 46 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; Điều 3 Thông tư số 14/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

4.2.3.3. Tổng hợp kinh phí bồi thường

Tổng kinh phí bằng tiền mặt bồi thường GPMB chi cho dự án được thể hiện qua bảng sau :

Bảng 4.7 Tổng kinh phí bồi thường của dự án

STT	Nội dung chi phí bồi thường, hỗ trợ	Số tiền (đồng)
1	Bồi thường về đất	10.333.880.744
2	Tài sản vật kiến trúc	1.019.745.395
3	Hỗ trợ di chuyển mồ mả	20.280.000
4	Bồi thường cây cối hoa màu	1.387.387.728
5	Hỗ trợ ổn định ĐS & SX	583.200.000
6	Hỗ trợ tiền tự mua đất di chuyển mộ	26.000.000
7	Hỗ trợ thuê nhà ở tạm	69.600.000
8	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp	18.322.420.050
9	Hỗ trợ gia đình chính sách	1.000.000
10	Hỗ trợ di chuyển nhà chính	44.000.000
6	Chi phí thẩm định , thưởng tiến độ	23.000.000
7	Tổng chi phí đền bù	31.830.513.917

(Nguồn: Tổng hợp từ phương án bồi thường GPMB của dự án)

Trong công tác bồi thường GPMB, các cấp ngành rất chú trọng trong việc hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất. Tổng chi phí bồi thường của dự án là 31.830.513.917 đồng.

Trong đó:

Bồi thường về đất là 10.333.880.744 đồng. Về tài sản vật kiến trúc là 1.019.745.395 đồng. Hỗ trợ di chuyển mồ mả là 20.280.000 đồng. Bồi thường về cây cối hoa màu là 1.387.387.728 đồng. Hỗ trợ ổn định ĐS & SX là 583.200.000. Hỗ trợ tiền tự mua đất di chuyển mộ là 26.000.000 đồng. Hỗ trợ thuê nhà ở tạm là 69.600.000 đồng. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp là 18.322.420.050 đồng. Hỗ trợ gia đình chính sách là 1000.000 đồng. Hỗ trợ di chuyển nhà chính là 44.000.000 đồng. Chi phí thẩm định, thưởng tiến độ là 23.000.000 đồng

4.3. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của giải phóng mặt bằng đến đời sống người dân tại khu vực giải phóng mặt bằng

Để đánh giá được công tác bồi thường GPMB một các khách quan, tôi đã tiến hành phỏng vấn kết hợp điều tra tại 40 hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án được tổng hợp tại bảng dưới đây :

Bảng 4.9. Ý kiến của người dân về các hoạt động giải phóng mặt bằng

STT	Chỉ tiêu	Chấp nhận được (%)	Không chấp nhận được (%)
1	Đơn giá	100	0
2	Đo đạc	88	12
3	Hỗ trợ đời sống	89	11
4	Bồi thường cây cối, hoa màu	94	6
5	Bồi thường công trình trên đất	78	22

(Nguồn : tổng hợp từ phiếu điều tra)

Qua bảng thống kê trên cho thấy:

- Đơn giá: là do nhà nước quy định nên 100% các hộ gia đình đồng ý nhận bồi thường theo đơn giá.

- Đo đạc: có 88% số hộ đồng ý, còn lại 12% ý kiến cho rằng chi phí như vậy là cao cần được giảm xuống.

- Hỗ trợ đời sống :có 89 hộ gia đình trên tổng số 100 hộ chiếm 89% hài lòng với mức hỗ trợ đời sống mà ban bồi thường đưa ra, có 11% chưa đồng ý với mức giá bồi thường này.

- Bồi thường cây cối hoa màu: phần lớn các hộ gia đình cho rằng mức bồi thường về cây cối hoa màu như vậy là đã hợp lý, chiếm 94%. Chỉ một phần nhỏ các hộ gia đình chưa hài lòng với mức bồi thường này (chiếm 6%).

- Bồi thường công trình trên đất: có 78 % các hộ gia đình cho rằng như vậy là đã hợp lý nhưng 22% các hộ còn lại cho rằng giá bồi thường công trình trên đất như vậy chưa được cao và muốn tăng thêm.

Bảng 4.10 Tổng hợp kết quả từ phiếu điều tra cán bộ chuyên môn về công tác bồi thường GPMB

STT	Nội dung điều tra	Đồng ý		Không đồng ý	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Công tác tuyên truyền, phổ biến được thực hiện tốt	7	70	3	30
2	Có sự tham gia đầy đủ của người dân	7	70	3	30
3	Người dân hiểu biết về chính sách	3	30	7	70
4	Người dân hài lòng về đơn giá bồi thường	5	50	5	50
5	Công tác đo đạc, kiểm đếm chính xác	8	80	2	20
6	Tiến độ dự án diễn ra nhanh	4	40	6	60
7	Cần cải cách chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	6	60	4	40
8	Đa số cán bộ có chuyên môn	6	60	4	40
9	Có sự tham gia đầy đủ của các cấp các ngành	5	50	5	50

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra)

Qua kết quả bảng trên ta thấy đa số cán bộ tham gia dự án có chuyên môn, công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách được thực hiện một cách có hiệu quả. Nhưng bên cạnh đó có một số hạn chế, đòi hỏi phải có sự quan tâm hơn nữa của các cấp các ngành để công tác bồi thường GPMB thực sự có hiệu quả.

4.4. Đánh giá những thuận lợi khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng của dự án và đề xuất những phương án giải quyết

4.4.1. *Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng*

4.4.1.1. *Thuận lợi*

Nhìn chung việc triển khai dự án đều được đại bộ phận người dân đồng tình và ủng hộ và được các cấp các ngành quan tâm nên cơ bản công tác bồi thường và GPMB đã đảm bảo được đúng tiến độ đề ra.

- Công tác bồi thường và GPMB được xác định là nhiệm vụ trọng tâm nên luôn được sự chỉ đạo và quan tâm của các cấp, các ngành.

- Cơ chế chính sách của tỉnh Cao Bằng ngày càng được ban hành thông thoáng, hợp lý hơn. Các văn bản, quy định, quyết định hướng dẫn thực hiện chính sách của nhà nước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất được ban hành kịp thời đảm bảo sả với thực tế giúp người dân dễ dàng chấp nhận hơn.

- Lực lượng chuyên môn thực thi công tác GPMB có năng lực trình độ cao do vậy công tác kiểm kê, thẩm định phương án bồi thường đất, tài sản, việc áp giá bồi thường được tiến hành một cách công khai nhanh chóng và chính xác, đảm bảo hài hòa các lợi ích của nhà đầu tư, nhà nước và người có đất bị thu hồi.

- Chính quyền địa phương đã chủ động phối hợp với hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để làm tốt công tác tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện các chính sách của nhà nước cũng như giải quyết thắc mắc, đề nghị của người dân trong suốt quá trình thực hiện dự án.

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thường xuyên chủ động phối hợp với chủ dự án và cán bộ địa chính làm tốt công tác tuyên truyền vận động

nhân dân thực hiện việc bồi thường thiệt hại hỗ trợ GPMB và bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư. Đơn đốc chủ đầu tư thực hiện công khai quy hoạch đến người dân, kết hợp giới thiệu dự án để người dân hiểu được ý nghĩa mục đích của việc thực hiện dự án và nắm được chỉ giới quy hoạch, thu hồi đất.

- Do làm tốt công tác tuyên truyền vận động nên 100% các hộ dân nằm trong khu vực GPMB đều nghiêm túc thực hiện kê khai, kiểm kê, di chuyển theo kế hoạch chỉ đạo của hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giúp cho công tác bồi thường GPMB được diễn ra thuận lợi, đảm bảo đúng tiến độ.

4.4.1.2. Khó khăn

- Công tác giải phóng mặt bằng là một công việc vô cùng khó khăn. Hiện nay việc áp dụng bộ đơn giá bồi thường cho đất và tài sản trên đất trong năm là không phù hợp vì không thể điều chỉnh kịp thời với những thay đổi của điều kiện thực tế. Hơn nữa, khu vực giải phóng mặt bằng có khả năng sinh lợi từ việc sử dụng đất rất lớn, sự chênh lệch giữa giá thị trường và giá được bồi thường khiến một số hộ dân chưa chịu nhận bồi thường làm chậm tốc độ của dự án.

- Các văn bản, quy định, quyết định hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng chưa thống nhất, chưa rõ ràng còn tình trạng chồng chéo gây khó khăn cho công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đó là hiểu nghị định, quyết định được ban hành đã có hiệu lực thi hành nhưng cán bộ cơ sở vẫn chưa được hướng dẫn cụ thể gây lung túng trong quá trình áp dụng.

- Ý thức chấp hành của một bộ phận nhỏ người sử dụng đất chưa cao do họ chưa ý thức được tầm quan trọng của dự án.

- Nguồn vốn dành cho công tác giải phóng mặt bằng còn chậm.

- Mặt bằng giá cả thị trường bất động sản trong khu vực có những biến động gây ảnh hưởng xấu tới các hộ dân.

4.4.2. Đề xuất các giải pháp và rút ra những bài học kinh nghiệm

4.4.2.1. Những giải pháp khắc phục

Nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng chậm tiến độ GPMB là do các chính sách về bồi thường GPMB, chính sách hỗ trợ còn chưa được đồng bộ, ổn

định bền vững. khiến tâm lý của người dân bị thu hồi đất bất an, lo lắng. hơn nữa đơn giá bồi thường lại thường thấp hơn so với giá thực tế trên thị trường

Để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường GPMB cần:

- Đối với người dân

+ Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến về các chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội trên các phương tiện thông tin đại chúng, để mọi người dân được biết, được nhận thức đầy đủ và chấp hành tốt những quy định đó.

- Đối với người quản lý

+ Làm tốt công tác quản lý, sử dụng đất. cần kiểm tra, điều chỉnh biến động thường xuyên cho phù hợp với hiện trạng đất đai, giúp cho việc thu hồi đất và bồi thường GPMB được nhanh chóng, thuận lợi và chính xác.

+ Khi ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải đảm bảo quyền lợi chính đáng cho nhân dân, góp phần làm ổn định cuộc sống theo chương trình phát triển bền vững và chuyển dịch cơ cấu lao động nông nghiệp sang sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kinh doanh dịch vụ.

+ Tổ chức công khai quy hoạch của dự án, chế độ chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, kế hoạch di chuyển.

+ Áp dụng kịp thời các chính sách, chế độ của nhà nước về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất trên cơ sở các quy định của pháp luật như: chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; số lượng và đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản cây cối và hoa màu trên đất thu hồi; vị trí, địa điểm khu tái định cư và giá đất tái định cư và các khoản hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật

+ Sắp xếp, bố trí cán bộ ở các cấp cơ sở có đủ năng lực, có phẩm chất, đạo đức tốt, tinh thần trách nhiệm cao để thực hiện công việc.

+ Tiếp thu, ghi nhận và giải quyết kịp thời các vướng mắc, kiến nghị, đề nghị của người dân liên quan đến chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

+ Tiếp tục đào tạo, bồi dưỡng năng lực, phẩm chất đạo đức cho các cán bộ quản lý. Đồng thời tiếp tục củng cố và nâng cao chất lượng hoạt động của hệ thống chính trị cơ sở. Từ sự vận hành hiệu quả hệ thống chính trị cơ sở, các chủ trương, chính sách của cấp trên mới có thể triển khai thuận lợi.

+ Xây dựng chế độ đãi ngộ đối với đội ngũ cán bộ làm công tác bồi thường GPMB các cấp.

4.4.2.2. Những bài học kinh nghiệm

- Thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai có sự kiểm tra, điều chỉnh biến động thường xuyên cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, tạo điều kiện cho công tác thu hồi đất và bồi thường thiệt hại nhanh chóng, chính xác.

- Bố trí đội ngũ cán bộ cơ sở có đủ năng lực, trách nhiệm để thực thi công việc. thường xuyên mở những lớp tập huấn chuyên môn để nâng cao nhiệm vụ cho đội ngũ cán bộ chuyên môn.

- Tổ chức công khai quy hoạch dự án, công khai chế độ, chính sách bồi thường, hỗ trợ công khai kế hoạch di dời trong thời gian sớm nhất để người dân nắm được và chuẩn bị tâm lý cũng như tìm kiếm công việc hoặc chỗ ở sớm để học có thể ổn định đời sống sau khi di dời. đồng thời giải quyết dứt điểm những dự án đã có phương án bồi thường được duyệt nhưng chưa chi trả tiền bồi thường cho dân và chưa bố trí khu tái định cư.

- Quy hoạch khu tái định cư phải được chuẩn bị trước một bước. khu tái định cư cần được sẵn sàng và chuẩn bị tốt để bố trí tái định cư cho nhân dân ổn định sản xuất lâu dài. Kết hợp việc hỗ trợ thưởng cho những người chấp hành tốt.

- Sửa đổi bổ sung một số điều kiện bồi thường thiệt hại sao cho phù hợp với thực tiễn, tránh công chéo tạo điều kiện cho địa phương được thực hiện dễ dàng. Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra về quản lý sử dụng đất để vừa xử lý, vừa vi phạm vừa bồi thường.

- Trong chỉ đạo phải thật bình tĩnh, không nôn nóng, áp đặt. song khi cần phải có thái độ kiên quyết với các hộ dân có tình hình sai về chính sách nhà nước.

- Cần có chế độ chính sách khuyến khích thưởng, phạt nghiêm chỉnh nghiêm minh đối với các hộ bị thu hồi.

Phần 5

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1. Kết luận :

Qua kiểm tra việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư đối với dự án công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Đề Thám, tỉnh Cao Bằng về cơ bản đã được thực hiện được các yêu cầu nhất định theo quy định hiện hành của nhà nước, giải phóng được mặt bằng đáp ứng yêu cầu tiến độ của dự án và phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư đã phê duyệt.

Trong thời gian thực hiện dự án , trung tâm phát triển quỹ đất và giải phóng mặt bằng , thành phố Cao Bằng đã tiến hành xác định, đánh giá bổ sung mức thiệt hại về đất bị thu hồi và lập dự toán điều chỉnh bổ sung kinh phí đền bù thiệt hại về đất theo giá đất năm 2012 công trình : khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng như sau :

Tổng kinh phí đền bù : 31.830.513.917 đồng

Trong đó :

- + Bồi thường về đất là 10.333.880.744 đồng.
- + Về tài sản vật kiến trúc là 1.019.745.395 đồng.
- + Hỗ trợ di chuyển mồ mả là 20.280.000 đồng.
- + Bồi thường về cây cối hoa màu là 1.387.387.728 đồng .
- + Hỗ trợ ổn định ĐS & SX là 583.200.000.
- + Hỗ trợ tiền tự mua đất di chuyển mộ là 26.000.000 đồng.
- + Hỗ trợ thuê nhà ở tạm là 69.600.000 đồng.
- + Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp là 18.322.420.050 đồng.
- + Hỗ trợ gia đình chính sách là 1000.000 đồng.
- + Hỗ trợ di chuyển nhà chính là 44.000.000 đồng.
- + Chi phí thẩm định, thưởng tiến độ là 23.000.000 đồng

Qua nghiên cứu công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án, rút ra được một số kết luận về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng như sau:

Việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường: Khi tiến hành GPMB dự án, hội đồng bồi thường đã xem xét kỹ hồ sơ pháp lý, xác định đối

tượng và các điều kiện được bồi thường một cách cẩn thận, chính xác tỷ mỷ. Giá bồi thường, nhìn chung giá bồi thường của các loại đất còn thấp so với giá trên thị trường, đặc biệt là đất ở. Giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối hoa màu vẫn còn thấp. Chính sách hỗ trợ, về cơ bản đảm bảo cho người bị thu hồi đất khôi phục lại mức sống như trước khi có dự án. Việc hỗ trợ chuyển đổi việc làm cho lao động nông nghiệp bị thu hồi đất, có thể nói chưa thực sự hiệu quả bởi chính sách mới chỉ dừng lại ở phương án bồi thường bằng tiền mà không quan tâm tới cuộc sống lâu dài của người nông dân

5.2. Kiến nghị

- Trước hết cần hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật nói chung và những quy định liên quan đến công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng nói riêng.

- Trong công tác giải phóng mặt bằng việc đảm bảo đời sống của người dân sau khi bị thu hồi đất phải được đặt lên hàng đầu. đặc biệt khi tái định cư cần được ưu tiên hoàn thành trước và phải được chuẩn bị đầy đủ về cơ sở hạ tầng, diện tích đất ở, đất canh tác, đảm bảo được cuộc sống người dân mới yên tâm di chuyển.

- Cần có quy định rõ hơn về các tiêu chuẩn cơ sở hạ tầng khu tái định cư theo từng khu vực cũng như quy định về quy hoạch, kiến trúc tổng thể, thời gian hoàn thành và bàn giao khu tái định cư.

- Cần xây dựng lại bảng giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế ở địa phương và nhất là đối với tiền bồi thường đất nông nghiệp cần được nâng lên để đời sống của người nông dân đỡ gặp khó khăn, cũng như giá đất bồi thường đất ở sát với giá thị trường hơn.

- Trong công tác GPMB việc đảm bảo đời sống của người dân sau khi bị thu hồi đất phải được đặt lên hàng đầu

- Cần phải coi trọng công tác tuyên truyền, vận động quần chúng, phải làm cho quần chúng hiểu, thông suốt chính sách pháp luật của Nhà nước nói chung và chính sách Đất đai nói riêng, từ đó tự giác chấp hành mọi chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, Nhà nước đề ra.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Nông nghiệp & Phát triển nông thôn (2010), “Về chuyển đổi cơ cấu lao động nông thôn sau thu hồi đất”, *Tạp chí cộng sản, nghiên cứu và trao đổi*.
2. Bộ tài nguyên và môi trường (2009), Thông tư số 14/2009/TT- BTNMT quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.
3. Chính phủ (2004), Nghị định 197/2004/ NĐ-CP ngày 03/12/2004 của chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.
4. Đặng Hùng Võ – Nguyễn Đức Khả (2007), giáo trình cơ sở địa chính, NXB ĐHQGHN.
5. Nguyễn Thị Dung - ĐH luật Hà Nội (2009), “Thu hồi đất - kinh nghiệm của một số nước và thực tiễn tại Việt Nam”, *Tạp chí Cộng Sản*.
6. Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
7. Luật đất đai 1993
8. Luật đất đai 2003
9. Phạm Bình An (2008): “ Một số kinh nghiệm của Singapore trong quản lý thị trường bất động sản “
10. Phan Ngọc Long – khoa luật (2012) “Nghiên cứu những vấn đề lý luận chung của pháp luật đất đai, GPMB theo quy định của pháp luật đất đai. Phân tích các vấn đề pháp lý và thực tiễn liên quan đến thực trạng thu hồi đất.
11. Nguyễn Mạnh Hải – đại học khoa học tự nhiên (2012),” nghiên cứu một số lý luận liên quan đến công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Nghiên cứu tổng quan các chính sách, quy định pháp lý về bồi thường, hỗ trợ tái định cư của nước ta từ sau khi có luật đất đai 2003 đến nay. Đánh giá phân tích thực trạng thu hồi đất , GPMB làm rõ những nguyên nhân những khó khăn vướng mắc trong GPMB.

12. Quyết định số 3336/QĐ- UBND ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng.
13. Quyết định số 891/2011/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng.
14. Quyết định số 2872/2007/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.
15. Quyết định số 2962/2008/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc ban hành bảng giá các loại đất năm 2009 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng .
16. Quyết định số 52/2008/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng ban hành bảng giá bồi thường cây cối , hoa màu và thủy sản trên địa bàn tỉnh Cao Bằng .
17. Quyết định số 776/2009/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng ban hành bảng giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất .
18. Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2009 của UBND tỉnh Cao Bằng về ban hành bảng giá các loại đất năm 2010 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng .
19. Quyết định số 1886/2010/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2010 của UBND tỉnh Cao Bằng về ban hành bảng giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất .
20. Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
21. Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

22. Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

23. www.caobang.gov.vn

24. tnmtcaobang.gov.vn

25. vi.wikipedia.org

Mẫu 1**PHIẾU ĐIỀU TRA HỘ GIA ĐÌNH****Thông tin về chủ hộ.**

Họ và tên chủ hộ:..... Tuổi:.....Nam/Nữ.....

Địa chỉ:.....

Trình độ văn hóa:.....

Nghề nghiệp:.....

Tổng số nhân khẩu:.....

Trong đó: < 16 tuổi :.....(người)

Từ 16-60 tuổi:.....(người)

>60 tuổi:.....(người)

Số lao động chính:.....

Câu 1: Tổng diện tích đất bị thu hồi

Trong đó: Đất nông nghiệp:.....(m2)

Đất phi nông nghiệp:.....(m2)

Câu 2: Ông (bà) đã biết gì về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám , thành phố Cao Bằng?

Có

Không

Câu 3 : Ông bà có tìm hiểu về luật đất đai năm 2003 và các bản chính sách liên quan đến công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng của tỉnh Cao Bằng?

có

Không

Câu 4: Giá bồi thường đất đai:

Trong đó: Đất nông nghiệp:.....(m2)

Đất phi nông nghiệp:.....(m2)

Câu 5: Ông(bà) có bao nhiêu diện tích đất bị thu hồi?.....

Câu 6: Theo ông (bà) mức giá bồi thường của nhà nước đối với diện tích đất bị thu hồi của gia đình có thỏa đáng không?

Có

Không

Câu 14: Gia đình ông(bà) sẽ chuẩn đi với điều kiện nào?.....

Câu 15: Ông (bà) có đề nghị gì không?

Tăng tiền đền bù

Nhanh chóng hoàn thành khu tái định cư

Hỗ trợ, đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp

Câu 16: Gia đình được hỗ trợ, thưởng gì không?

Có không

- Mức hỗ trợ gia đình chính sách.....(đ/hộ)

- Mức hỗ trợ ,ổn định đời sống và sản xuất.....(đ/người/tháng)

- Mức hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp.....(đ/người/tháng)

Câu 17: Gia đình gặp khó khăn và thuận lợi gì khi nhà nước thu hồi đất?.....

Câu 18: Khả năng tìm việc sau khi thu hồi đất gặp khó khăn gì?.....

Câu 19: Theo ông (bà) quá trình đo đạc, kiểm kê tài sản, thanh toán tiền bồi thường diễn ra như thế nào?.....

Câu 20: Mức thu nhập hiện tại của gia đình ông(bà) khoảng

Từ 1.000.000 – 2.000.000 đ/tháng

Từ 540.000 – 1.000.000 đ/tháng

<540.000 đ/tháng

Câu 21: Gia đình cho biết thêm về những nguyện vọng khác?.....

.....

.....

Xin chân thành cảm ơn ông(bà)!

Ngày ...tháng...năm...

Họ tên và chữ ký chủ hộ

Mẫu 2**PHIẾU ĐIỀU TRA CÁN BỘ GPMB**

Lấy ý kiến của cán bộ trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cao Bằng về những thuận lợi và khó khăn khi thực hiện BT & GPMB dự án khu công nghiệp Đề Thám, Cao Bằng

Họ và tên:

Chức vụ nghề nghiệp:

Đơn vị công tác :

Câu 1: Là cán bộ chuyên ngành ông (bà) nhận thấy những nhân tố nào thuận lợi để thực hiện BT & GPMB và áp dụng những văn bản mới liên quan tới công tác BT & GPMB của dự án ?

Sự ủng hộ của nhân dân địa phương. ☐

Sự ủng hộ của các chính quyền và các ban ngành. ☐

Cả hai phương án trên. ☐

Câu 2: Theo ông bà những khó khăn nào ảnh hưởng đến công tác BT & GPMB của dự án?

Trình độ của người dân còn hạn chế. ☐

Chính sách còn nhiều bất cập. ☐

Vấn đề vốn đầu tư và kỹ thuật. ☐

Tất cả các phương án trên. ☐

Câu 3: Theo ông (bà) những khó khăn khi áp dụng các văn bản mới liên quan đến BT & GPMB của dự án?

Do cấp trên phổ biến xuống địa phương còn chậm. ☐

Do công tác tiếp thu, tuyên truyền, áp dụng của địa phương còn chậm. ☐

Trình độ của người dân còn hạn chế. ☐

Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của từng địa phương là khác nhau. ☐

Bản thân các văn bản có tính khả thi chưa cao. ☐

Xin chân thành cảm ơn!

Cán bộ ký tên