

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



LƯU THỊ NGỌC

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
DỰ ÁN QUẢN LÝ NGUỒN NƯỚC VÀ NGẬP LỤT TỈNH VĨNH
PHÚC, HẠNG MỤC QUA XÃ SƠN LÔI, HUYỆN BÌNH XUYÊN VÀ
PHƯỜNG TIỀN CHÂU, THÀNH PHỐ PHÚC YÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LƯU THỊ NGỌC

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
DỰ ÁN QUẢN LÝ NGUỒN NƯỚC VÀ NGẬP LỤT TỈNH VĨNH
PHÚC, HẠNG MỤC QUA XÃ SƠN LÔI, HUYỆN BÌNH XUYỀN VÀ
PHƯỜNG TIỀN CHÂU, THÀNH PHỐ PHÚC YÊN**

**Ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 8.85.01.03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Quang Thi

Thái Nguyên – 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan mọi số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa được sử dụng để bảo vệ trong bất kỳ một luận văn nào khác.

Tôi xin cam đoan mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện và hoàn thiện luận văn đều đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được ghi rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Lưu Thị Ngọc

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp những ý kiến quý báu và tạo điều kiện thuận lợi của các cá nhân, cơ quan, tổ chức để tôi hoàn thành luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo TS. Nguyễn Quang Thi, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi thực hiện nghiên cứu đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý nhiệt tình của các Thầy, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo của Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã giúp cho tôi hoàn thiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo Ban giải phóng mặt bằng tỉnh Vĩnh Phúc, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Bình Xuyên, thành phố Phúc Yên đã tạo điều kiện thuận lợi giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã luôn ủng hộ, động viên, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Lưu Thị Ngọc

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN

LỜI CẢM ƠN

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC BẢNG

DANH MỤC HÌNH

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài	2
3.1. Ý nghĩa khoa học	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở lý luận và các căn cứ pháp lý của đề tài.....	3
1.1.1. Cơ sở lý luận.....	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	6
1.2. Khái quát những vấn đề liên quan đến giải phóng mặt bằng.....	8
1.2.1. Một số khái niệm liên quan đến giải phóng mặt bằng	8
1.2.2. Những quy định về thu hồi đất	8
1.2.3. Những quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.....	11
1.2.4. Những quy định về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.....	17
1.2.5. Những quy định về tái định cư, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	22
1.3. Sơ lược về công tác giải phóng mặt bằng một số nước trên Thế giới	23
1.3.1. Bồi thường khi nhà nước thu hồi đất ở Trung Quốc	23
1.4. Một số nhận xét chung về vấn đề nghiên cứu	30
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	32
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	32
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	32

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	32
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	32
2.3. Nội dung nghiên cứu	32
2.3.1. Giới thiệu dự án quản lý nguồn nước và ngập lụt tỉnh Vĩnh Phúc.....	32
2.3.2. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng dự án quản lý nguồn nước và ngập lụt Vĩnh Phúc, hạng mục qua xã Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên và phường Tiền Châu, thành phố Phúc Yên.....	33
2.3.3. Đánh giá tác động của dự án đến các hộ dân	33
2.3.4. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giải phóng mặt bằng của dự án	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp	33
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu sơ cấp	33
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích số liệu, tổng hợp viết báo cáo	34
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	35
3.1. Giới thiệu dự án quản lý nguồn nước và ngập lụt tỉnh Vĩnh Phúc	35
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh Vĩnh Phúc	35
3.1.2. Khái quát dự án quản lý nguồn nước và ngập lụt tỉnh Vĩnh Phúc	48
3.1.3. Nguyên tắc và Chính sách Bồi thường, hỗ trợ của dự án	53
3.1.4. Quy trình giải phóng mặt bằng, thu hồi đất.....	57
3.2. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng dự án quản lý nguồn nước và ngập lụt Vĩnh Phúc, hạng mục qua xã Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên và phường Tiền Châu, thành phố Phúc Yên.....	61
3.2.1. Thống kê và phân loại đối tượng bồi thường khu vực dự án	61
3.2.2. Đánh giá kết quả bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp	66
3.2.3. Đánh giá kết quả bồi thường, hỗ trợ đất phi nông nghiệp	69
3.2.4. Tổng hợp kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án.....	69
3.2.5. So sánh đơn giá bồi thường hỗ trợ với dự án xung quanh cùng thời điểm.....	70
3.3. Đánh giá tác động của dự án đến các hộ dân	71
3.3.1. Đánh giá tình hình kinh tế xã hội khu vực dự án.....	71

3.3.2. Đặc trưng của các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án.....	72
3.3.3. Tác động của dự án đến thu hồi đất	75
3.3.4. Tác động của đất liên quan đến sở hữu và đầu cơ đất.....	77
3.4. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giải phóng mặt bằng của dự án	78
3.4.1. Thuận lợi.....	78
3.4.2. Khó khăn tồn tại, nguyên nhân.....	78
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp khắc phục đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng các Dự án Quản lý nguồn nước và ngập lụt Vĩnh Phúc	80
3.4.4. Bài học kinh nghiệm công tác giải phóng mặt bằng của Vĩnh Phúc, điều kiện khi áp dụng cho địa phương khác	83
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	86
1. Kết luận	86
2. Đề nghị	86
TÀI LIỆU THAM KHẢO	88

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Chi phí và tài trợ theo hợp phần Dự án	53
Bảng 3.2: Quy trình giải phóng mặt bằng, thu hồi đất theo pháp luật hiện hành.....	58
Bảng 3.3: Quy trình giải phóng mặt bằng, thu hồi đất thực tế của Dự án Quản lý nguồn nước và ngập lụt Vĩnh Phúc.....	61
Bảng 3.4: Bảng thống kê diện tích đất thu hồi xã Sơn Lôi và phường Tiền Châu	62
Bảng 3.5: Kết quả bồi thường dự án Quản lý nguồn nước và ngập lụt Vĩnh Phúc - Hạng mục qua xã Sơn Lôi và Phường Tiền Châu	63
Bảng 3.6: Diện tích đất thu hồi của dự án Quản lý nguồn nước và ngập lụt Vĩnh Phúc qua xã Sơn Lôi và Phường Tiền Châu.....	64
Bảng 3.7: Đối tượng và điều kiện bồi thường, hỗ trợ	64
Bảng 3.8: Ý kiến của người dân có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường tại dự án.....	65
Bảng 3.9: Tổng hợp kết quả chi trả bồi thường dự án Quản lý nguồn nước và ngập lụt Vĩnh Phúc - Hạng mục qua xã Sơn Lôi và phường Tiền Châu.....	66
Bảng 3.10: Đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện dự án đối với đất nông nghiệp có giấy tờ và đất nông nghiệp không có giấy tờ tại dự án	66
Bảng 3.11: Đơn giá hỗ trợ khi thực hiện dự án đối với đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích đã giao cho dân thầu khoán trên 3 năm.....	67
Bảng 3.12: Kết quả hỗ trợ về đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích đã giao cho dân thầu khoán	68
Bảng 3.13: Kết quả hỗ trợ đất giao thông, thủy lợi nội đồng	68
Bảng 3.14: Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ của Dự án.....	69
Bảng 3.15: So sánh đơn giá bồi thường với một số dự án xung quanh	70

Bảng 3.16: Dân tộc và tôn giáo của các xã, phường trong dự án	70
Bảng 3.17: Tỷ lệ hộ nghèo và thu nhập bình quân của các xã, phường trong dự án	71
Bảng 3.18: Số người bị ảnh hưởng và tỷ lệ giới	71
Bảng 3.19: Cơ cấu độ tuổi của những người dân bị ảnh hưởng	72
Bảng 3.20: Trình độ học vấn của những người bị ảnh hưởng chia theo giới	72
Bảng 3.21: Nghề nghiệp chính của chủ hộ trong độ tuổi lao động (chia theo giới tính).....	73
Bảng 3.22: Nghề nghiệp của người bị ảnh hưởng trong độ tuổi lao động.....	73
Bảng 3.23: Thu nhập bình quân hộ gia đình theo tháng	74
Bảng 3.24: Nguồn thu nhập bình quân của các hộ gia đình bị ảnh hưởng (tính theo năm).....	74
Bảng 3.25: Loại đất và diện tích đất bị ảnh hưởng của các hộ gia đình	75
Bảng 3.26: Phân loại loại hình ảnh hưởng đất nông nghiệp.....	75
Bảng 3.27: Tình trạng pháp lý của đất bị ảnh hưởng.....	76

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1 - Bản đồ hành chính tỉnh Vĩnh Phúc	36
Hình 3.2 - Khu vực dự án Quản lý nguồn nước và Ngập lụt Vĩnh Phúc	49

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm qua, thực hiện chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước, có rất nhiều dự án đầu tư đã và đang được phát triển mạnh mẽ trên nhiều tỉnh thành cả nước, góp phần vào công cuộc phát triển kinh tế, an sinh xã hội làm thay đổi diện mạo mới của những mảnh đất bấy lâu chưa được phát huy thế mạnh. Để có mặt bằng thi công xây dựng các dự án, không thể không kể đến công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) là bước vô cùng quan trọng trước khi thực hiện thi công các công trình. Nhà nước phải thu hồi đất của nhân dân và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân có đất bị thu hồi. Bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng là điều kiện ban đầu và tiên quyết để triển khai thực hiện các dự án. Bên cạnh đó, bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng cũng là một vấn đề hết sức nhạy cảm và phức tạp liên quan tới mọi mặt đời sống kinh tế, xã hội và cộng đồng dân cư, ảnh hưởng trực tiếp tới lợi ích của Nhà nước, của Chủ đầu tư, đặc biệt với các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi trên phạm vi cả nước, của từng địa phương nên còn có nhiều tồn tại, khó khăn làm ảnh hưởng đến vấn đề thi công mặt bằng, các dự án trong vùng lân cận. Thực tế hiện nay cho thấy, công tác thu hồi đất của người dân để phục vụ phát triển các dự án đầu tư trong nước, nước ngoài và việc đền bù cho những người bị thu hồi đất là vấn đề hết sức nhạy cảm, đòi hỏi phải giải quyết công bằng, dứt điểm.

Cùng với sự phát triển không ngừng của cả nước, các dự án trọng điểm cấp bách chủ yếu liên quan như: giao thông, đô thị, công trình phúc lợi... thì Vĩnh Phúc là tỉnh có hệ thống nhiều sông ngòi chảy qua nhiều đơn vị địa phương để nhập với hai hệ thống sông chính là Sông Hồng và Sông Cà Lồ. Vì vậy, tỉnh Vĩnh Phúc luôn quan tâm, coi trọng việc phòng chống thiên tai ngập úng, lũ lụt ở khu vực có hệ thống mưa lũ lớn và đe dọa bao bọc, hậu quả của những cơn lũ lớn là phá hủy mùa màng, tắc nghẽn giao thông và ô nhiễm môi trường, an sinh xã hội đến người dân trong vùng bị ảnh hưởng. Phần lớn các dự án thực hiện giải phóng mặt bằng đều sử dụng tiền ngân sách trong nước, thực hiện chính sách đền bù theo quy định pháp luật Việt Nam. Xong bên cạnh đó, Vĩnh Phúc cũng là tỉnh tiên