

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN MẠNH TIẾN

**“ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN XÃ
HỢP CHÂU, HUYỆN TAM ĐẢO, TỈNH VĨNH PHÚC”**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. NGUYỄN THẾ HÙNG

Thái Nguyên, năm 2013

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ ở một học vị nào.
- Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Nguyễn Mạnh Tiến

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn Thạc sĩ này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS Nguyễn Thế Hùng, Trưởng phòng Quan hệ quốc tế trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi rất tỉ mỉ trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài này.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường, Khoa Sau Đại học, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Thống kê, Ban quản lý dự án xây dựng và GPMB huyện Tam Đảo đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các hộ dân có đất bị thu hồi đã giúp đỡ tôi hoàn thành phiếu điều tra trong quá trình thực hiện đề tài.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn gia đình, bố mẹ, anh chị em đã động viên, tạo điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn và cảm tạ!

Tác giả luận văn

Nguyễn Mạnh Tiến

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích đề tài.....	2
3. Yêu cầu của đề tài	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Khái quát về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.1. Khái quát về bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	4
1.1.1.1. Bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.....	4
1.1.1.2. Hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi đất	4
1.1.1.3. Hỗ trợ tài sản	4
1.1.1.4. Hỗ trợ đất.....	4
1.1.1.5. Tái định cư	4
1.1.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng	5
1.1.3. Những yếu tố tác động đến công tác giải phóng mặt bằng	5
1.1.3.1. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất và lập hồ sơ quản lý địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	5
1.1.3.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.	5
1.1.3.3. Công tác giao đất, cho thuê đất	6
1.1.3.4. Việc ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai	6
1.1.3.5. Giá đất và định giá đất.	8
1.1.3.6. Thị trường bất động sản	8

1.2. Cơ sở lý luận và thực tiễn của công tác giải phóng mặt bằng.....	8
1.2.1. Cơ sở lý luận	8
1.2.2. Cơ sở thực tiễn	9
1.2.2.1. Thực trạng bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	9
1.2.2.2. Những ưu, nhược điểm về tình hình giải phóng mặt bằng trong thời gian qua.....	10
1.2.3. Cơ sở pháp lý.....	14
1.2.4. Chính sách bồi thường một số nước trên thế giới	16
1.2.5. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam	18
1.2.5.1. Trước khi có luật đất đai 1988	18
1.2.5.2. Thời kỳ từ năm 1988 đến năm 1993	19
1.2.5.3. Thời kỳ từ năm 1993 đến năm 2003	20
1.2.5.4. Từ khi có luật đất đai 2003 đến nay	20
1.2.6. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất ở một số địa phương và tại tỉnh Vĩnh Phúc và huyện Tam Đảo	22
1.2.6.1. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi tại một số địa phương.....	22
1.2.6.2. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Vĩnh Phúc.....	25
1.2.6.3. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất tại huyện Tam Đảo	27
1.2.7. Nhận xét chung về tổng quan các vấn đề nghiên cứu	27
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	29
2.1. Đối tượng và địa bàn nghiên cứu	29
2.2. Nội dung nghiên cứu	29
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	29
2.3.1. Điều tra thu thập tài liệu, thông tin	29
2.3.1.1. Tài liệu thứ cấp.....	29
2.3.1.2. Điều tra các số liệu sơ cấp:.....	30

2.3.2. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu điều tra (sử dụng phần mềm Microsoft Excel).....	30
2.3.3. Phương pháp chuyên gia	30
Chương 3: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN	31
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế và xã hội của xã Hợp Châu	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	31
3.1.1.1. Vị trí địa lý	31
3.1.1.2. Địa hình	31
3.1.1.3. Đặc điểm khí hậu.....	31
3.1.1.4. Các nguồn tài nguyên.....	32
3.1.1.5. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên có liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng	32
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của xã Hợp Châu	33
3.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế.....	33
3.1.2.2. Tình hình dân số, lao động của xã Hợp Châu	34
3.1.2.3. Tình hình dân trí và thu nhập của xã Hợp Châu	35
3.1.2.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.....	36
3.1.2.5. Đánh giá chung về điều kiện kinh tế - xã hội có liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng	38
3.2. Đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kết quả thực hiện công tác này.....	38
3.2.1. Vài nét về các dự án giải phóng mặt bằng ở xã Hợp Châu, huyện Tam Đảo .	38
3.2.2. Công tác quản lý và sử dụng đất đai của xã liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng	39
3.2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của xã Hợp Châu tính đến 01/01/2013	39
3.2.2.2. Tình hình quản lý đất đai	41
3.2.3. Quy trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của tỉnh Vĩnh Phúc [12]	44
3.2.4. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đối với 02 dự án nghiên cứu	45

3.2.4.1. Hình thức bồi thường.	46
3.2.4.2. Đánh giá kết quả bồi thường về đất và các tài sản gắn liền với đất.....	48
3.3. Đánh giá ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng đến đời sống của người dân khu vực giải phóng mặt bằng	55
3.3.1. Đánh giá về chính sách hỗ trợ và công tác bố trí tái định cư [12]	55
3.3.1.1. Chính sách hỗ trợ:	55
3.3.1.2. Chính sách tái định cư.....	57
3.3.2. Đánh giá tình hình công việc của người dân sau tái định cư.	60
3.3.3. Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng qua ý kiến người dân	60
3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng và đề xuất phương án giải quyết	61
3.4.1. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng	61
3.4.1.1. Thuận lợi	61
3.4.1.2. Khó khăn, tồn tại	62
3.4.2. Đề xuất phương án giải quyết và rút ra những bài học kinh nghiệm cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	64
3.4.2.1. Về quản lý đất đai.....	64
3.4.2.2. Về chính sách bồi thường.....	65
3.4.2.3. Về tái định cư.	66
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	68
1. Kết luận	68
2. Kiến nghị	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO	70

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Các chữ viết tắt	Ký hiệu
1	Bộ nông nghiệp & phát triển nông thôn	BNN&PTNT
2	Bồi thường giải phóng mặt bằng	BTGPMB
3	Công nghiệp hoá- Hiện đại hoá	CNH-HĐH
4	Giải phóng mặt bằng	GPMB
5	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	GCNQSDĐ
6	Hội đồng nhân dân	HĐND
7	Quyền sử dụng đất	QSDĐ
8	Sử dụng đất	SDĐ
9	Tái định cư	TĐC
10	Ủy ban nhân dân	UBND

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Cơ cấu kinh tế của xã Hợp Châu qua các năm (%).....	33
Bảng 3.2: Dân số và lao động của xã Hợp Châu năm 2012.....	35
Bảng 3.3. Kết quả điều tra tình hình dân trí năm 2012.....	35
Bảng 3.4. Kết quả điều tra về mức thu nhập của các hộ gia đình, xã Hợp Châu, năm 2012.....	36
Bảng 3.5. Diện tích và cơ cấu diện tích các loại đất theo mục đích sử dụng.....	40
Bảng 3.6. Tổng hợp kết quả thực hiện về hình thức bồi thường giải phóng mặt bằng	47
Bảng 3.7. Kết quả bồi thường về đất.....	49
Bảng 3.8. Kết quả bồi thường đất nông nghiệp	49
Bảng 3.9. Kết quả bồi thường đất ở	50
Bảng 3.10. Kết quả bồi thường nhà, vật kiến trúc	51
Bảng 3.11. Kết quả bồi thường cây cối, hoa màu	52
Bảng 3.12. Kinh phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng.....	53
Bảng 3.13. Kết quả xây dựng các khu tái định cư và cấp tái định cư.....	54
Bảng 3.14. Khái quát chung về thông tin 60 hộ gia đình điều tra.....	55
Bảng 3.15. Kết quả nghiên cứu về các khoản hỗ trợ chi tiết:	56
Bảng 3.16. Kết quả điều tra ổn định chỗ ở sau khi thu hồi đất.....	58
Bảng 3.17. Kết quả điều tra tình hình công việc của những hộ điều tra có đất thu hồi thuộc 02 dự án.....	60
Bảng 3.18. Kết quả điều tra ý kiến người dân về công tác giải phóng mặt bằng	60

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Biểu đồ sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế trên địa bàn xã Hợp Châu	34
Hình 3.2: Biểu đồ Cơ cấu diện tích các loại đất năm 2013 tại xã Hợp Châu	39
Hình 3.3: Sơ đồ Bồi thường thiệt hại trong giải phóng mặt bằng khi có Quyết định thu hồi đất	44