

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

PHẠM VĂN HÒA

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC BỒI
THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ
NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN
ĐỊA BÀN HUYỆN LẬP THẠCH, TỈNH VĨNH PHÚC**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên - 2013

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

PHẠM VĂN HÒA

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC BỒI
THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ
NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN
ĐỊA BÀN HUYỆN LẬP THẠCH, TỈNH VĨNH PHÚC**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên - 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 từng được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Phạm Văn Hòa

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 tập thể và cá nhân, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông - Phó Hiệu trưởng Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

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 Lãnh đạo Huyện ủy, UBND huyện Lập Thạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý dự án, Bồi thường giải phóng mặt bằng và phát triển quỹ đất huyện Lập Thạch, UBND các xã: Đồng Ích, Tiên Lữ, Đình Chu và Văn Quán huyện Lập Thạch đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các cán bộ, đồng nghiệp đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn gia đình, bố mẹ, anh chị em và vợ con tôi 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!

Tác giả luận văn

Phạm Văn Hòa

MỤC LỤC

Lời cam đoan	i
Lời cảm ơn.....	ii
Mục lục.....	iii
Danh mục các từ viết tắt	vii
Danh mục các bảng.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1.1 Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2 Mục đích và yêu cầu nghiên cứu	3
1.2.1 Mục đích nghiên cứu.....	3
1.2.2 Yêu cầu nghiên cứu	4
Chương 1: TỔNG QUAN VỀ CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	5
1.1 Cơ sở khoa học và thực tiễn về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	5
1.1.1 Một số khái niệm.	5
1.1.1.1 Thu hồi đất.....	5
1.1.1.2 Bồi thường	5
1.1.1.3 Hỗ trợ	5
1.1.1.4 Tái định cư.....	5
1.1.2 Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	5
1.1.2.1 Một số yếu tố cơ bản trong quản lý nhà nước về đất đai.	5
1.1.2.2 Yếu tố giá đất và định giá đất.....	8
1.1.2.3 Thị trường bất động sản.	9
1.2 Vai trò của công tác giải phóng mặt bằng đối với sự phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống xã hội	10
1.2.1 Đối với sự phát triển cơ sở hạ tầng.....	10
1.2.2 Đối với sự phát triển kinh tế - xã hội.....	11
1.3 Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của một số nước và tổ chức trên thế giới	11

1.3.1 Trung Quốc.....	11
1.3.2 Ấn Độ.....	12
1.3.3 Australia	13
1.3.4 Các tổ chức ngân hàng trên thế giới	15
1.3.5 Một số kinh nghiệm từ chính sách của một số nước và tổ chức quốc tế về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	16
1.4 Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở nước ta.....	18
1.4.1 Thời kỳ trước khi có Luật Đất đai năm 1987	18
1.4.2 Thời kỳ từ năm 1988 đến năm 1993	19
1.4.3 Thời kỳ từ năm 1993 đến năm 2003	20
1.4.4 Thời kỳ từ khi có Luật Đất đai năm 2003 đến nay	23
1.5 Chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc qua các thời kỳ.....	25
1.5.1 Thời kỳ trước khi tái lập Tỉnh (1997)	25
1.5.2 Thời kỳ từ năm 1997 đến năm 2004	25
1.5.3 Thời kỳ từ năm 2004 đến nay	26
1.6 Nhận xét, đánh giá	27
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	28
2.1 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	28
2.1.1 Đối tượng nghiên cứu	28
2.1.2 Phạm vi nghiên cứu	28
	28
	28
	28
2.3 Nội dung nghiên cứu.....	29
2.4 Phương pháp nghiên cứu.....	29
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	31
3.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Lập Thạch.....	31
3.1.1 Điều kiện tự nhiên.....	31
3.1.1.1 Vị trí địa lý.....	31

3.1.1.2 Đặc điểm địa hình	31
3.1.1.3 Đặc điểm địa chất khoáng sản	32
3.1.1.4 Đặc điểm khí hậu	32
3.1.1.5 Tài nguyên đất	33
3.1.2 Đặc điểm kinh tế - xã hội	35
4.1.2.1 Dân số và nguồn lực lao động	35
3.1.2.2 Thực trạng phát triển các ngành kinh tế.....	35
3.2 Thực trạng công tác quản lý Nhà nước về đất đai.....	37
3.2.1 Triển khai thi hành Luật Đất đai.....	37
3.2.2 Tình hình quản lý đất đai	38
3.2.2.1 Địa giới hành chính.....	38
3.2.2.2 Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	39
3.2.2.3 Công tác quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất	39
3.2.2.4 Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSD đất.....	40
3.2.2.5 Công tác thống kê, kiểm kê đất đai.....	41
3.2.2.6 Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai	41
3.2.2.7 Công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.....	42
3.3 Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện 2 dự án: Đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai và Đường dây 500KV Sơn La - Hiệp Hòa đoạn qua huyện Lập Thạch tỉnh Vĩnh Phúc.....	42
3.3.1 Giới thiệu khái quát về 2 dự án nghiên cứu	42
3.3.1.1 Dự án Đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai.....	42
3.3.1.2. Dự án Đường dây 500KV Sơn La - Hiệp Hoà.	43
3.3.2 Các văn bản pháp lý có liên quan đến các dự án.....	44
3.3.2.1. Các văn bản pháp lý chung.....	44
3.3.2.2. Các văn bản pháp lý riêng.	45

3.3.3 Đánh giá kết quả thực hiện chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 2 dự án nghiên cứu	46
3.3.3.1 Đối tượng và điều kiện được bồi thường về đất.....	46
3.3.3.2 Giá đất tính bồi thường, hỗ trợ	58
3.3.3.3 Giá bồi thường về tài sản.....	62
3.3.3.4 Chính sách hỗ trợ và tái định cư	68
3.3.4 Đánh giá chung việc thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ, TĐC tại 2 dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Lập Thạch.	75
3.3.4.1 Về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	76
3.3.4.2 Về tổ chức thực hiện	77
3.4 Tác động của việc thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất bị thu hồi trên địa bàn huyện Lập Thạch.....	78
3.4.1 Tác động về kinh tế.....	78
3.4.2 Tác động tới đời sống và việc làm.....	79
3.5 Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện Lập Thạch.....	80
3.5.1 Hoàn thiện chính sách, pháp luật và các quy định của địa phương.....	80
3.5.2 Hoàn thiện trình tự thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	82
3.5.3 Tăng cường năng lực tổ chức thực hiện và giám sát việc thực hiện các chính sách, quy định của pháp luật	83
3.5.4 Xây dựng, triển khai các chương trình, dự án giải quyết các tác động tiêu cực của việc thu hồi đất đối với người có đất bị thu hồi.....	83
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	86
1 Kết luận	86
2 Kiến nghị.....	87
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	89

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Các chữ viết tắt	Ký hiệu
1	Chứng nhận quyền sử dụng đất	CNQSDĐ
2	Giải phóng mặt bằng	GPMB
3	Ngân hàng phát triển Châu Á	ADB
4	Ngân hàng Thế giới	WB
5	Tái định cư	TĐC
6	Ủy ban nhân dân	UBND

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu các loại đất theo hiện trạng sử dụng đất năm 2012	34
Bảng 3.2. Kết quả bồi thường, GPMB Dự án Đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai	54
Bảng 3.3. Kết quả bồi thường, GPMB Dự án Đường dây 500KV Sơn La - Hiệp Hòa.....	56
Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường về đất tại 2 dự án	57
Bảng 3.5 . Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường	57
Bảng 3.6. Tổng hợp đơn giá bồi thường về đất tại 2 dự án	60
Bảng 3.7. So sánh mức độ chênh lệch giữa giá bồi thường của 2 dự án và giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất	60
Bảng 3.8. Ý kiến của người bị thu hồi đất về giá đất tính bồi thường tại 2 dự án.....	61
Bảng 3.9. Tổng hợp đơn giá bồi thường tài sản là cây cối, hoa màu tại 2 dự án	66
Bảng 3.10. Tổng hợp đơn giá bồi thường tài sản là nhà ở, vật kiến trúc tại 2 dự án	67
Bảng 3.11. Ý kiến của người bị thu hồi đất trong việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất tại 2 dự án	68
Bảng 3.12. Kết quả thực hiện bố trí TĐC dự án Đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai.....	73
Bảng 3.13. Kết quả thực hiện bố trí TĐC dự án Đường dây 500KV Sơn La - Hiệp Hòa..	74
Bảng 3.14. Tổng hợp kết quả chi trả bồi thường tại 2 dự án nghiên cứu, đoạn qua địa bàn huyện Lập Thạch	75