

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

ĐỖ VĂN THỦY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
DỰ ÁN XÂY DỰNG TRUNG TÂM DỊCH VỤ Y TẾ
VÀ CHĂM SÓC SỨC KHỎE TỈNH VĨNH PHÚC**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên - 2013

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐỖ VĂN THỦY

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
DỰ ÁN XÂY DỰNG TRUNG TÂM DỊCH VỤ Y TẾ
VÀ CHĂM SÓC SỨC KHỎE 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 Khắc Thái Sơn

Thái Nguyên - 2013

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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

TÁC GIẢ

Đỗ Văn Thủy

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy cô Khoa Tài nguyên và Môi trường và Khoa Sau Đại học, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi có nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của **PGS. TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn**, là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Ban Giải phóng mặt bằng và Phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Phúc; UBND huyện Tam Đảo; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Đảo, các anh chị em và bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

Với tấm lòng chân thành, tôi xin cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2013

Tác giả luận văn

Đỗ Văn Thủy

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. ĐẶT VẤN ĐỀ.....	1
2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI.....	3
2.1. Mục tiêu tổng quát.....	3
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
3. YÊU CẦU CỦA ĐỀ TÀI	3
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI	4
1.1.1. Cơ sở lí luận của đề tài	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	5
1.2. KHÁI QUÁT NHỮNG VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG.....	6
1.2.1. Một số khái niệm liên quan đến giải phóng mặt bằng	6
1.2.2. Những quy định về thu hồi đất.....	7
1.2.3. Những quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	8
1.2.4. Giá quyền sử dụng đất và định giá quyền sử dụng đất trong bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.....	10
1.2.4.1. Giá quyền sử dụng đất (giá đất)	10
1.2.4.2. Định giá quyền sử dụng đất và định giá bất động sản	11
1.2.4.3. Ảnh hưởng của yếu tố định giá đất đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư	12

1.2.5. Những quy định về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất	13
1.2.6. Những quy định về tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	14
1.2.7. Quy trình bồi giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất	15
1.3. CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN THẾ GIỚI VÀ Ở	
VIỆT NAM.....	17
1.3.1. Sơ lược về công tác giải phóng mặt bằng trên thế giới.....	17
1.3.2. Sơ lược về công tác giải phóng mặt bằng ở Việt Nam	21
1.3.2.1. Thời kỳ trước khi có Luật Đất đai 1988.....	21
1.3.2.2 Thời kỳ từ năm 1988 đến năm 1993	23
1.3.2.3. Thời kỳ từ năm 1993 đến năm 2003	24
1.3.2.4. Thời kỳ từ khi có Luật Đất đai 2003	27
1.3.3. Sơ lược về công tác giải phóng mặt bằng ở tỉnh Vĩnh Phúc.....	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
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	32
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	32
2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	32
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	34
2.4.1. Phương thu thập thông tin thứ cấp.....	34
2.4.2. Phương pháp thu thập thông tin sơ cấp.....	34
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu điều tra.....	35
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1. TÌNH HÌNH CƠ BẢN CỦA HUYỆN TAM ĐẢO.....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên của huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc.....	36

3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội của huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc.....	37
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc.....	40
3.1.4. Công tác quản lý đất đai của huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc	42
3.2. CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN TAM ĐẢO.....	42
3.3. VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, GPMB KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI DỰ ÁN XÂY DỰNG TRUNG TÂM DỊCH VỤ Y TẾ VÀ CHĂM SÓC SỨC KHỎE TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN TAM ĐẢO	45
3.3.1. Lựa chọn dự án nghiên cứu.....	45
3.3.2. Một số tiêu chí trong điều tra phỏng vấn	46
3.3.3. Việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án nghiên cứu	46
3.3.3.1. Xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường	46
3.3.3.2. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi làm dự án.....	50
3.3.3.3. Bồi thường thiệt hại hoa màu, vật kiến trúc trên đất bị thu hồi làm dự án.....	52
3.3.3.4. Các hỗ trợ khu thu hồi đất làm dự án.....	54
3.4. TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ĐẾN ĐỜI SỐNG, VIỆC LÀM CỦA NGƯỜI BỊ THU HỒI ĐẤT	59
3.4.1. Kết quả phỏng vấn hộ dân về thu hồi đất, bồi thường và giải phóng mặt bằng.....	59
3.4.2. Kết quả phỏng vấn hộ dân về phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ	62
3.4.3. Tác động động thu hồi đất đến lao động việc làm	63
3.4.4. Tác động thu hồi đất tới thu nhập bình quân của các hộ.....	64
3.3.5. Ý kiến về lợi ích và mong muốn xây dựng dự án.....	65
3.4.6. Đánh giá của người dân về chính sách bồi thường hỗ trợ.	65

3.5.1. Một số thành công	67
3.5.2. Một số hạn chế	69
3.5.3. Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng ở huyện Tam Đảo	72
3.5.3.1. Các giải pháp chung	72
3.5.3.2. Các giải pháp cụ thể	74
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	76
1. KẾT LUẬN	76
2. ĐỀ NGHỊ.....	77
TÀI LIỆU THAM KHẢO	78

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất huyện Tam Đảo.....	41
Bảng 3.2: Tìm hiểu quy trình một số dự án	43
Bảng 3.3: Kết quả bồi thường GPMB các dự án tại huyện Tam Đảo năm 2012.....	44
Bảng 3.4: Đơn giá bồi thường đối với đất nông nghiệp bị thu hồi đất thuộc dự án.....	50
Bảng 3.5: Đơn giá bồi thường đối với đất ở bị thu hồi đất thuộc dự án.....	50
Bảng 3.6: Kết quả về điều tra tổng tiền được bồi thường về đất bị thu hồi đất thuộc dự án.....	52
Bảng 3.7: Bồi thường thiệt hại cây trồng, vật kiến trúc trên đất bị thu hồi đất thuộc dự án.....	53
Bảng 3.8: Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ trong bồi thường,.....	57
Bảng 3.9: Kết quả thực hiện giao đất thực hiện tái định cư cho các hộ có đất ở bị thu hồi thuộc dự án	58
Bảng 3.10: Bảng tổng diện tích đất nông nghiệp và diện tích đất bị thu dự án	60
Bảng 3.11: Bảng tiền bồi thường, hỗ trợ cho các hộ bị thu hồi đất.....	61
Bảng 3.12: Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân.....	62
Bảng 3.13: Tình hình lao động của các hộ dân bị thu hồi đất tại dự án	63
Bảng 3.14: Tình hình việc làm của người trong độ tuổi lao động trước và sau khi thu hồi đất tại dự án	64
Bảng 3.15: Thu nhập bình quân của hộ dân trước và sau thu hồi đất tại dự án	64
Bảng 3.16: Ý kiến người dân về Dự án	65
Bảng 3.17: Tìm hiểu đánh giá người dân về giá trị bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng.....	66

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Sơ đồ trình tự giải phóng mặt bằng.....	31
Hình 2.1: Diện tích đất bị thu hồi của huyện Tam Đảo.....	42