ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TRẦN ĐỨC LONG

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG MỚI BỆNH VIỆN SẢN - NHI TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2010 - 2012

Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SỸ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: ***PGS. TS Lương Văn Hinh***

Thái Nguyên , 2013

Số hóa bởi trung tâm học liệu http://www.lrc-tnu.edu.vn/

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, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Trần Đức Long

Số hóa bởi trung tâm học liệu http://www.lrc-tnu.edu.vn/

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập và nghiên cứu thực hiện đề tài luận văn Thạc sỹ, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình của nhiều thầy, cô Trường Đại học Nông lâm Thái nguyên và các lãnh đạo, đồng nghiệp nơi tôi công tác. Cho phép tôi gửi lời cảm ơn chân thành tới thầy giáo, PGS. TS Lương Văn Hinh người đã trực tiếp hướng dẫn và giúp tôi suốt một thời gian từ tháng 5 năm 2012 đến nay để tôi hoàn thành đề tài này.

Tôi xin gửi lời cám ơn sâu sắc tới Ban giám hiệu Trường Đại học Nông lâm Thái nguyên, tập thể giáo viên khoa sau Đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường, Ban GPMB và Phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Phúc, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài và đóng góp những ý kiến quý báu để tôi hoàn thành tốt đề tài.

Tôi xin gửi lời cám ơn tới gia đình, những người thân, cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã tạo mọi điều kiện cho tôi thực hiện đề tài này.

Vĩnh Phúc, ngày 4 tháng 10 năm 2013

Tác giả luận văn

Trần Đức Long

Số hóa bởi trung tâm học liệu http://www.lrc-tnu.edu.vn/

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU 1
1. Tính cấp thiết của đề tài 1
1.1.Mục đích, yêu cầu của đề tài 3
1.1.1. Mục đích nghiên cứu của đề tài 3
1.1.2. Yêu cầu 3
1.2.3. Ý nghĩa lý luận thực tiễn 4
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU 5
1.1 Cơ sở khoa học của đề tài 5
1.1.1 Cơ sở lý luận của đề tài 5
1.1.2 Cơ sở thực tiễn của đề tài 6
1.1.3 Căn cứ pháp lý trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng 7
1.1.4 Công tác bồi thường và GPMB đất trên thế giới 8
1.2 Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của Việt Nam: 14
1.2.1 Trước khi có Luật Đất đai năm 1993: 14
1.2.2 Thời kỳ 1993 đến 2003 15
1.2.3 Từ khi có Luật đất đai năm 2003 15
1.2.4 Công tác giải phóng mặt bằng ở một số tỉnh thành của Việt Nam 16
1.3. Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của tỉnh Vĩnh Phúc: 18
1.3.1 Chính sách bồi thường: 18
1.3.2 Tình hình thực hiện công tác GPMB của thành phố Vĩnh Phúc .. 24
1.4. Nhận xét chung về tổng quan các vấn đề nghiên cứu 26
Chương: 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU 27
2.1. Đối tượng nghiên cứu 27

Số hóa bởi trung tâm học liệu http://www.lrc-tnu.edu.vn/

2.2 Phạm vi nghiên cứu 27
2.3 Địa điểm và thời gian nghiên cứu 27
2.3.1 Địa điểm 27
2.3.2 Thời gian thực hiện đề tài 27
2.4. Nội dung nghiên cứu 27
2.5. Phương pháp nghiên cứu 28
2.5.1 Phương pháp tiếp cận hệ thống 28
2.5.2 Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp 28
2.5.3 Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp: 29
2.5.4 Phương pháp thống kê tổng hợp 29
2.5.5 Phương pháp phân tích và xử lý số liệu 29
2.5.6 Phương pháp kế thừa 29
2.5.7 Phương pháp chuyên gia 29
2.5.8 Phương pháp minh họa 29
Chương 3 : KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN 30
3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội khu vực tổ chức thực hiện Dự án. 30
3.1.1 Điều kiện tự nhiên 30
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội 36
3.2 Hiện trạng công tác quản lý sử dụng đất của vùng Dự án. 48
3.3 Khái quát về Dự án Xây dựng mới Bệnh viện Sản - Nhi tỉnh Vĩnh Phúc 50
3.3.1. Căn cứ pháp lý 51
3.3.2. Vị trí, quy mô, tính chất của dự án: 52
3.4. Đánh giá công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng 52
3.4.1 Quy trình thu hồi đất, bồi thường GPMB thực tế của dự án Bệnh viện Sản - Nhi Vĩnh Phúc. 52
3.4.2. Kết quả các bước triển khai thực hiện Dự án 55
3.4.3. Đánh giá kết quả BT, GPMB và TĐC của Dự án 56
3.4.4. Tổng hợp các loại đất bị thu hồi tại khu vực GPMB: 64

Số hóa bởi trung tâm học liệu http://www.lrc-tnu.edu.vn/

3.4.5. Tổng hợp kinh phí bồi thường GPMB của dự án 65
3.5. Tác động của việc thực hiện chính sách BT, GPMB dự án xây dựng mới Bệnh viện Sản – Nhi tỉnh Vĩnh Phúc đến đời sống của các hộ dân có đất bị thu hồi..... 67
3.5.1 Mục đích sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của người dân bị thu hồi đất.. 67
3.5.2 Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến đời sống của người dân bị thu hồi đất..... 68
3.5. Những thuận lợi và hạn chế 70
3.5.1. Thuận lợi 70
3.5.2. Hạn chế, khó khăn..... 70
3.5.3. Nguyên nhân 71
3.5.4 Một số giải pháp khắc phục 72
3.6. Đề xuất giải pháp tiến hành trong công tác GPMB của Ban GPMB và PTQĐ trong thời gian tới. 74
3.6.1 Quy trình thực hiện công tác GPMB: 75
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....76
1. Kết luận 76
2. Kiến nghị 77
TÀI LIỆU THAM KHẢO 79

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Ý nghĩa
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
NĐ-CP	: Nghị định Chính phủ
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
UBND	: Ủy ban nhân dân
QĐ-UBND	: Quyết định - Ủy ban nhân dân
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
BT, HT	: Bồi thường, hỗ trợ
KT-XH	: Kinh tế xã hội
ADB	: Ngân hàng phát triển châu á
WB	: Ngân hàng thế giới
QH-KH	: Quy hoạch kế hoạch
TĐC	: Tái định cư
DT	: Diện tích
PTQĐ	: Phát triển quỹ đất

Số hóa bởi trung tâm học liệu http://www.lrc-tnu.edu.vn/

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

Bảng 3.1: Số lao động Tam Dương và Yên Lạc 2006-2010..... 41
Bảng 3.2: Diện tích các loại đất cần thu hồi và GPMB của Dự án..... 50
Bảng: 3.3. Đối tượng và điều kiện bồi thường..... 57
Bảng 3.4: Kết quả bồi thường hỗ trợ đất nông nghiệp quỹ I của Dự án..... 59
Bảng 3.5: Kết quả bồi thường hỗ trợ đất nông nghiệp quỹ II của Dự án 60
Bảng 3.6: Bảng đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả 63
Bảng 3.7: Các loại đấtbị thu hồi của dự án 64
Bảng: 3.8: Kinh phí thực hiện phương án bồi thường GPMB..... 66
Bảng 3.9: Hình thức bồi thường cho hộ gia đình bị thu hồi đất 67
Bảng 3.10: Mục đích sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân bị thu hồi đất..... 68
Bảng 3.11: Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến đời sống của người dân bị thu hồi đất..... 68
Bảng 3.12: Tình hình việc làm và hỗ trợ việc làm sau khi thu hồi đất..... 69

Số hóa bởi trung tâm học liệu http://www.lrc-tnu.edu.vn/

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là vấn đề sống còn của mỗi quốc gia, nhà nước muốn tồn tại và phát triển thì phải quản chặt, nắm chắc tài nguyên đất đai. Mỗi thời kỳ lịch sử với chế độ chính sách khác nhau xong đều phải có chính sách quản lý đất đai đặc trưng cho thời kỳ lịch sử đó.

Từ khi nước Việt Nam Dân Chủ Cộng Hòa ra đời (nay là Cộng hòa xa hội chủ nghĩa Việt Nam) đã ban hành Hiến pháp và đến nay đã sửa đổi bốn lần (Hiến pháp 1946; 1959; 1980; 1992). Tại điều 20 Hiến pháp năm 1980 quy định "Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch chung nhằm đảm bảo đất đai được sử dụng hợp lý và tiết kiệm".

Tại chương 2 Điều 17, 18 Hiến pháp năm 1992 quy định " Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý theo quy hoạch - kế hoạch của pháp luật, đảm bảo sử dụng đúng mục đích và hiệu quả. Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài".

Pháp luật về đất đai bao gồm các quy phạm quản lý về sử dụng đất đai với các hình thức như: luật, pháp lệnh, nghị định, thông tư, quyết định, vv...Do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để điều chỉnh các quan hệ về đất đai.

Quyết định số: 201/QĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 1/7/1980 về thống nhất và tăng cường công tác quản lý đất đai trong cả nước. "Toàn bộ quỹ đất trong cả nước đều do Nhà nước thống nhất quản lý theo quy hoạch - kế hoạch chung nhằm đảm bảo ruộng đất được sử dụng hợp lý, tiết kiệm và đi lên hướng sản xuất lớn XHCN".

Cùng với một số văn bản hướng dẫn của hiến pháp. Luật đất đai ra đời và sửa đổi bổ sung (một số lần) cho phù hợp với các thời kỳ phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Luật đất đai năm 1988 là một trong những luật đất đai cụ

thể hoá được nhiều điều quan trọng. Tại Điều 9 Luật đất đai năm 1988 thể hiện 7 nội dung quản lý nhà nước về đất đai.

Luật đất đai năm 1993 tại Điều 8 quy định: " Chính phủ thống nhất quản lý đất đai trong cả nước. UBND các cấp thực hiện quản lý nhà nước về đất đai trong địa phương theo thẩm quyền được quy định tại luật này. Thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai ở trung ương chịu trách nhiệm trước chính phủ, thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm trước UBND cùng cấp trong việc quản lý nhà nước về đất đai".

Luật đất đai năm 2003 ra đời gồm 146 điều nó vừa mang tính kế thừa, hoàn thiện và có tầm nhìn mở rộng hơn một số điều khoản nhằm phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội, tại khoản 2 điều 6 quy định: Nội dung quản lý nhà nước về đất đai được cụ thể hoá bằng các văn bản quy phạm pháp luật.

Trong đó: Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗi trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung việc cấp giấy CNQSDĐ, trình tự thực hiện thủ túc BT, HT tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, đấu giá thu hồi đất, BT, HT và tái định cư.

Trên cơ sở đó các tỉnh, thành ban hành các quyết định liên quan đến giá đất hàng năm, đơn giá bôi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất..vv.

Có thể nói đây là cẩm nang, pháp lý quan trọng để cho các tổ chức làm nhiện vụ GPMB trên phạm vi toàn tỉnh. Tuy nhiên, đây cũng là vấn đề khó nhất trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai vì đặc điểm đa dạng và phức tạp, công tác BT, GPMB đòi hỏi nhiều về chuyên môn hoá, xã hội hoá và kỹ thuật hoá, phẩm chất đạo đức của người cán bộ được giao thực hiện nhiệm vụ này.

Thực tế trong những năm qua nhiều dự án được các tổ chức làm nhiện vụ GPMB nhận bàn giao được mặt bằng, thu hút được nhiều nhà đầu tư góp