

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

DƯƠNG MẠNH TIẾN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN ĐOẠN
ĐƯỜNG TỪ CẦU BÌ LA ĐẾN TRUNG TÂM
THỊ TRẤN LẬP THẠCH, HUYỆN LẬP THẠCH,
TỈNH VĨNH PHÚC**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2015

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

DƯƠNG MẠNH TIẾN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN ĐOẠN
ĐƯỜNG TỪ CẦU BÌ LA ĐẾN TRUNG TÂM
THỊ TRẤN LẬP THẠCH, HUYỆN LẬP THẠCH,
TỈNH VĨNH PHÚC**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60 85 01 03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thanh Hải

Thái Nguyên – 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức và sự nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn và dưới sự hướng dẫn khoa học của TS. Nguyễn Thanh Hải.

Các số liệu, mô hình và những kết quả trong luận văn là trung thực, các đề xuất đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất kỳ hình thức nào trước khi bảo vệ và công nhận bởi Hội đồng đánh giá luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ.

Tác giả luận văn

Dương Mạnh Tiến

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới TS. Nguyễn Thanh Hải người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy giáo, cô giáo trong Phòng Đào tạo, khoa Quản lý Tài nguyên, Khoa Môi trường, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND các xã Đồng Ích, Xuân Lôi, Tử Du, Tiên Lữ cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện luận văn này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Học viên

Dương Mạnh Tiến

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát.....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của nghiên cứu.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học và thực tiễn về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	4
1.1.1. Một số khái niệm.....	4
1.1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.2.1. Một số yếu tố cơ bản trong quản lý nhà nước về đất đai	4
1.1.2.2. Yếu tố giá đất và định giá đất.	7
1.1.2.3. Thị trường bất động sản.	8
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	9
1.2.1. Đối với sự phát triển cơ sở hạ tầng	9
1.2.2. Đối với sự phát triển kinh tế - xã hội	10
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. Thái Lan	13
1.3.3. Úc	14
1.3.4. Ngân hàng Thế giới (WB) và Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB)	16
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.....	17

1.4. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam	18
1.4.1. Thời kỳ trước khi có Luật Đất đai năm 1993	18
1.4.2. Thời kỳ từ năm 1993 đến năm 2003	22
1.4.3. Thời kỳ từ khi có Luật Đất đai năm 2003 đến nay	26
1.4.4. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Vĩnh Phúc	27
1.4.5. Nhận xét, đánh giá công tác bồi thường hình sách bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất của Việt Nam và tỉnh Vĩnh Phúc	28
Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	30
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	30
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	30
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	30
2.3. Nội dung nghiên cứu	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu	30
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp	30
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp	31
2.4.3. Phương pháp thống kê phân tích, xử lý số liệu	31
2.4.4. Phương pháp chuyên gia	31
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	32
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Lập Thạch	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	32
3.1.1.1. Vị trí địa lý	32
3.1.1.2. Đặc điểm địa hình	32
3.1.1.3. Đặc điểm địa chất khoáng sản	33
3.1.1.4. Tài nguyên đất	33
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	36
3.1.2.1. Dân số và nguồn lực lao động	36

3.1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế.....	36
3.2. Đánh giá thực trạng sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai của huyện Lập Thạch.....	39
3.2.1. Địa giới hành chính.....	39
3.2.2. Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	39
3.2.3. Công tác quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....	40
3.2.4. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSD đất.....	41
3.2.5. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai.....	42
3.2.6. 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.....	42
3.2.7. Công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.....	43
3.3. Đánh giá kết quả thực hiện công tác bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường từ cầu Bì La đến trung tâm thị trấn Lập Thạch.....	43
3.2.1. Giới thiệu khái quát về dự án nghiên cứu.....	43
3.2.2. Các văn bản pháp lý có liên quan đến dự án nghiên cứu.....	44
3.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án nghiên cứu.....	45
3.3.3.1. Đối tượng và điều kiện được bồi thường về đất.....	45
3.3.3.2. Giá đất tính bồi thường, hỗ trợ.....	48
3.3.3.3. Giá bồi thường về tài sản.....	50
3.3.3.4. Chính sách hỗ trợ và tái định cư.....	54
3.4. Đánh giá tác động của việc thu hồi đất đến lao động và đời sống của người dân	58
3.4.1. Tác động đến lao động và việc làm.....	58
3.4.2. Tác động đến thu nhập.....	59

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	60
3.5.1. Tăng cường vai trò cộng đồng trong công tác giải phóng mặt bằng	60
3.5.2. Nâng cao năng lực cán bộ và hiệu quả làm việc của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng	61
3.5.3. Tăng cường sự phối hợp từ Trung ương đến cơ sở và giữa các cơ quan với nhau	61
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.....	62
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	64
1. Kết luận	64
2. Kiến nghị	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO	66
MỘT SỐ HÌNH ẢNH CỦA DỰ ÁN ĐƯỜNG TỪ CẦU BÌ LA ĐI TRUNG TÂM THỊ TRẤN LẬP THẠCH	70

DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Các chữ viết tắt
ADB	Ngân hàng phát triển Châu Á
BT	Bồi thường
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GQVL	Giải quyết việc làm
NN& PTNT	Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
TĐC	Tái định cư
UBND	Ủy ban nhân dân
WB	Ngân hàng Thế giới

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 của huyện Lập Thạch	35
Bảng 3.2. Tổng hợp kết quả xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường về đất tại dự án nghiên cứu	46
Bảng 3.3 . Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường	47
Bảng 3.4. So sánh mức độ chênh lệch giữa giá bồi thường và giá bồi thường tại thời điểm thu hồi đất	49
Bảng 3.5. Ý kiến của người dân bị thu hồi đất về giá đất tính bồi thường tại dự án nghiên cứu.....	50
Bảng 3.6. Tổng hợp đơn giá bồi thường cây cối hoa màu tại dự án nghiên cứu	51
Bảng 3.7. Tổng hợp đơn giá bồi thường nhà ở, vật kiến trúc.....	52
Bảng 3.8. Tổng hợp đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả.....	53
Bảng 3.9. Ý kiến của người bị thu hồi đất trong việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất tại dự án.....	53
Biểu 3.10. Kết quả bồi thường, hỗ trợ GPMB của dự án nghiên cứu.....	55
Bảng 3.11. So sánh diện tích đất thu hồi và đất tái định cư.....	56
Bảng 3.12. So sánh giá bồi thường và giá tái định cư.....	57
Bảng 3.13. Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất	58
Bảng 3.14 Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất	59
Bảng 3.15 Đánh giá về tình hình tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội của các hộ dân sau khi bị thu hồi đất	60