

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN VIỆT DŨNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN
XÂY DỰNG ĐƯỜNG TRỰC CHÍNH NỐI TRUNG TÂM THỊ XÃ
PHÚ THỌ VỚI QUỐC LỘ 2 VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
KHU DÂN CƯ VEN ĐƯỜNG (ĐƯỜNG 35M)
GIAI ĐOẠN 2008 - 2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

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

NGUYỄN VIỆT DŨNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN
XÂY DỰNG ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH NỐI TRUNG TÂM THỊ XÃ
PHÚ THỌ VỚI QUỐC LỘ 2 VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
KHU DÂN CƯ VEN ĐƯỜNG (ĐƯỜNG 35M)
GIAI ĐOẠN 2008 - 2013**

**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: GS.TS. ĐẶNG VĂN MINH

THÁI NGUYÊN - 2015

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các 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 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 đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Nguyễn Việt Dũng

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành Luận văn này, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ tận tình của nhiều tập thể và cá nhân. Nhân dịp này tôi xin bày tỏ lời cảm ơn sâu sắc đến:

Tập thể các thầy, cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường, Khoa Sau Đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành Luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn thầy giáo **GS.TS. Đặng Văn Minh** người đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn lãnh đạo UBND thị xã Phú Thọ và tập thể phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phú Thọ, chi cục Thống kê thị xã Phú Thọ đã tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong thời gian nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Phú Thọ, ngày tháng 9 năm 2015

Tác giả luận văn

Nguyễn Việt Dũng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
MỞ ĐẦU.....	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục tiêu của đề tài	2
1.3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng	4
1.1.1. Sự cần thiết của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.2. Đặc điểm của công tác giải phóng mặt bằng	5
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng	6
1.2. Các văn bản có liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng....	10
1.3. Quy trình thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	12
1.4. Chính sách về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của các tổ chức tài trợ và một số nước trên thế giới	13
1.4.1. Trung Quốc	13
1.4.2. Thái Lan.....	14
1.4.3. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của WB và ADB	15
1.4.4. Một số bài học về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của một số nước và tổ chức quốc tế	17
1.5. Kinh nghiệm và tình hình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại một số địa phương ở Việt Nam.....	18
1.5.1. Kinh nghiệm cho Việt Nam.....	18

1.5.2. Tình hình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại một số địa phương ở Việt Nam.....	19
1.6. Kết quả giải phóng mặt bằng ở tỉnh Phú Thọ	22
Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	24
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành.....	24
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	24
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội liên quan tới công tác GPMB	24
2.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn Thị xã Phú Thọ	24
2.3.3. Thực trạng công tác bồi thường GPMB trong dự án đường trục chính nổi trung tâm thị xã Phú Thọ với Quốc lộ 2 và hạ tầng kỹ thuật khu dân ven đường (đường 35 m)	24
2.3.4. Đánh giá ảnh hưởng của việc GPMB đến đời sống người dân thuộc dự án đường trục chính nổi trung tâm thị xã Phú Thọ với Quốc lộ 2 và hạ tầng kỹ thuật khu dân ven đường (đường 35 m)	25
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường GPMB trên địa bàn Thị xã Phú Thọ.....	25
2.4. Phương pháp nghiên cứu	25
2.4.1. Phương pháp kế thừa	25
2.4.2. Phương pháp điều tra	26
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp số liệu điều tra	27
2.4.4. Phân tích và xử lý số liệu.....	27
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	28
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội liên quan tới công tác GPMB	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	28
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	31
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thị xã....	37
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thị xã Phú Thọ.....	39

3.2.1. Tình hình quản lý đất đai	39
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất Thị xã Phú Thọ.....	44
3.3. Thực trạng công tác bồi thường GPMB trong dự án đường trục chính nội trung tâm thị xã Phú Thọ với Quốc lộ 2 và hạ tầng kỹ thuật khu dân cư ven đường (đường 35m).....	45
3.3.1. Giới thiệu về nội dung dự án	45
3.3.2. Đánh giá quy trình thu hồi đất, giải phóng mặt bằng	51
3.3.3. Đánh giá việc bồi thường.....	52
3.3.4. Đánh giá việc hỗ trợ.....	66
3.3.5. Đánh giá việc tái định cư	67
3.4. Đánh giá ảnh hưởng của việc GPMB đến đời sống người dân thuộc dự án đường trục chính nội trung tâm thị xã Phú Thọ với Quốc lộ 2 và hạ tầng kỹ thuật khu dân ven đường (đường 35 m).....	67
3.4.1. Đánh giá ảnh hưởng của việc GPMB đến đời sống người dân về mặt kinh tế.....	67
3.4.2. Đánh giá ảnh hưởng của việc GPMB đến đời sống người dân về mặt xã hội.....	70
3.4.3. Đánh giá ảnh hưởng của việc GPMB đến đời sống người dân về mặt gia đình.....	71
3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường GPMB trên địa bàn thị xã Phú Thọ	73
3.5.1. Những khó khăn, tồn tại	73
3.5.2. Nguyên nhân của những khó khăn, tồn tại	75
3.5.3. Một số giải pháp khắc phục	76
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	81
1. Kết luận	81
2. Đề nghị	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83
PHỤ LỤC	86

DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
CNH - HDH	: Công nghiệp hoá - Hiện đại hóa
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
ĐTH	: Đô thị hoá
DV	: Dịch vụ
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
KCN	: Khu công nghiệp
QĐ	: Quyết định
QLNN	: Quản lý Nhà nước
TBCN	: Tư bản chủ nghĩa
THCS	: Trung học cơ sở
THPT	: Trung học phổ thông
TM - DV	: Thương mại - Dịch vụ
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TTCN	: Tiểu thủ công nghiệp
UBND	: Ủy ban Nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Một số chỉ tiêu kinh tế giai đoạn 2008 - 2014 của TX Phú Thọ	32
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất thị xã Phú Thọ tính đến 01/01/2014	44
Bảng 3.3: Tổng hợp diện tích đất bị thu hồi của Dự án xây dựng công trình Đường trục chính nối thị xã Phú Thọ với đường Quốc lộ 2 và hạ tầng kỹ thuật khu dân cư ven đường	47
Bảng 3.4: Tổng hợp chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Dự án	50
Bảng 3.5: Bảng giá đất ở nông thôn các vị trí còn lại Nhà nước	54
Bảng 3.6. Giá đất ở ven trục đường giao thông chính đoạn qua khu dự án Nhà nước áp dụng tính giá bồi thường năm 2013	55
Bảng 3.7. Giá đất ở ven trục đường giao thông chính đoạn qua xã Hà Lộc, TX Phú Thọ	55
Bảng 3.8. Giá đất ở ven trục đường giao thông chính đoạn qua xã Phú Hộ, TX Phú Thọ	56
Bảng 3.9. Giá đất ở ven trục đường giao thông chính đoạn qua	57
Bảng 3.10. Giá đất ở ven trục đường giao thông chính đoạn qua	57
Bảng 3.11: Bảng giá đất ở giai đoạn 2008-2013 trên địa bàn các xã phường nghiên cứu	60
Bảng 3.12: Tổng hợp đơn giá bồi thường về tài sản tại các xã, phường của Dự án	63
Bảng 3.13: Đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả	64
Bảng 3.14. Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định giá bồi thường và tài sản trên đất tại dự án	65
Bảng 3.15: Tổng hợp các khoản hỗ trợ của dự án đường nối thị xã Phú Thọ với Quốc lộ 2 theo điều tra, phỏng vấn	66
Bảng 3.16: Thu nhập bình quân của hộ dân trước và sau khi dự án thu hồi đất	68
Bảng 3.17: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị dự án thu hồi đất	68

Bảng 3.18. Thu nhập bình quân nhân khẩu/năm phân theo nguồn thu nhập.....	69
Bảng 3.19: Tình hình an ninh trật tự xã hội khu vực dân cư sau khi thu hồi đất thực hiện dự án	70
Bảng 3.20: Quan hệ nội bộ gia đình của các hộ dân sau khi bị thu hồi đất....	71
Bảng 3.21: Tình hình sử dụng tiền bồi thường của người dân bị thu	71
Bảng 3.22: Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ.....	72