

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



**NGUYỄN MẠNH HẢI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG DỰ ÁN KHU CÔNG VIÊN QUẢNG  
TRƯỜNG TỈNH TẠI PHƯỜNG KHAI QUANG,  
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

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



**NGUYỄN MẠNH HẢI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG DỰ ÁN KHU CÔNG VIÊN QUẢNG  
TRƯỜNG TỈNH TẠI PHƯỜNG KHAI QUANG,  
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thị Lợi**

**Thái Nguyên - 2020**

## **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 LUẬN VĂN**

**Nguyễn Mạnh Hải**

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các Thầy, cô Khoa Quản lý đất đai và Phòng Quản lý đào tạo 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 **TS. Nguyễn Thị Lợi**, 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 Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Khai Quang và; Phòng Tài nguyên và Môi trường Tp. Vĩnh Yên, Ban GPMB & Phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Phúc, Ban Quản lý dự án Tp. Vĩnh Yên và các anh, chị em, 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 2020*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Mạnh Hải**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN</b> .....	<b>i</b>
<b>LỜI CẢM ƠN</b> .....	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC</b> .....	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT</b> .....	<b>vi</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG</b> .....	<b>vii</b>
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa của đề tài nghiên cứu .....	2
<b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học nghiên cứu đề tài .....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận .....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	10
1.2. Cơ sở thực tiễn .....	13
1.2.1. Chính sách giải phóng mặt bằng của một số nước trên thế giới.....	13
1.2.2. Công tác giải phóng mặt bằng ở Việt Nam hiện nay .....	17
1.2.3. Công tác giải phóng mặt bằng ở tỉnh Vĩnh Phúc .....	30
<b>CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG</b>	
<b>PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>34</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	34
2.2.1. Đánh giá sơ lược về tình hình cơ bản của thành phố Vĩnh Yên .....	34
2.2.2. Đánh giá kết quả của công tác bồi thường, GPMB bằng án khu Công viên quảng trường tỉnh tại phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	34

2.2.3. Đánh giá sự ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng bằng của dự án tới đời sống của người dân.....	35
2.2.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và giải pháp.....	35
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	35
2.3.2. Phương pháp so sánh, tổng hợp, xử lý, đánh giá và phân tích số liệu...	36
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>38</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Vĩnh Yên.....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	38
3.1.2. Đặc điểm kinh tế, xã hội.....	43
3.1.3. Tình hình sử dụng đất của thành phố Vĩnh Yên.....	47
3.2. Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án khu Công viên quảng trường tỉnh tại phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	49
3.2.1. Đánh giá tổng quát về tình hình chung của việc thực hiện giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên.....	49
3.2.2. Thực trạng công tác GPMB, bồi thường, hỗ trợ tái định cư tại dự án khu Công viên quảng trường tỉnh Vĩnh Phúc tại phường Khai Quang thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	51
3.2.4. Đánh giá việc xác định đối tượng và điều kiện bồi thường, hỗ trợ.....	52
3.2.5. Đánh giá kết quả thực hiện bồi thường thiệt hại về đất đai, tài sản, vật kiến trúc, và cây trồng trên đất.....	53
3.2.6. Đánh giá các chính sách hỗ trợ của dự án.....	57
3.3. Đánh giá sự ảnh hưởng của công tác GPMB của dự án đến đời sống của các hộ dân.....	62
3.3.1. Tác động đến lao động, việc làm và thu nhập của người dân sau khi thu hồi đất.....	62
3.3.2. Tác động đến việc phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng	

xã hội .....	65
3.3.3. Tác động đến tình hình an ninh, trật tự xã hội .....	66
3.3.4. Tác động đến cảnh quan và môi trường sống của người dân .....	66
3.3.5. Đánh giá của người dân về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án .....	67
3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn, tồn tại và giải pháp đối với công tác GPMB khi nhà nước thu hồi đất đối với dự án .....	68
3.4.1. Thuận lợi .....	68
3.4.2. Một số tồn tại, khó khăn.....	69
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác GPMB, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên .....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>74</b>
1. Kết luận .....	74
2. Kiến nghị .....	75
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>76</b>

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

BT	: Bồi thường
GCN	: Giấy chứng nhận
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
GPMB&PTQĐ	: Giải phóng mặt bằng và Phát triển quỹ đất
KCN	: Khu công nghiệp
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
TĐC	: Tái định cư
TP	: Thành phố
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TTCN	: Tiểu thủ công nghiệp
TMDV	: Thương mại dịch vụ
UBND	: Ủy ban nhân dân



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Kết quả thực hiện của từng huyện thể hiện cụ thể theo bảng sau: .....	31
Bảng 3.2 Tình hình dân số và lao động của thành phố Vĩnh Yên .....	46
Bảng 3.2: Cơ cấu sử dụng đất năm 2019 .....	48
Bảng 3.3: Kết quả tổng hợp các dự án được thực hiện trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên giai đoạn 2013 -2019 .....	49
Bảng 3.4: Công trình, dự án đã hoàn thành công tác BT, GPMB trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên giai đoạn 2013 -2019 .....	50
Bảng 3.5: Kết quả tổng hợp thông tin về dự án .....	51
Bảng 3.6: Tổng hợp kết quả điều tra, xác định đối tượng được bồi thường tại dự án .....	52
Bảng 3.7: Kết quả bồi thường về đất của dự án.....	53
Bảng 3.8: Kết quả bồi thường về tài sản, vật kiến trúc và cây trồng trên đất của dự án .....	54
Bảng 3.9. Bảng đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả .....	56
Bảng 3.10: Tổng hợp kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ tại dự án .....	60
Bảng 3.11: Tình hình hỗ trợ, đào tạo nghề và xin việc làm sau khi thu hồi đất....	61
Bảng 3.12: Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất tại dự án .....	62
Bảng 3.13: Thu nhập bình quân của người dân tại dự án .....	63
Bảng 3.14: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất.....	64
Bảng 3.15: Tình hình cơ sở hạ tầng sau khi thu hồi đất.....	65
Bảng 3.16: Tình hình an ninh, trật tự xã hội sau khi thu hồi đất .....	66
Bảng 3.17: Tình hình cảnh quan và môi trường sống của người dân sau khi thu hồi đất.....	66
Bảng 3.18: Bảng tổng hợp đánh giá của người dân về công tác bồi thường GPMB của dự án .....	67

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện các công trình, dự án phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng là một khâu quan trọng, then chốt, được Nhà nước và toàn thể xã hội quan tâm, nó không chỉ ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi của tổ chức, cá nhân và hộ gia đình có đất bị thu hồi mà còn ảnh hưởng rất lớn tới tình hình kinh tế, chính trị - xã hội của địa phương, vì vậy đòi hỏi phải được giải quyết một cách thoả đáng và khoa học.

Do vậy, cần áp dụng linh hoạt các quy định của pháp luật vào điều kiện thực tế của địa phương. Trước những khó khăn như vậy, việc đánh giá công tác GPMB để đưa ra những phương án khả thi giải quyết những khó khăn khi bồi thường giải phóng mặt bằng đang là một nhu cầu hết sức cấp thiết của xã hội.

Công tác GPMB là một lĩnh vực nhạy cảm, phức tạp và gặp rất nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện, như việc đơn giá bồi thường, hỗ trợ phải hợp lý với người dân, vì khung giá bồi thường đất và tài sản gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi thường thấp hơn rất nhiều so với giá ngoài thị trường, đặc biệt là giá đất ở có sự chênh lệch lớn giữa các vùng lân cận như khu vực Hà Nội; thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ ... Ngoài ra, còn phải giải quyết vấn đề công ăn việc làm, bố trí tái định cư và các hậu quả sau giải phóng mặt bằng....

Trong những năm qua trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc có rất nhiều công trình, dự án thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng như: Dự án đường Cao tốc Nội Bài - Lào Cai, Dự án đường Nguyễn Tất Thành kéo dài, Dự án đường Tôn Đức Thắng kéo dài, Dự án Khu Công nghiệp Tam Dương II khu A và khu B, Dự án Khu đô thị Quảng Lợi, Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên .... Trong đó có dự án Khu công Viên quảng trường tỉnh Vĩnh Phúc tại phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Để nâng cấp cơ sở hạ tầng và phát triển thành một thành phố vững mạnh, để thấy