

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



**VŨ ĐỨC THÁI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT  
BẰNG DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP HÙNG  
VƯƠNG - PHÚC THẮNG TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ**  
**QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên – 2020**

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



**VŨ ĐỨC THÁI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT  
BẰNG DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP HÙNG  
VƯƠNG - PHÚC THẮNG TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số ngành: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Phan Đình Bình**

**Thái Nguyên –2020**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là đề tài nghiên cứu của riêng tôi, các số liệu và kết quả sử dụng để nghiên cứu viết luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ học vị nào, mọi trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc rõ ràng.

**Tác giả luận văn**

**Vũ Đức Thái**

## 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 vô cùng quý báu của các Thầy, cô Khoa Quản lý Tài nguyên và Phòng Đào tạo, 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. Phan Đình Bình**, 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 Vĩnh Phúc, UBND thành phố Phúc Yên; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phúc Yên, Ban Quản lý dự án thành phố Phúc 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**

**Vũ Đức Thái**

**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
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TĐC	: Tái định cư
TP	: Thành phố
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TTCN	: Tiêu thủ công nghiệp
TMDV	: Thương mại dịch vụ
UBND	: Ủy ban nhân dân

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>	<b>2</b>
<b>LỜI CẢM ƠN .....</b>	<b>ii</b>
<b>DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.....</b>	<b>iii</b>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết củ đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>CHƯƠNG 1.TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Khái quát những vấn đề liên quan đến giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến giải phóng mặt bằng .....	4
1.1.2. Quy trình của công tác giải phóng mặt bằng .....	4
1.1.3. Những quy định về thu hồi đất.....	5
1.1.5. Những quy định về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất .....	8
1.1.6. Những quy định về tái định cư, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất .	11
1.2. Cơ sở khoa học của đề tài .....	11
1.2.1. Cơ sở lý luận của đề tài .....	11
1.2.2 Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	12
1.2.3. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	14
1.3. Sơ lược về công tác GPMB ở một số nước trên thế giới và ở Việt Nam .....	16
1.3.1. Sơ lược về công tác giải phóng mặt bằng trên thế giới.....	16
1.3.2. Sơ lược về công tác GPMB ở một số địa phương trong nước .....	19
1.3.3. Sơ lược về công tác giải phóng mặt bằng ở tỉnh Vĩnh Phúc.....	22
<b>CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP</b>	
<b>NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>26</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	26
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	26
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	27

2.4.1. Phương pháp thu thập, nghiên cứu số liệu, tài liệu thứ cấp .....	27
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu sơ cấp .....	28
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu .....	29
2.4.4. Phương pháp so sánh, đánh giá.....	29
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>30</b>
3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của thành phố Phúc Yên .....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên của thành phố Phúc Yên.....	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố Phúc Yên.....	33
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Phúc Yên.....	35
3.1.4. Sơ lược công tác quản lý đất đai của thành phố Phúc Yên.....	37
3.2. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng dự án Cụm công nghiệp Hùng Vương – Phúc Thắng.....	42
3.2.2. Thống kê và phân loại đối tượng bồi thường ở khu vực giải phóng mặt bằng.....	43
3.2.3. Đánh giá kết quả bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp.....	46
3.2.4. Đánh giá kết quả bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất.....	56
3.2.5. Tổng hợp kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án .....	59
3.3.1. Đánh giá sự hiểu biết chung của người dân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi nhà nước thu hồi đất.....	60
3.3.2. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.....	62
3.3.3. Kiến nghị của người dân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án .....	66
3.4. Khó khăn, tồn tại và giải pháp đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng các dự án .....	69
3.4.1. Những khó khăn, tồn tại trong công tác giải phóng mặt bằng của Dự án Cụm Công nghiệp Hùng Vương – Phúc Thắng .....	69
3.4.2. Nguyên nhân của những khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng của Dự án Cụm công nghiệp Hùng Vương – Phúc Thắng .....	69
3.4.3. Một số giải pháp khắc phục đẩy nhanh tiến độ GPMB các Dự án .....	70

<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>73</b>
1. KẾT LUẬN.....	73
2. ĐỀ NGHỊ .....	73
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>75</b>



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Sơ đồ vị trí thành phố Phúc Yên.....	30
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 thành phố Phúc Yên.....	36
Hình 3.2: Cơ cấu các loại đất chính trên địa bàn thành phố Phúc Yên năm 2019....	37
Hình 3.3. Bản đồ khu đất dự án cụm công nghiệp Hùng Vương- Phúc Thắng .....	43
Bảng 3.3. Thống kê, phân loại các đối tượng được bồi thường, hỗ trợ .....	45
Bảng 3.4. Đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện dự án đối với đất nông nghiệp có giấy tờ về quyền sử dụng đất.....	46
Bảng 3.5. Kết quả bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp có giấy tờ.....	51
về quyền sử dụng đất.....	51
Bảng 3.6. Đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện dự án đối với đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích đã giao cho dân thầu khoán trên 3 năm .....	53
Bảng 3.10. Đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện dự án đối với đất nông nghiệp không giấy tờ về Quyền sử dụng đất.....	55
Bảng 3.11. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp không .....	56
giấy tờ về quyền sử dụng đất .....	56
Bảng 3.12. Kết quả bồi thường, hỗ trợ tài sản, vật kiến trúc và cây trồng trên đất ..	56
Bảng 3.13. Bảng đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả.....	58
Bảng 3.15. Kết quả bồi thường di chuyển mồ mả .....	59
Bảng 3.16. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ của Dự án.....	59
Bảng 3.17. Kết quả điều tra sự hiểu biết chung của người dân về chính sách bồi thường, hỗ trợ TĐC.....	61
Bảng 3.18. Đánh giá sự hiểu biết chung của người dân về đơn giá bồi thường, .....	63
hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất.....	63
Bảng 3.19. Kiến nghị của người dân liên quan đến kinh tế .....	67
Bảng 3.20. Một số kiến nghị của người dân trong khu vực GPMB và ngoài khu vực GPMB liên quan đến chế độ chính sách về bồi thường GPMB và biện pháp thực hiện.....	67

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1: Sơ đồ vị trí thành phố Phúc Yên được thể hiện trên Bản đồ hành chính tỉnh Vĩnh Phúc.....	30
Hình 3.2: Cơ cấu các loại đất chính trên địa bàn thành phố Phúc Yên năm 2017.....	37
Hình 3.3. Bản đồ khu đất dự án Cụm công nghiệp Hùng Vương - Phúc Thắng .....	43
Hình 3.4. Biểu đồ so sánh tỷ lệ trả lời đúng câu hỏi của người dân trong và xung quanh khu vực GPMB về công tác bồi thường GPMB .....	65
Hình 3.5. Biểu đồ so sánh tỷ lệ người dân kiến nghị trong khu vực GPMB và ngoài khu vực GPMB liên quan đến kinh tế và chế độ chính sách BT, GPMB .....	68