

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



**PHÙNG XUÂN NHÂN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
DỰ ÁN ĐƯỜNG PHÙ ĐỔNG, THÀNH PHỐ  
VIỆT TRÌ, TỈNH PHÚ THỌ**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2018**

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

**PHÙNG XUÂN NHÂN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**  
**DỰ ÁN ĐƯỜNG PHÙ ĐỔNG, THÀNH PHỐ**  
**VIỆT TRÌ, TỈNH PHÚ THỌ**

**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. VŨ THỊ QUÝ**

**THÁI NGUYÊN - 2018**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực, chưa từng được sử dụng để bảo vệ một học vị nào và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Phùng Xuân Nhân**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ dạy quý báu của thầy, cô giáo Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên. Đầu tiên, tôi gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc tới TS. Vũ Thị Quý, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Ban chủ nhiệm và các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, UBND thành phố Việt Trì, Các phòng ban trực thuộc UBND thành phố Việt Trì: Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Ban Quản lý dự án xây dựng công trình hạ tầng, Văn phòng Ủy ban nhân dân, Chi Cục thống kê; UBND các phường, xã: Dữu Lâu, Phượng Lâu và các ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập thông tin, số liệu cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

*Xin trân trọng cảm ơn!*

**Tác giả luận văn**

**Phùng Xuân Nhân**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	i
MỤC LỤC.....	ii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
<b>ĐẶT VẤN ĐỀ .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	4
1.1.1. Các văn bản của Nhà nước có liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án .....	4
1.1.2. Các văn bản pháp lý hiện hành của tỉnh Phú Thọ quy định cụ thể một số nội dung về chính sách bồi thường, GPMB của Nhà nước trên địa bàn tỉnh Phú Thọ .....	6
1.2. Khái quát về công tác bồi thường GPMB .....	8
1.2.1. Khái niệm về công tác bồi thường GPMB .....	8
1.2.2. Bản chất của công tác bồi thường GPMB .....	10
1.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường GPMB .....	11
1.2.4. Quy trình thực hiện công tác bồi thường GPMB .....	18
1.3. Thực trạng về công tác bồi thường GPMB trong nước và một số nước trên Thế giới .....	21
1.3.1. Công tác bồi thường GPMB một số nước trên Thế giới.....	21
1.3.2. Công tác bồi thường GPMB ở Việt Nam.....	26
1.4. Thực trạng về công tác bồi thường GPMB trên địa bàn thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ .....	32
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>35</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	35

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	35
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	35
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	35
2.2.1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội và hiện trạng sử dụng đất của thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.....	35
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai của thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.....	35
2.2.3. Kết quả công tác bồi thường GPMB tại “Dự án đường Phù Đổng thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ” .....	35
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường GPMB ở thành phố Việt Trì tỉnh Phú Thọ.....	37
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	37
2.3.1. Phương pháp thu thập thông tin, tài liệu .....	37
2.3.2. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu .....	38
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>39</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội và hiện trạng sử dụng đất của thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ .....	39
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	39
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	45
3.2. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai của thành phố Việt Trì .....	53
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Việt Trì.....	53
3.2.2. Tình hình quản lý đất đai của thành phố Việt Trì .....	55
3.3. Kết quả công tác bồi thường GPMB tại “Dự án đường Phù Đổng thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ” .....	60
3.3.1. Tổng quan về dự án “Dự án đường Phù Đổng thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ” và những vấn đề liên quan.....	60
3.3.2. Kết quả thực hiện công tác bồi thường GPMB tại “Dự án đường Phù Đổng thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ” .....	63

3.3.3. Đánh giá ảnh hưởng của việc thực hiện công tác bồi thường GPMB đến đời sống, lao động, việc làm và thu nhập của người dân bị thu hồi đất .....	75
3.3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và rút ra bài học kinh nghiệm từ công tác bồi thường GPMB “Dự án đường Phù Đổng thành phố Việt Trì tỉnh Phú Thọ” .....	79
3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường GPMB ở thành phố Việt Trì tỉnh Phú Thọ .....	84
3.4.1. Các giải pháp về chính sách giá bồi thường đất đai, tài sản .....	84
3.4.2. Các giải pháp về chính sách hỗ trợ và ổn định cuộc sống .....	85
3.4.3. Các giải pháp về tổ chức chỉ đạo thực hiện trong công tác bồi thường GPMB .....	85
3.4.4. Các giải pháp về cải cách thủ tục hành chính trong công tác bồi thường GPMB .....	87
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	88
1. Kết luận .....	88
2. Kiến nghị .....	88
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	89
<b>PHỤ LỤC</b> .....	94

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

BT, HT, TĐC	Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
CSHT:	Cơ sở hạ tầng
ĐTH:	Đô thị hóa
GCN QSDĐ:	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất
GPMB :	Giải phóng mặt bằng
HDH:	Hiện đại hóa
HT:	Hỗ trợ
KT-XH	Kinh tế-xã hội
TĐC:	Tái định cư
TP	Thành phố
TW:	Trung ương
UBND:	Ủy ban nhân dân



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1:	Hiện trạng sử dụng đất năm 2018 của thành phố Việt Trì.....	53
Bảng 3.2:	Dân số theo độ tuổi trong khu vực GPMB.....	62
Bảng 3.3:	Tình hình lao động trong khu vực GPMB.....	63
Bảng 3.4:	Kết quả về đối tượng bồi thường và điều kiện được bồi thường .....	64
Bảng 3.5:	Kết quả về đất đai đã thực hiện bồi thường GPMB .....	65
Bảng 3.6:	Kết quả bồi thường về đất và bồi thường chi phí đầu tư còn lại vào đất .....	66
Bảng 3.7:	Kết quả bồi thường về tài sản trên đất.....	68
Bảng 3.8:	Tổng hợp kinh phí hỗ trợ GPMB .....	69
Bảng 3.9:	Tổng hợp kết quả ý kiến người dân trong khu vực GPMB qua phiếu điều tra với những nội dung chính yếu.....	72
Bảng 3.10:	Tổng hợp kết quả ý kiến của cán bộ quản lý, chuyên môn về một số nội dung chủ yếu của công tác bồi thường GPMB của dự án .....	74
Bảng 3.11:	Tỷ lệ đất nông nghiệp bị thu hồi của các hộ dân.....	75
Bảng 3.12:	Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân .....	76
Bảng 3.13:	Trình độ văn hóa, chuyên môn của người dân.....	77
Bảng 3.14:	Tình hình lao động, việc làm của các hộ thuộc khu vực bồi thường GPMB .....	78
Bảng 3.15:	Tình hình thu nhập của các hộ sau khi thu hồi đất.....	79

## **ĐẶT VẤN ĐỀ**

### **1. Tính cấp thiết của đề tài**

Trải qua nhiều quá trình biến đổi không ngừng của tự nhiên, đất đai luôn được khẳng định là một trong những nguồn tài nguyên vô cùng quý giá mà thiên nhiên đã ban tặng cho con người. Đất đai có ý nghĩa và vai trò đặc biệt quan trọng cho sự tồn tại, phát triển của sự sống trên trái đất và của cả xã hội loài người. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, là địa bàn phân bố dân cư, là nơi xây dựng các công trình văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng, là kho tàng dự trữ lớn nhất của nhân loại và sự sống còn của mỗi quốc gia, mỗi con người.

Những năm gần đây, nền kinh tế phát triển mạnh mẽ cùng với áp lực về sự gia tăng dân số làm cho nhu cầu về đất đai của con người ngày càng tăng, diện tích đất đai ngày càng bị thu hẹp. Đồng thời quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh làm cho đất đai ngày càng có giá trị kinh tế cao và nhu cầu về mặt bằng lớn để phục vụ cho sản xuất, kinh doanh. Để có mặt bằng thực hiện các dự án chúng ta phải thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất đai. Chính vì vậy, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là điều kiện tiên quyết của sự phát triển, nó tác động mạnh mẽ đến công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Trước thực trạng như vậy, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) là một trong những công việc hết sức khó khăn, phức tạp và được xã hội đặc biệt quan tâm. Bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng là một vấn đề hết sức nhạy cảm và phức tạp liên quan tới mọi mặt đời sống kinh tế, xã hội và cộng đồng dân cư, ảnh hưởng trực tiếp tới lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư, đặc biệt với các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi trên phạm vi cả nước, của từng địa phương, không những thế nó còn ảnh hưởng rất lớn đến tình hình kinh tế, chính trị, xã hội của địa phương sau khi tái định cư cho người dân. Công tác bồi thường GPMB hiện nay còn trì trệ và gặp rất nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện do nhiều nguyên nhân như các chính sách về bồi thường thiệt hại GPMB còn chưa cụ thể, hay thay đổi gây nhiều khó khăn cho việc xác định mức độ bồi thường, giá bồi thường; TĐC và giải quyết hậu quả sau GPMB;... Trước những khó khăn như vậy, việc đánh giá công