

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

**NGUYỄN VĂN TUẤN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG  
MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN XÃ THUẬN THÀNH,  
HUYỆN PHỔ YÊN**

**Chuyên ngành : Quản lý đất đai**

**Mã Số : 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

*Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Nguyễn Thế Hùng*

**Thái Nguyên - 2012**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực, chưa hề sử dụng cho bảo vệ một học vị nào. Mọi sự giúp đỡ cho việc hoàn thành luận văn đều đã được cảm ơn.

Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đã được ghi rõ nguồn gốc.

**Tác giả**

*Nguyễn Văn Tuấn*

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và thực hiện đề tài này, tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của Ban Giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và quản lý dự án huyện Phổ Yên, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phổ Yên, các phòng, ban khác thuộc UBND huyện Phổ Yên, UBND xã Thuận Thành, huyện Phổ Yên, các thầy, cô giáo, bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp này tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới:

1. **PGS.TS Nguyễn Thế Hùng** – Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, thầy đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

2. Ban giám hiệu, Phòng quản lý Sau đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường và các thầy giáo, cô giáo giảng dạy chuyên ngành Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình học tập

3. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và Quản lý dự án huyện Phổ Yên, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Phổ Yên, các phòng, ban khác thuộc UBND huyện Phổ Yên, Cấp ủy, chính quyền xã Thuận Thành cùng bạn bè, đồng nghiệp và người thân đã quan tâm giúp đỡ và động viên tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

*Tôi xin trân trọng cảm ơn!*

**Tác giả**

***Nguyễn Văn Tuấn***

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>i</b>
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....</b>	<b>3</b>
1.1. Khái quát công tác giải phóng mặt bằng.....	3
1.1.1. Khái niệm về bồi thường GPMB.....	3
1.1.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường GPMB.....	3
1.1.3. Những Yếu tố tác động đến công tác GPMB.....	4
1.2. Cơ sở lý luận và thực tiễn của công tác GPMB .....	6
1.2.1. Cơ sở lý luận.....	6
1.2.2. Cơ sở thực tiễn.....	7
1.2.3. Cơ sở pháp lý.....	8
1.2.4. Chính sách bồi thường, hỗ trợ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất của một số nước trên thế giới.....	10
1.2.5. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam .....	12
1.2.6. Công tác bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất ở tỉnh Thái Nguyên.....	16
1.2.7. Công tác bồi thường GPMB ở huyện Phổ Yên.....	20
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>22</b>
2.1. Đối tượng và địa bàn nghiên cứu .....	22
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	22
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	22
2.3.1. Điều tra thu thập tài liệu, thông tin.....	22
2.3.2. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu điều tra sử dụng phần mềm Microsoft Excel .....	23
2.3.3. Phương pháp chuyên gia .....	23
2.3.4. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu liên quan.....	23
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>25</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên – kinh tế - xã hội của xã Thuận Thành.....	25
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	25

3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của xã Thuận Thành .....	28
3.2. Đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kết quả thực hiện công tác này .....	33
3.2.1. Vài nét về các dự án giải phóng mặt bằng ở xã Thuận Thành, huyện Phổ Yên.....	33
3.2.2. Công tác quản lý và sử dụng đất đai của xã liên quan đến công tác GPMB .....	34
3.2.3. Quy trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của tỉnh Thái Nguyên.....	37
3.2.4. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đối với 02 dự án được lựa chọn nghiên cứu.....	39
3.3. Đánh giá ảnh hưởng của công tác GPMB đến đời sống của người dân khu vực GPMB .....	60
3.3.1. Đánh giá về chính sách hỗ trợ và công tác bố trí tái định cư .....	60
3.3.2. Đánh giá tình hình công việc của người dân sau tái định cư. ....	61
3.3.3. Đánh giá công tác GPMB qua ý kiến người dân.....	62
3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác GPMB và đề xuất phương án giải quyết .....	63
3.4.1. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác GPMB .....	63
3.4.2. Đề xuất phương án giải quyết và rút ra những bài học kinh nghiệm cho công tác bồi thường GPMB .....	65
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>68</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>70</b>

**DANH MỤC VIẾT TẮT VÀ KÝ HIỆU**

ĐVT	: Đơn vị tính
HĐND	: Hội đồng nhân dân
GCNQĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GDP	: Tổng sản phẩm nội địa
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
STT	: Số thứ tự
QLNN	: Quản lý nhà nước
THCN	: Trung học chuyên nghiệp
THCS	: Trung học cơ sở
THPT	: Trung học phổ thông
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TTBDS	: Thị trường bất động sản
UBND	: Ủy ban nhân dân

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1: Cơ cấu kinh tế của xã Thuận Thành qua các năm (%).....	29
Bảng 3.2: Dân số và lao động của xã Thuận Thành năm 2011 .....	29
Bảng 3.3: Kết quả điều tra về tình hình dân trí năm 2011 .....	30
Bảng 3.4: Kết quả điều tra về mức thu nhập của các hộ gia đình, xã Thuận Thành, năm 2011 .....	31
Bảng 3.5: Các dự án đã thực hiện trên địa bàn xã Thuận Thành từ năm 2002 đến năm 2010 .....	34
Bảng 3.6: Diện tích các loại đất theo mục đích sử dụng.....	35
Bảng 3.7: Kết quả thực hiện về hình thức bồi thường GPMB.....	40
Bảng 3.8: Kết quả bồi thường đất nông nghiệp .....	43
Bảng 3.9: Kết quả bồi thường đất ở .....	45
Bảng 3.10: Kết quả bồi thường đất chuyên dùng.....	46
Bảng 3.11: Kết quả bồi thường nhà, vật kiến trúc .....	48
Bảng 3.12: Kết quả bồi thường cây cối, hoa màu .....	50
Bảng 3.13: Kinh phí hỗ trợ GPMB .....	51
Bảng 3.14: Kết quả xây dựng các khu tái định cư và cấp tái định cư.....	59
Bảng 3.15: Kết quả điều tra tái định cư .....	60
Bảng 3.16: Kết quả điều tra tình hình công việc của những người trong độ tuổi lao động sau tái định cư .....	61
Bảng 3.17: Kết quả điều tra ý kiến người dân về công tác GPMB.....	62

## MỞ ĐẦU

### Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm gần đây, thực hiện đường lối công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước do Đảng đề ra, đất nước ta đã có nhiều khởi sắc. Bộ mặt nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa đang vươn đà phát triển với những khu công nghiệp, khu du lịch, dịch vụ, văn hoá ... các dự án liên doanh trong và ngoài nước, các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình như: giao thông, thể thao, giá trị ... đã và đang được đưa vào hoạt động trên diện tích hàng nghìn hecta.

Để dự án đầu tư xây dựng các công trình có tính khả thi cao, xây dựng đúng tiến độ thì công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) là một vấn đề hết sức quan trọng, quyết định thời gian thi công các công trình, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư. Công tác này ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của Nhà nước, chủ đầu tư cũng như ảnh hưởng tới cơ sở vật chất, và tinh thần của người bị thu hồi đất.

Công tác GPMB là một việc làm hết sức khó khăn và phức tạp bởi nó có liên quan đến tài sản rất có giá trị đó là đất đai. Đối với người dân đất đai có giá trị cả về vật chất lẫn tinh thần, nó ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và thực tế cho thấy công tác GPMB vẫn còn tồn tại nhiều bất cập và gặp nhiều khó khăn. Khó khăn chủ yếu của công tác GPMB là việc xác định giá bồi thường. Giá bồi thường thường thấp hơn so với thực tế. Do vậy đã tác động rất lớn đến tâm lý người dân, họ luôn cảm thấy mức bồi thường như vậy là chưa thoả đáng. Động chạm trực tiếp đến quyền lợi của người dân thì họ không tự nguyện di chuyển, không ủng hộ công tác bồi thường GPMB cũng là điều dễ hiểu.

Cùng với sự phát triển của cả nước về kinh tế - xã hội, tỉnh Thái Nguyên nói chung, huyện Phổ Yên nói riêng trong thời gian qua đã có nhiều công trình, dự án được thực hiện nhằm mục đích đẩy mạnh nền kinh tế tế của toàn huyện, toàn tỉnh nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và góp phần vào sự phát triển của đất nước. Nhiều công trình, dự án đã hoàn thành đi vào hoạt động đem lại nhiều thành tựu về kinh tế - xã hội cho tỉnh nhà. Tuy có những dự án đã hoàn thành, các công trình đã đưa vào sử dụng, nhưng vẫn còn nhiều đơn thư khiếu nại. Nguyên nhân chính có phải là mức bồi thường chưa thoả đáng hay ở một nguyên nhân chủ quan



nào khác? Công tác bồi thường GPMB không chỉ là di chuyển dân ra khỏi khu vực giải toả mà phải có kế hoạch cụ thể trong công tác tái định cư, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm, hỗ trợ ổn định đời sống sau tái định cư.

Huyện Phổ Yên đang phấn đấu chở thành thị xã công nghiệp vào năm 2015 và lấy GPMB thu hút đầu tư là khâu đột phá, nhưng bước sang năm 2011 công tác GPMB của huyện Phổ Yên bị chững lại, hầu hết các dự án GPMB đều chậm hơn rất nhiều so với kế hoạch.

Xuất phát từ những vấn đề trên và nhận thấy được tầm quan trọng của công tác GPMB, được sự đồng ý của ban giám hiệu nhà trường, Ban chủ nhiệm khoa sau đại học, được sự hướng dẫn của PGS.TS Nguyễn Thế Hùng tôi tiến hành thực hiện đề tài: ***"Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng, một số dự án trên địa bàn xã Thuận Thành, huyện Phổ Yên"***.

#### **Mục đích của đề tài**

- Đánh giá kết quả công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn xã Thuận Thành, huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.
- Đánh giá ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng đến đời sống của người dân trong khu vực giải phóng mặt bằng.
- Đề xuất giải pháp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sửa đổi chính sách cho công tác giải phóng mặt bằng hiện tại và tương lai.

#### **Yêu cầu của đề tài**

- Tìm hiểu kỹ Luật Đất đai 2003, các Nghị định, Thông tư có liên quan đến công tác GPMB, hỗ trợ và tái định cư cho người dân sau khi GPMB.
- Nắm chắc các quyết định, các văn bản khác có liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng của Nhà nước và của địa phương.
- Nguồn số liệu, tài liệu điều tra phản ánh đúng quá trình thực hiện trên địa bàn nghiên cứu, có độ tin cậy và chính xác. Các số liệu điều tra thu thập phải phân tích, đánh giá một cách khách quan khoa học.
- Đề xuất các giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ và thực hiện tốt chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, áp dụng trên địa bàn nghiên cứu.

## Chương 1

### TỔNG QUAN TÀI LIỆU

#### 1.1. Khái quát công tác giải phóng mặt bằng

##### 1.1.1. Khái niệm về bồi thường GPMB

Theo luật đất đai 2003; Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ:

*Bồi thường khi nhà nước thu hồi đất:* là việc nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất

*Hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi đất:* là việc giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới, ổn định đời sống, sản xuất và một số khoản hỗ trợ khác.

*Hỗ trợ tài sản:* Tài sản, vật kiến trúc hợp pháp không đủ điều kiện bồi thường thì xem xét hỗ trợ cho người có tài sản.

*Hỗ trợ đất:* là khoản hỗ trợ đối với đất không đủ điều kiện được bồi thường thì được xem xét hỗ trợ cho người đang sử dụng.

*Tái định cư:* là việc di chuyển đến một nơi mới khác với trước đây để định cư, làm ăn, sinh sống.

##### 1.1.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường GPMB

Bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án mang tính chất đa dạng và phức tạp, vừa mang tính pháp luật vừa mang tính xã hội cao.

*Tính đa dạng:* Mỗi dự án tiến hành trên một vùng đất khác nhau với những điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội khác nhau. Do đó mỗi khu vực bồi thường GPMB có những đặc trưng riêng và cần phải có những giải pháp riêng phù hợp những đặc điểm riêng của từng khu vực, từng dự án.

*Tính phức tạp:* Đất đai là tài sản có giá trị cao, có vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội đối với người dân. Đối với khu vực nông thôn, dân cư chủ yếu sống bằng hoạt động sản xuất nông nghiệp, trình độ dân trí thấp khó chuyển đổi nghề nghiệp nên tâm lý người dân là muốn giữ đất để sản xuất.

- Đối với đất ở tính chất phức tạp càng rõ rệt hơn: đất ở có giá trị lớn, gắn bó trực tiếp với đời sống, sinh hoạt của người dân mà tâm lý của người dân là không muốn di chuyển chỗ ở. Chế độ quản lý đất đai qua các thời kỳ là không đồng bộ cũng gây ra khó khăn cho công tác bồi thường GPMB.