

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

---

**HẠ KHẢI HOÀN**

**ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC THỰC HIỆN  
CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT  
BẰNG ĐẾN ĐỜI SỐNG VÀ VIỆC LÀM CỦA  
NGƯỜI DÂN Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2013**

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

**HẠ KHẢI HOÀN**

**ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC THỰC HIỆN  
CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG ĐẾN ĐỜI SỐNG VÀ VIỆC LÀM CỦA  
NGƯỜI DÂN Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

**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: TS. Hoàng Văn Hùng**

**THÁI NGUYÊN – 2013**

## **LỜI CAM ĐOAN**

- Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn 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 đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Hạ Khải Hoàn**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành bản luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn TS Hoàng Văn Hùng- Trưởng Khoa TN&MT, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa TN&MT, Phòng QLĐT Sau Đại học, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo Sở TN&MT tỉnh Vĩnh Phúc, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Vĩnh Phúc, Phòng TN&MT, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Thống kê, Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố, Ban bồi thường GPMB thành phố Vĩnh Yên, UBND phường Đồng Tâm, UBND phường Tích Sơn, UBND xã Định Trung đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

*Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn !*

**Tác giả luận văn**

**Hạ Khải Hoàn**

## MỤC LỤC

|   |      |
|---|------|
| LỜI CAM ĐOAN  | i    |
| LỜI CẢM ƠN  | ii   |
| MỤC LỤC   | iii  |
| DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT   | vi   |
| DANH MỤC BẢNG   | vii  |
| DANH MỤC HÌNH   | viii |
| MỞ ĐẦU  | 1    |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài  | 1    |
| 2. Mục đích nghiên cứu  | 3    |
| 2.1. Mục đích chung   | 3    |
| 2.2. Mục đích cụ thể  | 3    |
| 3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài   | 3    |
| 3.1. Ý nghĩa khoa học   | 3    |
| 3.2. Ý nghĩa thực tiễn  | 3    |
| CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU  | 4    |
| 1.1. Cơ sở lý luận về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất                                 | 4    |
| 1.1.1. Khái quát về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư   | 4    |
| 1.1.2. Đặc điểm của quá trình GPMB  | 5    |
| 1.1.3. Một số vấn đề ảnh hưởng đến công tác bồi thường GPMB, hỗ trợ, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất                         | 5    |
| 1.1.4. Tác động của công tác bồi thường GPMB đến phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống xã hội.                             | 9    |
| 1.1.5. Chính sách bồi thường GPMB của một số nước và các tổ chức ngân hàng quốc tế  | 10   |
| 1.1.6. Chính sách bồi thường GPMB của Việt Nam  | 13   |
| 1.2. Cơ sở thực tiễn của công tác thu hồi đất   | 24   |
| 1.2.1. Thực trạng bồi thường GPMB tại Việt Nam  | 24   |
| 1.2.2. Những ưu, nhược điểm về tình hình GPMB trong thời gian qua   | 26   |
| 1.2.3. Một số khó khăn hạn chế chung trong quá trình thu hồi đất để phát triển các khu đô thị và các công trình công cộng | 28   |
| 1.2.4. Nghiên cứu trong nước về bồi thường GPMB   | 29   |
| 1.2.5. Nhận xét chung về tổng quan các vấn đề nghiên cứu  | 31   |
| CHƯƠNG 2. ĐỊA ĐIỂM, ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU   | 32   |

|  |    |
|--|----|
| 2.1. Địa điểm nghiên cứu   | 32 |
| 2.2. Đối tượng nghiên cứu  | 32 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu   | 32 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu  | 32 |
| 2.4.1. Phương pháp điều tra  | 32 |
| 2.4.2. Phương pháp thống kê, phân tích, xử lý số liệu  | 33 |
| 2.4.3. Phương pháp chuyên gia  | 33 |
| CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU   | 34 |
| 3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội  | 34 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và cảnh quan môi trường  | 34 |
| 3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế- xã hội   | 37 |
| 3.1.3. Tình hình xã hội  | 39 |
| 3.2. Hiện trạng sử dụng đất và chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất của thành phố năm 2012   | 39 |
| 3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của thành phố   | 39 |
| 3.2.2. Công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố   | 41 |
| 3.3. Tình hình chung về công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố  | 43 |
| 3.3.1. Tình hình chung   | 43 |
| 3.3.2. Công tác bồi thường GPMB thành phố Vĩnh Yên năm 2012  | 44 |
| 3.4. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất và tác động của việc thu hồi đất tại một số Dự án trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên | 46 |
| 3.4.1. Khái quát về các Dự án nghiên cứu và các hộ điều tra, phỏng vấn   | 46 |
| 3.4.2. Công tác bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại các Dự án nghiên cứu  | 46 |
| 3.4.3. Các văn bản pháp lý có liên quan đến Dự án  | 47 |
| 3.4.4. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tiến hành ở 2 Dự án  | 50 |
| 3.4.5. Đánh giá chung việc thực hiện các chính sách BT GPMB tại 2 Dự án  | 56 |
| 3.4.6. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB đến đời sống và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất   | 57 |
| 3.5. Đề xuất một số giải pháp  | 76 |
| 3.5.1. Giải pháp về chính sách   | 76 |
| 3.5.2. Giải pháp về đào tạo nghề, tạo việc làm, tăng thu nhập, ổn định cuộc sống cho người có đất bị thu hồi   | 77 |

|   |    |
|---|----|
| 3.5.3. Giải pháp về tổ chức thực hiện   | 78 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ   | 80 |
| 1. Kết luận   | 80 |
| 1.1. Về thực hiện chính sách bồi thường GPMB  | 80 |
| 1.2. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB đến đời sống và việc làm của người dân bị thu hồi đất | 80 |
| 1.3. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB đến đời sống và việc làm của người dân bị thu hồi đất | 81 |
| 2. Kiến nghị  | 82 |
| 2.1. Đối với Trung ương   | 82 |
| 2.2. Đối với địa phương và nhà đầu tư   | 82 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO  | 84 |

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

| <b>Ký hiệu</b> | <b>Chú giải</b>                   |
|----------------|-----------------------------------|
| GCNQSDĐ        | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| QSD            | Quyền sử dụng                     |
| TN&MT          | Tài nguyên và Môi trường          |
| UBND           | Ủy ban nhân dân                   |
| TĐC            | Tái định cư                       |
| GPMB           | Giải phóng mặt bằng               |
| HSDC           | Hồ sơ địa chính                   |
| CNH- HĐH       | Công nghiệp hóa- Hiện đại hóa     |



## DANH MỤC BẢNG

|   |    |
|---|----|
| Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Vĩnh Yên năm 2012  | 40 |
| Bảng 3.2. Tổng hợp về diện tích, loại đất bà đơn giá bồi thường tại hai Dự án                       | 51 |
| Bảng 3.3. Tổng hợp bồi thường về đất đai  | 52 |
| Bảng 3.4. Tổng hợp kinh phí bồi thường hỗ trợ GPMB  | 55 |
| Bảng 3.5. Kết quả phỏng vấn chi tiết về thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ của các hộ dân tại 2 Dự án | 58 |
| Bảng 3.6. Phương thức sử dụng tiền các hộ dân thuộc Dự án 1   | 59 |
| Bảng 3.7. Phương thức sử dụng tiền của các hộ dân Dự án 2   | 60 |
| Bảng 3.8. Trình độ văn hóa, chuyên môn của số người trong độ tuổi lao động                          | 62 |
| Bảng 3.9. Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất Dự án 1                      | 63 |
| Bảng 3.10. Tình hình lao động và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất Dự án 2                     | 65 |
| Bảng 3.11. Kết quả phỏng vấn về học vấn, giáo dục tại Dự án 1                                       | 66 |
| Bảng 3.12. Kết quả phỏng vấn về học vấn, giáo dục tại Dự án 2                                       | 67 |
| Bảng 3.13. Tài sản sở hữu của các hộ điều tra phỏng vấn của Dự án 1                                 | 68 |
| Bảng 3.14. Tài sản sở hữu của các hộ điều tra phỏng vấn của Dự án 2                                 | 69 |
| Bảng 3.15. Thu nhập bình quân của người dân   | 70 |
| Bảng 3.16. Tình hình mức thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất Dự án 1                         | 71 |
| Bảng 3.17. Thu nhập bình quân 1 nhân khẩu 1 năm phân theo nguồn thu Dự án 1                         | 71 |
| Bảng 3.18. Tình hình mức thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất Dự án 2                         | 72 |
| Bảng 3.19. Thu nhập bình quân 1 nhân khẩu 1 năm phân theo nguồn thu Dự án 2                         | 73 |
| Bảng 3.20. Tình hình tiếp cận các cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi thu hồi đất                | 74 |
| Bảng 3.21. Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất                       | 76 |

## DANH MỤC HÌNH

Hình 4.1. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế trên địa bàn thành phố

37