

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

---

**NGUYỄN NGỌC THÁI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KHI NHÀ NƯỚC  
THU HỒI ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN  
TẠI XÃ ĐỒNG VĂN, HUYỆN YÊN LẠC,  
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

**Thái Nguyên - 2014**

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

---

**NGUYỄN NGỌC THÁI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KHI NHÀ NƯỚC  
THU HỒI ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN  
TẠI XÃ ĐỒNG VĂN, HUYỆN YÊN LẠC,  
TỈNH VĨNH PHÚC**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Mã số ngành: 60 85 01 03**

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

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Đặng Văn Minh**

**Thái Nguyên - 2014**

## 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

*Nguyễn Ngọc Thái*

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy cô Khoa Tài nguyên và Môi trường và Khoa 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 nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của **PGS.TS. Đặng Văn Minh**, 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 UBND xã Đồng Văn, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Lạc; Ban Giải phóng mặt bằng và Phát triển quỹ đất huyện Yên Lạc; UBND huyện Yên Lạc, các anh chị em và 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 2014*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Ngọc Thái**

## 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>viii</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG</b> .....	<b>ix</b>
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học .....	3
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài.....	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	4
1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	5
1.2. Khái quát những vấn đề về bồi thường, giải phóng mặt bằng .....	7
1.2.1. Khái niệm về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .....	7
1.2.2. Hệ thống văn bản pháp quy của Nhà nước về đất đai.....	8
1.2.2.1. Thời kỳ trước 1987.....	8
1.2.2.2. Từ năm 1987 đến năm 1993 .....	8
1.2.2.3. Từ năm 1993 đến năm 2003 .....	9
1.2.2.4. Thời kỳ từ khi có Luật đất đai năm 2003 .....	10
1.2.3. Đặc điểm của quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	11

1.2.4. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, GPMB .....	12
1.2.4.1. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	12
1.2.4.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	13
1.2.4.3. Công tác giao đất, cho thuê đất .....	13
1.2.4.4. Yếu tố cơ bản trong quản lý Nhà nước về đất đai .....	13
1.2.4.5. Yếu tố giá đất và định giá đất .....	13
1.2.4.6. Thị trường Bất động sản.....	15
1.2.5. Những quy định về thu hồi đất.....	15
1.2.5.1. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng .....	16
1.2.5.2. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế.....	16
1.2.6. Những quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.....	17
1.2.6.1. Bồi thường về đất.....	17
1.2.6.2. Bồi thường về tài sản .....	21
1.2.7. Những quy định về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.....	21
1.2.7.1. Hỗ trợ di chuyển.....	21
1.2.7.2. Hỗ trợ tái định cư .....	22
1.2.7.3. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất.....	22
1.2.7.4. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở .....	23
1.2.8. Những quy định về tái định cư.....	24
1.3. Sơ lược về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên thế giới và ở Việt Nam .....	25
1.3.1. Sơ lược công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên thế giới.....	25
1.3.1.1. Trung Quốc .....	25
1.3.1.2. Thái Lan .....	26
1.3.1.3. Hàn Quốc .....	27

1.3.2. Sơ lược công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng ở trong nước.....	28
1.3.2.1. Đà Nẵng.....	28
1.3.2.2. Thành phố Việt Trì.....	29
1.3.3. Sơ lược công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Vĩnh Phúc .....	30
1.3.3.1. Công tác giải phóng mặt bằng tỉnh Vĩnh Phúc .....	30
1.3.3.2. Công tác giải phóng mặt bằng ở huyện Yên Lạc.....	32
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>34</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	34
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	34
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	35
2.3.1. Tình hình cơ bản của xã Đồng Văn, huyện Yên Lạc.....	35
2.3.2. Khái quát 02 dự án nghiên cứu, đánh giá quy trình thu hồi đất của 02 dự án nghiên cứu .....	35
2.3.3. Đánh giá kết quả bồi thường giải phóng mặt bằng của 02 dự án nghiên cứu .....	35
2.3.4. Đánh giá ý kiến của người dân về công tác bồi thường GPMB .....	36
2.3.5. Những khó khăn, thuận lợi và giải pháp khắc phục trong công tác bồi thường GPMB hai dự án nghiên cứu .....	36
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	36
2.4.1. Phương pháp thu thập, nghiên cứu số liệu, tài liệu thứ cấp.....	36
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu, tài liệu sơ cấp .....	36
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu và xử lý số liệu....	37
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>38</b>
3.1. Tình hình cơ bản của xã đồng văn .....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	38
3.1.1.1. Vị trí địa lý .....	38

3.1.1.2. Địa hình, địa mạo .....	38
3.1.1.3. Khí hậu .....	38
3.1.1.4. Tài nguyên.....	39
3.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội .....	40
3.1.2.1. Dân số.....	40
3.1.2.2. Lao động, việc làm và thu nhập .....	40
3.1.2.3. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế.....	41
3.1.3. Tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất của xã Đồng Văn .....	42
3.1.3.1. Tình hình quản lý đất đai của xã Đồng Văn .....	42
3.1.3.2. Hiện trạng sử dụng đất của xã Đồng Văn.....	45
3.2. Đánh giá quy trình thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng của hai dự án nghiên cứu .....	48
3.2.1. Khái quát 02 dự án nghiên cứu .....	48
3.2.1.1. Khái quát về dự án Cụm công nghiệp làng nghề xã Đồng Văn.....	48
3.2.1.2. Khái quát về dự án Khu nhà ở dịch vụ xã Đồng Văn .....	49
3.2.2. Đánh giá thực hiện quy trình thu hồi đất bồi thường giải phóng mặt bằng của 02 dự án nghiên cứu.....	49
3.2.2.1. Đánh giá thực hiện quy trình thu hồi đất bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án Cụm công nghiệp làng nghề xã Đồng Văn.....	49
3.2.2.2. Đánh giá thực hiện quy trình thu hồi đất bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án Khu nhà ở dịch vụ xã Đồng Văn .....	51
3.2.2.3. So sánh thực hiện quy trình thu hồi đất bồi thường giải phóng mặt bằng của hai dự án so với quy định của pháp luật hiện hành .....	52
3.3. Đánh giá kết quả bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án cụm công nghiệp làng nghề xã Đồng Văn và dự án khu nhà ở dịch vụ xã Đồng Văn....	54
3.3.1. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp của hai dự án nghiên cứu .....	54



3.3.2. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất phi nông nghiệp của hai dự án nghiên cứu .....	59
3.3.3. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về tài sản trên đất của hai dự án nghiên cứu .....	61
3.3.4. Tổng hợp về diện tích bị thu hồi để thực hiện hai dự án nghiên cứu ...	62
3.3.5. Tổng hợp về kinh phí bồi thường GPMB của hai dự án nghiên cứu....	64
3.4. Đánh giá ý kiến của người dân bị thu hồi đất để thực hiện hai dự án nghiên cứu .....	66
3.4.1. Đánh giá sự hiểu biết đúng của người dân bị thu hồi đất về chế độ, chính sách khi nhà nước thu hồi đất bồi thường giải phóng mặt bằng .....	66
3.4.2. Đánh giá ý kiến của người dân bị thu hồi đất về đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất .....	69
3.4.3. Đánh giá ý kiến của người dân bị thu hồi đất về việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng .....	72
3.5. Những thuận lợi, khó khăn của hai dự án nghiên cứu và đề xuất các giải pháp nhằm góp phần thúc đẩy công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	74
3.5.1. Khó khăn .....	74
3.5.2. Thuận lợi .....	75
3.5.3. Đề xuất các giải pháp khắc phục.....	76
3.5.3.1. Giải pháp về chính sách .....	76
3.5.3.2. Giải pháp về tổ chức, quản lý .....	77
3.5.3.3. Giải pháp về kinh tế .....	77
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>78</b>
1. Kết luận .....	78
2. Đề nghị .....	79
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>80</b>

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

GTSX	: Giá trị sản xuất
GTGT	: Giá trị gia tăng
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
ĐTM	: Đánh giá tác động môi trường
BVMT	: Bảo vệ môi trường
HĐND	: Hội đồng nhân dân
UBND	: Ủy ban nhân dân