

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

---

**ĐỒ TẮT KỲ**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG MỘT SỐ DỰ ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VỊ XUYÊN TỈNH HÀ  
GIANG GIAI ĐOẠN 2009 - 2012**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên – 2014**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---

**ĐỒ TẮT KỲ**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG MỘT SỐ DỰ ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VỊ XUYÊN TỈNH HÀ  
GIANG GIAI ĐOẠN 2009 - 2012**

**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. NGUYỄN VĂN TOÀN**

**Thái Nguyên – 2014**

## **LỜI CAM ĐOAN**

- Tôi xin cam đoan rằng những số liệu, kết quả nghiên cứu trong Luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ ở 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 này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

**Tác giả luận văn**

**Đỗ Tất Kỳ**

## 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 luận văn Thạc sĩ này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn **TS Nguyễn Văn Toàn** - Viện Quy hoạch và Thiết kế nông nghiệp - Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn 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 Tài nguyên và Môi trường, Phòng quản lý đào tạo 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 Lãnh đạo UBND Huyện Vị Xuyên, các phòng chức năng của UBND huyện Vị Xuyên: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thống kê huyện Vị Xuyên, Ban Bồi thường và giải phóng mặt bằng huyện Vị Xuyên; UBND xã Đạo Đức, UBND xã Ngọc Linh... đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài tại địa phương.

Tôi xin chân thành cảm ơn các cán bộ, đồng nghiệp, bạn bè, gia đình và người thân ... đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn./.

*Thái Nguyên, ngày 30 tháng 11 năm 2014*

**Tác giả luận văn**

**Đỗ Tất Kỳ**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	viii
DANH MỤC BẢNG.....	ix
DANH MỤC HÌNH.....	xi
MỞ ĐẦU .....	1
<b>1. Tính cấp thiết của đề tài .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....</b>	<b>2</b>
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
<b>3. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn .....</b>	<b>2</b>
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	2
<b>Chương 1.....</b>	<b>4</b>
<b>TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Một số khái niệm liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và GPMB.....</b>	<b>4</b>
1.1.1. Bồi thường, hỗ trợ .....	4
1.1.2. Tái định cư .....	4
1.1.3. Giá đất .....	5
1.1.4. Định giá đất và định giá bất động sản.....	6
1.1.5. Vận dụng lý luận địa tô của Các Mác vào việc định giá bồi thường thiệt hại đất và tài sản gắn liền với đất.....	7
<b>1.2. Chính sách bồi thường thiệt hại và tái định cư của các tổ chức tài trợ (WB và ADB) .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng của một số nước trên thế giới.....</b>	<b>9</b>
1.3.1. Trung Quốc .....	9
1.3.2. Thái Lan .....	11

1.3.3. Hàn Quốc .....	13
<b>1.4. Chính sách bồi thường khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam qua các thời kỳ.....</b>	<b>14</b>
1.4.1. Thời kỳ trước 1987.....	14
1.4.2. Thời kỳ 1987 đến 1993 .....	16
1.4.3. Thời kỳ 1993 đến 2003 .....	17
1.4.4. Thời kỳ từ 2003 đến nay .....	19
<b>1.5. Thực tiễn công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ở một số địa phương trong cả nước .....</b>	<b>21</b>
1.5.1. Thành Phố Đà Nẵng .....	21
1.5.2. Thành Phố Hà Nội.....	23
1.5.3. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hà Giang .....	25
<b>1.6. Nhận xét chung về phần tổng quan:.....</b>	<b>27</b>
1.6.4.1. Thuận lợi.....	28
1.6.4.2. Những khó khăn, vướng mắc.....	28
<b>Chương 2.....</b>	<b>30</b>
<b>ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>30</b>
<b>2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.....</b>	<b>30</b>
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	30
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	30
<b>2.2. Nội dung nghiên cứu .....</b>	<b>30</b>
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang. ....	30
2.2.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.....	30
2.2.3. Đánh giá khái quát về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.....	30
2.2.4. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường hỗ trợ tái định cư tại 2 dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Vị Xuyên.....	30
2.2.5. Đánh giá tác động của việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng đến việc làm, thu nhập và đời sống của người dân so với trước khi bị thu hồi đất.....	30
2.2.6. Đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang.....	31
<b>2.3. Phương pháp nghiên cứu và tiêu chí lựa chọn Dự án nghiên cứu.....</b>	<b>31</b>
2.3.1. Tiêu chí chọn dự án nghiên cứu .....	31

2.3.2. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.3.2.1. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	31
2.3.2.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp .....	32
2.3.2.3. Phương pháp thống kê so sánh.....	32
2.3.2.4. Phương pháp chuyên gia .....	32
2.3.2.5. Phương pháp xử lý số liệu.....	32
<b>Chương 3.....</b>	<b>33</b>
<b>KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>33</b>
<b>3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Vị Xuyên.....</b>	<b>33</b>
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	33
3.1.1.1. Vị trí địa lý .....	33
3.1.1.2. Địa hình, địa mạo .....	33
3.1.1.3. Khí hậu .....	34
3.1.1.4. Thủy văn.....	34
3.1.1.5. Các nguồn tài nguyên.....	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	36
3.1.2.1. Về kinh tế .....	36
3.1.2.2. Văn hóa - xã hội .....	38
3.1.2.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập .....	39
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội.....	41
<b>3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang ..</b>	<b>42</b>
3.2.1. Thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Vị Xuyên .....	42
3.2.1.1. Điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá và phân hạng đất, lập bản đồ .....	42
3.2.1.2. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.....	42
3.2.1.3. Ban hành các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất và tổ chức thực hiện .....	43
3.2.1.4. Giao đất, cho thuê đất.....	43
3.2.1.5. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, quản lý hợp đồng sử dụng đất, thống kê, kiểm kê, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	43
3.2.1.6. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định chế độ, chính sách về quản lý, sử dụng đất đai .....	44

3.2.1.7. Quản lý, phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.....	44
3.2.1.8. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất ..	44
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất và chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất.....	45
3.2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Vị Xuyên .....	45
3.2.2.2. Chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất của huyện .....	45
3.2.3. Nhận xét chung về tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Vị Xuyên....	47
<b>3.3. Đánh giá khái quát về công tác bồi thường, GPMB trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang .....</b>	<b>48</b>
3.3.1. Thuận lợi .....	51
3.3.2. Những khó khăn hạn chế, vướng mắc, bất cập .....	51
<b>3.4. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại 2 Dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang .....</b>	<b>52</b>
3.4.1. Khái quát về các dự án nghiên cứu .....	52
3.4.1.1. Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Bình Vàng (giai đoạn 1).....	52
3.4.1.2. Dự án khai thác chế biến khoáng sản mangan Đội 5 .....	53
3.4.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của 2 Dự án nghiên cứu .....	54
3.4.2.1. Đánh giá việc thực hiện quy định về xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường, hỗ trợ tái định cư tại 2 dự án nghiên cứu.....	56
3.4.2.2. Chính sách bồi thường về đất.....	57
3.4.2.3. Chính sách bồi thường hỗ trợ thiệt hại về hoa màu và cây cối gắn liền với đất.....	60
3.4.2.4. Chính sách bồi thường về tài sản, vật kiến trúc .....	63
3.4.2.5. Chính sách hỗ trợ .....	63
3.4.2.6. Chính sách tái định cư.....	66
3.4.3. Đánh giá chung .....	67
3.4.3.1. Một số mặt đã đạt được.....	67
3.4.3.2. Một số tồn tại trong công tác giải phóng mặt bằng.....	67
<b>3.5. Đánh giá tác động của việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng đến sản xuất, lao động việc làm và đời sống của người dân bị thu hồi đất .....</b>	<b>68</b>
3.5.1. Tác động đến sự biến động về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp của hộ sau thu hồi.....	68



3.5.2. Tác động của việc thu hồi đất đến lao động và việc làm của người dân bị hồi đất.....	71
3.5.3. Tác động của thu hồi đất đến chuyển dịch lao động tại 2 Dự án nghiên cứu .	73
3.5.4. Tác động của thu hồi đất đến môi trường tự nhiên .....	78
3.5.5. Đánh giá mức độ hài lòng của người dân về giá đất bồi thường và đời sống của người dân sau thu hồi đất.....	80
<b>3.6. Đề xuất một số giải pháp và chính sách .....</b>	<b>84</b>
3.6.1. Giải pháp về đào tạo nghề, tạo việc làm, tăng thu nhập: .....	84
3.6.2. Chính sách hỗ trợ ổn định đời sống hậu thu hồi đất .....	86
3.6.3. Chính sách về giá bồi thường.....	86
3.6.4. Các giải pháp, chính sách khác .....	87
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>88</b>
<b>1. Kết luận .....</b>	<b>88</b>
<b>2. Kiến nghị .....</b>	<b>88</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>91</b>
<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>95</b>

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

<b>Ký hiệu</b>	<b>Chú giải</b>
ADB	Ngân hàng phát triển châu á
BDS	Bất động sản
CNH-HĐH	Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá
CP	Chính phủ
FDI	Đầu tư trực tiếp từ nước ngoài
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐND	Hội đồng nhân dân
HSĐC	Hồ sơ địa chính
KCN	Khu công nghiệp
NXB	Nhà xuất bản
ND	Nghị định
TĐC	Tái định cư
TTCN	Tiểu thủ công nghiệp
TW	Trung ương
QĐ-UBND	Quyết định của Ủy ban nhân dân
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
WB	Ngân hàng thế giới
XDCB	Xây dựng cơ bản