

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

---

**TRIỆU KHANH**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KHI NHÀ NƯỚC  
THU HỒI ĐẤT MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
PHƯỜNG HỘI HỢP, THÀNH PHỐ VĨNH YÊN,  
TỈNH VĨNH PHÚC**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

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

---

**TRIỆU KHANH**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KHI NHÀ NƯỚC  
THU HỒI ĐẤT MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
PHƯỜNG HỘI HỢP, 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. Nguyễn Đức Thạnh**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, nội dung, 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 cũng xin cam kết chắc chắn rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc, bản luận văn này là nỗ lực, kết quả làm việc của cá nhân tôi (ngoài phần đã trích dẫn)

*Ngày.....tháng.....năm 2014*

**Tác giả luận văn**

**Triệu Khanh**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Khoa Tài nguyên và Môi trường, cảm ơn các quý thầy - cô giáo đã truyền đạt cho tôi những kiến thức quý báu trong suốt quá trình học tập và rèn luyện tại trường.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **TS. Nguyễn Đức Thịnh** người đã dành nhiều thời gian, công sức chỉ bảo, tạo điều kiện giúp đỡ để tôi hoàn thành tốt luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Bồi thường GPMB thành phố Vĩnh Yên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh Yên, UBND phường Hội Hợp đã nhiệt tình giúp đỡ, cung cấp số liệu, các thông tin cần thiết để phục vụ cho quá trình nghiên cứu hoàn thiện đề tài này.

Do điều kiện, thời gian và trình độ nghiên cứu có hạn nên luận văn khó tránh khỏi những thiếu sót, hạn chế. Vì vậy, tôi mong nhận được sự quan tâm đóng góp ý kiến của các thầy, cô giáo và các bạn để luận văn được hoàn thiện hơn.

**Một lần nữa, tôi xin chân thành cảm ơn!**

*Ngày.....tháng.....năm 2014*

**Tác giả luận văn**

**Triệu Khanh**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích nghiên cứu của đề tài .....	2
3. Yêu cầu của đề tài .....	2
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU</b> .....	4
1.1. Cơ sở lý luận công tác bồi thường GPMB .....	4
1.2. Cơ sở pháp lý công bồi thường GPMB.....	4
1.3. Cơ sở thực tiễn một số nước trên thế giới và tổ chức ngân hàng .....	6
1.3.1. Trung Quốc .....	6
1.3.2. Thái Lan .....	8
1.3.3. Ấn Độ.....	8
1.3.4. Ngân hàng Thế giới (WB) và Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB) .....	10
1.3.5. Nhận xét và đánh giá.....	12
1.4. Khái quát về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .....	12
1.4.1. Thu hồi đất .....	12
1.4.2. Bồi thường.....	12
1.4.3. Hỗ trợ .....	13
1.4.4. Tái định cư .....	13
1.5. Đặc điểm của công tác bồi thường GPMB .....	13
1.6. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	14
1.6.1. Việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó .....	14

1.6.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	14
1.6.3. Công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	14
1.6.4. Yếu tố giá đất và định giá đất .....	15
1.6.6. Yếu tố con người.....	16
1.7. Nghiên cứu chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở Việt Nam.....	17
1.7.1. Trước khi có Luật Đất đai năm 1993 .....	17
1.7.2. Thời kỳ 1993 – 2003 .....	18
1.7.3. Từ khi có Luật Đất đai năm 2003 .....	21
1.7.4. Nhận xét, đánh giá.....	23
1.8. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất ở tỉnh Vĩnh Phúc.....	25
1.8.1. Ban hành các văn bản quy định thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất.....	25
1.8.2. Hướng dẫn thực hiện bồi thường hỗ trợ các dự án Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc [21] .....	26
1.8.3. Trình tự thủ tục thực hiện thu hồi đất, bồi thường GPMB .....	33
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>38</b>
2.1. Đối tượng, địa bàn, thời gian nghiên cứu .....	38
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	38
2.1.2. Địa bàn nghiên cứu .....	38
2.1.3. Thời gian nghiên cứu .....	38
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	38
2.2.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu.....	38
2.2.2. Đánh giá công tác bồi thường, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất đối với hai dự án nghiên cứu.....	38
2.2.3. Đề xuất kiến nghị, giải pháp nhằm đẩy mạnh tiến độ bồi thường, GPMB ..	38
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	39

2.3.1. Phương pháp thu thập, tài liệu, số liệu thứ cấp.....	39
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp .....	39
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, so sánh, phân tích số liệu.....	39
2.3.4. Phương pháp chuyên gia .....	39
2.3.5. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu liên quan đến đề tài .....	39
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>40</b>
3.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu.....	40
3.1.1. Vị trí địa lý .....	40
3.1.2. Đặc điểm tự nhiên .....	41
3.1.3. Đặc điểm kinh tế xã hội .....	42
3.1.4. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập.....	44
3.1.5. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.....	45
3.1.6. Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của phường Hội Hợp năm 2013 .....	46
3.2. Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất tại 02 dự án thuộc phường Hội Hợp .....	48
3.2.1. Đối tượng áp dụng bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất .....	51
3.2.1.3. Ý kiến của người dân về việc xác định đối tượng bồi thường, hỗ trợ của 2 dự án.....	53
3.2.2. Bồi thường về quyền sử dụng đất .....	55
3.2.3. Bồi thường về tài sản .....	59
3.2.4. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất .....	67
3.2.5. Chính sách đất dịch vụ .....	74
3.2.6. Chính sách tái định cư.....	77
3.2.7. Đời sống người dân sau thu hồi đất .....	81
3.2.8. Một số ý kiến của những người làm trực tiếp công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của hai dự án .....	90
3.3. Nhận xét, đánh giá chung.....	90

3.4. Một số giải pháp đẩy nhanh tiến độ bồi thường, GPMB .....	93
3.4.1. Nhóm giải pháp về chính sách .....	94
3.4.2. Giải pháp Tổ chức thực hiện .....	95
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	<b>97</b>
1. Kết luận .....	97
2. Kiến nghị .....	98
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	<b>99</b>
<b>PHỤ LỤC</b> .....	<b>102</b>



**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>STT</b>	<b>Các chữ viết tắt</b>	<b>Ký hiệu</b>
1	Ngân hàng phát triển Châu Á	ADB
2	Bất động sản	BDS
3	Bị ảnh hưởng	BAH
4	Cán bộ công nhân viên	CBCNV
5	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa	CHXHCN
6	Giấy chứng nhận	GCN
7	Giải phóng mặt bằng	GPMB
8	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	HTÔĐĐSSX
9	Hợp tác xã	HTX
10	Phát triển quỹ đất	PTQĐ
11	Ngân hàng Thế giới	WB
12	Ngân hàng phát triển Châu Á	ADB
13	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	QHKHSDĐ
14	Tái định cư	TĐC
15	Ủy ban nhân dân	UBND
16	Vật kiến trúc	VKT

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Biến động đất đai thường Hội Hợp năm 2013, so với các năm 2012, 2011.....	47
Bảng 3.2. So sánh đặc điểm cơ bản của 2 dự án nghiên cứu .....	50
Bảng 3.3. Kết quả xác định đối tượng dự án khu đất dịch vụ, giãn dân và đấu giá QSD đất và công trình công cộng .....	52
Bảng 3.4. Kết quả xác định đối tượng dự án Khu đất ở giao cho cán bộ công nhân viên và nhân dân thành phố Vĩnh Yên.....	52
Bảng 3.5. Ý kiến người dân bị thu hồi đất về việc xác định đối tượng và điều kiện bồi thường của dự án khu đất dịch vụ, giãn dân và đấu giá QSD đất và công trình công cộng .....	53
Bảng 3.6. Ý kiến người dân bị thu hồi đất về việc xác định đối tượng và điều kiện bồi thường của dự án dự án Khu đất ở giao cho cán bộ công nhân viên và nhân dân thành phố Vĩnh Yên.....	54
Bảng 3.7. So sánh đơn giá bồi thường về đất tại 2 dự án .....	56
Bảng 3.8. Ý kiến của người dân có đất bị thu hồi về giá đất bồi thường tại 2 dự án .....	58
Bảng 3.9. Đơn giá bồi thường về tài sản .....	63
Bảng 3.10. Ý kiến của người dân có đất bị thu hồi về việc xác định giá bồi thường tài sản.....	66
Bảng 3.11. So sánh các khoản hỗ trợ khi thu hồi đất tại 2 dự án.....	71
Bảng 3.12. Ý kiến của người dân có đất bị thu hồi về chính sách hỗ trợ tại 2 dự án .....	72
Bảng 3.13. Kết quả thực hiện chính sách đất dịch vụ tại hai dự án.....	75
Bảng 3.14. Kết quả thực hiện chính sách đất dịch vụ tại hai dự án.....	76
Bảng 3.15. Kết quả thực hiện tái định cư tại hai dự án nghiên cứu.....	79
Bảng 3.16. Ý kiến người dân về tái định cư tại hai dự án nghiên cứu .....	80
Bảng 3.17. Sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của người dân .....	83
Bảng 3.18. Việc làm sau thu hồi đất của người dân .....	86
Bảng 3.19. Thu nhập sau thu hồi đất của người dân.....	88