

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



**BỀ THU HƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
HUYỆN TRÙNG KHÁNH, TỈNH CAO BẰNG**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2016**

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



**BỀ THU HƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
HUYỆN TRÙNG KHÁNH, TỈNH CAO BẰNG**

**Ngành : Quản lý đất đai**

**Mã số ngành : 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

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

**Thái Nguyên - 2016**

## **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 rằng 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 ghi rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Bé Thu Hương**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các thầy cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để hoàn thành bản luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo hướng dẫn PGS.TS. Nguyễn Thế Hùng đã định hướng, đồng thời cũng là người tận tình chỉ bảo, giúp đỡ em trong suốt quá trình hoàn thành luận văn tốt nghiệp. Em xin gửi tới các thầy, cô lòng biết ơn sâu sắc nhất.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên và phòng đào tạo - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Trùng Khánh, UBND thị trấn Trùng Khánh và UBND xã Đình Minh cùng các bà con nhân dân xã đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi tỏ lòng biết ơn đến người thân, gia đình và bè bạn đã tạo điều kiện về tài chính, cơ hội để tôi công tác và học tập, đã động viên tôi rất nhiều trong suốt quá trình học tập và hoàn thành luận văn.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn !

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015*

**Tác giả luận văn**

**Bé Thu Hương**

## 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
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
2.1. Mục tiêu chung.....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	4
1.1.1.1. Khái niệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	4
1.1.1.2. Đặc điểm của công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng .....	5
1.1.1.3. Các nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng .....	6
1.1.1.4. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường.....	6
1.1.2. Vận dụng lý luận địa tô của CacMac vào việc định giá bồi thường thiệt hại đất và tài sản gắn liền với đất .....	11
1.1.2.1. Về tái định cư .....	12
1.1.2.2 Vấn đề ổn định nơi ở.....	13
1.1.2.3. Vấn đề chuyển đổi nghề nghiệp.....	14
1.1.3. Một số quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .....	15
1.1.3.1. Chính sách bồi thường .....	15

1.1.3.2. Chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất .....	16
1.1.3.3. Chính sách tái định cư.....	16
1.2. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở một số nước trên thế giới và các tổ chức quốc tế.....	16
1.2.1. Trung Quốc .....	16
1.2.2. Thái Lan .....	17
1.2.3. Singapore.....	18
1.2.4. Chính sách bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất của một số tổ chức quốc tế.....	18
1.2.4.1. Ngân hàng thế giới (WB).....	18
1.2.4.2. Ngân hàng phát triển Châu Á.....	18
1.3. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam .....	19
1.3.1. Thời kỳ trước khi có Luật Đất đai 1988.....	19
1.3.2. Thời kỳ 1988 đến 1993 .....	19
1.3.3. Thời kỳ 1993 đến 2003 .....	19
1.3.4. Thời kỳ từ 2003 đến 2013 .....	20
1.3.5. Tình hình thực hiện chính sách bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam .....	22
1.3.6. Đánh giá chung về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Cao Bằng .....	24
1.3.7. Các kết quả nghiên cứu có liên quan .....	25
<b>CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>30</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	30
2.2. Thời gian tiến hành .....	30
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Chọn địa điểm nghiên cứu .....	30

2.4.2. Phương pháp thu thập tài liệu thông tin .....	31
2.4.3. Phân tích, so sánh và xử lý số liệu .....	32
<b>CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>33</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Trùng Khánh - tỉnh Cao Bằng.....	33
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 .....	34
3.1.1.3. Khí hậu .....	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội .....	34
3.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế .....	34
3.1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế.....	35
3.1.2.3. Dân số.....	37
3.1.2.4. Lao động và việc làm .....	38
3.1.2.5. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.....	38
3.1.3. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội .....	39
3.2. Khái quát thực trạng công tác quản lý sử dụng đất và bồi thường, giải phóng mặt bằng của huyện Trùng Khánh .....	40
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai tại huyện Trùng Khánh .....	40
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất huyện Trùng Khánh.....	41
3.2.3. Khái quát thực trạng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của huyện Trùng Khánh.....	43
3.3. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối với dự án nghiên cứu .....	44
3.3.1. Giới thiệu về 02 dự án nghiên cứu .....	44
3.3.2. Kết quả việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối của 02 dự án nghiên cứu .....	48
3.3.2.1. Đối tượng và điều kiện được bồi thường .....	48

3.3.2.2. Bồi thường về đất.....	49
3.3.2.3. Hỗ trợ về đất.....	52
3.3.2.4. Bồi thường về tài sản trên đất .....	53
3.3.2.5. Chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất .....	53
3.3.2.6. Lấn chiếm hành lang an toàn giao thông .....	54
3.4. Đánh giá ảnh hưởng của các chính sách đó đến đời sống kinh tế - xã hội của các hộ gia đình sau khi bị thu hồi đất .....	56
3.4.1. Ảnh hưởng đến đời sống kinh tế.....	57
3.4.2. Ảnh hưởng đến việc làm và trật tự an ninh xã hội.....	62
3.4.2.1. Ảnh hưởng đến việc làm .....	62
3.4.2.2. Ảnh hưởng đến trật tự an ninh xã hội .....	67
3.5. Đánh giá và đề xuất giải pháp nâng cao chất lượng hoạt động cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	68
3.5.1. Thành công.....	68
3.5.2. Hạn chế.....	68
3.5.3. Đề xuất một số giải pháp.....	69
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>71</b>
1. Kết luận .....	71
2. Đề nghị .....	71

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

## **PHỤ LỤC**



**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>STT</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Các chữ viết tắt</b>
1	ADB	: Ngân hàng phát triển Châu Á
2	BTC	: Bộ Tài chính
3	BTGPMB	: Bồi thường giải phóng mặt bằng
4	BTNMT	: Bộ Tài nguyên môi trường
5	CNH-HĐH	: Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
6	CP	: Chính Phủ
7	CMĐ	: Chuyển mục đích
8	GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	GPMB	: Giải phóng mặt bằng
10	HĐND	: Hội đồng nhân dân
11	HSĐC	: Hồ sơ địa chính
12	HTX	: Hợp tác xã
13	NĐ	: Nghị định
14	QĐ	: Quyết định
15	QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
16	SĐĐ	: Sử dụng đất
17	TĐC	: Tái định cư
18	TT	: Thông tư
19	TTLB	: Thông tư liên bộ
20	UBND	: Ủy ban nhân dân
21	WB	: Ngân hàng thế giới

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Tình hình chuyển dịch cơ cấu kinh tế của huyện Trùng Khánh giai đoạn 2012 - 2015.....	35
Bảng 3.2: Diện tích, sản lượng một số sản phẩm nông sản chủ yếu năm 2015.....	36
Bảng 3.3: Phân bố dân cư năm 2015 theo đơn vị hành chính.....	37
Bảng 3.4: Hiện trạng sử dụng đất của huyện Trùng Khánh năm 2015.....	41
Bảng 3.5: Khái quát chung về thông tin 100 hộ gia đình điều tra .....	44
Bảng 3.6: Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường .....	49
Bảng 3.7: Đơn giá bồi thường về đất của 02 dự án .....	50
Bảng 3.8: Hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư; đất vườn, ao không được công nhận là đất ở .....	52
Bảng 3.9: Các khoản hỗ trợ tại 2 dự án nghiên cứu.....	53
Bảng 3.10: Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ .....	54
Bảng 3.11: Kết quả phỏng vấn chi tiết về thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ của 02 dự án nghiên cứu .....	56
Bảng 3.12: Thu nhập bình quân của người dân tại 02 dự án nghiên cứu .....	57
Bảng 3.13: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất của 02 dự án.....	58
Bảng 3.14: Thu nhập bình quân nhân khẩu/ năm phân theo nguồn thu của 2 dự án.....	59
Bảng 3.15: Tình hình sử dụng tiền bồi thường của người dân bị thu hồi đất của 02 dự án nghiên cứu .....	60
Bảng 3.16: Tình hình lao động và việc làm của cán bộ bị thu hồi đất của .....	63
Bảng 3.17: Thực trạng việc làm trong độ tuổi lao động trước và sau khi thu hồi đất.....	66
Bảng 3.18: Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất .....	67