

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHẠM THỊ THANH ÁI

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT  
BẰNG CỦA 02 DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN  
PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN – 2015**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**PHẠM THỊ THANH ÁI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT  
BẰNG CỦA 02 DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN  
PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**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 Hải**

**THÁI NGUYÊN - 2015**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

**Phạm Thị Thanh Ái**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến, chỉ bảo quý báu của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Quản lý đào tạo 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 còn nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của TS. Hoàng Hải là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Trong thời gian nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của UBND huyện Phúc Thọ, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Quản lý đô thị, phòng Thống kê, ban Bồi thường giải phóng mặt bằng, chi nhánh phát triển quỹ đất Phúc Thọ, UBND xã Ngọc Tảo, UBND xã Hiệp Thuận, các hộ gia đình tham gia phỏng vấn, 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 biết ơn, tôi xin chân thành cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu – Yêu cầu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
2.3 Yêu cầu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU .....	4
1.1 Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1 Cơ sở pháp lý .....	4
1.2. Khái quát về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng.....	7
1.2.1. Khái niệm về bồi thường và giải phóng mặt bằng .....	7
1.2.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường và giải phóng mặt bằng .....	8
1.2.3. Một số yếu tố tác động đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng .....	9
1.2.4. Giá đất trong công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng .....	12
1.2.5 Vai trò của việc giải phóng mặt bằng đối với sự phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống kinh tế - xã hội .....	15
1.3. Công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng trên thế giới và ở Việt Nam .....	17
1.3.1. Công tác giải phóng mặt bằng ở một số quốc gia trên thế giới .....	17
1.3.2. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam .....	23
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	33
2.1 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	33
2.2.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tác động đến công tác quản lý đất đai và công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng .....	33
2.2.2. Mô tả, giới thiệu về dự án nghiên cứu .....	34
2.2.3. Kết quả giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa bàn huyện Phúc Thọ .....	34

2.2.4. Ảnh hưởng của việc thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đến đời sống của người dân.....	34
2.2.5. Đề xuất các giải pháp hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn huyện Phúc Thọ.....	34
2.3. Phương pháp nguyên cứu.....	35
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu.....	35
2.3.2. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu.....	35
2.3.3. Phương pháp điều tra khảo sát.....	35
2.3.4 Phương pháp minh họa.....	36
2.3.5 Phương pháp chuyên gia.....	36
2.3.6 Phương pháp so sánh.....	36
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	37
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.....	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên, cảnh quan môi trường.....	37
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	42
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất.....	45
3.2. Giới thiệu khái quát dự án nghiên cứu và các chính sách liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất trên đại bàn huyện Phúc Thọ.....	52
3.2.1. Giới thiệu dự án xây dựng khu tái định cư cầu Phùng xã Hiệp Thuận, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội (gọi là dự án 1).....	52
3.2.2. Giới thiệu dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất đấu giá quyền sử dụng đất Khu đồng Cầu Lọc, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội (gọi là dự án 2).....	55
3.3. Đánh giá việc thực hiện công tác giải phóng mặt bằng tại 02 dự án trên địa bàn huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.....	60
3.3.1. Xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường.....	60
3.3.2 Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ:.....	64
3.3.3. Phương pháp bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.....	65
3.3.4 Phương pháp bố trí tái định cư.....	72
3.4 Ảnh hưởng của việc thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đến đời sống người dân.....	75
3.4.1 Sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ.....	76
3.4.2 Tình hình đời sống của hộ dân có đất bị thu hồi.....	77

3.4.3 Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến mối quan hệ gia đình và trật tự an ninh xã hội.....	77
3.4.4 Đánh giá của người dân về việc tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi bị thu hồi.....	78
3.4.5 Đánh giá của người dân về tình trạng môi trường sau khi bị thu hồi đất. ....	79
3.4.7 Đánh giá chung công tác GPMB trên địa bàn huyện Phúc Thọ .....	80
3.5. Đề xuất một số giải pháp thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo đúng pháp luật, có tính khả thi trên địa bàn huyện Phúc Thọ.....	82
3.5.1. Hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai.....	82
3.5.2. Kiện toàn nội dung chính sách về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ...	83
3.5.3 Tăng cường vai trò cộng đồng trong việc tham gia công tác GPMB .....	84
3.5.4 Nâng cao năng lực cán bộ và hiệu quả làm việc của ban bồi thường, hỗ trợ ..	84
CHƯƠNG 4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....	86
4.1 Kết luận .....	86
4.2 Kiến nghị .....	87
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	88

## DANH MỤC CÁC CHỮ CÁI VIẾT TẮT

<b>Ký hiệu</b>	<b>Chú giải</b>
ADB	Ngân hàng phát triển châu á
AFDB	Ngân hàng phát triển châu phi
CN - XDCB	Công nghiệp - Xây dựng cơ bản
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa
DDĐT	Dồn điền đổi thửa
ĐKTN	Điều kiện tự nhiên
FAO	<i>Fool and Agriculture Organization of the United Nations</i> - Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên Hợp Quốc
GPMB	Giải phóng mặt bằng
IADB	<i>Inter Americal Development Bank</i> - Ngân hàng phát triển liên Mỹ
KTXH	Kinh tế xã hội
NTM	Nông thôn mới
SDĐ	Sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
THPT	Trung học phổ thông
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
UBND	Ủy ban nhân dân
UNCHR	<i>United Nation Commission of Human Right</i> - Ủy ban liên hợp quốc về quyền con người
WBG	Ngân hàng thế giới
XHCN	Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Diện tích, dân số, mật độ dân số đến thời điểm 31/12/2014 phân theo đơn vị hành chính .....	43
Bảng 3.2: Cơ cấu các loại đất của huyện Phúc Thọ năm 2014.....	47
Bảng 3.3: Quỹ đất theo địa giới hành chính năm 2014.....	49
Bảng 3.4: Biến động sử dụng đất của huyện Phúc Thọ giai đoạn 2010 – Quý I năm 2015 .....	51
Bảng 3.5: Các loại đất thu hồi của dự án 1 .....	54
Bảng 3.6: Các loại đất thu hồi của dự án 2 .....	55
Bảng 3.7: Xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường .....	63
Bảng 3.8: Kinh phí bồi thường, GPMB giai đoạn 1 - dự án 1 .....	66
Bảng 3.9 : Kinh phí bồi thường, GPMB giai đoạn 2 - dự án 1 .....	67
Bảng 3.10 : Kinh phí bồi thường, GPMB giai đoạn 1 - dự án 2 .....	70
Bảng 3.11 : Kinh phí bồi thường, GPMB giai đoạn 2 - dự án 2 .....	71
Bảng 3.12: Danh sách các hộ được giao đất khu tái định cư cầu Phùng.....	74
Bảng 3.13: Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định giá bồi thường đất và tài sản trên đất tại 02 dự án.....	74
Bảng 3.14: Kết quả giải phóng mặt bằng đạt được của 2 dự án .....	75
Bảng 3.15: Ý kiến của người dân về việc sử dụng tiền bồi thường hỗ trợ tại hai dự án. ....	76
Bảng 3.16: Tình hình đời sống người dân có đất bị thu hồi .....	77
Bảng 3.17: Mối quan hệ gia đình sau khi GPMB .....	78
Bảng 3.18: Tình hình an ninh trật tự xã hội sau thu hồi đất.....	78
Bảng 3.19: Việc tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau thu hồi đất .....	79
Bảng 3.20: Tình trạng môi trường sau khi bị thu hồi đất.....	79
Bảng 3.21: Những kiến nghị của người dân bị thu hồi đất. ....	80

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Biểu 3.1: Cơ cấu các loại đất huyện Phúc Thọ năm 2014 .....	48
Hình 3.2: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất xã Hiệp Thuận.....	53
Hình 3.3: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất xã Ngọc Tảo .....	56
Hình 3.4: Sơ đồ phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đồng Cầu Lọc, xã Ngọc Tảo .....	58
Hình 3.5: San lấp mặt bằng tại dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật .....	58
khu đồng Cầu Lọc, xã Ngọc Tảo .....	58
Hình 3.6: Dự án khu đồng Cầu Lọc - Ngọc Tảo đang hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật .	59