

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**TRỊNH VĂN DƯ**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG TRUNG THÀNH,  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN  
GIAI ĐOẠN 2011 – 2013**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN, 2015**

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



**TRỊNH VĂN DƯ**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG TRUNG THÀNH,  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN  
GIAI ĐOẠN 2011 – 2013**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Mã số: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

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

**THÁI NGUYÊN, 2015**

## **LỜI CAM ĐOAN**

- Tôi xin cam đoan mọi số liệu và kết quả sử dụng để nghiên cứu viết luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ học vị nào.
- Tôi xin cam đoan mọi trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc rõ ràng và mọi sự giúp đỡ trong quá trình làm luận văn đều đã được cảm ơn.

**Tác giả luận văn**

**Trịnh Văn Dư**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các cá nhân, tập thể, các cơ quan, đơn vị có liên quan tạo điều kiện thuận lợi để tôi có thể hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn **PGS.TS. Đặng Văn Minh** đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình làm luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo khoa Tài nguyên và Môi trường, phòng đào tạo sau đại học trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện tốt luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn ban lãnh đạo UBND thành phố Thái Nguyên; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố.

Tôi xin gửi lời cảm ơn tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn !

**Tác giả luận văn**

**Trinh Văn Dư**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	3
2.1. Mục tiêu chung .....	3
2.2. Mục tiêu cụ thể .....	3
3. Yêu cầu .....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	4
1.1. Cơ sở khoa học của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng .....	4
1.1.1. Khái niệm chung về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và TĐC .....	4
1.1.2. Đặc điểm của công tác bồi thường, GPMB .....	5
1.1.3. Một số vấn đề ảnh hưởng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất .....	5
1.1.4. Tác động của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đến phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống xã hội .....	10
1.1.6. Chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng của Việt Nam.....	15
1.2. Cơ sở thực tiễn của công tác thu hồi đất .....	20
1.2.1. Thực trạng bồi thường giải phóng mặt bằng tại Việt Nam .....	20
1.2.2 Những ưu, nhược điểm về tình hình GPMB trong thời gian qua ....	22
1.2.3. Một số khó khăn, hạn chế chung trong quá trình thu hồi đất để phát triển các khu đô thị và các công trình công cộng .....	25
1.2.4. Nghiên cứu trong nước về bồi thường giải phóng mặt bằng .....	26
1.2.5. Nhận xét chung về tổng quan các vấn đề nghiên cứu .....	29
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	32
2.1. Đối tượng, địa bàn nghiên cứu .....	32
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	32
2.1.2. Phạm vi và thời gian nghiên cứu .....	32

2.2. Nội dung nghiên cứu.....	32
2.2.1. Điều kiện tự nhiên , kinh tế xã hội của phường Trung Thành .....	32
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai .....	32
2.2.3. Đánh giá công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ và TĐC.....	33
2.2.4. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất của hai Dự án.....	33
2.2.5. Ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách thu hồi, bồi thường, hỗ trợ TĐC đến đời sống của người dân. ....	33
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.3.1. Phương pháp thu thập và kế thừa số liệu, tài liệu (phương pháp thừa kế) .....	33
2.3.2. Phương pháp điều tra người dân thông qua phiếu điều tra .....	33
2.3.3. Phương pháp tổng hợp xử lý số liệu .....	34
2.3.4. Phương pháp chuyên gia .....	34
2.3.5. Phương pháp thống kê so sánh .....	34
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>35</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	35
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	37
3.2. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý Nhà nước về đất đai ....	42
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất .....	42
3.2.2. Tình hình quản lý Nhà nước về đất .....	44
3.3. Đánh giá công tác bồi thường , giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Trung Thành .....	48
3.3.1. Đánh giá trình tự thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại phường Trung Thành .....	48
3.3.2. Thực trạng công tác bồi thường , GPMB, hỗ trợ và TĐC của phường Trung Thành .....	53

3.4. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường , hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại hai Dự án trên địa bàn phường Trung Thành .....	54
3.4.1. Giới thiệu chung về hai Dự án nghiên cứu.....	54
3.5. Ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách thu hồi, bồi thường đất đến đời sống của người dân .....	60
3.5.1. Đánh giá chung về công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	60
3.5.2. Đánh giá tác động của công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ TĐC đến đời sống, việc làm và thu nhập của người bị thu hồi đất tại 02 Dự án nghiên cứu.....	61
3.5.3. Các vấn đề về xã hội và môi trường .....	65
3.5.4. Thuận lợi, khó khăn và giải pháp nâng cao hiệu quả về công tác bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất trên địa phương Trung Thành .....	65
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....	69
1. Kết luận.....	69
2. Kiến nghị.....	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO .....	71

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

ADB	:	Ngân hàng phát triển châu Á
BAH	:	Bị ảnh hưởng
BTC	:	Bộ Tài chính
CNH – HĐH	:	Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá
CP	:	Chính phủ
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
HSDC	:	Hồ sơ địa chính
QĐ	:	Quyết định
TĐC	:	Tái định cư
TNMT	:	Tài nguyên môi trường
TT	:	Thông tư
TTg	:	Thủ tướng
UBND	:	Ủy ban nhân dân
WB	:	Ngân hàng thế giới



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tình hình dân số, lao động giai đoạn 2010 – 2013 .....	45
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất năm 2013.....	43
Bảng 3.3: Tổng hợp số Dự án bồi thường GPMB trên địa bàn phường Trung Thành giai đoạn 2011 – 2013 .....	53
Bảng 3.4: Một số chỉ tiêu cơ bản của hai Dự án .....	54
Bảng 3.5: Tổng hợp đối tượng được bồi thường, hỗ trợ của 2 Dự án .....	55
Bảng 3.6: Tổng hợp diện tích, loại đất thu hồi của 2 Dự án: .....	56
Bảng 3.7: Kinh phí bồi thường GPMB của hai Dự án nghiên cứu.....	57
Bảng 3.8. Tiến độ thực hiện bồi thường BPMB của 2 Dự án.....	58
Bảng 3.9: Tổng hợp ý kiến của người dân về đơn giá bồi thường GPMB .....	58
Bảng 3.10: Tỷ lệ đất nông nghiệp bị thu hồi của các hộ dân tại 02 Dự án .....	61
Bảng 3.11: Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân tại 02 Dự án nghiên cứu. ....	62
Bảng 3.12: Trình độ văn hoá, chuyên môn của số người trong độ tuổi lao động tại 02 Dự án nghiên cứu. ....	63
Bảng 3.13: Tình hình lao động, việc làm của cá hộ thuộc khu vực bồi thường GPMB 2 Dự án.....	63

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là sản phẩm của tự nhiên, là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia. Đất đai là yếu tố duy nhất của sự sống, nếu không có đất sẽ không có sản xuất và cũng không có sự tồn tại của con người, là nguồn tài nguyên thiên nhiên, là tài sản quốc gia, địa bàn để phân bố dân cư và các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; là nguồn nội lực để xây dựng và phát triển bền vững quốc gia. Đất đai được coi là một loại bất động sản, là một loại hàng hóa đặc biệt vì những tính chất của nó như: Cố định về vị trí, giới hạn về không gian, vô hạn về thời gian sử dụng. Cho nên việc bảo vệ nguồn tài nguyên đất đai là một vấn đề hết sức quan trọng.

Việt Nam đang trong quá trình thực hiện Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa với mục tiêu đến năm 2020 trở thành một nước Công nghiệp; cùng với tốc độ công nghiệp hóa, đô thị hóa ngày càng tăng, nhu cầu đất cho xây dựng cơ sở hạ tầng, công nghiệp, nhà ở ngày càng lớn; Trong điều kiện quỹ đất ngày càng hạn hẹp, dân số ngày càng đông, nhu cầu sử dụng đất cho các ngành ngày càng cao, nhịp độ phát triển ngày càng lớn. Do đó nhu cầu giải phóng mặt bằng càng trở nên cấp thiết và trở thành một thách thức lớn đối với sự thành công của các Dự án. Vấn đề bồi thường, giải phóng mặt bằng trở thành điều kiện tiên quyết để triển khai thực hiện Dự án có hiệu quả. Vì vậy, đòi hỏi cần có sự quan tâm đúng mức của các cấp, các ngành một cách toàn diện đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nhằm góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Trong điều kiện nước ta hiện nay, “Giải phóng mặt bằng” là một trong những công việc quan trọng phải làm trên con đường Công nghiệp hóa – hiện đại hóa đất nước. Sự cần thiết triển khai xây dựng nhiều công trình cơ sở hạ tầng, nhiều khu kinh tế, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, theo đó các cơ