

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



**NGUYỄN TUẤN DŨNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG VÀ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CUỘC SỐNG CỦA  
NGƯỜI DÂN BỊ THU HỒI ĐẤT MỘT SỐ DỰ ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, năm 2019**

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



**NGUYỄN TUẤN DŨNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG VÀ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CUỘC SỐNG CỦA  
NGƯỜI DÂN BỊ THU HỒI ĐẤT MỘT SỐ DỰ ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số ngành: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông**

**Thái Nguyên, năm 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, đầy đủ, rõ nguồn gốc và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Các thông tin, tài liệu tham khảo sử dụng trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc. Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn.

Tôi xin chịu trách nhiệm trước Hội đồng bảo vệ luận văn, trước phòng đào tạo và nhà trường về các thông tin, số liệu trong đề tài.

*Thái Nguyên, tháng 6 năm 2019*

**Học viên**

**Nguyễn Tuấn Dũng**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện luận văn, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình và sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân cũng như tập thể, tạo điều kiện cho tôi hoàn thành bản luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo trong khoa, đặc biệt tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới **PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông**, những người đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài. Cảm ơn các thầy cô của trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, phòng Đào tạo, khoa Quản lý tài nguyên, những người đã truyền thụ cho tôi những kiến thức và phương pháp nghiên cứu quý báu trong thời gian tôi học tập và nghiên cứu tại trường.

Và cuối cùng tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc nhất tới gia đình, bạn bè, đồng nghiệp, các bạn sinh viên... Những người luôn quan tâm, chia sẻ và tạo mọi điều kiện giúp đỡ trong thời gian tôi học tập và nghiên cứu vừa qua.

*Tôi xin chân thành cảm ơn!*

*Thái Nguyên, tháng 6 năm 2019*

**Tác giả**

**Nguyễn Tuấn Dũng**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu .....	3
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn .....	3
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU .....	4
1.1. Một số khái niệm liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. 4	
1.1.1. Bồi thường, hỗ trợ. ....	4
1.1.2. Tái định cư. ....	5
1.1.3. Giá đất. ....	5
1.1.4. Định giá đất và định giá bất động sản.....	6
1.2. Đặc điểm, vai trò và những yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất .....	7
1.2.1. Đặc điểm của công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	7
1.2.2. Vai trò của công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	9
1.2.3. Những yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	11
1.3. Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại một số nước và tổ chức quốc tế .....	13
1.3.1. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở một số nước .....	13
1.3.1.1. Trung Quốc. ....	13
1.3.2. Cơ chế, chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng của các tổ chức tài trợ (WB và ADB).....	17
1.4. Cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam qua các giai đoạn .....	19

1.4.1. Thời kỳ trước 1987.....	19
1.4.2. Thời kỳ 1987 đến 1993 .....	21
1.4.3. Thời kỳ 1993 đến 2003 .....	22
1.4.4. Thời kỳ từ 2003 đến tháng 7/2014.....	24
1.4.5. Thời kỳ từ tháng 7/2014 đến nay.....	26
1.5. Cơ chế, chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng tại một số tỉnh và tại tỉnh Yên Bái .....	28
1.5.1. Cơ chế, chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng tại tỉnh Tuyên Quang .....	28
1.5.2. Cơ chế, chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng tại tỉnh Vĩnh Phúc .....	30
1.5.3. Cơ chế, chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng tại tỉnh Phú Thọ	31
1.5.4. Cơ chế, chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng tại tỉnh Yên Bái	35
<b>Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP</b>	
<b>NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>36</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	36
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	36
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	36
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	36
2.2.1. Đánh giá được về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý đất đai của thành phố Yên Bái; .....	36
2.2.2. Kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 02 dự án.....	36
2.2.3. Trên cơ sở khảo sát ý kiến của người dân bị thu hồi đất của 02 dự án đánh giá kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 02 dự án ; .....	36
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp góp phần khắc phục những tồn tại, khó khăn trong quá trình thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng ở địa bàn nghiên cứu.....	36
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	37

2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp:.....	37
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp: .....	38
2.3.3. Phương pháp thống kê so sánh: .....	38
2.3.4. Phương pháp chuyên gia:.....	38
2.3.5. Phương pháp xử lý số liệu: .....	38
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....	39
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và công tác quản lý, sử dụng đất của thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	39
3.1.1. Điều kiện tự nhiên của thành phố Yên Bái .....	39
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố Yên Bái.....	44
3.1.3. Đánh giá chung về thực trạng phát triển của thành phố Yên Bái.....	46
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất đai của thành phố Yên Bái .....	47
3.1.5. Thực trạng công tác quản lý đất đai của thành phố Yên Bái.....	52
3.2. Kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 02 dự án nghiên cứu.....	54
3.2.1. Khái quát chung về quy mô 02 dự án nghiên cứu .....	54
3.2.2. Hiệu quả của dự án mang lại.....	54
3.2.3. Các văn bản liên quan của 02 Dự án nghiên cứu.....	55
3.2.4. Kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án.....	59
3.3.3. Đánh giá kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của hai dự án thông qua khảo sát ý kiến của người dân thu hồi đất.....	65
3.4. Đề xuất một số giải pháp.....	72
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	76
1. Kết luận .....	76
2. Kiến nghị.....	77
TÀI LIỆU THAM KHẢO	

**DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Nghĩa tiếng Việt</b>
ADB	Ngân hàng Phát triển châu Á
BT, HT, TĐC	Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
CP	Chính phủ
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐND	Hội đồng nhân dân
KT - XH	Kinh tế - xã hội
NĐ	Nghị định
QĐ	Quyết định
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
TP	Thành phố
TT	Thông tư
UBND	Ủy ban nhân dân
WB	Ngân hàng thế giới



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp năm 2018 của TP Yên Bái...	48
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2018 của thành phố Yên Bái.....	50
Bảng 3.3. Một số chỉ tiêu cơ bản của hai dự án .....	59
Bảng 3.4. Kết quả thu hồi đất của 02 dự án .....	60
Bảng 3.5. Bảng giá đất cụ thể tại 2 dự án .....	61
Bảng 3.6. Bảng tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 2 dự án .....	62
Bảng 3.7. Tổng hợp đối tượng được bồi thường, hỗ trợ về đất của 2 dự án ..	64
và các hộ đủ điều kiện tái định cư.....	64
Bảng 3.8. Kết quả điều tra về thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ của các hộ dân ...	66
Bảng 3.9. Phương thức sử dụng tiền bồi thường hỗ trợ của các hộ dân.....	68
Bảng 3.10. Tài sản sở hữu của các hộ trước và sau khi thu hồi đất.....	69
Bảng 3.11. Việc làm của các hộ sau khi bị thu hồi đất .....	70
Bảng 3.12. Giá đất được thay đổi trước và sau khi thực hiện dự án.....	70
Bảng 3.13. Ảnh hưởng của dự án tới giá trị quyền sử dụng đất .....	71
Bảng 3.14. Đánh giá về tình hình tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội của các hộ dân sau công trình hoàn thành. ....	71

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế, thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng và an ninh; trong thời kỳ hiện nay, đất đai thêm những chức năng có ý nghĩa vô cùng quan trọng là tạo nguồn vốn và thu hút đầu tư phát triển.

Đất đai là tài sản quốc gia có giá trị lớn, có vị trí đặc biệt quan trọng đối với đời sống của từng hộ gia đình, cá nhân, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện tối thiểu đảm bảo cho quá trình tái sản xuất giúp xã hội không ngừng phát triển.

Nước ta đang trong thời kỳ thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, nhiều dự án như các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, các khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn... đang được triển khai một cách mạnh mẽ. Vậy, để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng Nhà nước phải thu hồi một phần đất của người dân đang sử dụng.

Trong điều kiện đất đai ngày càng khan hiếm hiện nay, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng càng khẳng định vai trò quan trọng và là điều kiện cần để các công trình, dự án đầu tư xây dựng có thể bắt đầu. Nhiều công trình, dự án đã bị kéo dài, không thực hiện đúng tiến độ do nhiều nguyên nhân khác nhau. Do đó, sự thống nhất của các cấp, các ngành và sự đồng thuận của người dân là yếu tố không thể thiếu và là kết quả sự thành công của các công trình, dự án.

Trong những năm qua công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên cả nước đã đạt được những hiệu quả nhất định, góp phần vào việc phát triển kinh tế - xã hội của các vùng, miền, khu vực. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân khác