

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ VÀ QUẢN TRỊ KINH DOANH**

---

**VŨ VĂN SƠN**

**GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CÔNG TÁC  
BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ  
XÂY DỰNG CÔNG CỬA THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ**  
Chuyên ngành: Quản lý kinh tế

**Thái Nguyên – 2013**

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ VÀ QUẢN TRỊ KINH DOANH**

---

**VŨ VĂN SƠN**

**GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CÔNG TÁC  
BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ  
XÂY DỰNG CÔNG CỬA THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**Chuyên ngành: Quản lý kinh tế**  
**Mã số: 60.34.04.10**

**LUẬN VĂN THẠC SỸ KINH TẾ**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. VŨ THANH LIÊM**

**Thái Nguyên – 2013**

## **LỜI CAM ĐOAN**

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

Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều được ghi rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Vũ Văn Sơn**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành xong luận văn Thạc sỹ quản lý kinh tế này, tôi muốn gửi lời cảm ơn chân thành nhất đến những người đóng vai trò vô cùng quan trọng trong cuộc đời tôi. Đó chính là ba mẹ, người bạn đời và các giảng viên Trường Đại học Kinh tế và Quản trị kinh doanh - Đại học Thái Nguyên. Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn đến người hướng dẫn khoa học của tôi - Tiến sỹ Vũ Thanh Liêm ...đã nhiệt tình hướng dẫn và chỉ bảo tôi trong quá trình thực hiện luận văn này.

Nhân đây, tôi xin chân thành cảm ơn Ban giám hiệu Trường Đại học Kinh tế và Quản trị kinh doanh - Đại học Thái Nguyên cùng các thầy cô trong Khoa kinh tế, các bạn bè cùng lớp đã tạo nhiều điều kiện để tôi học tập và hoàn thành tốt khóa học.

Đồng thời, tôi cũng xin cảm ơn quý anh, quý chị và Ban lãnh đạo sở Xây dựng, sở Kế hoạch và đầu tư Hà Nội ...đã tạo điều kiện cho tôi điều tra khảo sát để có dữ liệu viết luận văn.

Mặc dù tôi đã có nhiều cố gắng hoàn thiện luận văn bằng tất cả sự nhiệt tình và năng lực của mình, tuy nhiên không thể tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được những đóng góp quý báu từ quý thầy cô và các bạn.

Để đáp lại những chân tình đó, tôi sẽ cố gắng vận dụng các kiến thức mà mình đã được trang bị vào thực tiễn cuộc sống một cách có hiệu quả nhất nhằm đem lại lợi ích cho mình và cho người khác.

*Xin chân thành cảm ơn!*

**Tác giả luận văn**

**Vũ Văn Sơn**

## MỤC LỤC

Lời cam đoan .....	i
Lời cảm ơn .....	ii
Mục lục.....	iii
Danh mục các chữ viết tắt.....	vii
Danh mục bảng.....	viii
Danh mục hình, biểu đồ .....	ix
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	2
4. Ý nghĩa của đề tài.....	3
5. Kết cấu của luận văn .....	3
<b>Chương 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TÁI ĐỊNH CƯ TRONG THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÔNG CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở lý luận về các yếu tố ảnh hưởng đến giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư công .....	4
1.1.1. Khái niệm về bồi thường GPMB tái định cư .....	4
1.1.2. Đặc điểm của công tác bồi thường GPMB tái định cư.....	4
1.1.3. Vị trí và vai trò của công tác bồi thường GPMB tái định cư trong quá trình đầu tư xây dựng của dự án.....	5
1.1.3.1. Quá trình đầu tư xây dựng của dự án.....	5
1.1.3.2. Vai trò của công tác bồi thường GPMB tái định cư.....	6
1.1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giải phóng mặt bằng.....	9
1.1.4.1. Chính sách.....	9
1.1.4.2. Những yếu tố liên quan đến thị trường .....	9
1.1.4.3. Công tác quy hoạch.....	10

1.1.4.4. Trình độ của đội ngũ thực hiện công tác GPMB .....	10
1.1.4.5. Công tác tuyên truyền và nhận thức của các hộ gia đình .....	10
1.1.4.6. Công tác phối hợp .....	10
1.1.4.7. Minh bạch và công khai trong quá trình đền bù GPMB.....	10
1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác giải phóng mặt bằng tái định cư cho các dự án đầu tư công .....	11
1.2.1. Kinh nghiệm bồi thường, GPMB của một số nước trên thế giới.....	11
1.2.1.1. Trung Quốc.....	11
1.2.1.2. Thái Lan .....	12
1.2.1.3. Hàn Quốc.....	13
1.2.1.4. Australia .....	16
1.2.1.5. Chính sách bồi thường và tái định cư của các tổ chức ngân hàng quốc tế ..	17
1.2.2. Chính sách bồi thường khi nhà nước thu hồi đất và giải phóng mặt bằng của Việt Nam qua một số thời kỳ .....	19
1.2.2.1. Trước khi có Luật đất đai năm 1993 .....	19
1.2.2.2. Thời kỳ 1993 đến 2003 .....	21
1.2.2.3. Từ khi có Luật đất đai năm 2003 .....	25
1.2.3. Tình hình thực hiện chính sách bồi thường khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam .....	27
1.2.3.1. Thực trạng bồi thường giải phóng mặt bằng tại Việt Nam .....	27
1.2.3.2. Nguyên nhân ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng trong thời gian qua .....	29
1.2.3.3. Một số khó khăn hạn chế trong việc thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư công.....	31
1.2.3.4. Các công trình nghiên cứu có liên quan về bồi thường giải phóng mặt bằng .....	32
<b>Chương 2: ĐẶC ĐIỂM ĐỊA BÀN VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ....</b>	<b>35</b>
2.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu.....	35

2.1.1. Đặc điểm tự nhiên .....	35
2.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội .....	36
2.2. Phương pháp tiếp cận và nghiên cứu .....	42
2.2.1. Phương pháp tiếp cận .....	42
2.2.2. Phương pháp nghiên cứu.....	42
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>44</b>
3.1. Thực trạng công tác bồi thường GPMB của các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội .....	44
3.2. Đánh giá tình hình công tác bồi thường GPMB của các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.....	46
3.2.1. Nhiều dự án bị chậm tiến độ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	46
3.2.2. Xảy ra nhiều khiếu kiện trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	52
3.2.3. Nhiều dự án chậm tái định cư cho người bị thu hồi đất.....	56
3.3. Các nguyên nhân gây ra những tồn tại trong công tác bồi thường GPMB của các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội .....	58
3.3.1. Những nguyên nhân thuộc về cơ chế chính sách của Nhà nước và thành phố Hà Nội về bồi thường GPMB tái định cư .....	59
3.3.2. Các nguyên nhân thuộc về công tác quản lý nhà nước về đất đai .....	62
3.3.3. Các yếu kém trong quản lý thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư.....	63
3.3.4. Các nguyên nhân thuộc khâu tái định cư cho người bị thu hồi đất .....	65
3.3.5. Giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thấp, chưa sát với giá đất trên thị trường. Nguyên nhân này gây ra việc khiếu kiện kéo dài và gây chậm tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .....	66

<b>Chương 4: ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TÁI ĐỊNH CƯ ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG CỬA THÀNH PHỐ HÀ NỘI ....</b>	<b>68</b>
4.1. Quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ và định hướng chung về công tác giải phóng mặt bằng ở Hà Nội trong những năm tới .....	68
4.1.1. Các quan điểm về chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng .....	68
4.1.2. Định hướng chung.....	69
4.2. Một số giải pháp chủ yếu nhằm đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố Hà Nội.....	71
4.2.1. Nhóm giải pháp về hoàn thiện khung khổ pháp lý và các chính sách liên quan tới công tác giải phóng mặt bằng .....	71
4.2.2. Nhóm giải pháp tạo nguồn vốn hình thành quỹ cho công tác giải phóng mặt bằng .....	74
4.2.3. Nhóm giải pháp về hỗ trợ và tái định cư phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng .....	77
4.2.4. Nhóm giải pháp định hình phương pháp tính giá trị đất đai trong khu vực giải phóng mặt bằng .....	78
4.2.5. Nhóm giải pháp về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất .....	79
4.2.6. Nhóm giải pháp tăng cường tổ chức thực hiện .....	80
4.2.7. Nhóm giải pháp tăng cường vai trò của cộng đồng trong việc tham gia công tác giải phóng mặt bằng.....	81
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>84</b>
1. Kết luận .....	84
2. Kiến nghị .....	84
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>86</b>



**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

ADB	Ngân hàng phát triển Châu Á
BĐS	Bất động sản
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa
GPMB	Giải phóng mặt bằng
NQ/TW	Nghị quyết Trung Ương
QĐ	Quyết định
SL	Số lượng
SS	So sánh
TĐC	Tái định cư
UBND	Ủy ban nhân dân
XDCB	Xây dựng cơ bản
WB	Ngân hàng thế giới

**DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 4.2.1: Tổng hợp số lượng dự án công bị chậm tiến độ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư năm 2009.....	47
Bảng 4.2.2: Tổng hợp dự án liên quan đến khiếu kiện trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	53
Bảng 4.2.3: Tổng hợp dự án chậm tái định cư cho người bị thu hồi đất .....	57