

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

---



**ĐÀO QUỐC TUẤN**

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH  
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT  
TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN VÀ KHU VỰC ĐÔ THỊ  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG,  
TỈNH TUYÊN QUANG**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

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

---



**ĐÀO QUỐC TUẤN**

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH  
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT  
TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN VÀ KHU VỰC ĐÔ THỊ  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ TUYẾN QUANG,  
TỈNH TUYẾN QUANG**

**Chuyên 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: TS. Nguyễn Thanh Hải**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu của tôi trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Đào Quốc Tuấn**

## LỜI CẢM ƠN

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

Tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc **TS. Nguyễn Thanh Hải** – người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn.

Chân thành cảm ơn Phòng Đào tạo Sau Đại học, Ban chủ nhiệm Khoa Tài nguyên và Môi trường, tập thể giáo viên và cán bộ trong Khoa đã giúp tôi hoàn thành quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang, Sở Giao thông vận tải tỉnh Tuyên Quang, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố Tuyên Quang, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tuyên Quang, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tuyên Quang, Ủy ban nhân dân các xã, phường: Hưng Thành, Ý La, Lương Vượng, An Khang, các tổ chức chính trị, xã hội tại các địa phương trên đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, cung cấp những thông tin cần thiết cũng như tham gia góp ý để tôi thực hiện nghiên cứu đề tài này.

Tôi xin chân thành cảm ơn !

**Tác giả luận văn**

**Đào Quốc Tuấn**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	1
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	1
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	<b>3</b>
1.1. Cơ sở lý luận về công tác bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng.....	3
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng .....	3
1.1.2. Vai trò của việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất .....	4
1.2. Chính sách bồi thường ở một số nước trên thế giới.....	4
1.3. Chính sách bồi thường GPMB khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam qua các thời kỳ .....	7
1.3.1. Thời kỳ trước 1987.....	7
1.3.2. Thời kỳ 1987 đến 1993 .....	8
1.3.3. Thời kỳ 1993 đến nay.....	9
1.4. Tình hình thực hiện chính sách bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam .....	16
1.5. Tình hình thực hiện chính sách bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất của tỉnh Tuyên Quang .....	18
1.5.1. Các văn bản hướng dẫn thực hiện chính sách pháp luật bồi thường, hỗ trợ, tái định cư .....	18
1.5.2. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại tỉnh Tuyên Quang .....	19

<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>26</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	26
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành.....	26
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	26
2.3.1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Tuyên Quang - tỉnh Tuyên Quang.....	26
2.3.2. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.....	26
2.3.3. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại hai dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.....	26
2.3.4. 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.....	26
2.3.5. Đánh giá việc thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.....	27
2.3.6. Đề xuất giải pháp nhằm khắc phục tình trạng bất cập về chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại khu vực nông thôn và khu vực đô thị trên địa bàn thành phố Tuyên Quang. ....	27
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.4.1. Phương pháp chọn địa điểm nghiên cứu.....	27
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu.....	28
2.4.3. Phương pháp chuyên gia.....	28
2.4.4. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu.....	28
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>29</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.....	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	29
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	32
3.1.3. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn.....	35

3.2. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang .....	37
3.2.1. Hiện trạng sử dụng theo các loại đất .....	37
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất theo các mục đích sử dụng.....	38
3.3. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại hai dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Tuyên Quang .....	44
3.3.1. Giới thiệu khái quát hai dự án nghiên cứu và các chính sách liên quan đến bồi thường GPMB trên địa bàn thành phố Tuyên Quang .....	44
3.3.2. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại hai dự án nghiên cứu.....	49
3.4. Đánh giá ảnh hưởng của các chính sách bồi thường, hỗ trợ đến đời sống kinh tế - xã hội của các hộ gia đình sau khi bị thu hồi đất.....	57
3.4.1. Ảnh hưởng đến đời sống kinh tế .....	58
3.4.2. Ảnh hưởng đến việc làm và trật tự an ninh xã hội .....	61
3.5. Đánh giá việc thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Tuyên Quang .....	66
3.5.1. Thành công .....	66
3.5.2. Hạn chế.....	67
3.6. Đề xuất giải pháp nhằm khắc phục tình trạng bất cập về chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất giữa khu vực nông thôn và khu vực đô thị trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.....	69
3.6.1. Các giải pháp chung .....	69
3.6.2. Các giải pháp cụ thể.....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>71</b>
1. Kết luận .....	71
2. Đề nghị.....	71
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>73</b>

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Diện tích, cơ cấu các loại đất chính thành phố Tuyên Quang .....	37
Bảng 3.2.	Diện tích tự nhiên phân theo đơn vị hành chính thành phố Tuyên Quang .....	38
Bảng 3.3.	Diện tích, cơ cấu đất đô thị TP Tuyên Quang .....	43
Bảng 3.4.	Tổng hợp kết quả xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường.....	49
Bảng 3.5.	Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường .....	50
Bảng 3.6.	Tổng hợp đơn giá đất và kết quả bồi thường về đất của 2 công trình .....	51
Bảng 3.7.	Hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư; đất vườn, ao không được công nhận là đất ở .....	52
Bảng 3.8.	Đơn giá bồi thường về nhà ở .....	53
Bảng 3.9.	Đơn giá bồi thường về hoa màu .....	54
Bảng 3.10.	Kết quả bồi thường về vật kiến trúc và hoa màu .....	54
Bảng 3.11.	Các khoản hỗ trợ tại 2 công trình nghiên cứu .....	55
Bảng 3.12.	Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ.....	56
Bảng 3.13.	Kết quả phỏng vấn chi tiết về thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ của 2 công trình nghiên cứu.....	57
Bảng 3.14.	Thu nhập bình quân của người dân tại 02 công trình nghiên cứu .....	58
Bảng 3.15.	Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất của 2 công trình ....	58
Bảng 3.16.	Thu nhập bình quân nhân khẩu/năm phân theo nguồn thu của 2 công trình .....	59
Bảng 3.17.	Tình hình sử dụng tiền bồi thường của người dân bị thu hồi đất của 2 công trình nghiên cứu.....	60
Bảng 3.18.	Tình hình lao động và việc làm của các hộ bị thu hồi đất của 2 công trình.....	61
Bảng 3.19.	Thực trạng việc làm trong độ tuổi lao động trước và sau khi thu hồi đất .....	63
Bảng 3.20.	Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất.....	63



## DANH MỤC CÁC HÌNH

- Hình 3.1. Tình hình lao động trước và sau khi bị thu hồi đất tại công trình Đường từ Km 129+850 QL2 đến đường dẫn cầu An Hòa .....62
- Hình 3.2. Tình hình lao động trước và sau khi bị thu hồi đất tại công trình Đường từ đường Lý Thái Tổ qua cầu Gạo đến Quốc lộ 2 đoạn tránh thị xã Tuyên Quang .....62

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất nước ta đang trong giai đoạn hội nhập và phát triển, quá trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước đang chuyển biến rất nhanh; cùng với đó là việc đô thị hóa cũng đang diễn ra ở khắp các tỉnh, thành trên toàn quốc. Bên cạnh khuôn mặt mới của đô thị với những công trình tầm cỡ, những khu công nghiệp ngày càng phát triển, những tòa nhà cao tầng chọc trời là hình ảnh người dân mất đất, mất nhà, cuộc sống bất ổn định của bản thân và gia đình vì sự nghiệp phát triển chung của đất nước, của đô thị.

Công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Tuyên Quang trong thời gian qua đã có những chuyển biến tích cực. Tuy nhiên, những bất cập vẫn chưa được giải quyết triệt để; tỷ lệ hộ nghèo hậu giải phóng mặt bằng ở một số địa phương có xu hướng tăng lên, việc người dân chưa được bồi thường thỏa đáng vẫn đang khiếu kiện kéo dài làm họ mất tập trung ổn định cuộc sống, sự chênh lệch của chính sách bồi thường, hỗ trợ giữa khu vực thành thị và nông thôn chưa được giải quyết triệt để gây khó khăn rất lớn cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

Vì vậy việc điều tra, khảo sát thực tế, phân tích, đánh giá có cơ sở khoa học, trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi, góp phần thiết lập trật tự, kỷ cương pháp luật, hạn chế tranh chấp, khiếu kiện về đất đai trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất là cần thiết.

Với ý nghĩa đó tôi tiến hành thực hiện đề tài: ***“Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại khu vực nông thôn và khu vực đô thị trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang”***.

### 2. Mục tiêu của đề tài

#### 2.1. Mục tiêu tổng quát

- Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại khu vực nông thôn và khu vực đô thị trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang