

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

---



**ĐINH THỊ THU HƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ,  
TÁI ĐỊNH CƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG TUYẾN ĐƯỜNG  
TRỤC TRUNG TÂM PHÍA NAM THÀNH PHỐ  
NAM ĐỊNH, TỈNH NAM ĐỊNH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

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

---



**ĐINH THỊ THU HƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI  
ĐỊNH CƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG TUYẾN ĐƯỜNG TRỤC  
TRUNG TÂM PHÍA NAM THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH,  
TỈNH NAM ĐỊNH**

**Ngành: Quản lý đất đai  
Mã số: 8 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Lê Văn Thơ**

**Thái Nguyên - 2020**

**LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

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

*Thái Nguyên, ngày ..... tháng..... năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Đinh Thị Thu Hương**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc đến PGS.TS. Lê Văn Thơ đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban Giám hiệu, Phòng Đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ công chức, viên chức các phòng, ban của Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định; phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Nam Định; Ban quản lý Đầu tư và xây dựng thành phố Nam Định; Ủy ban nhân dân phường Cửa Nam, xã Nam Phong, xã Nam Vân đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

*Thái Nguyên, ngày ..... tháng..... năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Đinh Thị Thu Hương**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>	<b>1</b>
<b>LỜI CẢM ƠN .....</b>	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC.....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....</b>	<b>vi</b>
<b>DANH MỤC BẢNG .....</b>	<b>vii</b>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Đặt vấn đề .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Đất đai .....	4
1.1.2. Thu hồi đất .....	5
1.1.3. Một số khái niệm cơ bản liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư .....	5
1.1.4. Đặc điểm của quá trình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư .....	6
1.1.5. Những yếu tố tác động đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	6
1.1.6. Quy trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	11
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	12
1.2.1 Luật, Thông tư, nghị định về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.....	12
1.2.2. Các văn bản của tỉnh Nam Định .....	13
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	15
1.3.1. Quy định về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư một số nước trên thế giới.....	15
1.3.2. Kinh nghiệm cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Việt Nam .....	20
1.4. Quy định về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Việt Nam.....	21
1.4.1. Tình hình thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên phạm vi cả nước .....	21

1.4.2. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư địa bàn thành phố Hà Nội.....	22
1.4.3. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.....	22
1.4.4. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định .....	23
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .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. Nội dung nghiên cứu .....	26
2.2.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai thành phố Nam Định.....	26
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	26
2.3.1. Phương pháp thu thập thông tin tài liệu .....	26
2.3.2. Phương pháp tổng hợp xử lý thông tin, số liệu.....	28
2.3.3. Phương pháp tham khảo, kế thừa các tài liệu liên quan đến đề tài .....	28
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....29</b>	
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu.....	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	29
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	30
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất.....	33
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất.....	38
3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án nghiên cứu.....	41
3.2.1. Giới thiệu khái quát dự án.....	41
3.2.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường về đất.....	43
3.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện bồi thường tài sản gắn liền với đất.....	52
3.2.4. Đánh giá kết quả thực hiện hỗ trợ.....	55
3.2.5. Đánh giá kết quả thực hiện tái định cư .....	61
3.2.6. Các khoản kinh phí khác để thực hiện dự án: .....	64

3.2.7. Tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án xây dựng tuyến đường trục trung tâm phía Nam thành phố Nam Định .....	65
3.3. Đánh giá ảnh hưởng của công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người dân trong khu vực thu hồi đất tại dự án nghiên cứu. ....	66
3.3.1 Tổng hợp kết quả điều tra đối với hộ gia đình, cá nhân.....	66
3.3.2. Tổng hợp kết quả điều tra cán bộ.....	72
3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. ....	77
3.4.1. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn công tác bồi thường, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	77
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.....	80
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>84</b>
1. Kết luận .....	84
2. Kiến nghị.....	85
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>86</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Chữ viết đầy đủ</b>
BTGPMB	Bồi thường, giải phóng mặt bằng
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
CNH	Công nghiệp hoá
GCNQSDD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐBT	Hội đồng bồi thường
HĐH	Hiện đại hoá
KT - XH	Kinh tế - Xã hội
LĐĐ	Luật đất đai
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
TP	Thành phố
TW	Trung ương
UBND	Ủy ban nhân dân
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
SXKD	Sản xuất kinh doanh



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 thành phố Nam Định.....	34
Bảng 3.2. Biến động sử dụng đất giai đoạn 2015-2019 thành phố Nam Định .....	35
Bảng 3.3. Diện tích đất thu hồi ở giai đoạn 1 .....	38
Bảng 3.4. Diện tích đất thu hồi giai đoạn 2.....	38
Bảng 3.5. Diện tích đất thu hồi tại giai đoạn 3 .....	39
Bảng 3.6. Đối tượng và điều kiện được bồi thường.....	41
Bảng 3.7. Tổng hợp giá đất bồi thường dự án .....	45
Bảng 3.8. Tổng hợp kinh phí bồi thường về đất tại 3 phường, xã .....	48
Bảng 3.9. Tổng hợp bồi thường về tài sản gắn liền với đất của dự án.....	48
Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả hỗ trợ tại dự án.....	50
Bảng 3.11. Mức hỗ trợ tiền thuê nhà.....	51
Bảng 3.12. Mức hỗ trợ ổn định đời sống .....	53
Bảng 3.13. Danh sách các hộ gia đình được giao đất tái định cư .....	56
Bảng 3.14. Bảng giá giao đất tái định cư .....	57
Bảng 3.15. Tổng hợp kinh phí bồi thường hỗ trợ tái định cư của dự án.....	58
Bảng 3.16. Tổng hợp kết quả điều tra đối với người có đất thu hồi .....	59
Bảng 3.17. Đánh giá về mức hỗ trợ tại dự án .....	61
Bảng 3.18 Đánh giá tình hình ổn định cuộc sống sau khi thu hồi đất .....	62
Bảng 3.19. Tổng hợp kết quả phỏng vấn cán bộ có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.....	65
Bảng 3.20. Điều tra việc thực hiện trình tự, thủ tục bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất .....	66
Bảng 3.21 Điều tra hoạt động của cơ quan, tổ chức liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	68

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1. Sơ đồ khu vực nghiên cứu .....	29
Hình 3.2: Cơ cấu các loại đất thành phố Nam Định năm 2019 .....	36