

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÊ THỊ THANH HIẾU

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI
PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN SỐ 1 KHU ĐÔ THỊ
MỚI TRUNG TÂM THÀNH PHỐ THANH HÓA**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - Năm 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÊ THỊ THANH HIẾU

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI
PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN SỐ 1 KHU ĐÔ THỊ
MỚI TRUNG TÂM THÀNH PHỐ THANH HÓA**

**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: TS. NGUYỄN ĐỨC NHUẬN

Thái Nguyên - Năm 2019

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 được dùng để bảo vệ một học vị nào.

Tác giả luận văn

Lê Thị Thanh Hiếu

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành khóa luận này, tôi xin tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến **TS. Nguyễn Đức Nhuận**, thầy đã tận tình hướng dẫn trong suốt quá trình viết khóa luận tốt nghiệp.

Tôi chân thành cảm ơn quý thầy, cô trong khoa Quản lý tài nguyên và Phòng Đào tạo Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình truyền đạt kiến thức trong những năm học tập. Với vốn kiến thức được tiếp thu trong quá trình học không chỉ là nền tảng cho quá trình nghiên cứu khóa luận mà còn là hành trang quý báu để em bước vào đời một cách vững chắc và tự tin.

Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thanh Hóa đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi có thể hoàn thành luận văn thật tốt.

Cảm ơn gia đình và bạn bè đã luôn động viên và là chỗ dựa vững chắc cho tôi trong suốt quá trình thực hiện và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn./

Thái Nguyên, ngày 15 tháng 06 năm 2019

Tác giả

Lê Thị Thanh Hiếu

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
2.3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Cơ sở khoa học của giải phóng mặt bằng	3
1.1.2. Khái quát về hỗ trợ.....	3
1.1.4. Khái quát về thu hồi đất	5
1.1.5. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	7
1.1.6. Nguyên tắc và điều kiện bồi thường, giải phóng mặt bằng	9
1.2. Cơ sở pháp lý	11
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	13
1.3.1. Những nghiên cứu và kết quả về giải phóng mặt bằng trên Thế giới..	13
1.3.2. Những nghiên cứu và kết quả về giải phóng mặt bằng ở Việt Nam....	16
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.1.3. Địa điểm nghiên cứu	27
2.2. Nội dung nghiên cứu	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp	28
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	29
2.3.3. Phương pháp xử lý thông tin.....	29
2.3.4. Phương pháp biểu đạt thông tin thu được	30
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	31

3.1. Tình hình cơ bản tại địa bàn nghiên cứu và khái quát về dự án Số 1 khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.....	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên	31
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	34
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Thanh Hóa	37
3.1.4. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2013 - 2017	40
3.1.5. Khái quát về dự án Số 1 khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	41
3.2. Đánh giá thực trạng công tác giải phóng mặt bằng trên dự án Số 1 khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.....	42
3.2.1. Kết quả các đối tượng và điều kiện được bồi thường tại Dự án Số 1 khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.....	42
3.2.2.Đánh giá thực trạng kết quả giải phóng mặt bằng dự Số 1 khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.....	45
3.3. Ảnh hưởng của việc thu hồi đất xây dựng Số 1 khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đời sống của người dân.....	53
3.3.1. Kết quả phỏng vấn chi tiết về thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ của các hộ dân	53
3.3.3.Tác động đến một số chỉ tiêu cơ bản.....	55
3.4. Những khó khăn, tồn tại và giải pháp khắc phục ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến người dân.....	65
3.4.1. Khó khăn, tồn tại	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

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
BTNMT	Bộ tài nguyên môi trường
BTGPMB	Bồi thường giải phóng mặt bằng
CNH	Công nghiệp hoá
GCNQSDĐ	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
TP	Thành phố
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
TW	Trung ương
UBND	Ủy ban nhân dân

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, an ninh và quốc phòng; 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 khu công nghiệp, nhà máy, các khu đô thị mới, khu dân cư đang được triển khai một cách mạnh mẽ. Vậy, để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội Nhà nước phải thu hồi một phần đất của người dân đang sử dụng.

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là một việc hết sức khó khăn, phức tạp và được xã hội đặc biệt quan tâm. Bởi công tác bồi thường giải phóng mặt bằng liên quan đến một loại tài sản có giá trị rất lớn, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân. Thực tế, qua nhiều dự án đã cho thấy công tác giải phóng mặt bằng vẫn tồn tại nhiều bất cập. Khó khăn lớn nhất của công tác giải phóng mặt bằng là việc xác định giá bồi thường nhưng giá bồi thường lại luôn thấp hơn so với giá thị trường, do vậy ảnh hưởng rất lớn đến tâm lý của người dân, họ luôn cảm thấy mức giá bồi thường là chưa thỏa đáng. Đó cũng là lí do chính khiến cho người dân không tình nguyện chuyển đi, không ủng hộ công tác giải phóng mặt bằng.

Cùng với sự phát triển của cả nước nói chung và thành phố Thanh Hóa nói riêng trong những năm gần đây đã có nhiều công trình, dự án được triển khai nhằm mục đích đẩy mạnh nền kinh tế của tỉnh, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và góp phần không nhỏ vào sự nghiệp phát triển chung của cả nước. Để đảm bảo tiến độ thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố thì công tác thu hồi, bồi thường và giải phóng mặt bằng phải được thực hiện một cách nhanh chóng, hiệu quả. Tuy nhiên, trên thực tế thì công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng còn gặp những trở ngại,

khó khăn dẫn đến việc bàn giao mặt bằng cho đơn vị thi công còn chưa kịp thời, làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công của các dự án trên địa bàn thành phố.

Xuất phát từ các vấn đề thực tế, và nhận thức được sự ảnh hưởng của việc bồi thường giải phóng mặt bằng đến cuộc sống của người dân, tôi quyết định lựa chọn đề tài: ***“Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án số 1 khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa”***.

2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

- Đánh giá thực trạng công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Thanh Hóa

- Đánh giá ảnh hưởng của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án số 1 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đời sống, việc làm, thu nhập của đời sống xã hội cộng đồng dân cư sau khi Nhà nước thu hồi đất.

- Đề xuất giải pháp thực hiện tốt công tác giải phóng mặt bằng và giúp ổn định cuộc sống của người dân sau khi bồi thường giải phóng mặt bằng.

3. Ý nghĩa của đề tài

3.1. Ý nghĩa khoa học

- Nắm vững luật và các văn bản luật liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

- củng cố và hoàn thiện các kiến thức về Luật Đất đai

3.2. Ý nghĩa thực tiễn

- Đánh giá thực trạng công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Thanh Hóa

- Đề xuất những giải pháp có tính khả thi đối với công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU

1.1. Cơ sở khoa học của giải phóng mặt bằng

1.1.1. Một số khái niệm

Việt Nam là nước có nền kinh tế đang phát triển, nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã có những thay đổi về mọi mặt, với tốc độ phát triển nhanh và đạt những thành quả hết sức quan trọng trong quá trình đổi mới đất nước. Do đó đã thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư của các cá nhân, tổ chức doanh nghiệp trong và ngoài nước. Cùng với quá trình công nghiệp hoá tốc độ đô thị hoá ngày càng mạnh, kéo theo những thay đổi đã làm ảnh hưởng rất lớn đến quá trình sử dụng đất, đất nông nghiệp giảm dần đến đất phi nông nghiệp tăng lên. (Đất khu công nghiệp, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi). Vì vậy việc thu hồi đất là không tránh khỏi.

Bồi thường là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất và hỗ trợ là hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển. Trong khi đó Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai (Luật đất đai, 2013).

Việc bồi thường có thể tiến hành bằng tiền hoặc bằng vật chất khác có thể do các quy định của pháp luật điều tiết hoặc do thoả thuận của các chủ thể. Bồi thường thiệt hại về đất đai thực chất là việc giải quyết mối quan hệ về kinh tế giữa Nhà nước với người được giao đất, cho thuê đất và những người bị thu hồi đất. Bồi thường thiệt hại về đất phải được thực hiện theo quy định của nhà nước về giá đất, phương thức thu hồi và thanh toán. Nó vừa đảm bảo lợi ích của người bị thu hồi đất đồng thời cũng đảm bảo lợi ích của Nhà nước, của người nhận đất thu hồi để sử dụng, tức là phải giải quyết hài hoà lợi ích của cả ba đối tượng này.

1.1.2. Khái quát về hỗ trợ

Điều 83 Luật Đất đai 2013 quy định về nội dung hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất như sau: