

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



LÊ TRUNG KIÊN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ,
TÁI ĐỊNH CƯ MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH, TỈNH NAM ĐỊNH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, 2019

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



LÊ TRUNG KIÊN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ,
TÁI ĐỊNH CƯ MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
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: TS. Nguyễn Thanh Hải

Thái Nguyên, 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 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 2019

Tác giả luận văn

Lê Trung Kiên

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 TS. Nguyễn Thanh Hải 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 Hạ Long, phường Lộc Vượng 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 2019

Tác giả luận văn

Lê Trung Kiên

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC HÌNH	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
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, giải phóng mặt bằng	7
1.1.4. Đặc điểm của quá trình bồi thường và giải phóng mặt bằng	8
1.1.5. Những yếu tố tác động đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng	8
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	11
1.2.1. Thông tư, nghị định về bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất.....	11
1.2.2. Chính sách về bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất qua các giai đoạn.....	13
1.2.3. Quy định về tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	21
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài	22
1.3.1. Quy định về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng ở một số nước trên thế giới.....	23
1.3.3. Kinh nghiệm cho công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng tại Việt Nam	25
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	27

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	29
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	29
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu thứ cấp	29
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	29
2.3.3. Phương pháp so sánh.....	30
2.3.4. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu.....	31
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	32
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	32
3.1.1. Vị trí địa lý	32
3.1.2. Địa hình, địa mạo	33
3.1.3. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	33
3.1.4. Thực trạng phát triển đô thị và cơ sở hạ tầng.....	35
3.1.5. Tình hình quản lý và sử dụng đất.....	36
3.1.6. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất	41
3.1.7. Thực trạng bồi thường giải phóng mặt bằng tại thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.....	42
3.2. Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 02 dự án nghiên cứu	45
3.2.1. Kết quả thu hồi đất	45
3.2.2. Kết quả bồi thường đất và tài sản gắn liền với đất.....	47
3.2.3. Kết quả thực hiện bồi thường tài sản gắn liền với đất	57
3.2.4. Kết quả thực hiện hỗ trợ.....	60
3.2.5. Kết quả thực hiện tái định cư	65
3.3. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 02 dự án nghiên cứu.....	67
3.3.1. Đánh giá kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ , tái định cư.	67
3.4. Đánh giá ảnh hưởng của công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người dân trong khu vực thu hồi đất tại hai dự án nghiên cứu.....	69

3.5. 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.	76
3.5.1. Những thuận lợi, khó khăn trong công tác bồi thường, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	76
3.5.2. 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.....	83
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	85
TÀI LIỆU THAM KHẢO	87
PHỤ LỤC	89

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
BTGPMB	Bồi thường, giải phóng mặt bằng
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
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
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

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1. Sơ đồ khu vực nghiên cứu.....	32
---	----

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là trong thời kỳ thực hiện đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế là điều tất yếu, phát triển đồng bộ với quá trình này là sự xuất hiện nhiều đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu du lịch, cơ sở hạ tầng cũng cần mở rộng để đáp ứng được nhu cầu của thực tiễn. Trong khi quỹ đất hiện có dành cho các hạng mục trên không thể đáp ứng được nhu cầu của sự phát triển, vì vậy việc chuyển mục đích sử dụng đất (nông nghiệp, đất ở, đất chưa sử dụng...) sang mục đích sử dụng đất chuyên dùng là điều không thể tránh khỏi. Nhu cầu chuyển đổi đất đai đang tạo nên một áp lực ngày càng tăng. Theo báo cáo chưa đầy đủ của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, sau khi triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2003, tổng diện tích đất đã thu hồi là 728 nghìn ha (trong đó có 536 nghìn ha đất nông nghiệp) của 826.012 hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội (Bộ TNMT, 2012).

Cũng theo báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trong thời gian qua tình hình khiếu nại, tố cáo về đất đai vẫn diễn biến phức tạp, ngày càng gay gắt, kéo dài và tập trung chủ yếu về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, đặc biệt là các dự án phát triển các khu đô thị (chiếm gần 70% tổng số vụ khiếu nại, tố cáo), dẫn đến tiềm ẩn sự mất ổn định ở một số nơi (Bộ TNMT, 2012). Trong tình trạng chuyển đổi đất đai mạnh như vậy, vấn đề thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng là khâu then chốt, quan trọng để chuẩn bị mặt bằng triển khai thực hiện các công trình, dự án phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; đồng thời giải quyết được các vấn đề liên quan đến việc làm, thu nhập, giảm khiếu kiện của người bị thu hồi đất, giữ ổn định và công bằng xã hội.

Tỉnh Nam Định hiện nay quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa, quá trình đô thị hóa đang diễn ra rất mạnh, rất nhiều dự án đã và đang triển khai với mục đích phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế cho Công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa.

Đặc biệt, thành phố Nam Định là nơi đang diễn ra quá trình phát triển mạnh về cơ
Số hóa bởi Trung tâm Học liệu và Công nghệ thông tin – ĐHTN <http://lrc.tnu.edu.vn>