

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



**NGUYỄN ĐỨC THIỆN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
VÀ ẢNH HƯỞNG ĐẾN ĐỜI SỐNG CỦA NGƯỜI DÂN  
BỊ THU HỒI ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN  
ĐỊA BÀN PHƯỜNG ĐÔNG HẢI, THÀNH PHỐ  
THANH HÓA**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2019**

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



**NGUYỄN ĐỨC THIÊN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
VÀ ẢNH HƯỞNG ĐẾN ĐỜI SỐNG CỦA NGƯỜI DÂN  
BỊ THU HỒI ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN  
ĐỊA BÀN PHƯỜNG ĐÔNG HẢI, THÀNH PHỐ  
THANH HÓA**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: GS.TS Đặng Văn Minh**

**Thái Nguyên - 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

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

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

*Thái Nguyên, ngày 20 tháng 5 năm 2019*

**Tác giả luận văn**  
**Nguyễn Đức Thiện**

## LỜI CẢM ƠN

Tôi xin chân thành cảm ơn đến Ban Giám hiệu, Phòng đào tạo cùng các thầy giáo, cô giáo người đã giảng dạy, đào tạo và hướng dẫn em; đặc biệt là thầy giáo GS.TS. Đặng Văn Minh, người đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt thời gian thực tập và hoàn thành luận văn tốt nghiệp một cách tốt nhất.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ, công chức viên chức Phòng Tài nguyên - Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Ban quản lý các dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa; UBND phường Đông Hải 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.

*Tôi xin chân thành cảm ơn !*

*Thái Nguyên, ngày 20 tháng 5 năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Đức Thiện**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu .....	2
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn .....	2
<b>CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	3
1.1. Cơ sở lý luận về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất .....	3
1.1.1. Một số khái niệm liên quan.....	3
1.1.2. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .....	4
1.1.3. Vai trò của bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .....	6
1.1.4. Những yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	6
1.1.5. Quy trình thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng .....	10
1.2. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở một số nước trên thế giới.....	12
1.2.1. Australia .....	12
1.2.2. Trung Quốc .....	14
1.2.3. Đài Loan.....	15
1.2.4. Singapore.....	17
1.2.5. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	19
1.3. Cơ sở thực tiễn về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở Việt Nam.....	20
1.3.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở Việt Nam qua các thời kỳ .....	20
1.3.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở một số địa phương .....	25
1.4. Đặc điểm và yếu tố tác động đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	29
1.5. Công tác bồi thường GPMB tại tỉnh Thanh Hóa .....	30
<b>Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	33
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu .....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2 Nội dung nghiên cứu.....	33
2.2.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế và xã hội của thành phố Thanh Hóa.....	33
2.2.2. Đánh giá công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại 2 dự án nghiên cứu .....	34
2.2.3. Đánh giá công tác bồi thường, GPMB của 2 dự án qua ý kiến của người dân.....	34
2.2.4. Thuận lợi, khó khăn và giải pháp nâng cao hiệu quả về công tác bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố .....	34
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập tài liệu, số liệu.....	34
2.3.2. Phương pháp thống kê so sánh.....	35
2.3.3. Phương pháp chuyên gia .....	35
2.3.4. Phương pháp phân tích và xử lý số liệu .....	35
<b>Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>36</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của khu vực nghiên cứu .....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Tình hình quản lý đất đai của thành phố Thanh Hóa .....	40
3.1.3. Đánh giá thuận lợi và khó khăn của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội đến sự phát triển và giải phóng mặt bằng của thành phố Thanh Hóa .....	45
3.2. Khái quát các dự án nghiên cứu và các chính sách liên quan đến thực hiện bồi thường GPMB khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	46
3.2.1. Khái quát chung về 2 dự án.....	46
3.2.2. Trình tự thực hiện theo quy định bồi thường giải phóng mặt bằng của thành phố Thanh Hóa .....	47
3.2.3. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Thanh Hóa .....	48
3.3. Đánh giá công tác bồi thường GPMB của 2 dự án qua ý kiến của người dân .....	59
3.3.1. Ý kiến người dân về đơn giá bồi thường .....	59

3.3.2. Ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách thu hồi, bồi thường đất đến đời sống của người dân .....	61
3.4. Thuận lợi, khó khăn và giải pháp nâng cao hiệu quả về công tác bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất trên địa thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	70
3.4.1. Thuận lợi .....	70
3.4.2. Khó khăn, tồn tại .....	71
3.4.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất tại thành phố Thanh Hóa.....	73
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	84
1. Kết luận .....	84
2. Kiến nghị .....	84
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	1

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Thanh Hóa năm 2018 .....	41
Bảng 3.2. Quy mô 2 dự án nghiên cứu .....	47
Bảng 3.3: Tổng hợp đối tượng được bồi thường, hỗ trợ của 2 dự án .....	50
Bảng 3.4: Bảng tổng hợp diện tích, loại đất thu hồi của 2 dự án .....	51
Bảng 3.5: Kinh phí bồi thường GPMB của hai dự án nghiên cứu .....	53
Bảng 3.6. Tiến độ thực hiện bồi thường BPMB của 2 dự án .....	59
Bảng 3.7: Tổng hợp ý kiến của người dân về đơn giá bồi thường GPMB .....	60
Bảng 3.8. Kết quả phỏng vấn chi tiết về thu hồi đất nông nghiệp và bồi thường hỗ trợ của các hộ dân tại 2 dự án .....	63
Bảng 3.9. Phương thức sử dụng tiền đền bù của các hộ dân tại 2 dự án nghiên cứu .....	64
Bảng 3.10: Tình hình lao động, việc làm của các hộ thuộc khu vực bồi thường GPMB 2 dự án .....	65
Bảng 3.11: Thu nhập bình quân của người dân trước và sau thu hồi đất tại 02 dự án nghiên cứu .....	66
Bảng 3.12: Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất DA 1 .....	67
Bảng 3.13. Tình hình thu nhập của các hộ sau khi bị thu hồi đất tại dự án 2 .....	68
Bảng 3.14. Đánh giá của người dân về cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi thu hồi đất .....	69
Bảng 3.15 Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi đất .....	70



## 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, quốc phòng và an ninh; 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 dự án xây dựng kết cấu hạ tầng, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, các khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn... đang được triển khai một cách mạnh mẽ. Vậy, để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng Nhà nước phải thu hồi một phần đất của người dân đang sử dụng.

Trong điều kiện đất đai ngày càng khan hiếm hiện nay, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng càng khẳng định vai trò quan trọng và là điều kiện cần để các công trình, dự án đầu tư xây dựng có thể bắt đầu. Nhiều công trình, dự án đã bị kéo dài, không thực hiện đúng tiến độ do nhiều nguyên nhân khác nhau. Do đó, sự thống nhất của các cấp, các ngành và sự đồng thuận của người dân là yếu tố không thể thiếu và là kết quả sự thành công của các công trình, dự án.

Trong những năm qua công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên cả nước đã đạt được những hiệu quả nhất định, góp phần vào việc phát triển kinh tế - xã hội của các vùng, miền, khu vực. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân khác nhau, vẫn còn nhiều tồn tại, bất cập trong việc thực hiện chính sách này đã và đang làm tiến độ của các công trình kéo dài và hiệu quả đầu tư của các dự án hạn chế, tình hình bất ổn định về trật tự xã hội đang xảy ra ở nhiều địa phương. Đặc biệt là tình trạng khiếu kiện đối với lĩnh vực đất đai đang chiếm tỷ lệ khá cao chủ yếu khiếu kiện về chính sách thu hồi đất, giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Vấn đề bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu

hồi đất đang là vấn đề nóng hổi trong dư luận và được nhiều người quan tâm vì trên thực tế công tác này còn nhiều vướng mắc đang gây bức xúc trong dư luận, xã hội, ảnh hưởng xấu đến ổn định đời sống, sản xuất, ... của người dân nhiều nơi, làm chậm tiến độ triển khai các công trình, dự án đầu tư và gây lãng phí đất đai.

Xuất phát từ thực tiễn trên, tôi thực hiện nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng và ảnh hưởng đến đời sống của người dân bị thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa”***

## **2. Mục tiêu nghiên cứu**

- Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

- Phân tích tác động của việc thu hồi đất đến đời sống, việc làm, thu nhập của người dân bị thu hồi đất tại Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

- Rút ra những thuận lợi, khó khăn trong việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại một số dự án trên địa bàn Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; từ đó đề xuất ý kiến, góp phần hoàn thiện và đẩy mạnh công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ cho tiến trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất.

## **3. Ý nghĩa của đề tài**

### **3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu**

- Giúp cho người học tập nghiên cứu củng cố lại những kiến thức đã học, biết cách thực hiện một đề tài khoa học và hoàn thành luận văn.

- Nắm chắc các quyết định về bồi thường và giải phóng mặt bằng bằng việc áp dụng trực tiếp vào thực tế.

### **3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn**

- Góp phần đề xuất các giải pháp để thực hiện công tác BT & GPMB khi Nhà nước thu hồi đất ngày càng có hiệu quả hơn.

- Đánh giá được thực trạng sử dụng đất, xác định những tồn tại chủ yếu trong công tác thực hiện BT&GPMB, nguyên nhân và giải pháp khắc phục cho phường Đông Hải trong việc thực hiện BT&GPMB đạt được hiệu quả cao nhất.