

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THỊ VÂN ANH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ
VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
TẠI DỰ ÁN XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT HAI BÊN
ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1A, 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 THỊ VÂN ANH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ
TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI DỰ ÁN
XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT HAI BÊN ĐƯỜNG
QUỐC LỘ 1A, 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: TS. Phan Thị Thu Hằng

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.

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Vân Anh

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 tới TS. Phan Thị Thu Hằng 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 thầy, cô giáo trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ 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 viên chức Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Thanh Hóa 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./.

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Vân Anh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở lý luận về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	4
1.1.1. Khái niệm chung.....	4
1.1.2. Trình tự thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	6
1.1.3. Đặc điểm công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	9
1.1.4. Nguyên tắc chung của bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất....	10
1.2. Các yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	12
1.2.1. Một số yếu tố cơ bản trong quản lý Nhà nước về đất đai	12
1.2.2. Yếu tố giá đất và định giá đất.....	13
1.2.3. Thị trường bất động sản.....	14
1.3. Những bài học kinh nghiệm rút ra trong quá trình thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng	15
1.3.1. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới.....	15
1.3.2. Kinh nghiệm từ thực tế công tác bồi thường, GPMB tại Việt Nam	17
1.3.3. Nhận xét, đánh giá chung.....	18
1.4. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam.....	20
1.4.1. Cơ sở pháp lý qua các thời kỳ.....	20

1.4.2. Cơ sở pháp lý hiện hành về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	26
1.4.3. Tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam.....	26
1.5. Tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Thành phố Thanh Hoá	29
1.5.1. Thuận lợi	29
1.5.2. Tồn tại, khó khăn, vướng mắc.....	30
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	31
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	31
2.3 Nội dung nghiên cứu	31
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thanh Hoá....	31
2.3.2. Thực trạng triển khai các dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2015-2018.....	31
2.3.3. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật hai bên đường Quốc lộ 1A, thành phố Thanh Hóa	31
2.3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa ..	32
2.4. Phương pháp nghiên cứu	32
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	32
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	32
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh và xử lý số liệu	33
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thanh Hoá.....	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội	37
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất	41
3.1.4. Đánh giá tiềm năng phát triển của thành phố Thanh Hoá.....	42

3.2. Thực trạng triển khai các dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hoá giai đoạn 2015 - 2018.....	44
3.2.1. Tình hình triển khai các dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.....	44
3.2.2. Những khó khăn vướng mắc trong công tác BT - GPMB trên địa bàn thành phố Thanh Hóa	47
3.3. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ, tác định cư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật hai bên đường quốc lộ 1A, thành phố Thanh Hoá.....	48
3.3.1. Giới thiệu khái quát về dự án.....	48
3.3.2. Tình hình thực hiện dự án	49
3.4. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường GPMB khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.....	71
3.4.1. Tồn tại, hạn chế	71
3.4.2. Một số giải pháp.....	72
Chương 4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	75
1. Kết luận	75
2. Kiến nghị	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	78

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nghĩa tiếng Việt
BDS	Bất động sản
CNH - HĐH	Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt Bằng
KT - XH	Kinh tế - Xã hội
NN	Nông nghiệp
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Hiện trạng sử dụng đất thành phố Thanh Hóa năm 2017.....	42
Bảng 3.2.	Một số dự án thu hồi đất tại thành phố Thanh Hóa trong giai đoạn 2015 - 2018.....	45
Bảng 3.3.	Tổng quan về dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật hai bên đường quốc lộ 1A, thành phố Thanh Hoá	49
Bảng 3.4.	Kết quả bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân	50
Bảng 3.5.	Kết quả bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị ảnh hưởng bởi dự án tại phường Nam Ngạn.....	51
Bảng 3.6.	Kết quả bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị ảnh hưởng bởi dự án tại phường Hàm Rồng.....	51
Bảng 3.7.	Tổng hợp bảng giá bồi thường về đất theo 2 giai đoạn của dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật hai bên đường quốc lộ 1A qua thành phố Thanh Hóa	54
Bảng 3.8.	Chính sách hỗ trợ của dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật hai bên đường quốc lộ 1A qua thành phố Thanh Hóa trước và sau khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực.....	57
Bảng 3.9.	Tổng hợp chính sách hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất của dự án xây dựng HTKT hai bên đường quốc lộ 1A, thành phố Thanh Hóa	59
Bảng 3.10.	Danh sách các hộ dân được bố trí tái định cư.....	61
Bảng 3.11.	Dự toán bồi thường theo 2 Luật đất đai 2003 và Luật đất đai 2013 đối với các hộ dân có diện tích đất nông nghiệp cao hơn 2.580,0m ²	64
Bảng 3.12.	Dự toán bồi thường theo 2 Luật đất đai 2003 và Luật đất đai 2013 đối với các hộ dân có diện tích đất nông nghiệp thấp hơn 2.580,0m ² ...	66
Bảng 3.14.	Ý kiến của các hộ dân về tính công bằng, dân chủ, công khai trong quá trình thực hiện của dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật hai bên đường quốc lộ 1A, thành phố Thanh Hóa	70

DANH MỤC CÁC HÌNH

- Hình 3.1. Cơ cấu kinh tế theo GDP của thành phố Thanh Hóa năm 2015 và 2018....38
- Hình 3.2. Ý kiến của hộ dân về công tác đo đạc đất đai, kiểm kê tài sản trên đất53
- Hình 3.3. Đánh giá của người dân về giá bồi thường đất của dự án xây dựng xây dựng hạ tầng kỹ thuật hai bên đường quốc lộ 1A, thành phố Thanh Hóa55
- Hình 3.4. Ý kiến của người dân về chính sách hỗ trợ của dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật hai bên đường quốc lộ 1A, thành phố Thanh Hóa60
- Hình 3.4. Ý kiến của hộ dân về cơ sở hạ tầng khu TĐC của dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật hai bên đường quốc lộ 1A, thành phố Thanh Hóa.....63
- Hình 3.5. Ý kiến của hộ dân về tiến độ thực hiện của dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật hai bên đường quốc lộ 1A, thành phố Thanh Hóa.....69