

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

---



**TRƯƠNG VĂN TUẤN**

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI  
NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI 02 DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ THANH HÓA, TỈNH THANH HÓA**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

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

---



**TRƯƠNG VĂN TUẤN**

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI  
NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI 02 DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ THANH HÓA, TỈNH 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 nội dung, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**Trương Văn Tuấn**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này ngoài sự nỗ lực của bản thân tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình của cơ quan, các thầy cô, bạn bè đồng nghiệp và gia đình.

Trước tiên tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới cô giáo TS: Phan Thị Thu Hằng người đã tận tình hướng dẫn và đóng góp những ý kiến quý báu trong quá trình thực hiện và hoàn thành Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo Khoa Quản lý đất đai, Ban Quản lý Đào tạo – Trường đại học nông lâm Thái Nguyên đã giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới tất cả các đồng nghiệp, bạn bè và người thân đã luôn động viên và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành luận văn đúng thời gian quy định.

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019*

**Tác giả luận văn**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu, ý nghĩa của đề tài .....	2
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU</b> .....	4
1.1. Những vấn đề lý luận về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất .....	4
1.1.1. Khái quát về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	4
1.1.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng.....	6
1.1.3. Vai trò của việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.....	7
1.2. Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các tổ chức tài trợ và một số nước trong khu vực .....	8
1.2.1. Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của một số nước trong khu vực.....	8
1.2.2. Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các tổ chức tài trợ .....	13
1.3. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam.....	17
1.3.1. Quá trình thiết lập chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	17
1.3.2. Quy định của pháp luật hiện hành về chính sách bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất.....	25

1.4. Thực trạng về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam và tỉnh Thanh Hóa.....	25
1.4.1. Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam.....	25
1.4.2. Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Thanh Hóa .....	27
1.5. Những bài học rút ra từ thực tiễn công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	31
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>34</b>
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	34
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	34
2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	34
2.3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của 2 dự án.....	34
2.3.3. Đánh giá tình hình thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	35
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện một số chính sách và việc tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất .....	35
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	35
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp .....	36
2.4.3. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu, tổng hợp, phân tích .....	36
2.4.4. Phương pháp so sánh.....	36
2.4.5. Phương pháp chuyên gia.....	36

<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>38</b>
3.1. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	38
3.1.2. Thực trạng tình hình quản lý đất đai của thành phố Thanh Hóa .....	45
3.2. Đánh giá kết quả thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	52
3.2.1. Khái quát chung về 2 dự án.....	52
3.2.2. Các văn bản pháp lý có liên quan đến 02 dự án.....	53
3.2.3. Tình hình tổ chức triển khai thực hiện .....	56
3.2.2. Đánh giá tình hình thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tại 2 dự án.....	66
3.3. Đánh giá về những thuận lợi và khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng.....	89
3.3.1. Những thuận lợi.....	89
3.3.2. Những khó khăn, tồn tại.....	90
3.4. Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện chính sách và việc tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.....	95
3.4.1. Đối với cấp tỉnh.....	95
3.4.2. Đối với cấp huyện .....	96
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>99</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>103</b>

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1:	Hiện trạng sử dụng đất thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa .....	45
Bảng 3.2:	Tổng quan về 02 dự án nghiên cứu .....	52
Bảng 3.3:	Xác định các đối tượng bồi thường và không được bồi thường.....	66
Bảng 3.4:	Tổng hợp ý kiến cá nhân, tổ chức về đối tượng được bồi thường và không được bồi thường.....	67
Bảng 3.5:	Tổng hợp đơn giá bồi thường về đất tại dự án.....	70
Bảng 3.6:	So sánh mức độ chênh lệch giữa giá bồi thường của 02 dự án và giá đất thị trường tại thời điểm thu hồi đất .....	71
Bảng 3.7.	Tổng hợp kinh phí bồi thường về đất tại 2 dự án nghiên cứu .....	72
Bảng 3.8:	Tổng hợp ý kiến của người bị thu hồi đất về giá đất tính bồi thường.....	73
Bảng 3.9:	Tổng hợp đơn giá bồi thường về tài sản, công trình, hoa màu gắn liền trên đất của 02 dự án nghiên cứu .....	75
Bảng 3.10.	Tổng hợp kinh phí bồi thường thiệt hại về công trình, vật kiến trúc và cây, hoa màu của 2 dự án.....	78
Bảng 3.11:	Tổng hợp ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ .....	80
Bảng 3.12:	So sánh giá đất bồi thường và tái định cư đối với đất ở tại dự án .....	82
Bảng 3.13:	Mục đích sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của người dân bị thu hồi đất .....	84
Bảng 3.14:	Những ảnh hưởng của việc bị thu hồi đất và tình hình hỗ trợ việc làm đến đời sống của người dân bị thu hồi đất tại 2 dự án.....	86
Bảng 3.15:	Tổng hợp ý kiến của người dân bị thu hồi đất tại các dự án trên địa bàn phường từ năm 2015-2018.....	88



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài sản vô cùng quý giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn cư trú, xây dựng và phát triển kinh tế sản xuất cũng như quốc phòng an ninh của con người.

Theo Điều 54 Hiến pháp 2013: *“Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật”*.

Sau khi Luật Đất đai 2013, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014, Luật đã quy định toàn diện, cụ thể về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (TĐC) khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và phục vụ yêu cầu củng cố an ninh quốc phòng bảo vệ tổ quốc. Tuy nhiên, vấn đề bồi thường, hỗ trợ và TĐC kéo dài vẫn đang là vấn đề nổi cộm tại nhiều địa phương, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất, đến người có đất bị thu hồi và tác động xấu đến môi trường đầu tư của nước ta. Nguyên nhân gây nên tình trạng này ngoài vấn đề về giá đất tính bồi thường chưa hợp lý, còn nguyên nhân quan trọng là do chính sách, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và TĐC còn nhiều vướng mắc, bất cập. Mặt khác, một số địa phương đã đơn giản trong việc thu hồi đất, chưa gắn công tác thu hồi đất với TĐC, đặc biệt là hỗ trợ việc làm, dạy nghề cho lao động. Hơn nữa, công tác TĐC cũng chưa được chuẩn bị chu đáo, thiếu các điều kiện đảm bảo cho người dân có điều kiện sinh hoạt bình thường tại nơi ở mới. Vì vậy, tình trạng thất nghiệp và thiếu việc làm, không chuyển đổi được nghề nghiệp, khó khăn trong cuộc sống sinh hoạt tại nơi TĐC..... hiện đang là vấn đề bức xúc diễn ra khá phổ biến ở nhiều địa phương, gây ách tắc trong công tác giải phóng mặt bằng (GPMB).

Thành phố Thanh Hóa là kinh tế trọng điểm của tỉnh Thanh Hóa. Để thực hiện nhiệm vụ xây dựng Thành phố Thanh Hóa theo hướng hiện đại, văn minh, giàu đẹp, trong thời gian qua trên địa bàn thành phố đã và đang triển khai nhiều dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng, dự án đường giao thông, các khu đô thị, khu công nghiệp, thương mại, dịch vụ... Cũng như các địa phương khác trong cả nước, công tác bồi thường, GPMB để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn huyện cũng gặp một số khó khăn vướng mắc về mặt chính sách, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và TĐC và cần phải tiếp tục kiên nghị tháo gỡ. Xuất phát từ thực tiễn đó, được sự đồng ý của Phòng đào tạo sau đại học, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên và dưới sự hướng dẫn trực tiếp của TS. Phan Thị Thu Hằng tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa”***.

## **2. Mục tiêu, ý nghĩa của đề tài**

### **2.1 Mục tiêu đề tài**

- Đánh giá được kết quả của công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất 02 dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Đánh giá được những thành công và tồn tại hạn chế khi thực hiện chính sách bồi thường và hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa thông qua 2 dự án nghiên cứu.

- Đề xuất các giải pháp để hoàn thiện, nâng cao tính khả thi của chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để phù hợp với thực tiễn.

### **2.2. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài**

- Ý nghĩa khoa học: Kết quả nghiên cứu góp phần hoàn thiện cơ sở lý luận về chính sách bồi thường đất và các tài sản gắn liền trên đất khi thu hồi đất ở các dự án phát triển kinh tế và xã hội.