

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



ĐÀO VĂN DŨNG

**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 - 2018

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



ĐÀO VĂN DŨNG

**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: PGS.TS ĐÀM XUÂN VẬN

Thái Nguyên - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, 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 rằng, 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 2018

Tác giả luận văn

Đào Văn Dũng

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 thầy giáo PGS.TS: Đàm Xuân Vận 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, Phòng 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 2018

Tác giả luận văn

Đào Văn Dũng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
MỞ ĐẦU.....	vi
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu, ý nghĩa của đề tài	2
2.1 Mục tiêu đề tài.....	2
2.2. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1. Những vấn đề lý luận về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.....	3
1.1.1. Khái quát về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	3
1.1.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng	4
1.1.3. Vai trò của việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.....	5
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.....	6
1.2.1. Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của một số nước trong khu vực	6
1.2.2. Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các tổ chức tài trợ	10
1.3. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam	14
1.3.1. Quá trình thiết lập chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	14
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.....	21
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	21

1.4.1. Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam	21
1.4.2. Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Thanh Hóa.....	23
1.5. Trình tự thực hiện bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất	26
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	29
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	29
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	29
2.3.1. Tình hình cơ bản	29
2.3.2. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng.....	29
2.3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	29
2.3.4. Khó khăn, tồn tại, giải pháp	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	30
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	30
2.4.3. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu, tổng hợp, phân tích.....	31
2.4.4. Phương pháp so sánh.....	31
2.4.5. Phương pháp chuyên gia	31
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	32
3.1. Tình hình cơ bản	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	32
3.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội	33
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất	34
3.2. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng.....	39
3.2.1. Kết quả bồi thường giải phóng mặt bằng tại 02 dự án nghiên cứu	41
3.2.2. Kết quả hỗ trợ giải phóng mặt bằng tại 02 dự án nghiên cứu	50
3.2.3. Kết quả thực hiện chính sách tái định cư tại 02 dự án nghiên cứu	60
3.2.4. Đánh giá về ảnh hưởng của chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với người dân bị thu hồi đất tại 02 dự án nghiên cứu.....	63

3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giải phóng mặt bằng.....	67
3.3.1. Các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó	67
3.3.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	68
3.3.3. Công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	68
3.3.4. Giá đất và định giá đất	69
3.3.5. Thị trường Bất động sản.....	70
3.4. Khó khăn, tồn tại và giải pháp	73
3.4.1. Những khó khăn, tồn tại.....	73
3.4.2. Giải pháp	77
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	81
1. Kết luận	81
2. Kiến nghị	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	83

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	34
Bảng 3.2: Tổng quan về 02 dự án nghiên cứu	40
Bảng 3.3: Xác định các đối tượng bồi thường và không được bồi thường.....	41
Bảng 3.4: Tổng hợp ý kiến cá nhân, tổ chức về đối tượng được bồi thường và không được bồi thường	43
Bảng 3.5: Tổng hợp đơn giá bồi thường về đất tại dự án	44
Bảng 3.6: So sánh mức độ chênh lệch giữa giá bồi thường của 02 dự án và	45
giá đất thị trường tại thời điểm thu hồi đất	45
Bảng 3.7: Tổng hợp ý kiến của người bị thu hồi đất về giá đất tính bồi thường	46
Bảng 3.8: Tổng hợp đơn giá bồi thường về tài sản, công trình, hoa màu gắn liền trên đất của 02 dự án nghiên cứu.....	49
Bảng 3.9: Tổng hợp ý kiến của người có đất trong việc xác định giá bồi thường cây trồng, công trình, trên đất tại 02 dự án.....	50
Bảng 3.10: Tổng hợp các khoản hỗ trợ tại 02 dự án nghiên cứu	58
Bảng 3.11: Tổng hợp ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc thực hiện các chính sách hỗ trợ	59
Bảng 3.12: So sánh giá đất bồi thường và tái định cư đối với đất ở tại dự án	62
Bảng 3.13: Mục đích sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của người dân bị thu hồi đất.....	63
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 02 dự án	65
Bảng 3.15: Tổng hợp ý kiến của người dân bị thu hồi đất tại dự án nghiên cứu.....	66
Bảng 3.16: Ý kiến của người dân và cán bộ quản lý dự án về các yếu tố ảnh hưởng.....	71

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 an ninh quốc phòng 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 kiến 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 PGS, TS. Đàm Xuân Vận 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 02 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. 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.

- Ý nghĩa thực tiễn: Kết quả nghiên cứu sẽ giúp các nhà hoạch định chính sách xây dựng và hoàn thiện một số chính sách đất đai, đồng thời giúp cho các nhà Quản lý quản lý tốt hơn quỹ đất của mình.