

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



LÊ ĐÌNH HIẾU

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ
TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU
HỒI ĐẤT TẠI DỰ ÁN ĐƯỜNG GIAO THÔNG
TỪ CẢNG HÀNG KHÔNG THỌ XUÂN
ĐI KHU KINH TẾ NGHI SƠN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

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



LÊ ĐÌNH HIẾU

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ
TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU
HỒI ĐẤT TẠI DỰ ÁN ĐƯỜNG GIAO THÔNG
TỪ CẢNG HÀNG KHÔNG THỌ XUÂN
ĐI KHU KINH TẾ NGHI SƠN**

**Ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
Mã số ngành: 8 85 01 03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. LÊ VĂN THƠ

Thái Nguyên, năm 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu của bản thân dựa trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức và khảo sát tình hình thực tiễn dưới sự hướng dẫn khoa học của PGS.TS . LÊ VĂN THƠ.

Các nội dung, số liệu và những kết quả nghiên cứu trong luận văn là chính xác, trung thực, các đề xuất đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất kỳ hình thức nào. Các số liệu trích dẫn trong quá trình nghiên cứu đều được ghi rõ nguồn gốc.

Ngày.....thángnăm 2018

Tác giả luận văn

Lê Đình Hiếu

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình điều tra, nghiên cứu để hoàn thành luận văn, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các nhà khoa học, các thầy, cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, chu đáo của cơ quan, đồng nghiệp và nhân dân địa phương.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ sự cảm ơn trân trọng nhất tới PGS.TS. Lê Văn Thơ đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình hoàn thành luận văn.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của toàn thể các thầy giáo, cô giáo trong Phòng Đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua để hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cùng tất cả cán bộ và nhân dân các xã điều tra, đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và cung cấp đầy đủ các thông tin, tư liệu, số liệu giúp tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới gia đình, những người thân và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Do điều kiện, thời gian và trình độ nghiên cứu có hạn nên luận văn khó tránh khỏi những thiếu sót, hạn chế. Vì vậy, tôi mong nhận được sự quan tâm đóng góp ý kiến của các thầy, cô giáo và các bạn để luận văn được hoàn thiện hơn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Lê Đình Hiếu

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
1.2.1. Mục tiêu chung.....	2
1.2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
1.3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	4
1.1.1. Tính tất yếu.....	4
1.1.2. Một số khái niệm cơ bản liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	4
1.1.3. Đặc điểm của quá trình bồi thường GPMB	8
1.1.4. Vai trò của bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	12
1.2. Cơ sở pháp lý công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	14
1.2.1. Các văn bản pháp quy của Nhà nước có liên quan đến công tác bồi thường GPMB	14
1.2.2. Các văn bản pháp quy của tỉnh Thanh Hóa có liên quan đến công tác bồi thường GPMB hiện nay.	16
1.3. Một số yếu tố tác động đến công tác bồi thường GPMB.....	18
1.3.1. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	18

1.3.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	19
1.3.3. Công tác giao đất, cho thuê đất.....	20
1.3.4. Việc ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật đất đai.....	20
1.3.5. Yếu tố giá đất và định giá đất.....	21
1.3.6. Thị trường bất động sản.....	23
1.4. Tác động của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đến phát triển cơ sở hạ tầng và đời sống kinh tế - xã hội.....	23
1.4.1. Đối với sự phát triển cơ sở hạ tầng.....	23
1.4.2. Đối với sự phát triển kinh tế - xã hội.....	25
1.5. Công tác bồi thường GPMB tại tỉnh Thanh Hóa.....	25
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP	
NGHIÊN CỨU.....	34
2.1 Đối tượng nghiên cứu.....	34
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2.1. Phạm vi không gian.....	34
2.2.2. Phạm vi thời gian.....	34
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	34
2.3.1. Giới thiệu khái quát địa bàn và dự án nghiên cứu.....	34
2.3.2. Đánh giá kết quả thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư.....	34
2.3.3. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB đến đời sống và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất.....	35
2.3.4. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại huyện Triệu Sơn trong thời gian tới.....	35
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	35
2.4.2. Phương pháp chuyên gia.....	36

2.4.3. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu	36
2.4.4. Phương pháp phân tích số liệu	36
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	37
3.1. Khái quát về địa bàn và dự án nghiên cứu	37
3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	37
3.1.2. Giới thiệu dự án nghiên cứu.....	42
3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án... 44	
3.2.1. Kết quả xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường của dự án.. 44	
3.2.2. Kết quả xác định giá bồi thường tại dự án	49
3.2.3. Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ.....	54
3.2.4. Kết quả thực hiện chính sách tái định cư	59
3.2.5. Tổng hợp kết quả bồi thường hỗ trợ và tái định cư	60
3.3. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB đến đời sống và việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất	61
3.3.1. Kết quả điều tra, phỏng vấn các hộ dân về tình hình thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ tại dự án	61
3.3.2. Tình hình việc làm của người dân sau khi thu hồi đất.....	62
3.3.3. Tác động đến thu nhập	64
3.4. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại huyện Triệu Sơn.....	65
3.4.1. Thuận lợi, khó khăn	65
3.4.2. Đề xuất giải pháp	67
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	70
1. Kết luận	70
2. Kiến nghị.....	71
TÀI LIỆU THAM KHẢO	72

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tổng hợp đối tượng được bồi thường về đất, tài sản, cây cối, hoa màu của dự án	44
Bảng 3.2. Tổng hợp số hộ đủ điều kiện bồi thường về đất	46
Bảng 3.3: Tổng hợp kết quả điều tra quan điểm của các đối tượng có đất bị thu hồi.....	47
Bảng 3.4. Tổng hợp diện tích loại đất bị thu hồi	49
Bảng 3.5. Tổng hợp số tiền bồi thường về đất tại dự án.....	50
Bảng 3.6. Tổng hợp đối tượng được bồi thường tài sản, cây cối hoa màu của dự án.....	53
Bảng 3.7. Tổng hợp đối tượng đủ điều kiện được hỗ trợ tại dự án.....	57
Bảng 3.8. Tổng hợp kết quả thực hiện hỗ trợ tại dự án	58
Bảng 3.9. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ và tái định.....	60
Bảng 3.10. Phương thức sử dụng tiền bồi thường hỗ trợ của các hộ dân.....	61
Bảng 3.11: Trình độ văn hoá, chuyên môn của số người trong độ tuổi lao động của dự án	63
Bảng 3.12. Thu nhập bình quân của người dân trước và sau khi thu hồi đất nông nghiệp tại dự án.....	64

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
BT	Bồi thường
BTNMT	Bộ tài nguyên môi trường
KT – XH	Kinh tế - Xã hội
CNH	Công nghiệp hoá
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
BTGPMB	Bồi thường giải phóng mặt bằng
HĐBT	Hội đồng bồi thường
HĐH	Hiện đại hoá
HT	Hỗ trợ
QHSĐĐ	Quy hoạch sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
TP	Thành phố
UBND	Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất nước ta trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế đã và đang đạt được nhiều thành tựu quan trọng. Nền kinh tế hội nhập và mở cửa sâu rộng đã góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển mạnh mẽ. Để phát triển Kinh tế - Xã hội thì việc xây dựng, cải thiện cơ sở giao thông hạ tầng là việc làm quan trọng, cần quan tâm đầu tiên. Đặc biệt là việc xây dựng, cải tạo hệ thống giao thông đường bộ. Nó giúp cho việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và tạo lợi thế thu hút các dự án đầu tư. Là cơ sở kết nối vùng miền trong cả nước.

Giải phóng mặt bằng (GPMB) là công tác có vai trò quan trọng, quyết định thời gian tiến hành thi công các công trình, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư. Đây là công tác ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư cũng như ảnh hưởng tới cơ sở, vật chất và tinh thần của người bị thu hồi đất.

Việc giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đang diễn ra ở mọi nơi song gặp nhiều khó khăn trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, làm ảnh hưởng đến tiến độ và thời gian thi công của các công trình gây thiệt hại về mọi mặt trong đời sống xã hội. Để giải quyết các vấn đề trên, trong những năm gần đây việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Đảng và Nhà nước quan tâm giải quyết. Như giao chính phủ và các bộ ngành có liên quan ban hành các văn bản pháp luật quy định và hướng dẫn thực hiện như: Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày 15/05/2014 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất...

Trước tình hình các dự án đầu tư cần quỹ đất ngày càng nhiều mà điều kiện quỹ đất thì có hạn, giá đất ngày càng cao và nền kinh tế thị trường ngày