

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



**TỔNG VĂN NINH**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ THỰC HIỆN  
MỘT SỐ DỰ ÁN TẠI THỊ XÃ BỈM SƠN  
TỈNH THANH HÓA**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2018**

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



**TỔNG VĂN NINH**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ THỰC HIỆN  
MỘT SỐ DỰ ÁN TẠI THỊ XÃ BỈM SƠN  
TỈNH THANH HÓA**

**Ngành: Quản lý đất đai  
Mã ngành: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS. TS. Phan Đình Bình**

**THÁI NGUYÊN - 2018**

## 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.

*Thanh Hóa, ngày tháng năm 2018*

**Tác giả luận văn**

**Tổng Văn Ninh**

## LỜI CẢM ƠN

Qua thời gian học tập tại trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, được sự quan tâm của nhà trường toàn thể các thầy, cô giáo, đến nay em đã hoàn thành đề tài nghiên cứu: “Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ,hỗ trợ tái định cư thực hiện một sơ dự án tại thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa”

Trước hết, em xin chân thành cảm ơn đến Ban giám hiệu, Phòng đào tạo cùng các thầy giáo, cô giáo người đã giảng dạy và đào tạo hướng dẫn em và đặc biệt là thầy giáo PGS.TS. Phan Đình Bình, người đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ em trong suốt thời gian thực tập và hoàn thành luận văn tốt nghiệp một cách tốt nhất.

Em xin chân thành cảm ơn các lãnh đạo và cán bộ UBND thị xã Bim Sơn, UBND phường Phú Sơn, UBND xã Quang Trung đã nhiệt tình giúp đỡ em trong quá trình hoàn thiện Luận Văn

Do thời gian, kinh nghiệm và năng lực của bản thân còn nhiều hạn chế nên luận văn tốt nghiệp của em không tránh khỏi những thiếu sót. Em rất mong được nhận những ý kiến đóng góp, bổ sung của các thầy, cô giáo và bạn bè để luận văn của em được hoàn thiện hơn.

***Em xin chân thành cảm ơn !***

*Thanh Hóa, ngày tháng năm 2018*

**Tác giả luận văn**

**Tổng Văn Ninh**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở lý luận về thực tiễn chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	4
1.2. Tổng quan về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	4
1.2.1. Thu hồi đất .....	4
1.2.2. Bồi thường giải phóng mặt bằng.....	4
1.2.3. Hỗ trợ .....	5
1.2.4. Tái định cư .....	6
1.2.5. Quy trình thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng .....	7
1.3. Đặc điểm và các yếu tố tác động đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng .....	10
1.4. Một số văn bản, Nghị định của nhà nước hướng dẫn về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng .....	11
1.4.1. Giai đoạn Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực .....	11
1.4.2. Giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực .....	13
1.4.3. Giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay.....	15
1.5. Một số văn bản chỉ đạo về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của tỉnh Thanh Hóa .....	16

1.6. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng trên thế giới và ở Việt Nam .....	17
1.6.1. Kinh nghiệm thu hồi đất; các chính sách bồi thường, hỗ trợ GPMB của một số nước trên thế giới .....	17
1.6.2. Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam.....	26
1.7. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài .....	32
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>35</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	35
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	35
2.2.1. Mô tả về hai dự án nghiên cứu.....	35
2.2.2. Các văn bản pháp lý có liên quan đến hai dự án.....	35
2.2.3. Đánh giá công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB của 2 dự án nghiên cứu .....	35
2.2.4. Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến đời sống của người dân.....	35
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ GPMB trên địa bàn thị xã Bim Sơn.....	35
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp .....	35
2.3.2. Phương pháp thu thập tài liệu thông tin sơ cấp.....	36
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp .....	36
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ CÁC THẢO LUẬN .....</b>	<b>37</b>
3.1. Giới thiệu khái quát về hai dự án nghiên cứu và các chính sách có liên quan.....	37
3.1.1. Khu dân cư Bắc Lương Đình Cửa.....	38
3.1.2. Dự án cầu vượt đường sắt xã Quang Trung.....	38
3.2.1. Xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường .....	40
3.3. Kết quả bồi thường, hỗ trợ của 2 dự án nghiên cứu.....	48
3.3.1. Kết quả bồi thường về đất của 2 dự án .....	48

3.3.2. Kết quả bồi thường về tài sản gắn liền với đất của 2 dự án.....	50
3.3.3. Kết quả hỗ trợ của 2 dự án .....	51
3.4. Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến đời sống của người dân.....	52
3.4.1. Đánh giá công tác bồi thường GPMB qua ký kiến của người dân .....	52
3.4.2. Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ .....	52
3.4.3. Tác động tài chính của bồi thường GPMB đến tài sản sở hữu của hộ dân bị thu hồi đất .....	53
3.4.4. Tác động đến tình hình ổn định cuộc sống của hộ gia đình .....	54
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>58</b>
1. Kết luận .....	58
2. Kiến nghị .....	59
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>61</b>

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

<b>Ký hiệu</b>	<b>Các chữ viết tắt</b>
BTGPMB	: Bồi thường giải phóng mặt bằng
BTHT	: Bồi thường, hỗ trợ
CP	: Chính Phủ
CN-TTCN	: Công nghiệp-tiểu thủ công nghiệp
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
KDC	: Khu dân cư
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quyết định
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SDĐ	: Sử dụng đất
TĐC	: Tái định cư
UBND	: Ủy ban nhân dân



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Kết quả xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường của 2 dự án.....	46
Bảng 3.2: Quan điểm của người có đất bị thu hồi đất về việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường của 2 dự án .....	47
Bảng 3.3: Giá trị bồi thường về đất của 2 dự án .....	49
Bảng 3.4: Giá trị bồi thường thiệt hại về các tài sản trên đất của 2 dự án .....	50
Bảng 3.5: Các khoản hỗ trợ thực hiện tại 2 dự án.....	51
Bảng 3.6: Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân thuộc 2 dự án.....	52
Bảng 3.7: Tài sản sở hữu của các hộ điều tra phỏng vấn tại 2 dự án trước và sau khi thu hồi đất.....	53
Bảng 3.8: Kế hoạch sử dụng tiền bồi thường của người dân sau khi bị thu hồi đất sản xuất .....	54

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, 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 hoá, xã hội, an ninh quốc phòng. Đất đai là tài sản do Nhà nước thống nhất quản lý.

Đất đai là nguồn tài chính tiềm năng, nguồn nhân lực cơ bản để phát triển kinh tế đất nước, nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Đất đai được coi là một loại bất động sản, là một hàng hoá đặc biệt, vì những tính chất của nó như cố định về vị trí, giới hạn về không gian, vô hạn về thời gian sử dụng và trong quá trình sử dụng nếu sử dụng đất đai một cách hợp lý thì giá trị của đất không những mất đi mà còn tăng lên.

Việt Nam cũng như nhiều nước khác trên thế giới, việc bồi thường đất đai, giải phóng mặt bằng (GPMB), tái định cư (TĐC) là hiện tượng mà Nhà nước phải đối mặt như một quy luật tất yếu và phổ biến, không thể tránh khỏi. Đây là một vấn đề hết sức nhạy cảm, phức tạp tác động tới mọi mặt của đời sống kinh tế - chính trị - xã hội.

Trong điều kiện quỹ đất ngày càng hạn hẹp, giá đất ngày càng cao, nhịp độ phát triển ngày càng lớn thì nhu cầu GPMB càng trở nên cấp thiết và trở thành một thách thức lớn đối với sự phát triển kinh tế, chính trị - xã hội trên phạm vi vùng, quốc gia. Vấn đề bồi thường GPMB trở thành điều kiện tiên quyết để thực hiện dự án phát triển, nếu không được xử lý tốt thì sẽ trở thành vật cản của sự phát triển kinh tế - xã hội, bởi vậy đòi hỏi phải có sự quan tâm đúng mức và giải quyết triệt để.

Ngày nay đất nước ta đang tiến hành công cuộc đổi mới kinh tế, công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước. Chúng ta đã và đang triển khai nhiều dự