

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

TRẦN ĐỨC HẠNH

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÔNG TÁC BỒI
THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KHI
NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG,
TỈNH TUYÊN QUANG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên, năm 2012

MỞ ĐẦU

I. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên, tài sản quốc gia quý báu, là địa bàn để phân bố dân cư và các hoạt động kinh tế, xã hội quốc phòng, an ninh; là nguồn vốn, nguồn nội lực để xây dựng và phát triển bền vững quốc gia.

Trong quá trình đổi mới ở nước ta, đặc biệt những năm gần đây việc xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu đô thị mới... đã phát triển nhanh đáp ứng nhu cầu CNH - HĐH đất nước với mục tiêu đưa nước ta trở thành một nước công nghiệp vào năm 2020.

Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng, phát triển kinh tế là một nhiệm vụ quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là điều kiện ban đầu và tiên quyết để triển khai thực hiện các dự án nhưng cũng là một vấn đề hết sức nhạy cảm và phức tạp; tác động tới mọi mặt đời sống kinh tế, xã hội và cộng đồng dân cư; ảnh hưởng trực tiếp tới lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư, đặc biệt đối với các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi.

Từ khi có Luật Đất đai năm 1993 việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo các quy định của Chính phủ tại Nghị định 90/CP ngày 17/8/1994 và Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998.

Sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực, Chính phủ đã ban hành Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 quy định cụ thể về đối tượng áp dụng, mức bồi thường về đất, tài sản và các chính sách hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất. Để giải quyết kịp thời các vướng mắc trong quá trình thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng, Chính phủ tiếp tục ban hành Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 quy định bổ sung chính sách, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Hiện nay, các quy định của pháp luật về bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu quản lý của Nhà nước và giải

quyết được quyền lợi của người bị thu hồi đất; từng bước khắc phục được những tồn tại, vướng mắc trước đây.

Tuy nhiên, do đặc thù của từng địa phương khác nhau, một số quy định về chính sách bồi thường còn mang tính chất chung chung, chưa quy định chi tiết đến từng trường hợp cụ thể; việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật của địa phương theo thẩm quyền chưa đầy đủ, thiếu chặt chẽ nên công tác giải phóng mặt bằng cũng còn không ít khó khăn, vướng mắc.

Vì vậy, việc điều tra xã hội học, khảo sát thực tế, phân tích, đánh giá trên cơ sở khoa học nhằm đề xuất việc bổ sung, hoàn thiện chính sách bồi thường và đưa ra các giải pháp cụ thể nhằm thực hiện tốt công tác giải phóng mặt bằng, đảm bảo lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi đất, góp phần thiết lập trật tự, kỷ cương pháp luật, hạn chế tranh chấp, khiếu kiện về đất đai trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng.

Trong thời gian qua, thành phố Tuyên Quang đã không ngừng phát triển cả về không gian và tính chất đô thị; cụ thể là: đã điều chỉnh mở rộng địa giới hành chính thêm 5 xã của huyện Yên Sơn, thành lập thêm 04 phường (năm 2008); được Bộ Xây dựng công nhận là đô thị loại III (năm 2009); Chính phủ đã có Nghị quyết thành lập thành phố Tuyên Quang trực thuộc tỉnh (năm 2010). Hiện nay, thành phố Tuyên Quang là địa phương có nhiều lợi thế và điều kiện lý tưởng để thu hút các nhà đầu tư thực hiện các dự án trên nhiều lĩnh vực.

Để xứng đáng với vị trí là trung tâm kinh tế - chính trị, văn hoá - xã hội của tỉnh, thành phố Tuyên Quang đã và đang được đầu tư xây dựng nhiều hạng mục công trình nhằm phát triển cơ sở hạ tầng đô thị. Theo Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XV và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ XVIII thì mục tiêu phấn đấu xây dựng thành phố Tuyên Quang cơ bản đáp ứng các tiêu chí đô thị loại II vào năm 2015.

Từ thực tế trên, việc thu hồi đất bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện các công trình quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế trên địa bàn thành phố Tuyên Quang là việc làm cần thiết, có ý nghĩa quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của thành phố theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá kết hợp với việc sử dụng hợp lý, có hiệu quả nguồn tài

nguyên đất đai, bảo vệ cảnh quan và môi trường sinh thái của thành phố. Công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng trong những năm tới đây sẽ được coi là nhiệm vụ trọng tâm của cấp uỷ, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể từ thành phố đến cơ sở.

Do đó, việc nghiên cứu làm rõ thực trạng công tác này sẽ rút ra được những bài học kinh nghiệm và có các giải pháp để công tác giải phóng mặt bằng của thành phố Tuyên Quang được thực hiện ngày càng tốt hơn. Do vậy, tôi chọn thực hiện đề tài: ***“Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất của một số dự án trên địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang”***.

II. Mục đích

- Nghiên cứu về khoa học và thực tiễn trong việc thực hiện các chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất.
- Đánh giá kết quả thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất ở một số dự án trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.
- Đề xuất các giải pháp để thực hiện tốt hơn công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.

III. Yêu cầu

- Nắm vững chính sách, pháp luật đất đai; chính sách, pháp luật về bồi thường giải phóng mặt bằng và các văn bản khác có liên quan.
- Công tác điều tra, thu thập tài liệu, số liệu phải chính xác, đầy đủ và phản ánh trung thực khách quan.
- Phân tích, đánh giá đúng thực trạng việc thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn nghiên cứu.
- Đề xuất các giải pháp có tính khoa học và phù hợp với thực tiễn cao, góp phần hoàn thiện việc thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng nhằm nâng cao đời sống của người dân có đất bị thu hồi đất cả trong hiện tại và tương lai.

CHƯƠNG I

TỔNG QUAN VỀ CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

1.1. Cơ sở lý luận về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

1.1.1. Khái niệm

Bồi thường là phạm trù kinh tế, phản ánh sự bồi hoàn, trả lại tương xứng giá trị hoặc công lao động cho một chủ thể nào đó bị thiệt hại vì một hành vi của chủ thể khác.

Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất, vật kiến trúc, hoa màu trên diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất; trong đó giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với từng loại đất trên một diện tích, vị trí đất và thời hạn sử dụng đất xác định.

Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả cho người bị thu hồi đất một khoản tiền hoặc thông qua đào tạo nghề mới để người sử dụng đất có việc làm và cuộc sống ổn định sau khi bị thu hồi đất sản xuất hoặc phải di chuyển chỗ ở đến địa điểm mới.

Giải phóng mặt bằng là quá trình tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến di chuyển nhà cửa, các công trình xây dựng và cây cối, hoa màu trên một phạm vi nhất định để thực hiện việc cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng mới các công trình trên diện tích đó [25].

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng được thực hiện từ khi thành lập Hội đồng giải phóng mặt bằng cho tới khi bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư.

1.1.2. Đặc điểm của quá trình bồi thường

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng các công trình mang tính đa dạng và phức tạp.

1.1.2.1. Tính đa dạng

Mỗi dự án được tiến hành trên một vị trí địa lý khác nhau có điều kiện tự nhiên kinh tế, xã hội dân cư khác nhau; như:

- Khu vực đô thị: có mật độ dân cư cao, trình độ dân trí tốt, ngành nghề đa dạng, giá trị đất và tài sản trên đất lớn;
- Khu vực ven đô thị: có mức độ tập trung dân cư khá cao, ngành nghề dân cư phức tạp, hoạt động sản xuất đa dạng: công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, buôn bán nhỏ;

- Khu vực nông thôn: hoạt động sản xuất chủ yếu của dân cư là sản xuất nông nghiệp, trình độ dân trí còn hạn chế.

Do đó, mỗi khu vực khác nhau thì việc bồi thường giải phóng mặt bằng sẽ có những đặc trưng và được tiến hành với những giải pháp riêng phù hợp những đặc điểm riêng của mỗi khu vực và từng dự án cụ thể.

1.1.2.1. Tính phức tạp

Quyền sử dụng đất là tài sản có giá trị cao, có vai trò quan trọng trong đời sống, sản xuất và sinh hoạt đối với mọi người dân.

- Đối với đất nông nghiệp: Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng trong sản xuất nông nghiệp. Trong khi trình độ sản xuất nông nghiệp của người dân còn thấp, sản xuất hàng hoá chưa phát triển, khả năng tự chuyển đổi nghề nghiệp sau khi bị thu hồi đất rất khó khăn nên người sử dụng đất thường có tâm lý giữ đất sản xuất để đảm bảo an toàn lương thực hàng ngày. Mặt khác, cây trồng, vật nuôi trên đất cũng đa dạng dẫn đến khó khăn trong công tác tuyên truyền, vận động người bị thu hồi đất tham gia kê tài sản trên phạm vi bị thu hồi cũng như việc nhận bồi thường, giải phóng mặt bằng. Việc thu hồi đất nông nghiệp làm ảnh hưởng không nhỏ đến việc làm của người dân nên đồng thời với việc thu hồi đất nhà nước cần quan tâm đến chuyển đổi nghề cho người bị thu hồi đất.

- Đối với đất ở:

+ Quyền sử dụng đất ở là tài sản có giá trị lớn đối với mỗi người dân, nó gắn bó trực tiếp với đời sống và sinh hoạt hàng ngày và ảnh hưởng đến tâm lý “*an cư, lạc nghiệp*” của người dân. Nên khi nhà nước thu hồi đất ở phải gắn với việc xây dựng khu tái định cư cho người bị thu hồi đất.

+ Qua nhiều thời kỳ với chế độ quản lý đất đai không đồng bộ, thiếu chặt chẽ, tình trạng lấn chiếm đất đai xây nhà trái phép diễn ra làm khó khăn trong việc xác định nguồn gốc sử dụng đất ở để làm cơ sở xác định đối tượng và điều kiện bồi thường.

+ Ở một số khu vực người dân sống chủ yếu bằng nghề buôn bán nhỏ ở ven các trục đường giao thông, ven khu đô thị... đã tạo lập được một “thị trường” riêng, nay bị thu hồi đất phải chuyển đến ở khu vực mới làm thay đổi điều kiện, môi trường sống nên họ không muốn di chuyển.

Từ tính đa dạng và phức tạp của việc bồi thường giải phóng mặt bằng cho thấy với mỗi dự án khác nhau thì công tác giải phóng mặt bằng được thực hiện bằng các giải pháp khác nhau cho phù hợp với đặc điểm của khu vực và đối tượng bị thu hồi đất.

1.1.3. Chính sách bồi thường ở một số nước trên thế giới

Việc phát triển công nghiệp và đô thị hoá là một tiến trình tất yếu của các quốc gia trên thế giới. Do đó, việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng là một nội dung diễn ra ở tất cả các nước để xây dựng và phát triển đô thị.

Vì vậy, trong giải phóng mặt bằng phải có những chính sách kinh tế - xã hội phù hợp để đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của xã hội và người bị thu hồi đất. Do đặc điểm đa dạng và phức tạp của công tác giải phóng mặt bằng nên mỗi quốc gia có cách làm riêng phù hợp với đất nước mình.

1.1.3.1. Trung Quốc

Về pháp luật đất đai, Trung Quốc có nhiều nét tương đồng với pháp luật của Việt Nam. Tuy nhiên, nhìn về tổng thể, việc chấp hành pháp luật của người Trung Quốc là rất cao. Việc sử dụng đất đai tại Trung Quốc thực sự tiết kiệm, Nhà nước Trung Quốc hoàn toàn cấm việc mua bán chuyên nhượng đất đai. Do vậy thị trường đất đai gần như không tồn tại mà chỉ có thị trường nhà cửa trên đất.

Ở Trung Quốc, mục tiêu bao trùm lên chính sách giải phóng mặt bằng là hạn chế đến mức tối đa diện tích và số lượng người bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất. Trong trường hợp phải giải phóng mặt bằng thì nhà nước phải có sự chuẩn bị kỹ phương án đền bù trên cơ sở tính toán đầy đủ lợi ích của nhà nước, tập thể và cá nhân và đảm bảo cho người bị thu hồi đất có thể khôi phục lại hoặc cải thiện mức sống tốt hơn so với trước khi bị thu hồi đất.

Do đất đai thuộc sở hữu nhà nước nên không có chính sách đền bù thiệt hại. Khi nhà nước thu hồi đất, kể cả đất nông nghiệp, tùy trường hợp cụ thể nhà nước sẽ cấp đất mới cho các chủ sử dụng bị thu hồi đất. Về phương thức đền bù thiệt hại, nhà nước thông báo cho người sử dụng đất biết trước việc họ sẽ bị thu hồi đất trong thời hạn một năm. Người dân có quyền lựa chọn các hình thức đền bù thiệt hại bằng tiền hoặc bằng nhà tại khu ở mới. Tại thủ đô Bắc Kinh và thành phố Thượng Hải, người dân thường lựa chọn đền bù thiệt hại bằng tiền và tự tìm chỗ ở mới phù hợp với công việc nơi làm việc của mình.

Về giá đền bù thiệt hại, tiêu chuẩn là giá thị trường. Mức giá này cũng được nhà nước quy định cho từng khu vực và chất lượng nhà, đồng thời được nhà nước có sự điều chỉnh rất linh hoạt cho phù hợp với thực tế .

Theo quy định của pháp luật Trung Quốc thì người được sử dụng đất sau khi thu hồi có trách nhiệm bồi thường cho người bị thu hồi đất. Người bị thu hồi đất được thanh toán các loại tiền: tiền bồi thường nhà cửa, tiền hỗ trợ về tái định cư, tiền trợ cấp bồi thường hoa màu trên đất. Cách tính tiền bồi thường về hoa màu và tiền trợ cấp tái định cư căn cứ theo tổng giá trị sản lượng hoa màu trên đất của những năm trước đây rồi nhân với hệ số. Tiền bồi thường cho các loại tài sản trên đất được tính theo giá cả hiện tại.

Mức bồi thường được thực hiện theo nguyên tắc đảm bảo cho người bị thu hồi đất có cuộc sống bằng hoặc cao hơn nơi ở cũ. Việc quản lý giải phóng mặt bằng được giao cho Cục quản lý tài nguyên đất đai ở địa phương đảm nhiệm.

Do có sự khác nhau về quản lý đất đai giữa thành thị và nông thôn nên việc bồi thường về nhà ở giữa các khu vực này có khác nhau. Đối với nhà ở tại thành phố, nhà nước bồi thường bằng tiền với mức giá do thị trường bất động sản quyết định qua các tổ chức trung gian xác định giá. Đối với nhà ở tại nông thôn, nhà nước thực hiện theo những cách thức rất linh hoạt, với mỗi đối tượng khác nhau sẽ có cách bồi thường khác nhau như: tiền bồi thường về sử dụng đất đai; tiền bồi thường về hoa màu; bồi thường tài sản tập thể.

Bên cạnh những thành công thì chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng của Trung Quốc cũng còn bộc lộ những tồn tại chủ yếu là vấn đề việc làm; tốc độ tái định cư chậm và thiếu đồng bộ, thực hiện giải phóng mặt bằng trước khi xây xong nhà tái định cư [13].

1.1.3.2. Singapore

Singapore có chế độ sở hữu đất đai đa dạng, trong đó đất đai do Nhà nước sở hữu chiếm tỷ trọng lớn nhất (gần 90%), diện tích còn lại thuộc sở hữu tư nhân nhưng việc sở hữu này phải tuân thủ quy hoạch sử dụng đất nhà nước phê duyệt. Nhà nước đóng vai trò trung tâm toàn quyền quyết định mọi vấn đề trong quy hoạch đô thị. Sau khi có quy hoạch, nhà nước thu hồi đất và giao đất cho các công ty để thực hiện đúng quy hoạch chi tiết. Quy hoạch được công bố trước khi thu hồi đất 2 đến 3 năm. Nhà nước nghiêm cấm chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao, trừ một số trường hợp đặc biệt. Phát triển nhất ở quốc gia này là bố trí

nhà ở tái định cư cho người bị thu hồi đất để sử dụng cho vào mục đích của quốc gia; ngoài các khoản hỗ trợ theo quy định thì người bị thu hồi đất sẽ được bố trí các căn hộ mới đẹp hơn, thậm chí có cả trường hợp diện tích được tái định cư rộng hơn diện tích bị thu hồi [13].

1.1.3.3. Thái Lan

Ở Thái Lan, cũng giống như ở nhiều nước khác trong khu vực châu Á, quá trình đô thị hoá diễn ra nhanh chóng, mọi giao dịch về đất đai đều do cơ chế thị trường điều tiết. Tuy nhiên, với những dự án do Chính phủ quản lý thì việc bồi thường được tiến hành theo trình tự: tổ chức nghe ý kiến người dân; định giá giá trị bồi thường cho người bị thu hồi đất.

Thái Lan là đất nước cho phép hình thức sở hữu cá nhân với đất đai, do vậy về nguyên tắc khi Nhà nước hoặc các tổ chức lấy đất để làm bất cứ việc gì đều phải có sự thoả thuận giữa chủ dự án và chủ đang sử dụng khu đất đó trên cơ sở một hợp đồng. Về giá đất để làm căn cứ bồi thường thiệt hại, các bên căn cứ mức giá do một Ủy ban của chính phủ xác định trên cơ sở thực tế giá thị trường chuyển nhượng bất động sản. Giá bồi thường phụ thuộc vào từng khu vực, từng dự án; nếu dự án mang tính chiến lược quốc gia thì giá đền bù rất cao so với giá thị trường. Nhìn chung, khi tiến hành thu hồi đất thì nhà nước hoặc nhà đầu tư đều đền bù với mức cao hơn giá thị trường. Việc bồi thường thiệt hại chủ yếu bằng tiền mặt, sau đó người bị thu hồi đất sử dụng tiền này đi mua đất tại khu vực khác. Nếu phải di chuyển nhà ở đến nơi ở mới, Ủy ban này sẽ chỉ cho người dân biết mình được đến đâu, phải trả tiền một lần, được cho thuê hay mua trả góp... Tất nhiên cũng có việc bên bị thu hồi không chấp hành, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ kiểm tra và khẳng định mức giá đền bù đã hợp lý chưa và dù đúng hay không đúng mà người bị thu hồi không di chuyển thì sẽ bị cưỡng chế. Việc khiếu nại về bồi thường sẽ do toà án giải quyết.

Việc tuyên truyền vận động đối với các đối tượng được di dời được thực hiện rất tốt nên đa số các hộ dân đã hiểu và chấp hành chính sách, phương án đền bù, giải phóng mặt bằng của Nhà nước. Việc chuẩn bị khu tái định cư được chính quyền Nhà nước quan tâm đúng mức đáp ứng đầy đủ các nhu cầu tái định cư. Việc thống nhất trong chỉ đạo, điều hành giải quyết khiếu kiện của công dân cũng như sự thống nhất về chính sách; sự phân công nhiệm vụ, phân cấp rõ trách nhiệm và sự phối hợp

chặt chẽ trong quá trình giải quyết vướng mắc đã góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng [13].

1.1.3.4. Hàn Quốc

Luật bồi thường thiệt hại của Hàn Quốc được chia làm 2 thể chế. Một là "đặc lệ" liên quan đến bồi thường thiệt hại cho đất công cộng theo thủ tục thương lượng của pháp luật. Hai là luật "sung công đất" theo thủ tục cưỡng chế của công pháp.

Để thực hiện phát triển kinh tế thì cần rất nhiều đất công cộng trong một thời gian ngắn cho nên luật "sung công đất" đã được thiết lập trước vào năm 1962. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện luật "đặc lệ" không đạt được thỏa thuận thì sẽ thực hiện luật "sung công đất"; như vậy thời gian bồi thường có thể bị kéo dài hoặc chi phí bồi thường sẽ tăng lên. Do đó, cho đến nay đã có nhiều thỏa thuận thống nhất 2 thể chế này thành một. Luật bồi thường của Hàn Quốc được thực hiện theo 3 giai đoạn:

Thứ nhất, tiền đền bù đất đai khi thu hồi đất phục vụ cho mục đích công cộng sẽ được giám định viên đánh giá trên tiêu chuẩn giá quy định. Giá quy định không dựa vào những lợi nhuận khai thác nên đảm bảo sự khách quan trong việc bồi thường.

Thứ hai, pháp luật có quy định không gây thiệt hại cho người có quyền sở hữu đất trong quá trình thương lượng đã chấp nhận thu hồi đất. Quy trình chấp nhận theo thứ tự là công nhận mục đích, lập biên bản về tài sản và đất đai, thương lượng và chấp nhận thu hồi.

Thứ ba, biện pháp di dời là một đặc điểm quan trọng. Chế độ này được Nhà nước hỗ trợ tích cực về mọi mặt chính sách bảo đảm sự sinh hoạt của con người, cung cấp đất đai cho những người bị thu hồi đất bị mất nơi cư trú. Đây là nội dung để người dân tự nguyện di dời để giải phóng mặt bằng. Trong những năm 70 của thế kỷ XX, trước tình trạng di dân ồ ạt từ các vùng nông thôn vào đô thị làm cho thủ đô Xơ-un đã phải đối mặt với tình trạng thiếu đất ở. Để giải quyết nhà ở cho dân nhập cư, chính quyền thành phố phải tiến hành thu hồi đất của nông dân vùng phụ cận. Việc bồi thường được thực hiện thông qua các chính sách như hỗ trợ tài chính, người bị thu hồi đất được quyền mua căn hộ do thành phố quản lý tại khu đất được thu hồi có xung quanh thành phố Xơ-un. Khi thị trường bất động sản phát triển, hầu