

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG NGHIỆP HÀ NỘI**

ĐÀO TRUNG CHÍNH

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT
ĐỔI MỚI PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT,
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ**

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ
CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

HÀ NỘI, NĂM 2014

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG NGHIỆP HÀ NỘI**

ĐÀO TRUNG CHÍNH

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT
ĐỔI MỚI PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT,
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ**

CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

MÃ SỐ: 62 85 01 03

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

- 1. GS.TSKH. ĐẶNG HÙNG VÕ**
- 2. PGS.TS. NGUYỄN THANH TRÀ**

HÀ NỘI, NĂM 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận án là trung thực, khác quan và chưa từng đề bảo vệ ở bất kỳ học vị nào.

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2014
Tác giả luận án

Đào Trung Chính

LỜI CẢM ƠN

Luận án này được thực hiện và hoàn thành tại Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội.

Trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận án này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc nhất tới GS.TSKH. Đặng Hùng Võ, PGS.TS. Nguyễn Thanh Trà, người hướng dẫn khoa học đã tận tình giúp đỡ và định hướng giúp tôi trưởng thành trong công tác nghiên cứu và hoàn thiện luận án.

Tôi xin ghi nhận và biết ơn sự giúp đỡ quý báu của tập thể các thầy, cô giáo bộ môn Quản lý đất đai, khoa Quản lý đất đai, Ban Quản lý Đào tạo, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận án này.

Luận án này được thực hiện với sự hỗ trợ của Lãnh đạo, cán bộ, công chức Ủy ban nhân dân các tỉnh, các Sở Tài nguyên và Môi trường, các hộ gia đình trên địa bàn điều tra đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình thực hiện, nghiên cứu đề tài. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự hỗ trợ quý báu đó.

Trong thời gian học tập và nghiên cứu, tôi cũng đã nhận được sự hỗ trợ và giúp đỡ tận tình từ Lãnh đạo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đã tạo điều kiện thuận lợi về thời gian và động viên tinh thần giúp đỡ tôi trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận án. Tôi xin trân trọng cảm ơn.

Cuối cùng, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn tới bạn bè và người thân đã luôn kịp thời động viên, chia sẻ và tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận án.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ của các cá nhân và tập thể đã giúp đỡ tôi hoàn thành luận án này.

Hà Nội, ngày tháng năm 2014
Tác giả luận án

Đào Trung Chính

MỤC LỤC

Lời cam đoan	ii
Lời cảm ơn	iii
Mục lục	iv
Danh mục các chữ viết tắt	vii
Danh mục các bảng	viii
Danh mục các hình	x
MỞ ĐẦU	1
1 Tính cấp thiết của đề tài	1
2 Mục tiêu nghiên cứu	3
3 Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
4 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài	4
5 Những đóng góp mới của luận án	4
Chương 1 TỔNG QUAN VỀ TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU	6
1.1 Khái quát về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	6
1.1.1 Một số khái niệm	6
1.1.2 Những yếu tố ảnh hưởng đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	13
1.2 Cơ sở lý luận về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	21
1.2.1 Vai trò của đất đai trong mô hình phát triển KTTT định hướng XHCN	21
1.2.2 Bản chất chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta	30
1.2.3 Chính sách phân phối địa tô trong quản lý đất đai theo cơ chế thị trường	31
1.2.4 Quan hệ lợi ích kinh tế - xã hội giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất trong việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	35
1.3 Kinh nghiệm quốc tế về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	37
1.3.1 Kinh nghiệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của một số quốc gia	37
1.3.2 Kinh nghiệm của các tổ chức quốc tế	43

1.3.3	Khả năng áp dụng kinh nghiệm quốc tế để hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Việt Nam	45
1.4	Tình hình nghiên cứu về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	47
1.4.1	Các công trình nghiên cứu của các tác giả, chuyên gia trong nước	47
1.4.2	Các công trình nghiên cứu của các tác giả, chuyên gia nước ngoài về pháp luật thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	53
1.5	Những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	57
1.5.1	Xác định phạm vi áp dụng cơ chế Nhà nước thu hồi đất	57
1.5.2	Cơ chế tạo quỹ đất sạch theo quy hoạch (thu hồi đất theo quy hoạch)	58
Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU		60
2.1	Nội dung nghiên cứu	60
2.1.1	Nghiên cứu cơ sở lý luận về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	60
2.1.2	Đánh giá thực trạng về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	60
2.1.3	Đề xuất tiếp tục đổi mới quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	61
2.2	Phương pháp nghiên cứu	61
2.2.1	Phương pháp tiếp cận đa chiều	61
2.2.2	Phương pháp tiếp cận hệ thống	62
2.2.3	Phương pháp điều tra thu thập số liệu, thông tin	62
2.2.4	Phương pháp phân tích, thống kê, xử lý số liệu, thông tin	63
2.2.5	Phương pháp chuyên gia	63
2.2.6	Phương pháp kế thừa và phát triển	64
2.2.7	Phương pháp phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức (SWOT)	64
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN		65
3.1	Quy định của pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Việt Nam	65
3.1.1	Về thu hồi đất	65
3.1.2	Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	71

3.1.3	Quy định pháp luật có liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	79
3.1.4	Quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của địa phương	82
3.2	Đánh giá thực trạng thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	83
3.2.1	Biến động đất đai và tình hình thu hồi đất	83
3.2.2	Điều tra, đánh giá việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của một số địa phương thuộc địa bàn nghiên cứu	90
3.2.3	Nhận xét, đánh giá	111
3.3	Đề xuất tiếp tục đổi mới quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	126
3.3.1	Những thách thức trong sử dụng đất	126
3.3.2	Quan điểm khoa học về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	130
3.3.3	Phân tích các đề xuất đổi mới	141
3.3.4	Đề xuất tiếp tục đổi mới quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	145
	KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	148
1	Kết luận	148
2	Đề nghị	150
	Danh mục công trình đã công bố của tác giả liên quan đến luận án	151
	Tài liệu tham khảo	152
	Phụ lục	166

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Tên của chữ viết tắt
BDS	Bất động sản
CCN	Cụm công nghiệp
CNH	Công nghiệp hóa
CSDL	Cơ sở dữ liệu
DN	Doanh nghiệp
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐH	Hiện đại hóa
KHSDD	Kế hoạch sử dụng đất
KTTT	Kinh tế thị trường
KCN	Khu công nghiệp
KCX	Khu chế xuất
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
QH	Quy hoạch
SDĐ	Sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
TBCN	Tư bản chủ nghĩa
TTBDS	Thị trường bất động sản
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

STT	Tên bảng	Trang
3.1	Biến động sử dụng diện tích đất giai đoạn 2000 – 2010	84
3.2	Biến động sử dụng đất nông nghiệp giai đoạn 2000 - 2010	84
3.3	Biến động diện tích đất phi nông nghiệp giai đoạn 2000 - 2010	86
3.4	Diện tích đất nông nghiệp thu hồi giai đoạn 2006 - 2010	87
3.5	Tổng hợp chung về các hộ gia đình được điều tra	91
3.6	Tổng hợp chung các doanh nghiệp được điều tra	92
3.7	Tổng hợp chung các cán bộ địa phương được điều tra	92
3.8	Ý kiến các hộ dân về phạm vi áp dụng cơ chế thu hồi đất	93
3.9	Ý kiến doanh nghiệp về phạm vi áp dụng cơ chế thu hồi đất	94
3.10	Ý kiến của cán bộ địa phương về phạm vi áp dụng cơ chế thu hồi đất	95
3.11	Ý kiến các Bộ, ngành, UBND cấp tỉnh về áp dụng cơ chế thu hồi đất	96
3.12	Tình hình chuyển đổi đất đai theo QHSDD giai đoạn 2001-2010	97
3.13	Ý kiến của các hộ dân về công bố công khai QHSDD	98
3.14	Tổng hợp kiến nghị của các hộ dân về đổi mới QHSDD	99
3.15	Đánh giá của người dân về trình tự, thủ tục thu hồi đất	100
3.16	Kiến nghị của doanh nghiệp về trình tự, thủ tục thu hồi đất	101
3.17	Tình hình thành lập các tổ chức phát triển quỹ đất trên cả nước	102
3.18	Tổng hợp đề xuất mô hình tổ chức thực hiện thu hồi đất	103
3.19	Đánh giá của các hộ dân đối với các tổ chức thực hiện thu hồi	104
3.20	Tổng hợp mức độ quan trọng của các nguồn thu nhập trong các hộ gia đình	105
3.21	Hình thức sử dụng tiền bồi thường của các hộ có đất bị thu hồi	106
3.22	Kiến nghị của hộ dân về giá đất bồi thường	107
3.23	Tổng hợp ý kiến của 63 tỉnh, thành phố về giá đất	108
3.24	Kết quả tổng hợp tình hình đào tạo chuyển đổi nghề	109
3.25	Kiến nghị của hộ dân về hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất	110
3.26	Kiến nghị của hộ dân về tái định cư	111

3.27	Nhu cầu chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp đến năm 2020	127
3.28	Diện tích, cơ cấu các loại đất đến năm 2020	128
3.29	Phân tích về cơ chế thu hồi đất	142
3.30	Phân tích về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	144