

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI**

## **BÁO CÁO TỔNG HỢP**

**ĐỀ TÀI KHOA HỌC XÃ HỘI VÀ NHÂN VĂN  
CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024**

**ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC BỒI  
THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI  
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH**

Mã số: 13.01.24.M.10

**Tổ chức chủ trì:** Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

**Chủ nhiệm đề tài:** Trần Minh Tiến

**Hà Nội - 2024**

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI**

**BÁO CÁO TỔNG HỢP**

**ĐỀ TÀI KHOA HỌC XÃ HỘI VÀ NHÂN VĂN**

**ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC BỒI  
THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI  
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH**

Mã số: 13.01.24.M.10

**CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI**



**Trần Minh Tiến**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC  
TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI  
KT. HIỆU TRƯỞNG  
PHÓ HIỆU TRƯỞNG**



**Lê Thị Trinh**

Hà Nội - 2024

## THÔNG TIN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

### 1. Thông tin chung

- Tên đề tài: Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.
- Mã số: 13.01.24.M.10
- Chủ nhiệm đề tài: Trần Minh Tiến
- Tổ chức chủ trì: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội
- Thời gian thực hiện: năm 2024

### 2. Mục tiêu:

- Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình;
- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

**3. Tính mới và sáng tạo:** Trong những năm gần đây, có rất nhiều đề tài về đánh giá thực trạng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của các địa phương trong cả nước. Tuy nhiên, chưa có đề tài nào nghiên cứu, đánh giá rõ các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình. Đề tài này được thực hiện có thể làm cơ sở để địa phương đưa ra các giải pháp hữu hiệu nhất nâng cao kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

### 4. Kết quả nghiên cứu:

- Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Thái Bình
- Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất thành phố Thái Bình
- Đánh giá tình hình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình
- Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn nghiên cứu
- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Bình

### 5. Sản phẩm:

- Báo cáo tổng hợp
- 01 Bài báo khoa học

## **6. Phương thức chuyển giao, địa chỉ ứng dụng, tác động và lợi ích mang lại của kết quả nghiên cứu:**

**Phương thức chuyển giao:** Cung cấp báo cáo tổng hợp đã in sao vào các đĩa CD để đơn vị phối hợp nghiên cứu sẽ áp dụng kết quả nghiên cứu vào giảng dạy. Việc chuyển giao được thực hiện một lần toàn bộ các sản phẩm.

**Địa chỉ ứng dụng:** Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

**Tác động và lợi ích mang lại của kết quả nghiên cứu:** Kết quả nghiên cứu của đề tài đóng góp cơ sở lý luận, khoa học và thực tiễn về mức hài lòng đối với công tác đăng ký đất đai. Từ đó đưa ra đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả và mức hài lòng về công tác đăng ký đất đai.

- Đối với tổ chức chủ trì và các cơ sở ứng dụng kết quả nghiên cứu: Kết quả nghiên cứu của đề tài có thể sử dụng vào mục đích giảng dạy và nghiên cứu khoa học tại khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.

- Đối với kinh tế - xã hội và môi trường: kết quả nghiên cứu có thể dùng làm cơ sở cho việc đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại địa phương.

## **INFORMATION ON RESEARCH RESULTS**

### **1. General information:**

- Project title: Assessing factors affecting compensation, support and resettlement when the State acquires land in Thai Binh city, Thai Binh province.
- Code number: 13.01.24.M.10
- Coordinator: Tran Minh Tien
- Implementing institution: Ha Noi University of Natural Resources and Environment
- Duration: 2024

### **2. Objective(s):**

- Assess factors affecting compensation, support and resettlement when the State acquires land in Thai Binh city, Thai Binh province;
- Propose solutions to improve the effectiveness of compensation, support and resettlement when the State acquires land in Thai Binh city, Thai Binh province.

### **3. Creativeness and innovativeness:**

In recent years, there have been many topics on assessing the current status of compensation, support and resettlement when the State acquires land in localities across the country. However, there has not been any topic that has researched and clearly assessed the factors affecting compensation, support and resettlement when the State acquires land in Thai Binh city. This topic, if implemented, can be the basis for localities to come up with the most effective solutions to improve the results of compensation, support and resettlement.

### **4. Research results:**

- Assessing the natural, economic and social conditions of Thai Binh city
- Assessing the situation of land management and use in Thai Binh city
- Assessing the situation of compensation, support and resettlement when the State acquires land in Thai Binh city
- Assessing factors affecting compensation, support and resettlement in the study area
- Proposing solutions to improve the effectiveness of compensation, support and resettlement in Thai Binh city

### **5. Products:**

- Summary report
- 01 Scientific article

### **6. Transfer alternatives, application institutions, impacts and benefits of research results:**

**Transfer method:** Provide a printed summary report on CDs so that the research coordination unit can apply the research results to teaching. The transfer is done once for all products.

**Application address:** Hanoi University of Natural Resources and Environment

**Impact and benefits of research results:** The research results of the topic contribute to the theoretical, scientific and practical basis for the level of satisfaction with land registration work. From there, propose solutions to improve the efficiency and level of satisfaction with land registration work.

- For the host organization and the facilities applying the research results: The research results of the topic can be used for teaching and scientific research purposes at the Faculty of Land Management, Hanoi University of Natural Resources and Environment.

- For socio-economic and environmental aspects: the research results can be used as a basis for proposing solutions to improve the effectiveness of compensation, support and resettlement when the State acquires land in the locality.

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Cơ sở khoa học công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	3
1.2 Cơ sở pháp lý về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	10
1.3 Cơ sở thực tiễn thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên thế giới và tại Việt Nam.....	12
CHƯƠNG 2. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	28
2.1. Phạm vi nghiên cứu của đề tài.....	28
2.2. Đối tượng nghiên cứu của đề tài.....	28
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	28
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	28
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	31
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội thành phố Thái Bình.....	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	31
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế – xã hội.....	34
3.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất thành phố Thái Bình.....	46
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2024.....	46
3.2.2. Tình hình công tác quản lý nhà nước về đất đai.....	48
3.3. Đánh giá tình hình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình.....	51
3.3.1. Quy trình thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại 2 dự án.....	51
3.3.2. Khái quát về các dự án nghiên cứu.....	52
3.3.3. Kết quả xác định đối tượng được bồi thường.....	55
3.3.4. Kết quả bồi thường về đất.....	56
3.3.5. Bồi thường về tài sản gắn liền với đất.....	57
3.3.6. Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ.....	58
3.4. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn nghiên cứu.....	59

3.4.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng.....	59
3.4.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng .....	61
3.5. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Bình .....	<b>64</b>
3.5.1. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính .....	64
3.5.2. Giải pháp về nâng cao đội ngũ trình độ cán bộ.....	64
3.5.3. Giải pháp tuyên truyền về pháp luật đất đai .....	65
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>67</b>
1. Kết luận.....	<b>67</b>
2. Kiến nghị.....	<b>67</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>69</b>
<b>PHỤ LỤC.....</b>	



## DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

<b>STT</b>	<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Giải thích</b>
<b>1</b>	<b>BT</b>	Bồi thường
<b>2</b>	<b>HT</b>	Hỗ trợ
<b>3</b>	<b>TĐC</b>	Tái định cư
<b>4</b>	<b>GCN</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
<b>5</b>	<b>UBND</b>	Ủy ban nhân dân
<b>6</b>	<b>TNMT</b>	Tài nguyên môi trường
<b>7</b>	<b>GPMB</b>	Giải phóng mặt bằng
<b>8</b>	<b>KHSDD</b>	Kế hoạch sử dụng đất
<b>10</b>	<b>BĐDC</b>	Bản đồ địa chính
<b>11</b>	<b>DTTN</b>	Diện tích tự nhiên
<b>12</b>	<b>CSDD</b>	Chủ sử dụng đất
<b>13</b>	<b>CSXH</b>	Chính sách xã hội
<b>14</b>	<b>HĐBT</b>	Hội đồng bồi thường
<b>15</b>	<b>KT-XH</b>	Kinh tế - xã hội

## DANH MỤC BẢNG

<b>STT</b>	<b>Tên bảng</b>	<b>Trang</b>
1	Bảng 2.1. Tổng hợp số lượng phiếu điều tra	29
2	Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Thái Bình năm 2024	47
3	Bảng 3.2. Tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ dự án 1	53
4	Bảng 3.3. Tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ dự án 2	53
5	Bảng 3.4. Bảng tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án 3	54
6	Bảng 3.5. Kết quả các đối tượng được bồi thường tại 3 dự án nghiên cứu	55
7	Bảng 3.6. Kết quả bồi thường về đất tại 3 dự án nghiên cứu	56
8	Bảng 3.7. Kết quả bồi thường về cây cối, hoa màu tại 3 dự án nghiên cứu	57
9	Bảng 3.8. Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ tại 3 dự án	58
10	Bảng 3.9. Tổng hợp các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình	60
11	Bảng 3.10. Kết quả kiểm định độ tin cậy các thang đo	61
12	Bảng 3.11. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test	62
13	Bảng 3.12. Tổng hợp mức độ ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Bình	63

## DANH MỤC HÌNH

<b>STT</b>	<b>Tên hình</b>	<b>Trang</b>
1	Hình 3.1. Sơ đồ hành chính tỉnh Thái Bình	44
2	Hình 3.2. Quy trình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	57

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên hữu hạn, trong khi đó sự phát triển kinh tế xã hội, gia tăng dân số đang gây áp lực lớn đối với quỹ đất của mỗi vùng; Để thực hiện phát triển kinh tế - xã hội, một phần diện tích đất sẽ được thu hồi để sử dụng vào mục đích phát triển đô thị, xây dựng cơ sở hạ tầng. Việc thu hồi đất diễn ra trên diện rộng trong nhiều năm qua đã ảnh hưởng lớn đời sống của người dân có đất bị thu hồi.

Thành phố Thái Bình có diện tích tự nhiên là 6.809,85 ha bao gồm 13 đơn vị hành chính trực thuộc, là trung tâm kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, quốc phòng... của tỉnh và cũng là một trong 8 thành phố của vùng Duyên hải Bắc Bộ. Nằm cách thủ đô Hà Nội 110 km, đồng thời là đầu mối giao thông của tỉnh; thuận lợi giao lưu với các tỉnh, thành phố vùng như Hải Phòng, Nam Định đồng bằng sông Hồng qua quốc lộ 10. Thành phố Thái Bình là một đô thị có tốc độ đô thị hóa khá nhanh trong những năm gần đây. Trên thực tế việc quản lý đất đai của thành phố còn gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt là công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong những năm gần đây, trên địa bàn thành phố Thái Bình đã triển khai nhiều dự án đầu tư nhằm mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, góp phần đảm bảo quốc phòng, an ninh. Mặc dù UBND Thành phố cũng đã có nhiều giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng vẫn còn một số hạn chế, vướng mắc như: tiến độ dự án kéo dài, người dân chậm hoặc ko bàn giao mặt bằng, giá đất chênh lệch lớn với giá phổ biến trên thị trường, việc giải quyết chuyển đổi nghề nghiệp còn nhiều bất cập,... Chính vì vậy đây là vấn đề cấp thiết, trọng tâm được các cấp uỷ đảng, chính quyền và cả hệ thống chính trị quan tâm, chú trọng vào cuộc tích cực, góp phần đẩy nhanh tiến độ công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng các dự án, đồng thời hoàn thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với người dân bị thu hồi đất nói chung và tại thành phố Thái Bình nói riêng.

Việc nghiên cứu, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình với mục đích chỉ ra những nguyên nhân, bài học kinh nghiệm, từng bước tìm ra các giải pháp hợp lý để khắc phục tình trạng kéo dài, chậm chễ trong công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện của các dự án làm cơ sở cho việc vận dụng chính sách ngày một phù hợp với việc triển khai dự án và thực tế của địa phương.

## **2. Mục tiêu của đề tài**

- Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình;

- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

## **3. Ý nghĩa của đề tài**

Kết quả nghiên cứu của đề tài có ý nghĩa thiết thực góp phần tìm ra giải pháp nhằm hỗ trợ giải quyết các vấn đề tồn tại, đảm bảo lợi ích của người dân có đất bị thu hồi và đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn nghiên cứu.

Kết quả nghiên cứu của đề tài giúp cho địa phương nắm rõ được những thuận lợi và khó khăn trong việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Từ đó địa phương có những giải pháp nâng cao hiệu quả việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đồng thời đề xuất chính sách quản lý công tác này được chặt chẽ hơn.

Kết quả nghiên cứu có thể dùng làm tài liệu tham khảo cho học tập và giảng dạy của sinh viên và giảng viên khoa Quản lý đất đai.

## CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

### 1.1. Cơ sở khoa học công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

#### 1.1.1. Khái niệm về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

##### 1.1.1.1. Thu hồi đất

Ngược lại với giao đất, cho thuê đất là những hình thức pháp lý làm hình thành một quan hệ pháp luật đất đai thì thu hồi đất là biện pháp pháp lý làm chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai. Hình thức pháp lý này là một quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giao đất, cho thuê đất. Hình thức này thể hiện quyền lực nhà nước trong tư cách là người đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Vì vậy, để thực thi quyền lực này, việc thu hồi đất nhằm đảm bảo lợi ích của Nhà nước, của xã hội, đảm bảo an ninh, quốc phòng, phát triển KT-XH, đồng thời lập lại trật tự kỷ cương trong quản lý Nhà nước về đất đai (Phạm Phương Nam, 2013).

Theo khoản 35 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 “Nhà nước thu hồi đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc thu lại đất của người đang sử dụng đất hoặc thu lại đất đang được Nhà nước giao quản lý”. Có thể hiểu một cách khái quát về thu hồi đất là việc Nhà nước đưa ra quyết định hành chính để thu lại đất và quyền sử dụng đất đã giao cho các chủ thể sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai.

##### 1.1.1.2. Bồi thường

Theo từ điển Tiếng Việt, bồi thường là bồi thường cho người bị ảnh hưởng cái có giá trị tương xứng với những thiệt hại mà do người khác gây ra.

Trong lĩnh vực pháp luật, trách nhiệm bồi thường được đặt ra khi một chủ thể có hành vi vi phạm pháp luật gây thiệt hại cho chủ thể khác trong xã hội. Trong lĩnh vực pháp luật đất đai, thuật ngữ bồi thường (hay bồi thường) khi Nhà nước thu hồi đất được đặt ra từ rất sớm. Bắt đầu từ năm 1959 đã có nhiều văn bản, quy phạm pháp luật quy định về vấn đề này như Nghị định số 151/TTg ngày 14/01/1959 của Hội đồng Chính phủ quy định thể lệ tạm thời về trưng dụng ruộng đất (Chương II đề cập việc bồi thường cho người có ruộng đất bị trưng dụng); tiếp đến Thông tư số 1792/TTg ngày 11/01/1970 của Thủ tướng Chính phủ về quy định một số điểm tạm thời về bồi thường nhà cửa, đất đai, cây cối... Khi Luật Đất đai năm 1987 ra đời, Hội đồng Bộ trưởng đã ban hành Quyết định số 186/HĐBT ngày 31/5/1990 quy định về bồi thường thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác, thuật ngữ "bồi thường" được thay thế bằng thuật ngữ "bồi thường".

Đến Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai năm 2001 được Quốc hội ban hành, thuật ngữ "bồi thường" được sử dụng trở lại và tiếp tục xuất hiện trong các văn bản lần sau.

Theo khoản 5 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, Bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất thu hồi cho người có đất thu hồi.

#### *1.1.1.3. Hỗ trợ*

Theo từ điển Tiếng Việt, hỗ trợ là một hành động giúp đỡ nhau, giữa người này với người kia nhằm giảm tải, làm bớt đi những khó khăn trong cuộc sống.

Theo khoản 24 điều 3 Luật Đất đai năm 2024 đã giải thích Hỗ trợ là khi Nhà nước thu hồi đất là việc nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển. Điều này khẳng định hỗ trợ là nhằm mục tiêu khôi phục thu nhập và bảo đảm sinh kế của người dân sau khi bị thu hồi đất. Trên thực tế, trong quá trình thu hồi đất, nhiều người sau khi nhận được khoản tiền hỗ trợ đã sử dụng vào mục đích mua sắm, không cần thiết gây lãng phí dẫn đến phần nào tình trạng thất nghiệp, cuộc sống khó khăn. Để bảo đảm an sinh xã hội, giúp người bị thu hồi đất có cuộc sống ổn định sau khi bị thu hồi, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách hỗ trợ. Các chính sách hỗ trợ gồm: hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư, hỗ trợ ổn định sản xuất và đời sống, hỗ trợ tạo việc làm và chuyển đổi nghề nghiệp và các hỗ trợ khác.

Nếu bồi thường là Nhà nước trả cho người sử dụng đất những thiệt hại về đất và tài sản trên đất khi thu hồi đất, còn hỗ trợ là Nhà nước giải quyết những hậu quả xảy ra sau bồi thường. Nói cách khác, hỗ trợ là hoạt động tiếp sau bồi thường khi các quy định về bồi thường chưa bù đắp hết những thiệt hại mà người sử dụng đất phải chịu (Phạm Anh Tuấn, 2022).

#### *1.1.1.4. Tái định cư*

Tái định cư là thuật ngữ được sử dụng trong nhiều sách, báo pháp lý hiện nay và là một vấn đề thường xuyên được trao đổi, tranh luận. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam chưa giải thích khái niệm tái định cư. Qua cách thức thực hiện tái định cư thì có thể định nghĩa sau: Tái định cư là việc di chuyển đến một nơi khác với nơi ở trước đây để sinh sống và làm ăn. Tái định cư bắt buộc đó là sự di chuyển không thể tránh khỏi khi Nhà nước thu hồi hoặc trưng thu đất đai để thực hiện các dự án phát triển.

Hiện nay ở nước ta, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì người sử dụng đất được bố trí tái định cư bằng một trong các hình thức sau: Bồi thường bằng nhà ở; bồi thường bằng giao đất ở mới; bồi thường bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở. Tái định cư là một bộ phận không thể

tách rời và giữ vị trí rất quan trọng trong chính sách giải phóng mặt bằng giúp người bị thu hồi đất ổn định nơi ở (Nguyễn Bá Long và Xuân Thị Thu Thảo, 2014).

Theo khoản 39 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Tái định cư là việc Nhà nước thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tại khu tái định cư hoặc địa điểm khác phù hợp cho người có đất thu hồi hoặc hỗ trợ bằng giao đất ở, nhà ở tái định cư cho người không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định của Luật này nhưng không còn chỗ ở nào khác.”

### *1.1.2. Đặc điểm về quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

Như chúng ta đã biết để thực hiện được dự án theo đúng tiến độ, thì trước hết các chủ đầu tư cần phải BT, HT, TĐC. Đó là công việc trọng tâm và hết sức quan trọng. Công việc này mang tính chất phức tạp, tốn kém nhiều thời gian, công sức và tiền của. Ngày nay, công việc này ngày càng trở nên khó khăn hơn do đất đai ngày càng có giá trị và khan hiếm. Bên cạnh đó công tác BT, HT, TĐC liên quan đến lợi ích của nhiều cá nhân, tập thể và của toàn xã hội. Ở các địa phương khác nhau thì công tác BT, HT, TĐC cũng có nhiều đặc điểm khác nhau. Vì vậy cần phải có những phương pháp hợp lý để thực hiện công tác này. Tuy nhiên, công tác BT, HT, TĐC mang tính đa dạng và phức tạp.

- *Tính đa dạng thể hiện*: mỗi dự án được tiến hành trên một vùng đất khác nhau với điều kiện tự nhiên KT-XH và trình độ dân trí nhất định. Đối với khu vực nội thành, mật độ dân cư cao, ngành nghề đa dạng, giá trị đất và tài sản trên đất lớn dẫn đến quá trình BT, HT, TĐC có đặc trưng nhất định. Đối với khu vực ven đô, 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... quá trình BT, HT, TĐC cũng có đặc trưng riêng của nó. Còn đối với khu vực ngoại thành, hoạt động sản xuất chủ yếu của dân cư là sản xuất nông nghiệp, đời sống phụ thuộc chính vào nông nghiệp. Do đó BT, HT, TĐC cũng được tiến hành với những đặc điểm riêng biệt.

- *Tính phức tạp thể hiện*: đất đai là tài sản có giá trị cao, có vai trò quan trọng trong đời sống KT-XH đối với mọi người dân. Ở khu vực nông thôn, dân cư chủ yếu sống nhờ vào hoạt động sản xuất nông nghiệp mà đất đai lại là tư liệu sản xuất quan trọng trong khi trình độ sản xuất của nông dân thấp, khả năng chuyển đổi nghề nghiệp khó khăn do đó tâm lý dân cư vùng này là giữ được đất để sản xuất, thậm chí họ cho thuê đất còn được lợi nhuận cao hơn là sản xuất nhưng họ vẫn không cho thuê. Trước tình hình đó đã dẫn đến công tác tuyên truyền, vận động dân cư tham gia di chuyển là rất khó khăn và việc hỗ trợ chuyển nghề nghiệp là điều cần thiết để đảm bảo đời sống dân cư sau này. Mặt khác, cây trồng, vật nuôi trên vùng đó cũng đa dạng, không được tập trung một loại nhất



định nên gây khó khăn cho công tác định giá bồi thường.

Đối với đất ở lại càng phức tạp hơn do những nguyên nhân sau:

+ Đất ở là tài sản có giá trị lớn, gắn bó trực tiếp với đời sống và sinh hoạt của người dân mà tâm lý, tập quán là ngại di chuyển chỗ ở.

+ Nguồn gốc hình thành đất đai khác nhau do tồn tại chế độ cũ để lại và do cơ chế chính sách không đồng bộ dẫn đến tình trạng lấn chiếm đất đai xây nhà trái phép diễn ra thường xuyên.

+ Thiếu quỹ đất do xây dựng khu TĐC cũng như chất lượng khu TĐC thấp chưa đảm bảo được yêu cầu.

+ Dân cư một số vùng sống chủ yếu bằng nghề buôn bán nhỏ và sống bám vào các trục đường giao thông của khu dân cư làm kế sinh nhai nay chuyển đến ở khu vực mới thì điều kiện kiếm sống bị thay đổi nên họ không muốn di chuyển.

+ Do chính sách pháp luật chưa phù hợp.

Từ các đặc điểm trên cho thấy công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại mỗi địa bàn khác nhau và những đặc điểm khác nhau. Từ đó phải có những phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sao cho phù hợp và thỏa đáng đối với chủ sử dụng đất bị thu hồi đất (Nguyễn Bá Long, Xuân Thị Thu Thảo, 2014).

### *1.1.3. Trình tự về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

Theo khoản 2 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 về trình tự bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi đồng thời niêm yết công khai phương án BT, HT, TĐC tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện UBND cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án BT, HT, TĐC; phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại

đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

b. Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án BT, HT, TĐC trước khi trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

*1.1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*

*1.1.4.1. Công tác quản lý Nhà nước về Đất đai*

Đất đai là đối tượng quản lý phức tạp, luôn biến động theo sự phát triển của nền KT-XH. Để thực hiện tốt chức năng quản lý Nhà nước về đất đai đòi hỏi các văn bản pháp luật mang tính ổn định cao và phù hợp với tình hình thực tế.

Ở nước ta, sau nhiều lần ban hành Luật Đất đai năm 1987, 1993, 2003, 2013 và ba lần Quốc hội ban hành luật sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đất đai vào các năm 1998, 2001, 2009 hiện nay là Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực, pháp luật đất đai ngày càng đáp ứng yêu cầu phát triển KT-XH của đất nước. Theo đó, chính sách BT, HT, TĐC cũng được chính phủ không ngừng hoàn thiện, sửa đổi phù hợp với yêu cầu thực tế triển khai. Với những đổi mới về pháp luật đất đai, trong thời gian qua, công tác BT, HT, TĐC đã đạt được kết quả đáng khích lệ, cơ bản đáp ứng được nhu cầu về mặt bằng cho việc phát triển các dự án đầu tư. Tuy nhiên, do còn thiếu tính ổn định, chưa có sự thống nhất của pháp luật đất đai nên công tác BT, HT, TĐC đã gặp nhiều khó khăn và cản trở. Thực tiễn triển khai cho thấy, việc ban hành các văn bản quy phạm về quản lý, sử dụng đất đai có sức ảnh hưởng rất lớn đến công tác BT, HT, TĐC.

Bên cạnh việc ban hành các văn bản quy phạm về quản lý, sử dụng đất, việc tổ chức thực hiện các văn bản đó cũng có vai trò quan trọng. Kết quả kiểm tra thi hành Luật Đất đai của Bộ Tài nguyên và Môi trường cho thấy UBND các cấp đều có ý thức quán triệt việc thực thi pháp luật nhưng nhận thức về các quy định của pháp luật nói chung còn yếu đặc biệt là ở cấp cơ sở. Từ đó dẫn đến tình trạng có nhầm lẫn trong việc áp dụng pháp luật khi giải quyết giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận, thu hồi đất, BT, HT, TĐC, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo. Trong khi đó việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật, quy định của các cơ quan có trách nhiệm chưa thật sát sao. Tại nhiều địa phương, tồn tại tình trạng nể nang, trọng tình hơn chấp hành quy định pháp luật trong giải quyết các mối quan hệ về đất đai. Cán bộ, công chức địa chính, chủ tịch UBND cấp xã nói chung chưa làm tốt nhiệm vụ phát hiện, ngăn chặn, xử lý kịp thời những hành vi

vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn. Đó là nguyên nhân làm giảm hiệu lực thi hành pháp luật, gây mất lòng tin ở người dân cũng như các nhà đầu tư và đã ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Nguyễn Hữu Bắc, 2019).

#### *1.1.4.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

Đất đai là có hạn, không gian sử dụng đất đai cũng có hạn. Để tồn tại và duy trì cuộc sống của mình con người phải dựa vào đất đai, khai thác và sử dụng đất đai để sinh sống. Quy hoạch sử dụng đất là biện pháp quản lý không thể thiếu trong việc tổ chức sử dụng đất của các ngành KT-XH và các địa phương, là công cụ thể hiện sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế, có tác dụng quyết định trong việc cân đối giữa nhiệm vụ an toàn lương thực với nhiệm vụ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và nhiệm vụ phát triển bền vững.

Công tác BT, HT, TĐC cư có liên quan mật thiết với công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vì để ra được quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì cần phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, từ đó mới lập được phương án BT, HT, TĐC. Nói cách khác, đây có thể gọi là mối quan hệ nhân quả trong triết học, từ kế hoạch, quy hoạch Nhà nước đề ra sẽ dẫn đến quá trình liên quan đến thu hồi, BT, HT, TĐC (Mai Xuân Huy, 2019).

#### *1.1.4.3. Đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

Theo khoản 1 Điều 131 của Luật Đất đai năm 2024, đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

Người sử dụng đất phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, GCN là căn cứ để xác định đối tượng được bồi thường, loại đất và diện tích đất tính bồi thường. Hiện nay, công tác đăng ký đất đai ở nước ta vẫn còn kém, đặc biệt là đăng ký biến động về sử dụng đất, việc cấp GCN vẫn chưa hoàn tất, chính vì vậy mà công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã gặp rất nhiều khó khăn (Nguyễn Hữu Bắc, 2019).

#### *1.1.4.4. Yếu tố giá đất và định giá đất*

Để xác định được giá đất chính xác cần phải có những hiểu biết, nắm chắc về các phương pháp định giá đất. Định giá đất là những phương pháp kinh tế nhằm tính toán lượng giá trị của đất

bằng hình thái tiền tệ tại một thời điểm khi chúng tham gia trong một thị trường nhất định. Hay nói cách khác, định giá đất được hiểu là sự ước tính về giá trị quyền sử dụng đất bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích cụ thể đã được xác định tại một thời điểm xác định (Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, 2006).

#### *1.1.4.5. Thị trường bất động sản*

Thị trường bất động sản luôn luôn biến động, giá đất trong thị trường bất động sản có thể tăng lên cũng có thể giảm đi trong một khoảng thời gian ngắn. Trên thực tế, phương án bồi thường được xây dựng tại một thời điểm xác định nên tình trạng giá trong phương án bồi thường chênh lệch lớn so với giá trên thị trường bất động sản. Nguyên nhân xuất phát là do người lập phương án chưa kịp thời cập nhật được những biến đổi trên thị trường. Do vậy, để có được giá bồi thường hợp lý nhất cần phải nghiên cứu thị trường bất động sản trong khoảng thời gian dài, xác định giá trong khoảng thời gian ít biến động nhất để tìm ra khoảng giá hợp lý.

Thị trường bất động sản ảnh hưởng tới giá bồi thường trong công tác bồi thường GPMB. Nếu giá bồi thường quá thấp so với giá trên thị trường bất động sản thì người sử dụng đất sẽ không chấp nhận thỏa thuận. Nếu giá cao hơn thì chủ dự án sẽ bị lỗ. Do vậy, giá bồi thường cần phải được xem xét kỹ lưỡng, sao cho không chênh lệch thấp hơn quá nhiều so với giá trên thị trường mà vẫn bảo đảm phù hợp với số tiền trong ngân sách khi thực hiện thu hồi. Nhằm đem lại lợi ích một cách hài hòa cho cả chủ dự án cũng như người bị thu hồi đất (Mai Xuân Huy, 2019).

#### *1.1.5. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*

Thu hồi đất để phát triển kinh tế vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng là một trong những giải pháp lớn tạo động lực cho việc phát triển KT-XH thông qua các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; các dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn, cụm công nghiệp... Các trường hợp thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế được quy định từ Luật Đất đai năm 2003, hoàn thiện theo Luật Đất đai năm 2013. Những quy định này là cơ sở pháp lý quan trọng cho quá trình hoàn thiện pháp luật theo hướng phù hợp với cơ chế quản lý kinh tế thị trường, việc tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Nhà nước nhằm tạo quỹ “đất sạch” phục vụ cho các dự án đầu tư, cũng như khuyến khích nhà đầu tư tạo quỹ đất thông qua việc tự thỏa thuận với người bị thu hồi đất đã bảo đảm ngày càng tốt hơn lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi đất. Tuy nhiên, quá trình thu hồi đất để phát triển kinh tế đến nay đã bộc lộ nhiều hạn chế, vướng mắc như nhiều doanh nghiệp không có năng lực tài chính, lợi dụng quy định này để “chạy dự

án”, đầu cơ “giữ đất”, làm phát sinh những “dự án treo” ở nhiều nơi, gây lãng phí tài nguyên đất. Vì vậy, cần phải hoàn thiện các quy định pháp luật chưa bảo đảm mục đích phát triển KT-XH.

Trên thực tế, việc thu hồi đất để phát triển KT-XH mang lại cho doanh nghiệp, nhà đầu tư cơ hội phát triển từ việc được giao đất thực hiện dự án, nhưng đồng thời làm mất đi tư liệu sản xuất, nhà ở của người bị thu hồi đất. Tuy nhiên xét từ góc độ hiệu quả kinh tế, quy định về thu hồi đất để phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng để tạo động lực cơ sở vật chất cho quá trình thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước là cần thiết, xuất phát từ những lý do sau đây:

Một là, ở Việt Nam đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu (Hiến pháp năm 2013). Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất; quyết định chính sách điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất, hoặc người được trao quyền sử dụng đất tạo ra. Như vậy, thu hồi đất là phạm trù không thể thiếu trong toàn bộ các quyền của chủ sở hữu đất đai do Nhà nước làm đại diện.

Hai là, thu hồi đất để thực hiện các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu đô thị, dự án tái định cư... sẽ làm tăng thêm giá trị của đất, không chỉ những nơi có đất bị thu hồi, mà còn những khu vực “vệ tinh” của dự án. Đây là trách nhiệm của Nhà nước trong việc thực hiện chính sách quản lý đất đai, điều tiết giá trị tăng thêm từ đất thông qua việc dịch chuyển vị trí đất trong các dự án phát triển KT-XH, chuyển các loại đất khác thành đất thực hiện dự án.

Như vậy, việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong các dự án phát triển KT-XH sẽ mang lại lợi ích cho Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi.

## **1.2 Cơ sở pháp lý về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

- Luật Đất đai năm 2013 số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội;
- Luật nhà ở năm 2014 số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;
- Luật xây dựng năm 2014 số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;
- Bộ luật dân sự 2015 số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội;
- Luật Đất đai năm 2024 số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất Đai;
- Nghị định 44/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định, quy định thi hành Luật Đất Đai;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Nghị 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Thông tư số 57/2010/TT-BTC ngày 16 tháng 4 năm 2010 của Bộ Tài chính quy định việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và 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 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định 06/2020/NĐ-CP sửa đổi Điều 17 Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Quyết định số 52/2012/QĐ-TTg ngày 16/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người lao động bị thu hồi đất nông nghiệp;
- Quyết định số 63/2015/QĐ-TTg ngày 10/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi đất.
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật đất đai.

### **1.3 Cơ sở thực tiễn thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên thế giới và tại Việt Nam**

#### **1.3.1 Cơ sở thực tiễn thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên thế giới**

##### **1.3.1.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Trung Quốc**

Trung Quốc có tổng diện tích đất đai toàn quốc là 9.682.796 km<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất canh tác là trên 100 triệu ha, chiếm 7% diện tích đất canh tác toàn thế giới. Trung Quốc bắt đầu công cuộc công nghiệp hóa từ năm 1978, cùng với tốc độ tăng trưởng kinh tế và cách mạng công nghiệp, tốc độ đô thị hóa ở Trung Quốc cũng diễn ra rất mạnh mẽ. Vì vậy, vấn đề thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội và việc giải quyết khiếu nại liên quan ở Trung Quốc là rất đáng quan tâm.

Trung Quốc tiến hành cải cách ruộng đất, chia ruộng đất cho nông dân từ năm 1949. Tuy nhiên, hình thức sở hữu tư nhân về đất đai cũng chỉ tồn tại một thời gian ngắn. Sở hữu tập thể và sở hữu nhà nước về đất đai đã được thiết lập ở Trung Quốc từ thập kỷ 50 của thế kỷ XX. Năm 1978, Trung Quốc đã khôi phục kinh tế tư nhân, thừa nhận hộ nông dân là một thành phần kinh tế, Nhà nước tiến hành giao đất cho hộ nông dân để tổ chức sản xuất, thay cho mô hình nông trang tập thể.

Điều 10 Hiến pháp năm 1982 của Trung Quốc và Luật Quản lý đất quy định: Đất đai ở Trung Quốc thuộc sở hữu nhà nước, gồm sở hữu nhà nước và sở hữu tập thể. Đất đai ở khu vực thành thị và đất xây dựng thuộc sở hữu toàn dân (sở hữu nhà nước). Còn đất ở khu vực nông thôn và đất nông nghiệp thuộc sở hữu của tập thể nông dân lao động.

Hiến pháp năm 1988 (Điều 2) quy định việc Nhà nước giao đất cho tổ chức, cá nhân sử dụng dưới dạng giao quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất đã được phép chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp... tức là đã cho phép người sử dụng đất được quyền định đoạt về đất đai, Nhà nước chỉ không chế bằng quy định mục đích sử dụng đất và thời gian sử dụng đất (quy định là từ 40 - 70 năm). Theo đó, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân theo các hình thức sau: cấp đất (giao không thu tiền sử dụng đất); xuất nhượng đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất); cho thuê đất.

Người được Nhà nước giao đất có quyền sử dụng trong thời hạn sử dụng được xác định cụ thể sau: 1 năm đối với đất xây dựng công trình tạm thời; 40 năm đối với đất sử dụng vào mục đích thương nghiệp, du lịch, vui chơi, giải trí; 50 năm đối với đất sử dụng xây dựng các công trình công nghiệp, trường học, bệnh viện, khu thể thao; 70 năm đối với đất làm nhà ở.

Các trường hợp thu hồi đất: Ở Trung Quốc, đất đai thuộc chế độ công hữu nên lợi ích công là điều kiện tiên đề để áp dụng quyền thu hồi đất một cách hợp pháp. Theo quy định của Luật Quản lý đất đai năm 2004, Nhà nước có thể thu hồi đất của người sử dụng đất để phục vụ cho mục đích công cộng, lợi ích quốc gia. Việc thu hồi đất được thực hiện chặt chẽ để tránh sự lạm quyền của chính quyền địa phương. Phạm vi đất bị thu hồi phục vụ cho mục đích công cộng, lợi ích quốc gia gồm: đất phục vụ cho quân sự – quốc phòng; các cơ quan nhà nước và các cơ quan nghiên cứu sự nghiệp; công trình giao thông, năng lượng; kết cấu hạ tầng công cộng; công trình công ích và phúc lợi xã hội, công trình trọng điểm quốc gia, bảo vệ môi trường sinh thái và phục vụ cho các lợi ích công cộng khác theo quy định của pháp luật.

- Thẩm quyền thu hồi đất: Theo quy định, chỉ có Chính phủ và chính quyền cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mới có thẩm quyền thu hồi đất. Chính phủ có thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp từ 35 ha trở lên và 70 ha trở lên đối với các loại đất khác. Dưới hạn mức đất này, chính quyền cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ra quyết định thu hồi. Đất nông nghiệp sau khi thu hồi sẽ chuyển từ đất thuộc sở hữu tập thể thành đất thuộc sở hữu nhà nước.

Quy trình thu hồi đất ở Trung Quốc gồm 4 bước:

- Khảo sát về các điều kiện thu hồi đất về dân số nông nghiệp, đất canh tác trên thu nhập đầu người, tổng sản lượng hàng năm, diện tích đất, loại đất và vấn đề sở hữu của khu vực bị ảnh hưởng;

- Xây dựng dự thảo kế hoạch thu hồi đất. Kế hoạch này là cơ sở để cơ quan nhà nước phê duyệt công tác thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường và tái định cư. Công tác này bao gồm trưng mua đất thuộc sở hữu hợp tác xã, mục đích sử dụng đất, vị trí chính xác của khu đất bị trưng mua, chủ sở hữu và diện tích.

- Cơ quan quản lý đất đai báo cáo với chính quyền địa phương, trình kế hoạch thu hồi đất và các tài liệu khác lên cấp cao hơn để kiểm tra, phê duyệt;

- Thông báo, công bố dự án sau khi dự án được phê duyệt. Việc công bố phải được thực hiện kịp thời, cụ thể về kế hoạch thu hồi và bồi thường. Chính quyền địa phương có trách nhiệm thông báo và giải thích các vấn đề có liên quan. Sau ngày thông báo, các tài sản trong khu vực dự án sẽ không được cải tạo, mở rộng.

- Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất:

Nguyên tắc bồi thường khi thu hồi đất được xác định là phải bảo đảm cho người bị thu hồi đất có chỗ ở bằng hoặc cao hơn so với nơi ở cũ.



Các khoản tiền trả cho người sử dụng đất bị thu hồi gồm:

- + Tiền bồi thường đất đai;
- + Tiền trợ cấp về tái định cư;
- + Tiền trợ cấp bồi thường hoa màu trên đất đai.

Bồi thường khi thu hồi đất không căn cứ giá thị trường, mà phụ thuộc vào mục đích sử dụng ban đầu của khu đất bị thu hồi, cụ thể là: đối với đất nông nghiệp, cách tính tiền bồi thường đất đai và tiền trợ cấp tái định cư căn cứ theo giá trị tổng sản lượng của đất đai những năm trước đây rồi nhân với một hệ số do nhà nước quy định. Mức bồi thường được tính bằng 6 đến 10 lần giá trị sản lượng hàng năm trung bình của ba năm trước khi thu hồi. Trợ cấp tái định cư được tính bằng 4 đến 6 lần giá trị sản lượng hàng năm trung bình. Bồi thường về hoa màu và các công trình hiện có sẽ do chính quyền địa phương quyết định.

Trong trường hợp mức bồi thường không đủ để duy trì mức sống ban đầu, thì có thể tăng thêm, tuy nhiên, tổng mức bồi thường không vượt quá 30 lần giá trị sản lượng trung bình của 3 năm trước khi thực hiện thu hồi nếu như các quy định trong luật không đủ duy trì mức sống hiện tại của người nông dân. Ví dụ: Ở Bắc Kinh quy định, khoản tiền bồi thường hoa màu được tính bằng 6 - 10 lần sản lượng trung bình của 3 năm trước đó cộng lại; tiền trợ cấp tái định cư được xác định bằng 4 - 6 lần sản lượng bình quân của 3 năm trước đó. Tuy nhiên, tổng 2 khoản tiền này không được vượt quá 30 lần sản lượng bình quân của 3 năm trước của thửa đất đó.

Đối với đất ở, số tiền bồi thường được xác định bao gồm: Giá cả xây dựng lại nhà ở, sự chênh lệch giữa xây dựng lại nhà mới và nhà cũ; giá đất tiêu chuẩn và trợ cấp về giá. Giá xây dựng nhà mới được xác định là khoảng cách chênh lệch giữa giá trị còn lại của nhà cũ và chi phí xây dựng lại nhà mới. Còn giá đất tiêu chuẩn do Nhà nước quyết định, căn cứ theo giá đất trong cùng khu vực.

Việc trợ cấp về giá cũng do chính quyền xác định. Khoản tiền bồi thường này được tính theo mét vuông, cộng lại và nhân với diện tích xây dựng của nhà ở. Trường hợp Nhà nước có nhà ở tái định cư thì người được bồi thường sẽ được phân nhà với diện tích tương đương số tiền họ đã nhận được bồi thường.

Bên cạnh đó, khi bị thu hồi đất nông nghiệp, người nông dân có thể bị mất đất canh tác và phải chuyển đổi nghề nghiệp. Vì vậy, bên cạnh các khoản bồi thường trên, Trung Quốc còn thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội như sau:

- Đối với người già thì thực hiện chế độ dưỡng lão: Theo quy định, phụ nữ từ 45 tuổi và nam giới từ 50 tuổi trở lên được trả từ 90.000 - 110.000 Nhân dân tệ/1 lần cho Cục Bảo hiểm xã hội và Cục Bảo hiểm xã hội có trách nhiệm trả tiền dưỡng lão hàng năm cho những người này;

- Đối với những người đang trong độ tuổi lao động thì trả cho họ một khoản tiền khoảng 100.000 - 120.000 Nhân dân tệ để các đối tượng này tự tìm việc làm mới.

Như vậy, quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở Trung Quốc thể hiện sự quan tâm đến người dân. Khi chính quyền thu hồi đất, phải chú ý đến lợi ích của người sử dụng đất và có sự bồi thường hợp lý, gắn công tác bồi thường với việc giải quyết các vấn đề xã hội.

- Giải quyết khiếu nại về thu hồi đất: Theo thống kê, kể từ năm 2010, trung bình mỗi năm ở Trung Quốc có 100.000 vụ khiếu nại hành chính. Số lượng vụ việc khiếu nại hành chính được thụ lý về cơ bản cân bằng với số lượng vụ việc khởi kiện được Tòa án thụ lý. Ở một số địa phương như Thượng Hải, Hắc Long Giang, số lượng vụ việc khiếu nại hành chính cao gấp 2 lần số vụ án hành chính sơ thẩm. Về nội dung khiếu nại, tỷ lệ cụ thể trong các lĩnh vực thu hồi đất đai; xử phạt vi phạm hành chính an ninh trật tự xã hội tương đối cao.

Để tăng cường chất lượng và hiệu quả giải quyết khiếu nại hành chính, năm 1999, Ủy ban Thường vụ Đại hội đại biểu nhân dân toàn quốc đã thông qua Pháp lệnh Khiếu nại hành chính có tính chất thay thế Điều lệ khiếu nại hành chính được Quốc vụ viện Trung quốc ban hành năm 1990. Theo quy định pháp luật, tranh chấp về quyền chủ sở hữu hoặc quyền sử dụng đất sẽ được giải quyết thông qua đàm phán giữa các bên, nếu đàm phán không thành công, sẽ do chính quyền địa phương giải quyết. Tranh chấp giữa các đơn vị sẽ được giải quyết bởi chính quyền địa phương ở cấp trên cấp quận, tranh chấp giữa cá nhân hoặc giữa cá nhân và đơn vị sẽ được giải quyết ở cấp thị xã hoặc cấp quận hoặc cấp cao hơn. Nếu các bên liên quan không chấp nhận quyết định của chính quyền địa phương, tranh chấp sẽ được đưa ra tòa án trong vòng 30 ngày sau khi các bên nhận được thông báo về quyết định. Tuy nhiên, hiện tại, nhiều người dân không lựa chọn tòa án để giải quyết khiếu kiện về thu hồi đất do mức phí cao và các hạn chế khác.

Đặc biệt, từ năm 2008, Ban Pháp chế của Quốc vụ viện đã ban hành “Thông báo về việc thiết lập thí điểm Ủy ban Khiếu nại hành chính ở một số tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương”. Ban đầu, các Ủy ban này được thành lập thí điểm ở Bắc Kinh, Hắc Long Giang, Giang Tô rồi dần được mở rộng phạm vi trên cả nước. Tính đến đầu năm 2014 đã có hơn 190 thành phố, huyện của 24 tỉnh,

thành phố ở Trung Quốc thành lập Ủy ban khiếu nại hành chính. Thực tiễn cho thấy, sau khi thành lập Ủy ban này, chất lượng giải quyết khiếu nại hành chính nói chung và khiếu nại về thu hồi đất nói riêng được nâng cao rõ rệt. Đây là một trong những kinh nghiệm mà Việt Nam có thể học hỏi để nâng cao hiệu quả giải quyết khiếu nại về thu hồi đất hiện nay (Nguyễn Phương Dung, 2020).

### *1.3.1.2. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Singapore*

Ở Singapore mức bồi thường thiệt hại căn cứ vào giá trị đất đai của chủ sở hữu. Các chi phí tháo dỡ, di chuyển hợp lý, chi phí mua vật tư thay thế, thuế sử dụng nhà mới đều được tính toán cân đối trong mức bồi thường. Nếu người dân không tin tưởng nhà nước có thể thuê một tổ chức định giá bồi thường cho thấy, nhà nước Singapore bồi thường giá thấp hơn giá hiện tại, vì giá đất đai hiện tại đã bao gồm giá trị gia tăng do nhà nước đầu tư hạ tầng, do đó nhà nước điều tiết một phần giá trị đã đầu tư. Nhà nước không đáp ứng yêu cầu bồi thường theo giá trong tương lai.

Ngoài ra, các yếu tố sau đây cũng được xem xét khi bồi thường: giá trị đất gia tăng do công trình công cộng đi ngang qua, nhà nước sẽ điều tiết, ngược lại công trình công cộng ảnh hưởng xấu đến thửa đất (như tiếng ồn, khói bụi, người ngoài có thể nhìn vào nhà...). Nhà nước sẽ tăng bồi thường, công trình cắt mạnh mún thửa đất hiện hữu, chi phí để hoàn tất thủ tục cho thửa đất còn lại do nhà nước đòi hỏi. Tuy nhiên, cũng có những yếu tố không chấp nhận khi tính mức bồi thường là: đòi được thưởng để di dời sớm hoặc muốn ở lại chỗ cũ nên đòi tăng bồi thường mới chịu đi, đòi bồi thường vào việc đầu tư thêm vào căn nhà sau khi đã có quyết định giải tỏa, trừ khi căn nhà quá tệ cần được sơn sửa lại. Trong vòng 2 năm công bố giải tỏa mà cố ý xây dựng nhà lớn đẹp để đòi bồi thường, đòi bồi thường theo giá đã mua (ý định đầu cơ đất đai), hoạt động kinh doanh nhưng không có giấy phép, không có căn cứ pháp lý để bồi thường, tổ chức, cá nhân sử dụng đất đai bất hợp pháp. Ngoài ra, sự gia tăng giá đất trong vòng 7 năm do sự phát triển của hạ tầng công cộng cũng được xem xét điều tiết.

Phương thức thanh toán khi bồi thường là trả trước 20% khi chủ nhà thực hiện việc tháo dỡ, phần còn lại trả khi hoàn tất việc di chuyển. Nếu hộ gia đình có nhu cầu cấp bách về nhà ở, sẽ thu xếp cho thuê với giá phù hợp. Trong quá trình bồi thường, chủ đất có quyền khiếu kiện về giá trị bồi thường. Hội đồng bồi thường sẽ là tổ chức quyết định giá trị bồi thường đối với người khởi kiện. Nếu chủ đất vẫn không đồng ý có thể đưa vụ việc lên Tòa thượng thẩm.

Ở Singapore không có trường hợp người nông dân tự chuyển nhượng đất đai cho nhà đầu tư để xây dựng các khu dân cư như ở Việt Nam. Lí do là thời gian sử dụng đất đai khác nhau và nhà

nước không cho phép. Mọi việc làm thay đổi mục đích sử dụng đất phải thông qua cơ quan nhà nước. Nhà nước đóng vai trò trung gian giữa người sử dụng đất và chủ đầu tư, tránh những tiêu cực trong việc bồi thường giải toả và không để ảnh hưởng xấu đến việc thực hiện dự án theo quy hoạch nói riêng và phát triển kinh tế nói chung.

Nhìn chung chính sách bồi thường ở Singapore được tiến hành rất thận trọng, nhất là đất đai của tư nhân, với các văn bản luật quy định chặt chẽ, tạo điều kiện thuận lợi và chính sách bồi thường công bằng đối với mọi tổ chức, cá nhân do đó tạo được sự đồng thuận cao trong xã hội. Việc giải toả đi dôi ít làm xáo trộn công ăn việc làm của người dân (do đất nước Singapore quá nhỏ bé nên việc đi lại thuận tiện). Tỷ lệ cưỡng chế không đáng kể, dưới 1% (Phuong Thảo, 2013).

### *1.3.1.3. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Hàn Quốc*

Ở Hàn Quốc, mặc dù đất đai là sở hữu tư nhân nhưng trong nhiều trường hợp, Nhà nước có quyền thu hồi đất của người dân. Các trường hợp đó là: thu hồi đất để phục vụ mục đích quốc phòng - an ninh; dự án đường sắt, đường bộ, sân bay, đập nước thủy điện, thủy lợi; dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, nhà máy điện, viện nghiên cứu; dự án xây dựng trường học, thư viện, bảo tàng; dự án xây dựng nhà, xây dựng cơ sở hạ tầng trong khu đô thị mới, khu nhà ở để cho thuê hoặc chuyển nhượng.

Ở Hàn Quốc, việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo phương thức tham vấn và cưỡng chế. Phương thức tham vấn được thực hiện thông qua việc các cơ quan công quyền thỏa thuận với người bị thu hồi đất về phương án, cách thức bồi thường. Trong trường hợp tham vấn bị thất bại, Nhà nước phải sử dụng phương thức cưỡng chế. Theo thống kê của Cục Chính sách đất đai Hàn Quốc, ở Hàn Quốc có 85% tổng số các trường hợp Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo phương thức tham vấn; chỉ có 15% các trường hợp thu hồi đất phải sử dụng phương thức cưỡng chế.

Cơ quan có thẩm quyền thu hồi ở Hàn Quốc là Tổ chức Nhà ở Quốc gia (một tổ chức xã hội đứng ra bảo đảm trách nhiệm cung cấp nhà ở tại đô thị, hoạt động như một nhà đầu tư độc lập) được phép thu hồi đất theo quy hoạch để thực hiện các dự án xây nhà ở.

Ở Hàn Quốc, Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất trên cơ sở các nguyên tắc sau: Thứ nhất, việc bồi thường do chủ dự án thực hiện. Thứ hai, chủ đầu tư phải thực hiện bồi thường đầy đủ cho chủ đất và cá nhân liên quan trước khi tiến hành xây dựng các công trình công cộng. Thứ ba, thực hiện bồi thường cho chủ đất phải bằng tiền mặt, sau đó mới bằng đất hoặc nhà ở xã hội. Thứ tư, thực hiện bồi thường áp dụng cho từng cá nhân.

Về thời điểm xác định giá bồi thường, đối với trường hợp thu hồi đất thông qua hình thức tham vấn thì thời điểm xác định giá bồi thường là thời điểm các bên đạt được thỏa thuận đồng thuận về phương án bồi thường. Đối với trường hợp thu hồi đất thông qua hình thức cưỡng chế thì thời điểm xác định giá bồi thường là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế.

Việc xác định giá bồi thường không phải do chủ dự án thực hiện mà giao cho ít nhất hai cơ quan định giá độc lập (hoạt động theo hình thức doanh nghiệp hoặc công ty cổ phần) thực hiện. Trường hợp chủ đất yêu cầu xác định lại giá bồi thường thì chủ dự án lựa chọn thêm một tổ chức tư vấn định giá đất thứ ba. Nếu giá trị định giá cao nhất và thấp nhất chênh lệch 10% hoặc nhiều hơn, sẽ phải có chuyên gia định giá khác thực hiện tiếp việc định giá, và từ đó, mức bồi thường sẽ được tính toán lại. Giá đất được lựa chọn làm căn cứ xác định bồi thường là giá trung bình cộng của kết quả định giá của hai hoặc ba cơ quan dịch vụ tư vấn về giá đất độc lập được chủ thực hiện dự án thuê định giá.

Đối với đất nông nghiệp, nếu bị thu hồi trước khi thu hoạch hoa màu, giá trị hoa màu đó sẽ được bồi thường. Khoản bồi thường được tính dựa trên số hoa màu thực tế được trồng tại thời điểm dự án được công bố và đủ để hỗ trợ người nông dân phục hồi lại việc sản xuất của mình. Khoản bồi thường được tính bằng 2 lần tổng thu nhập hàng năm từ sản xuất nông nghiệp (Phương Thảo, 2013).

#### *1.3.1.4. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Thái Lan*

Chưa có chính sách bồi thường TĐC quốc gia, nhưng tại hiến pháp năm 1982 quy định việc trưng dụng đất cho các mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng, quốc phòng, phát triển nguồn tài nguyên cho đất nước, phát triển đô thị cải tạo đất đai và mục đích công cộng khác phải theo thời giá thị trường cho những người hợp pháp về tất cả thiệt hại do việc trưng dụng gây ra và quy định việc bồi thường phải khách quan cho người chủ mảnh đất và người có quyền thừa kế tài sản đó. Dựa trên quy định này, các ngành có quy định chi tiết cho việc thực hiện trưng dụng đất của ngành đó.

Năm 1987, Thái Lan ban hành Luật về trưng dụng bất động sản áp dụng cho việc trưng dụng đất sử dụng vào mục đích xây dựng tiện ích cho cộng đồng, quốc phòng, phát triển nguồn tài nguyên hoặc có lợi ích khác cho đất nước phát triển đô thị, nông nghiệp, công nghiệp, cải tạo đất đai vào các mục đích công cộng. Luật quy định những nguyên tắc trưng dụng đất (Phương Thảo, 2018).

#### ***1.3.2 Cơ sở thực tiễn thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Việt Nam***

##### *1.3.2.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Việt Nam qua các thời kì*

###### *a. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi có Luật Đất đai năm 1993*

Sau cải cách ruộng đất năm 1953, ngày 14/4/1959 Hội đồng Chính phủ đã ban hành Nghị định số 151/TTg quy định về thể lệ tạm thời trưng dụng ruộng đất. Đây là văn bản đầu tiên liên quan đến BT, HT và TĐC ở Việt Nam. Chương 2 của Nghị định với nội dung “Bồi thường cho người có ruộng đất bị trưng dụng” đã quy định cụ thể về mức bồi thường và cách tính giá bồi thường như sau:

- Có hai cách bồi thường: bồi thường bằng ruộng đất và bồi thường bằng tiền. Nhưng trước hết là ưu tiên việc bồi thường bằng ruộng đất. Trường hợp không bồi thường được bằng ruộng đất thì sẽ bồi thường một số tiền bằng từ 1 đến 4 năm sản lượng thường niên của ruộng đất bị trưng dụng. Mức bồi thường nhiều hay ít phải căn cứ vào thực tế ở mỗi nơi mà định;

– Hoa màu đã trồng mà chưa thu hoạch, phải phá hủy trên ruộng đất bị trưng dụng, phải được bồi thường đúng mức;

– Đối với nhà cửa, vật kiến trúc và các công trình phục vụ sinh hoạt được giúp đỡ xây dựng cái khác;

– Trường hợp trên ruộng đất có những mồ mả cần dời đi nơi khác, thì cơ quan cần ruộng đất phải thông báo cho những người có mồ mả biết, định thời hạn cho họ dời mồ mả đi chỗ khác, và căn cứ vào tình hình cụ thể, phong tục tập quán của địa phương mà giúp cho họ một số tiền thích đáng làm phí tổn di chuyển. Ngày 01/01/1960, Bản Hiến pháp năm 1959 có hiệu lực, thể hiện những sự đổi mới trong nguyên tắc quản lý, sử dụng đất đai. Cụ thể Hiến pháp năm 1959 đã ghi nhận: Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu của công dân về của cải thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở và các thứ vật dụng riêng khác (Điều 18) và Chỉ khi nào cần thiết vì lợi ích chung, Nhà nước mới trưng mua, hoặc trưng dụng, trưng thu có bồi thường thích đáng các tư liệu sản xuất ở thành thị và nông thôn, trong phạm vi và điều kiện do pháp luật quy định (Điều 20).

Hiến pháp năm 1980 đã mở ra một trang mới trong chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam. Theo đó, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý (Điều 19, Điều 20). Nhà nước với vai trò đại diện chủ sở hữu tiến hành quy hoạch, điều phối việc sử dụng đất đai theo nhu cầu sử dụng đất của toàn xã hội. Đồng thời, “Khi thật cần thiết vì lợi ích chung, Nhà nước có thể trưng mua, trưng dụng hoặc trưng thu có bồi thường tài sản của cá nhân hoặc của tập thể” (Điều 28). Như vậy, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, vì vậy, việc bồi thường về đất không thực hiện mà chỉ bồi thường giá trị tài sản trên đất hoặc những thiệt hại khác do việc thu hồi đất gây ra.

Thể chế hóa các quy định của Hiến pháp năm 1980, ngày 29/12/1987, lần đầu tiên Luật Đất đai của nước Việt Nam được ban hành. Theo đó, Điều 14 Luật Đất đai năm 1987 đã quy định về các

trường hợp Nhà nước tiến hành thu hồi đất, trong đó có trường hợp Nhà nước tiến hành thu hồi đất do “Cần sử dụng đất cho nhu cầu của Nhà nước hoặc của xã hội”. Đồng thời, tại Khoản 5 Điều 49 Luật Đất đai năm 1987 cũng đã xác định trách nhiệm bồi thường của Nhà nước, cụ thể “Khi đất đang sử dụng bị thu hồi vì nhu cầu của Nhà nước hoặc xã hội thì được bồi thường thiệt hại thực tế và được giao đất khác”. Ngày 31/5/1990, Hội đồng Bộ trưởng đã ban hành Quyết định số 186 HĐBT “Về bồi thường thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác”.

Có thể thấy, ở thời kỳ này, người bị thu hồi đất không được hưởng khoản tiền bồi thường về đất. Luật Đất đai năm 1987 chưa có quy định về giá đất; ở thời điểm này ai có nhu cầu sử dụng sẽ được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng. Khi không còn nhu cầu sử dụng thì Nhà nước sẽ thu hồi lại đất. Đồng thời, pháp luật tại thời điểm này không cho phép người sử dụng đất thực hiện các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất như chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế... mà chỉ được định đoạt các tài sản thuộc sở hữu của mình có trên đất. Như vậy, quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài của hộ gia đình, tổ chức, cá nhân chưa được thừa nhận.

Hiến pháp năm 1992 ra đời đã khẳng định nguyên tắc bảo hộ quyền lợi hợp pháp về tài sản của công dân. Điều 23 Hiến pháp năm 1992 quy định “Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức không bị quốc hữu hoá. Trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của cá nhân hoặc tổ chức theo thời giá thị trường”.

Vấn đề bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở giai đoạn này nhìn chung đã được pháp luật ghi nhận, tuy nhiên những quy định này mới chỉ mang tính khái quát, chưa thật sự cụ thể để đảm bảo cho việc áp dụng trên thực tế.

#### *b. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giai đoạn Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực*

Cùng với sự ra đời của Hiến pháp năm 1992 là sự thay thế Luật Đất đai năm 1987 bằng Luật Đất đai năm 1993. Tại Điều 27 Luật Đất đai năm 1993 quy định về vấn đề bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất như sau “Trong trường hợp thật cần thiết, Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì người bị thu hồi đất được bồi thường thiệt hại”. Đặc biệt, vấn đề bồi thường thiệt hại về đất khi bị thu hồi đất ở giai đoạn này đã được ghi nhận là một quyền năng của người sử dụng đất, được quy định tại Khoản 6 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên, các quy định về giải quyết tái định cư,

hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề... cho người bị thu hồi đất tại giai đoạn này pháp luật chưa quy định cụ thể.

Cùng với sự ra đời của Luật Đất đai năm 1993 là hàng loạt các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 1993 được ban hành. Có thể kể đến như: Nghị định số 90/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ quy định về việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ quy định về khung giá các loại đất; Nghị định số 22/1998/NĐ CP ngày 24/4/1998 về việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001 ra đời, thuật ngữ “bồi thường” khi Nhà nước thu hồi đất đã được thay thế bởi thuật ngữ “bồi thường”. Điều 27 Luật Đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 2001 đã quy định “Trong trường hợp thật cần thiết, Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì người bị thu hồi đất được bồi thường hoặc hỗ trợ...”. Có thể thấy, vấn đề hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đã lần đầu tiên được đề cập tới.

Như vậy, với sự ra đời của các văn bản pháp luật ở giai đoạn này đã góp phần xây dựng và từng bước hoàn thiện khung pháp lý đối với công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực thì pháp luật BT, HT và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất vẫn còn tồn tại những bất cập, hạn chế như: Giá đất do Nhà nước quy định để làm căn cứ tính giá bồi thường còn thấp, chưa tương xứng với giá đất trên thị trường; Chưa có quy định về trường hợp thu hồi đất vì mục tiêu phát triển kinh tế. Vấn đề giải quyết tái định cư cho người bị thu hồi đất cũng chưa được quan tâm ở giai đoạn này.

Trước những lỗ hổng trong hệ thống pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nói riêng đứng trước yêu cầu sửa đổi, bổ sung nhằm đảm bảo phù hợp với sự phát triển của đất nước.

*c. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực*

Nhằm khắc phục những hạn chế, bất cập của pháp luật đất đai nói chung, cũng như các quy phạm pháp luật trong lĩnh vực BT, HT và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất đáp ứng yêu cầu của quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, ngày 26/11/2003 Luật Đất đai 2003 được ban hành



thay thế cho Luật Đất đai năm 1993. Các quy định về thu hồi đất và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại Mục 4 Chương 2 Luật Đất đai năm 2003 đã có những sửa đổi, bổ sung quan trọng: quy định thêm trường hợp thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế (Điều 40); bổ sung quy định về vấn đề bố trí, xây dựng khu tái định cư cho người bị thu hồi đất ở, hỗ trợ ổn định đời sống, đào tạo chuyển đổi nghề, bố trí việc làm mới cho người trực tiếp sản xuất bị mất đất sản xuất... Như vậy, bên cạnh vấn đề bồi thường thì vấn đề hỗ trợ chuyển đổi nghề, bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất đã được quan tâm và quy định.

Ở giai đoạn này, nhiều văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 đã được ban hành, quy định chi tiết tất cả các vấn đề pháp lý có liên quan đến công tác BT, HT và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất và đồng thời thể hiện quan điểm của Đảng và Nhà nước là đề cao giải quyết hài hòa mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, người bị thu hồi đất và các nhà đầu tư dự án. Có thể kể đến như: Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về BT, HT và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ quy định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, BT, HT và TĐC...

Các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 kể trên đã quy định rõ về các trường hợp bị thu hồi đất; các điều kiện để được bồi thường về đất và bồi thường tài sản trên đất khi bị Nhà nước thu hồi đất; bổ sung quy định về trường hợp mặc dù người sử dụng đất không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ...) nhưng vẫn được xem xét bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; quy định cụ thể hơn về vấn đề hỗ trợ để ổn định đời sống, sản xuất, hỗ trợ, đào tạo chuyển đổi nghề và bố trí việc làm mới đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp.

Như vậy, pháp luật về BT, HT và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trong giai đoạn này về cơ bản đã từng bước được thay đổi, bổ sung cho phù hợp với sự phát triển của đất nước, sự vận hành của nền kinh tế thị trường, góp phần đảm bảo tốt hơn cho quyền và lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi đất. Tuy nhiên, hoạt động thu hồi đất là một hoạt động phức tạp, nhạy cảm dễ dẫn đến những khiếu kiện kéo dài. Vì vậy, pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về BT, HT và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất nói riêng vẫn luôn phải hoàn thiện, khắc phục những hạn chế còn tồn tại.

*d. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 đến nay*

Pháp luật về BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất ở giai đoạn này được khẳng định bởi sự ra đời của Bản Hiến pháp năm 2013 với sự ghi nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất được pháp luật bảo hộ. Cụ thể tại Điều 54 Hiến pháp 2013. Như vậy, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu còn quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất. Đây là một quy định góp phần nâng cao vị thế của người sử dụng đất, đồng thời góp phần quan trọng trong quá trình hoàn thiện, bổ sung pháp luật về BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất.

Thế chế hóa quan điểm của Hiến pháp năm 2013, đồng thời nhằm đảm bảo tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị thu hồi đất; giải quyết hài hòa mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và chủ đầu tư thực hiện các dự án, Luật Đất đai năm 2013 đã được ban hành đánh dấu cho những sự đổi mới quan trọng trong chính sách đất đai nhằm đáp ứng được yêu cầu của sự phát triển kinh tế – xã hội trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Cùng với sự ra đời của Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013 về vấn đề BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất cũng đã được ban hành. Cụ thể: Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương án định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất.

Có thể thấy, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có sự quy định cụ thể và đầy đủ nguyên tắc đảm bảo công tác thu hồi đất, BT, HT và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất được diễn ra một cách công khai, minh bạch; quy định về giá đất bồi thường không áp dụng theo bảng giá đất mà áp dụng giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm thu hồi đất; quy định đầy đủ, cụ thể về các trường hợp Nhà nước tiến hành thu hồi đất.

***1.3.3 Cơ sở thực tiễn thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại một số tỉnh thành***

***1.3.3.1. Cơ sở thực tiễn thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Thành phố Hà Nội***

Năm 2019 trên địa bàn 30 quận, huyện, thị xã đang có 1.632 dự án triển khai thu hồi đất (trong đó theo Nghị quyết 13/NQ-HĐND có 1.041 dự án), với diện tích đất thu hồi là 6.694 ha, liên quan đến 69.966 hộ gia đình, cá nhân và tổ chức.

Kết quả thực hiện trên toàn địa bàn thành phố Hà Nội tính đến ngày 20/12/2021: Đã phê duyệt 29.203 phương án với số tiền bồi thường, hỗ trợ là 7.588 tỷ đồng, xét TĐC cho 1.112 trường hợp; đã chi trả 6.533 tỷ đồng tiền bồi thường, hỗ trợ cho 27.123 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và giao 891 căn hộ, lô đất TĐC cho hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở, đã nhận bàn giao mặt bằng 1.037 ha đất tại 360 dự án.

Một số khó khăn, vướng mắc khi bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Hà Nội:

- Việc ban hành khung giá được sử dụng làm căn cứ để UBND cấp tỉnh xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất cụ thể tại địa phương sao cho phù hợp với giá trị trường, bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần. Đây cũng chính là nguyên nhân chủ yếu dẫn tới ách tắc trong công tác BT, HT, TĐC. Nhưng thực tế hầu như giá bồi thường, hỗ trợ về đất đều thấp hơn giá thị trường từ 3 - 6 lần. Đây là nguyên nhân chính gây bức xúc cho người dân có đất bị thu hồi, đòi tăng tiền bồi thường, không bàn giao mặt bằng theo kế hoạch, làm ảnh hưởng tới tiến độ thực hiện dự án.

- Chưa tạo được việc làm cụ thể cho người có đất bị thu hồi; chính sách bồi thường, hỗ trợ chỉ quan tâm và bồi thường bằng tiền những thiệt hại vật chất gây khó khăn cho người lao động ổn định đời sống, không đảm bảo tạo được việc làm mới cho người bị thu hồi đất trong độ tuổi lao động; người dân bị thu hồi đất nông nghiệp hay đất ở mà phải di chuyển sẽ bị mất một thời gian dài mới ổn định đời sống và sản xuất. Trong khi đó người dân sử dụng tiền bồi thường chưa hợp lý, chủ yếu để sử dụng vào mục đích xây dựng, sửa chữa nhà cửa; mua sắm các vật dụng đắt tiền; gửi tiền vào ngân hàng; ít quan tâm đến học nghề, chuyển đổi nghề và việc làm để đảm bảo ổn định cuộc sống lâu dài.

- Việc xác định điều kiện bồi thường, hỗ trợ liên quan đến nguồn gốc đất đai, nhưng hồ sơ tài liệu lưu trữ không có hoặc không được cập nhật; quá trình bàn giao tài liệu, hồ sơ địa chính giữa các cán bộ địa chính qua các thời kỳ không đầy đủ. Việc điều tra, khảo sát, đo đạc, lập và chỉnh lý hồ sơ địa chính còn nhiều hạn chế, làm ảnh hưởng đến công tác lập phương án BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất. Tình trạng quản lý đất đai còn thiếu chặt chẽ, diện tích hiện trạng thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong giấy tờ đã làm ảnh hưởng đến việc bồi thường chưa hợp lý. Đây là nguyên nhân gây khiếu kiện trong dân khi tiến hành BT, HT, TĐC.

- Nhiều hộ dân đã sinh sống trên mảnh đất bị thu hồi từ đời cha, ông; cuộc sống đã ổn định; họ không muốn xáo trộn, không muốn thay đổi, đặc biệt là chỗ ở. Trong một thời gian dài (trước khi thực hiện Luật Đất đai 2013), những hộ dân bị thu hồi đất ở rất thiệt thòi, giá bồi thường quá thấp so với giá thị trường, không được bố trí TĐC hoặc chất lượng các nhà TĐC thấp và không đồng bộ với xây dựng cơ sở hạ tầng, nên đã tạo dư luận xấu trong xã hội. Tuy rằng chính sách BT, HT&TĐC của dự án đã được thực hiện sau khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực, việc bảo vệ lợi ích cho người dân có đất bị thu hồi đã cải thiện rất nhiều, nhưng họ vẫn có tâm lý lo lắng, không muốn bàn giao mặt bằng (Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội, 2021).

### *1.3.3.2. Cơ sở thực tiễn thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh*

Tình hình thực hiện chính sách BT, HT, TĐC khi nhà nước thu hồi đất từ thực tiễn tại TP Hồ Chí Minh.

Theo số liệu đến năm 2021 của Tổng cục Thống kê, TP Hồ Chí Minh có tổng diện tích 2.095,5 km<sup>2</sup>, dân số 8.136,3 nghìn. Tính ra, mật độ dân số ở thành phố này là 3.888 người/km<sup>2</sup>, cao nhất cả nước, có nhiều chung cư tập trung lớn nhất của cả nước. Trong đó, có khoảng 474 chung cư có tuổi thọ hàng chục năm đã và đang xuống cấp đe dọa mạng sống của hàng nghìn hộ dân. Có thể nói đây là bài toán nan giải của Thành phố trong việc cải tạo, xây mới những chung cư này. Năm trong năm 2021, thành phố đã triển khai kiểm định toàn thành để có kết quả kiểm định tiến hành mục đích rộng hơn. Quận Bình Thạnh. TP. Hồ Chí Minh có cụm chung cư Thanh Đa gần hệ thống sông rạch có tuổi đời lâu nhất và đang xuống cấp trầm trọng, Hiện tại có 23 lô chung cư được xây dựng từ những năm 1960.

Quận 1, TP.HCM hiện tại còn tồn tại 89 chung cư xây dựng trước năm 1975 đang xuống cấp nặng. Trong đó, có 06 chung cư đã xuống cấp, mất an toàn. Kế hoạch, nhiệm vụ cải tạo và xây dựng mới là cấp bách nhưng vẫn gặp bế tắc về nguồn vốn, chính sách chưa nhất quán là rào cản cho các doanh nghiệp muốn đầu tư vốn. Từ năm 1996, Thành phố Hồ Chí Minh đã triển khai chương trình di dời hàng loạt các hộ dân sống trên và ven kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè; Chủ động đầu tư xây dựng hoàn thành 41.703 căn hộ và nền đất. Ngoài ra, thực hiện theo Luật Nhà ở năm 2014, triển khai trong giai đoạn 2019 - 2021, Sở Xây dựng căn cứ vào nhu cầu của các quận, Thành phố dự kiến sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng và tiếp nhận quỹ nhà từ 37 dự án với tổng quy mô khoảng 21.739 căn hộ và nền đất. Hiện tại, một số tồn tại, vướng mắc từ thực tiễn BT, HT, TĐC ở TP. Hồ Chí Minh là:

Thứ nhất, về thực trạng áp dụng các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vẫn còn rất nhiều vướng mắc trong công tác tái định cư, tình trạng thiếu nhà ở, đất ở tái

định cư hoặc thiếu nguồn vốn dành cho việc xây dựng các khu tái định cư. Chất lượng các khu tái định cư chưa bảo đảm, đặc biệt đối với các nhà ở tái định cư là chung cư. Đây là một vấn đề nhức nhối đáng báo động đối với công tác quản lý việc xây dựng các khu tái định cư không chỉ ở TP. Hồ Chí Minh mà trên cả nước ta hiện nay.

Thứ hai, về giá đất bồi thường khi thu hồi đất ở cho người bị thu hồi đất. Hiện nay, đa số các trường hợp tính giá bồi thường thấp hơn giá thị trường, đặc biệt ở các khu vực đô thị khi thu hồi đất phục vụ các dự án xây dựng đô thị mới, chỉnh trang đô thị. Mức giá bồi thường khoảng 40-50% giá thị trường quá thấp đã dẫn đến sự thiếu đồng tình, ủng hộ của các chủ sở hữu nhà đất bị thu hồi đất. Do vậy, dẫn đến tình trạng khiếu kiện, khiếu nại, tố cáo, làm chậm tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Thứ ba, hiệu quả công tác bồi thường và tác động xã hội. Thời gian triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ thường kéo dài, có dự án kéo dài hơn 10 năm, thậm chí 15 năm gây khó khăn trong việc ổn định đời sống và việc làm của các hộ dân có nhà ở trong khu vực dự kiến thực hiện dự án đầu tư. Trong khi đó, các quy định pháp luật thường xuyên thay đổi, chính sách bồi thường sau có lợi hơn trước, dẫn đến thắc mắc, so bì giữa các đối tượng bị thu hồi đất, là nguyên nhân dẫn đến khiếu kiện, tố cáo gay gắt.

Thứ tư, các dự án treo hiện nay xử lý chưa hiệu quả khi Nhà nước giao cho thuê đất vào các dự án đầu tư mà vẫn chưa có động thái triển khai sử dụng đúng mục đích gây lãng phí đất, gây khó khăn cho Nhà nước khi xác định giá trị đất liên quan đến kinh phí để bồi thường, chi phí đã đầu tư, tìm nhà đầu tư có tiềm năng (Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh, 2021).

#### *1.3.3.3 Cơ sở thực tiễn thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Thành phố Hải Phòng*

Trong giai đoạn 2019 -2021, thành phố Hải Phòng phê duyệt và thực hiện nhiều dự án, thu hồi 3680 ha đất, ảnh hưởng tới 36.500 hộ dân. Trong số đó có 6300 hộ dân di chuyển. Thành phố bố trí TĐC cho hơn 6000 hộ, còn thiếu 222 suất TĐC (chiếm 3,56% số hộ phải di chuyển). Trong đó, có 73 hộ dân thuộc dự án Công viên cây xanh Tam Bạc; 41 hộ dân thuộc dự án cầu vượt nút giao Nguyễn Bình Khiêm, 39 hộ thuộc dự án chung cư HH3, HH4 Đổng Quốc Bình; dự án TĐC phường Đằng Giang còn 13 hộ; dự án Khu đô thị mới Ngã Năm - Sân bay Cát Bi có 54 hộ; dự án nâng cấp, cải tạo QL 10 tại huyện Vĩnh Bảo còn 2 hộ. Tại quận Lê Chân, việc bố trí 73 suất đất TĐC này phụ thuộc vào tiến độ xây dựng khu TĐC 4,3 ha thuộc phường Vĩnh Niệm. Đến nay, còn vướng 2 hộ chưa chịu di chuyển với diện tích khoảng 7000 m<sup>2</sup>, làm ảnh hưởng tới tiến độ cả dự án TĐC. Có đất

tới đâu, quận bàn giao cho các hộ tới đó, nhưng 2 trường hợp còn lại của khu TĐC này rất khó, mấy chục hộ khác phải chờ đợi. Các khu TĐC khác tại phường Đăng Giang (quận Ngô Quyền) cũng có vướng mắc.

Lãnh đạo UBND thành phố, các ban ngành, các địa phương tìm cách giải quyết, đảm bảo quyền lợi chính đáng của nhân dân. Cụ thể, 73 hộ của quận Lê Chân đang được dự kiến điều chuyển một phần sang khu TĐC dự án phát triển giao thông đô thị; có 41 hộ dự án cầu vượt Nguyễn Bình Khiêm sẽ được bố trí tại khu TĐC Đông Hải 1 (quận Hải An); 39 hộ dự án HH3, HH4 Đông Quốc Bình sẽ tới khu TĐC phường Đăng Giang; 54 hộ dự án Khu đô thị mới Ngã Năm - Sân bay Cát Bi về khu TĐC phường Đông Khê; 2 hộ thuộc huyện Vĩnh Bảo có thể bố trí trong một số lô đất đã duyệt để đấu giá. Những kết quả đạt được về cơ bản các đối tượng được BTHT&TĐC ngày càng được xác định đầy đủ chính xác, phù hợp với tình hình thực tế của quận, giúp cho công tác quản lý đất đai của Nhà nước được nâng cao, người nhận bồi thường cũng thấy thỏa đáng; Mức bồi thường, hỗ trợ ngày càng cao tạo điều kiện cho người dân bị thu hồi đất có thể khắc phục lại tài sản bị mất. Một số biện pháp hỗ trợ đã được bổ sung và quy định rõ ràng, thể hiện được tinh thần đổi mới của Đảng và Nhà nước nhằm giúp cho người dân ổn định về đời sống và sản xuất; Việc bổ sung quy định về quyền tự thỏa thuận của các nhà đầu tư cần đất với người sử dụng đất đã góp phần giảm sức ép cho các cơ quan hành chính trong việc thu hồi đất; Trình tự thủ tục tiến hành BT, HT, TĐC đã giải quyết được nhiều khúc mắc trong thời gian qua, giúp cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện công tác bồi thường, TĐC đạt hiệu quả. Để làm được điều này, UBND Thành phố đã sử dụng công cụ chính là các Trung tâm thẩm định giá do UBND cấp huyện thuê đơn vị tư vấn xác định, báo cáo Sở Tài chính thẩm định và trình UBND Thành phố phê duyệt, những Trung tâm này sẽ chịu trách nhiệm điều tra khảo sát thị trường và dựa vào đó mà Ban bồi thường của Trung tâm, các Quận, Huyện sẽ bồi thường cho người dân. Cơ chế định giá phù hợp với giá thị trường do các đơn vị tư vấn độc lập thực hiện trước khi UBND thành phố phê duyệt để tính bồi thường là cách triển khai rất khách quan, bảo đảm được sự đồng thuận giữa cơ quan Nhà nước với người bị thu hồi đất (Mai Xuân Huy, 2019).

## **CHƯƠNG 2. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **2.1. Phạm vi nghiên cứu của đề tài**

- Phạm vi không gian: nghiên cứu trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình
- Phạm vi thời gian: các số liệu nghiên cứu được lấy từ năm 2019 – 2024
- Phạm vi nội dung: đề tài tập trung nghiên cứu thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ 03 dự án trên địa bàn thành phố Thái Bình:

+ Dự án 1: Dự án Phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình (đoạn đường Trần Thủ Độ tuyến tránh Quốc lộ 10 – tuyến tránh S1)

+ Dự án 2: Dự án Xây dựng Sở Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Thái Bình (Dự án 1)

+ Dự án 3: Dự án Đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư số 7, phường Phú Khánh, thành phố Thái Bình (dự án 2)

### **2.2. Đối tượng nghiên cứu của đề tài**

Đề tài đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình cụ thể đối tượng nghiên cứu là:

- Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên 2 dự án được lựa chọn
- Các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất tại 2 dự án nghiên cứu
- Các cán bộ tham gia thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại 2 dự án nghiên cứu.

### **2.3. Nội dung nghiên cứu**

- Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Thái Bình
- Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất thành phố Thái Bình
- Đánh giá tình hình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình

- Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn nghiên cứu

- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Bình

### **2.4. Phương pháp nghiên cứu**

- *Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu thứ cấp:*

Điều tra, thu thập số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; tình hình quản lý đất đai.

Số liệu các trường hợp bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thu thập là các Công văn, Báo cáo hàng quý, hàng năm và các sổ tiếp nhận hồ sơ tại nguồn chính: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện thành phố Thái Bình, Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình.

Tổng hợp các số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội theo báo cáo quy hoạch sử dụng đất lưu tại Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình.

Thu thập, nghiên cứu các tài liệu văn bản pháp quy, các giáo trình, bài giảng, các công trình nghiên cứu của các tác giả có liên quan.

*- Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp*

Quá trình điều tra và lấy ý kiến của các cán bộ, công chức, viên chức hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của 3 dự án lựa chọn nghiên cứu. Các cán bộ, công chức, viên chức này thuộc các cơ quan: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Văn phòng Đăng ký đất đai, Ban Quản lý dự án, Phòng Kinh tế, Phòng Nông nghiệp – Phát triển nông thôn, Phòng tài chính – Kế hoạch, Phòng quản lý đô thị, Văn phòng UBND thành phố, UBND phường, xã. Số lượng cán bộ, nhân viên các đơn vị này hiện nay được thống kê gồm có 42 người. Áp dụng công thức xác định số lượng mẫu điều tra

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

Giả định sai số cho phép  $e = 0,1$ ; số lượng mẫu được xác định là 30 mẫu. Thực hiện phát 30 phiếu điều tra trên các dự án được lựa chọn để nghiên cứu. Tổng hợp số liệu chi tiết phiếu điều tra tại bảng 2.1 như sau:

**Bảng 2.1. Tổng hợp số lượng phiếu điều tra**

STT	Cơ quan, đơn vị công tác	Số lượng cán bộ điều tra
1	Phòng Tài nguyên và Môi trường	06
2	Trung tâm Phát triển quỹ đất	05
3	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai	04
4	Ban quản lý dự án	03
5	Phòng Kinh tế	02
6	Phòng Nông nghiệp – Phát triển nông thôn	01
7	Phòng tài chính – Kế hoạch	01
8	Phòng quản lý đô thị	01



9	Văn phòng UBND thành phố	01
10	UBND xã	06
<b>Tổng</b>		<b>30</b>

- *Phương pháp thống kê, tổng hợp số liệu:* Tổng hợp số liệu theo mục đích cụ thể. Các số liệu về thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên các dự án được thống kê dạng các bảng biểu để phục vụ cho việc so sánh, phân tích, đánh giá.

- *Phương pháp phân tích và xử lý số liệu*

Dùng phần mềm Excel và SPSS để tổng hợp số liệu, phân tích và xử lý số liệu. Các số liệu được xử lý, phân tích bằng các công thức trong thống kê, từ đó làm nổi bật những điểm chính trong việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên một số dự án tại địa phương.

- *Phương pháp so sánh:* Dùng để so sánh các số liệu thu thập được, từ đó thấy được sự giống nhau và khác nhau trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở các dự án. Các số liệu về bồi thường, hỗ trợ của các dự án được so sánh với nhau và so sánh với một số địa phương lân cận để làm nổi bật kết quả thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã áp dụng tại một số dự án trên địa bàn địa phương.

Số liệu và chỉ tiêu sẽ được phân nhóm và so sánh nhằm chỉ ra những ưu điểm và những hạn chế trong quá trình thực hiện. Thấy được sự giống nhau và khác nhau trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại các dự án nghiên cứu.

- Chỉ tiêu về giá đất:

+ So sánh giá đất thị trường với giá đất quy định của Nhà nước; giá đất bồi thường tại dự án nghiên cứu để có những nhận định về sự chênh lệch.

+ Chỉ tiêu về bảng giá đất với giá đất cụ thể của từng khu vực tiến hành thu hồi.

- Chỉ tiêu về chính sách bồi thường:

+ Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi.

+ Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi.

+ Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống của người có đất bị thu hồi.

## CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

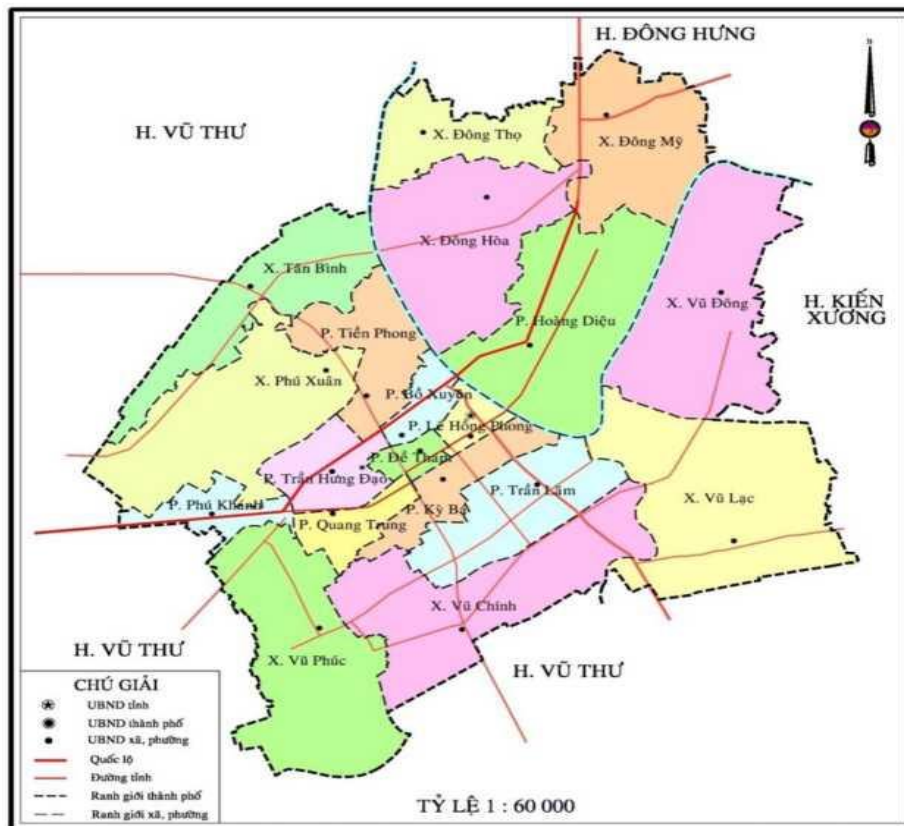
### 3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội thành phố Thái Bình

#### 3.1.1. Điều kiện tự nhiên

##### 3.1.1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Thái Bình là trung tâm kinh tế - chính trị, văn hoá, xã hội, khoa học, quốc phòng, an ninh của tỉnh Thái Bình, được thành lập ngày 29/4/2004 theo Nghị định 117/NĐ-CP của Chính phủ, có tổng diện tích tự nhiên là 6.809,92 ha, chiếm 4,43% diện tích tự nhiên toàn tỉnh. Thành phố Thái Bình có tọa độ địa lý từ 106<sup>0</sup>22' đến 106<sup>0</sup>47' kinh độ Đông và từ 20<sup>0</sup>24' đến 20<sup>0</sup>30' vĩ độ Bắc, có địa giới hành chính như sau:

- Phía Bắc giáp huyện Đông Hưng;
- Phía Đông giáp huyện Kiến Xương, huyện Đông Hưng;
- Phía Nam và phía Tây giáp huyện Vũ Thư.



**Hình 3.1. Sơ đồ hành chính thành phố Thái Bình**

Thành phố Thái Bình có 19 đơn vị hành chính, bao gồm 10 phường và 9 xã; nằm cách thủ đô Hà Nội 110 km theo Quốc lộ 10 và Quốc lộ 1 về phía Tây Bắc, cách thành phố Hải Phòng 70 km theo Quốc lộ 10 về phía Đông Bắc, cách thành phố Nam Định 20 km về phía Tây, cách thành phố

Hung Yên 40 km theo Quốc lộ 39 về phía Tây Bắc, cách cảng biển Diêm Điền 30 km theo Quốc lộ 39 về phía Đông Nam, đồng thời là đầu mối giao thông của tỉnh, thuận lợi giao lưu với các tỉnh, thành phố vùng đồng bằng sông Hồng thông qua tuyến quốc lộ 10, đường sông, đường biển và đặc biệt đối với vùng tam giác kinh tế trọng điểm phía Bắc là Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

#### *3.1.1.2. Địa hình, địa mạo*

Thành phố Thái Bình thuộc vùng Châu thổ đồng bằng sông Hồng, cấu trúc địa hình tương đối bằng phẳng với độ dốc nhỏ hơn 1%, cao độ nền phổ biến từ 1-2 m so với mặt nước biển, địa hình có hướng cao dần từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây và được phân thành hai khu vực bởi sông Trà Lý:

- Khu vực phía Bắc sông Trà Lý: là khu đất được hình thành sớm, chịu ảnh hưởng của phù sa sông Thái Bình, mức độ chia cắt phức tạp hơn. Đây là vùng có địa hình tương đối thấp, độ cao khoảng 0,6 m và mật độ ao hồ dày đặc;

- Khu vực phía Nam sông Trà Lý: địa hình tương đối bằng phẳng, cao hơn khu vực phía Bắc khoảng 1,5 m;

Địa mạo của thành phố có cấu trúc bờ rời được tạo bởi phù sa sông Hồng và phù sa biển nên khá bền vững, ít có sự rửa trôi bào mòn.

#### *3.1.1.3. Khí hậu*

Thành phố Thái Bình nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, mang nét đặc trưng của vùng khí hậu duyên hải, đặc điểm mùa đông thường ấm hơn, mùa hè thường mát hơn so với khu vực sâu trong nội địa, khí hậu của thành phố được chia làm bốn mùa: Xuân, Hạ, Thu, Đông, Mùa Xuân và mùa Thu là 2 mùa chuyển tiếp, mùa Hạ và mùa Đông có khí hậu rất trái ngược nhau, mùa Hạ thời tiết nóng, mưa nhiều; mùa Đông trời lạnh, khô và ít mưa. Theo chế độ mưa có thể chia khí hậu của thành phố thành hai mùa chính.

- Mùa mưa: bắt đầu từ tháng 4 và kết thúc vào tháng 10 với đặc trưng là nóng, ẩm, mưa nhiều. Lượng mưa từ 1,100 - 1,500 mm, chiếm 80% lượng mưa cả năm. Mưa mùa hè có cường độ rất lớn từ 200 - 300 mm/ngày. Mưa lớn thường xảy ra trong ngày có bão và giông, không ổn định nên trong mùa có thể gây cả úng lẫn hạn. Hướng gió thịnh hành là gió Đông Nam với tốc độ gió là 2 đến 4 m/s.

- Mùa khô: từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau, mùa khô có khí hậu lạnh, ít mưa. Hướng gió thịnh hành là gió đông bắc thường gây lạnh đột ngột. Nhiệt độ trung bình thấp nhất khoảng 15°C, lượng mưa ít, đạt 15 - 20 % lượng mưa cả năm.

- Các đặc trưng khí hậu của thành phố bao gồm:

+ Nhiệt độ trung bình trong năm từ 23 - 26°C, nhiệt độ trung bình cao nhất là 39,2°C; nhiệt độ trung bình thấp nhất là 15°C; nhiệt độ cao tuyệt đối lên tới trên 39°C và nhiệt độ thấp tuyệt đối là 4,1°C, chênh lệch nhiệt độ giữa ngày nóng và ngày lạnh khoảng 15 - 20°C, biên độ nhiệt độ trong một ngày đêm nhỏ hơn 10°C, lượng bức xạ mặt trời trung bình năm khoảng 100 kcal/cm<sup>2</sup>. Tổng tích ôn khoảng 8,300 - 8,500°C.

+ Lượng mưa trung bình hàng năm từ 1.500 - 2.000 mm, chủ yếu vào tháng 4 đến tháng 10, tập trung nhiều vào các tháng 7, 8, 9 (lượng mưa chiếm đến 80% lượng mưa cả năm), vào mùa này lượng mưa cao điểm có ngày cường độ lên tới 200 - 350 mm/ngày; mùa khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 3 với tổng lượng mưa khoảng 20% lượng mưa cả năm, các tháng 12 và tháng 01 lượng mưa thường nhỏ hơn lượng bốc hơi, tháng 02 và tháng 03 là thời kỳ mưa phùn ẩm ướt.

+ Độ ẩm không khí: độ ẩm không khí trung bình năm dao động từ 85 đến 95%, các tháng có độ ẩm không khí cao là tháng 7 và tháng 8 (95%), thấp nhất vào các ngày có gió Tây Nam (có khi xuống dưới 30%).

+ Bức xạ mặt trời lớn, số giờ nắng trung bình từ 1,600 - 2,700 giờ/năm, thuận lợi cho việc phát triển nhiều loại cây trồng và trồng được nhiều vụ trong năm.

+ Gió: gió thịnh hành là gió Đông Nam thổi vào mùa hạ mang theo không khí nóng ẩm với tốc độ gió trung bình từ 2 - 5 m/giây, mùa hè thường hay có gió bão kèm theo mưa to có sức tàn phá rất lớn, gió bão xuất hiện từ tháng 5 - tháng 7 có khi đến tháng 11, trung bình mỗi năm có từ 2 đến 4 cơn bão đổ bộ kèm theo mưa to và gió mạnh gây ảnh hưởng lớn đến sản xuất và đời sống của nhân dân; mùa đông có gió mùa Đông Bắc mang theo không khí lạnh, tốc độ gió không lớn lắm nhưng thường gây lạnh đột ngột, đôi khi có rét hại gây khó khăn cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

Nhìn chung, khí hậu thời tiết của Thành phố là nóng, ẩm, lượng bức xạ cao, thuận lợi cho phát triển nông nghiệp, tuy nhiên, vào thời gian chuyển tiếp giữa các mùa có sự biến động mạnh về thời tiết với các hiện tượng xấu đã ảnh hưởng đến sản xuất.

#### 3.1.1.4. Thủy văn

Thành phố Thái Bình nằm ở hạ lưu sông Hồng nên có mật độ sông, hồ khá dày đặc, bao gồm:

- Sông Trà Lý là một nhánh của sông Hồng, đi qua giữa thành phố, bắt nguồn từ xã Hồng Lý (huyện Vũ Thư) và đổ ra biển tại cửa Trà Lý, đoạn chạy qua thành phố dài 11 km, chiều rộng trung bình 150 - 200 m, mức nước báo động cấp III là +3,30m, cấp II là +2,8m và cấp I là +2,20m, lưu

lượng dòng chảy trung bình 896m<sup>3</sup>/s, sông Trà Lý là nguồn cung cấp nước chính cho sinh hoạt và sản xuất của thành phố;

- Kênh Vĩnh Trà chạy qua thành phố từ Tây sang Đông qua trung tâm thành phố, dài 4 km, rộng từ 15 - 30 m;

- Kênh Kiến Giang bắt nguồn từ cống Tân Đệ, chảy qua địa phận Thành 7 phố Thái Bình với chiều dài khoảng 6,5 km, chiều rộng khoảng 20-40 m”.

- Kênh Bạch chảy từ phía Bắc thành phố qua xã Phú Xuân, đổ vào Kênh Kiến Giang tại cầu Phúc Khánh, chiều dài 7,5 km, rộng 20 m;

- Kênh Bò Xuyên bắt nguồn từ cầu Phúc Khánh chảy qua các phường nội thị đổ ra sông Trà Lý, dài 3 km, rộng 10 - 20 m;

- Kênh 3/2 nằm ở phía Nam thành phố, dài 4,8 km, chiều rộng trung bình 15 m, bắt nguồn từ sông Trà Lý chảy qua phường Kỳ Bá, Trần Lãm, Quang Trung rồi đổ ra Kênh Kiến Giang;

- Ngoài hệ thống sông ngòi, thành phố còn có nhiều ao hồ, đây là nguồn dự trữ nước quan trọng khi mực nước các sông xuống thấp vào mùa khô hạn.

Nhìn chung mật độ sông ngòi của thành phố khá dày đặc, chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, về mùa mưa, cường độ mưa lớn và tập trung đã gây ra úng ngập cục bộ cho các vùng thấp, trũng, đặc biệt sông Trà Lý vào mùa lũ, tốc độ dòng chảy rất lớn, mực nước sông dâng cao dễ gây ngập úng, vì vậy hệ thống thủy lợi của thành phố cần phải được chú trọng củng cố và nạo vét.

### ***3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế – xã hội***

Năm 2023, thành phố thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trong bối cảnh thuận lợi, khó khăn, thách thức đan xen, trong đó có rất nhiều khó khăn thách thức. Tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp khó lường cả về chính trị, kinh tế; xung đột giữa Nga và Ucraina chưa có dấu hiệu chấm dứt, tăng trưởng có xu hướng chậm lại, nguy cơ suy thoái kinh tế gia tăng, đơn hàng và việc làm có xu hướng giảm, sức mua hàng hóa thấp; thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu phục hồi; giá cả nhiều yếu tố đầu vào, chi phí phục vụ sản xuất kinh doanh tăng cao ... Áp lực điều hành ngày càng gia tăng khi vừa phải thực hiện các nhiệm vụ thường xuyên với khối lượng công việc lớn; vừa phải tập trung giải quyết những vấn đề tồn đọng phức tạp; vừa phải linh hoạt, chủ động, dự báo những vấn đề phát sinh. Nhận định, đánh giá, dự báo được những khó khăn thách thức; ngay từ đầu năm, UBND thành phố đã chủ động tập trung chỉ đạo thực hiện đồng bộ các giải pháp từ sớm, từ xa; cùng với sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo của Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh, sự phối hợp của các sở, ban,

ngành của tỉnh, sự lãnh đạo tập trung của Thành ủy, UBND thành phố đã nỗ lực khắc phục khó khăn, vượt qua thách thức, chỉ đạo, điều hành quyết liệt, linh hoạt, sâu sát; thực hiện hiệu quả, kịp thời các chỉ đạo của Trung ương, Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, UBND tỉnh; triển khai đồng bộ các biện pháp để phục hồi và phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo quốc phòng an ninh, an sinh xã hội, tình hình kinh tế xã hội của thành phố tiếp tục phát triển, cụ thể:

### *3.1.2.1. Tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế*

Tổng giá trị sản xuất ước đạt 51.066,5 tỷ đồng, tăng 3,96% so với cùng kỳ (bằng 91,6%KH); trong đó: Công nghiệp - xây dựng ước đạt: 40.237 tỷ đồng, tăng 3,37% so với cùng kỳ (bằng 90,5%KH); Thương mại dịch vụ ước đạt 10.035 tỷ đồng, tăng 6,7% so với cùng kỳ (bằng 95,7%KH); Nông nghiệp ước đạt 794,5 tỷ đồng, tăng 0,44% so với cùng kỳ (bằng 100,45%KH). Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực: CN-XD: 74,8%, TM-DV 23,6%, Nông nghiệp 1,6%.

### *3.1.2.2. Thực trạng phát triển của các ngành kinh tế*

#### *a. Sản xuất công nghiệp - xây dựng*

Sản xuất công nghiệp có xu hướng chậm lại. Giá trị sản xuất công nghiệp ước đạt 33.026,9 tỷ đồng, tăng 3,13% so với năm 2022 (bằng 91,2% KH)<sup>1</sup>. Đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư 26 dự án với số vốn đăng ký tăng thêm 582,7 tỷ đồng, có 13 dự án được phê duyệt chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư với số vốn đăng ký tăng thêm trên 117 tỷ đồng; 12 dự án phát triển nhà ở được chấp thuận chủ trương đầu tư, với tổng diện tích 332 ha, số vốn đăng ký 20.144 tỷ đồng; trong đó có 05 dự án đã lựa chọn nhà đầu tư, với quy mô 219,2 ha, tổng vốn đầu tư được chấp thuận là 13.258 tỷ đồng. Giá trị sản xuất ngành xây dựng ước đạt 7.210,1 tỷ đồng, tăng 4,5% so với cùng kỳ. Tổng vốn đầu tư phát triển từ ngân sách nhà nước ước thực hiện 762,5 tỷ đồng, tăng 46,1% so với cùng kỳ.

#### *b. Thương mại, dịch vụ*

Các ngành thương mại dịch vụ tiếp tục duy trì và phát triển. Giá trị sản xuất ước đạt 10.035 tỷ đồng, tăng 6,7% so với cùng kỳ (bằng 95,7%KH). Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 20.161,4 tỷ đồng, tăng 17,83% so với cùng kỳ. Hoạt động xuất nhập khẩu gặp nhiều khó khăn; Giá trị xuất khẩu ước đạt 1.412,3 triệu USD, tăng 0,62%, giá trị nhập khẩu ước đạt 805,1 triệu USD, bằng 99,52% so với cùng kỳ. Các chương trình khuyến công, khuyến thương được triển khai tích cực. Công tác quản lý thị trường, đấu tranh chống sản xuất, buôn bán hàng giả, gian lận thương mại, đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm được duy trì tốt, kịp thời xử lý các hành vi vi

phạm. Tăng cường chỉ đạo, kiểm tra đôn đốc công tác phòng cháy, chữa cháy tại các chợ, trung tâm thương mại và các cơ sở sản xuất kinh doanh.

### *c. Sản xuất nông nghiệp*

Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản duy trì ổn định, tổng giá trị sản xuất ước đạt 794,5 tỷ đồng, tăng 0,44% so với cùng kỳ (bằng 100,45%KH). Chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương thực hiện và hoàn thành tốt các đề án sản xuất nông nghiệp đảm bảo cơ cấu giống, lịch thời vụ theo đề án được phê duyệt. Việc tích tụ ruộng đất và tổ chức sản xuất gắn với liên kết tiêu thụ sản phẩm có nhiều chuyển biến tích cực, mang lại giá trị kinh tế cao. Chỉ đạo các địa phương, các Hợp tác xã nông nghiệp tổ chức Đại hội thành viên thường niên theo quy định. Thực hiện tốt công tác phòng trừ sâu bệnh trên cây trồng, con vật nuôi, tiêu độc khử trùng, tiêm phòng vắc xin cho đàn gia súc gia cầm. Kiện toàn Ban Chỉ huy Phòng chống thiên tai và tìm kiếm cứu nạn, phân công nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên Ban Chỉ huy, các tổ chức, cá nhân có liên quan. Chú trọng kiểm tra, rà soát các nhà tầng, các khu tập thể xuống cấp, hệ thống điện trang trí, bảng điện tử, cây xanh,... để có phương án đảm bảo không để bị động bất ngờ khi có thiên tai, bão lũ xảy ra; tăng cường kiểm tra, đôn đốc các địa phương, đơn vị chuẩn bị nhân lực, vật tư, phương tiện và các phương án PCTT, TKCN. Chỉ đạo kiểm tra, phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về đê điều, thủy lợi. Thực hiện quyết liệt các biện pháp để xử lý giải tỏa các điểm sử dụng bến bãi (đến nay đã giải tỏa được 17/30 điểm sử dụng bến bãi). Chỉ đạo triển khai thực hiện, hướng dẫn, đôn đốc các địa phương đơn vị đăng ký 15 sản phẩm tham gia Chương trình OCOP.

#### *3.1.2.3. Công tác lao động, việc làm*

Việc làm của người lao động trong doanh nghiệp được bảo đảm; công tác quản lý việc chấp hành pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động được tăng cường. Các chế độ chính sách đối với người có công, chính sách trợ giúp xã hội được quan tâm triển khai thực hiện đầy đủ, kịp thời, đúng quy định. Thực hiện tốt các hoạt động thăm hỏi, tặng quà chăm lo đối với người có công, thân nhân liệt sĩ, hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt và chúc thọ, mừng thọ người cao tuổi nhân ngày Tết Nguyên đán Quý Mão 2023, ngày thương binh, liệt sĩ 27/7, ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6, Tết trung thu đảm bảo trân trọng, chu đáo. Thực hiện tốt công tác giải quyết thủ tục, hồ sơ trực tuyến liên thông và chi trả trợ cấp an sinh xã hội không dùng tiền mặt đối với người hưởng trợ cấp hàng tháng theo Pháp lệnh Ưu đãi người có công, người hưởng chính sách trợ giúp xã hội. Tuyên truyền, vận động, xử lý hiệu quả các trường hợp người hoạt động kháng chiến

bị nhiễm chất độc hóa học phải dùng hưởng trợ cấp theo kết luận của Thanh tra Bộ Lao động, thương binh và xã hội. Các chương trình, kế hoạch giảm nghèo được triển khai thực hiện có hiệu quả, tỷ lệ hộ nghèo, cận nghèo thấp nhất tỉnh (tỷ lệ giảm còn dưới 1/2 so với tỷ lệ bình quân chung của tỉnh); công tác bảo vệ chăm sóc trẻ em, vì sự tiến bộ của phụ nữ và phòng chống tệ nạn xã hội được quan tâm triển khai thực hiện tốt.

#### *3.1.2.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng*

##### *a. Giao thông*

Thành phố Thái Bình có hệ thống giao thông tương đối thuận lợi cả về đường thủy và đường bộ, các tuyến đường trên Thành phố không ngừng được nâng cấp, mở rộng và làm mới. Các tuyến quốc lộ, đường tỉnh và đường nội thị hầu như là bê tông nhựa. Thành phố Thái Bình là địa phương có mật độ lưới đường giao thông cao nhất trong tỉnh, khoảng 6km/km<sup>2</sup> Diện tích quỹ đất dành cho mạng lưới giao thông của thành phố là 911,61 ha, chiếm 13,39% diện tích tự nhiên. Giao thông đường bộ hiện nay trên địa bàn thành phố có khoảng trên 260 km đường bộ, trong đó có khoảng 30 km đường tỉnh lộ, 80 km đường đô thị và khoảng 150 km đường nông thôn. Đặc biệt tuyến quốc lộ 10 và tuyến đường 10 tránh Thành phố là tuyến giao thông huyết mạch của Thành phố và của tỉnh, cụ thể:

- Phía Đông Nam đến các huyện Kiến Xương, Tiền Hải là quốc lộ 39. Phía Nam đi phà Thái Hạc giao lưu với các huyện của tỉnh Nam Định là tỉnh lộ 223. Phía Tây đến các huyện Vũ Thư, cầu Tân Đệ và thành phố Nam Định là quốc lộ 10. Phía Tây Bắc tới các xã của huyện Vũ Thư, huyện Hưng Hà là đường tỉnh lộ 223.

- Phía Đông Bắc đến các huyện Đông Hưng, Thái Thụy, Quỳnh Phụ, Hưng Hà và thành phố Hải Phòng, các tỉnh Hải Dương, Hưng Yên là quốc lộ 10. Thành phố Thái Bình là địa phương có mạng lưới đường giao thông cao nhất trong tỉnh (khoảng 6 km đường các loại/1km<sup>2</sup>).

- Giao thông đường thủy: Thành phố Thái Bình có hệ thống sông ngòi đa dạng, trong đó nổi bật nhất là sông Trà Lý. Đoạn chảy qua thành phố dài 9 km, trên đoạn sông này có một cảng hàng hóa cho phép loại tàu thuyền khoảng 300 tấn ra vào hoạt động vận chuyển hàng hóa.

##### *b. Thủy lợi*

Thành phố Thái Bình có con sông chính là sông Trà Lý, kênh Kiến Giang và các kênh 3/2, kênh Vĩnh Trà, kênh Bạch, kênh Bò Xuyên, kênh Kiến Giang, kênh Kim, kênh Sa Lung,... Đây là nguồn cung cấp nước tưới cho sản xuất nông nghiệp và đảm nhận chức năng thoát nước của thành



phố. Bên cạnh đó, thành phố còn khoảng 334,03 ha đất kênh mương, hàng năm hệ thống kênh mương này đảm bảo tưới tiêu cho trên 2.600 ha đất canh tác. Hiện nay trên địa bàn Thành phố có khoảng 100 ha đê điều, phần diện tích này được tập trung chủ yếu ở Đông Hòa, Hoàng Diệu, Bồ Xuyên, Lê Hồng Phong, Kỳ Bá, Trần Lãm, Vũ Đông, Vũ Lạc. Với hệ thống thủy lợi như hiện nay Thành phố có thể đáp ứng được nhu cầu tưới tiêu cho sản xuất nông nghiệp, cũng như cung cấp nước sinh hoạt, sản xuất công nghiệp và một phần nuôi trồng thủy sản.

#### *c. Năng lượng*

Cấp điện cho thành phố được lấy từ nguồn điện quốc gia qua các trạm biến áp 110/35/0,4KV ở phía Bắc đường Trần Thái Tông, trạm biến áp 35/10/0,4KV bên đường Lý Thái Tổ. Trên địa bàn thành phố đang quản lý 12 tuyến đường dây trung thế từ 10KV - 35KV, 172 tuyến đường dây 0,4KV kể cả 05 trạm biến áp mới tiếp nhận của xã Phú Xuân nâng tổng chiều dài đường dây đang quản lý là 315,5km. Hiện nay, thành phố đã và đang tiếp tục nâng cấp, cải tạo mạng lưới điện và các trạm biến áp trung gian, hoàn thành quy hoạch phát triển mạng lưới giai đoạn 6 đã được Tổng công ty Điện lực Việt Nam phê duyệt. Xây dựng một số trạm tại các khu, cụm công nghiệp; thực hiện dự án di chuyển địa điểm và xây dựng mới trạm điện Thành phố với thiết bị hiện đại và đường dây cáp ngầm làm đẹp cảnh quan đô thị, nâng tổng số trạm biến áp trên toàn thành phố đáp ứng nhu cầu sản xuất và sinh hoạt.

#### *d. Bưu chính - viễn thông*

Hiện tại ngành bưu điện Thành phố đã xây dựng các bưu cục cấp 3, các điểm bưu điện văn hóa xã phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc cho nhân dân. Các dịch vụ bưu chính được mở rộng, đa dạng như dịch vụ chuyển phát nhanh EMS, dịch vụ tiết kiệm bưu điện, dịch vụ chuyển tiền.

Bên cạnh đó bưu điện Thái Bình đã phối hợp với các công ty để mở rộng dung lượng POP, phát triển các dịch vụ thế hệ mới NGN, Các dịch vụ VoilP, 1719, 1800, 1900, MegWan, MegVNN, ADSL được mở rộng đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Đặc biệt hệ thống MegVNN, thuê kênh riêng đã giúp cho các doanh nghiệp, các nhà đầu tư thực hiện quản lý tốt số liệu, quản lý sản xuất một cách dễ dàng, nhanh chóng.

#### *e. Văn hoá, thể dục thể thao*

Tuyên truyền và tổ chức tốt các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể thao phục vụ các nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội; các ngày lễ, ngày kỷ niệm trên địa bàn (Dịp Tết Nguyên đán năm 2023: phối hợp tổ chức tốt chương trình “Đại nhạc hội chào Xuân 2023” và tổ chức 03 điểm biểu diễn nghệ

thuật chào mừng năm mới tại Công viên 30-6 và Công viên Kỳ Bá; chỉnh trang hệ thống điện trang trí, cờ hoa... trên các tuyến phố); chủ động chuẩn bị các điều kiện tổ chức thành công các sự kiện ngày lễ cuối năm 2023 (Chương trình Giao lưu văn hóa - Kết nối doanh nghiệp Việt Nam - Hàn Quốc; kỷ niệm 65 năm ngày Bác Hồ về thăm Thái Bình lần thứ 3; các hoạt động dịp tết năm 2024...) tạo không khí vui tươi phấn khởi; triển khai hiệu quả các hoạt động tuyên truyền. Chỉ đạo triển khai các hoạt động tổ chức kỷ niệm 70 năm ngày giải phóng thị xã Thái Bình và 20 năm thành lập thành phố Thái Bình. Hoàn thiện đầy đủ các thủ tục pháp lý được Cục Bản quyền tác giả Bộ Văn hóa thể thao du lịch cấp giấy chứng nhận chủ sở hữu biểu tượng (Logo) thành phố Thái Bình. Triển khai quy định thực hiện tốt nếp sống văn minh đô thị, quy định về tuyên truyền và quảng cáo trực quan trên địa bàn thành phố. Phong trào toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa tiếp tục phát triển sâu rộng đạt hiệu quả thiết thực. Xây dựng dự thảo Đề án Phát triển du lịch thành phố Thái Bình giai đoạn 2023-2030, tầm nhìn đến năm 2045; tiếp tục thực hiện Đề án Xây dựng, cải tạo và nâng cao hiệu quả hoạt động thiết chế văn hóa, thể thao trên địa bàn thành phố Thái Bình giai đoạn 2023-2030 (có 13 nhà văn hóa đã thực hiện mua sắm trang thiết bị, được UBND thành phố phân bổ kinh phí hỗ trợ, 24 nhà văn hoá đang triển khai các thủ tục mua sắm trang thiết bị; tổ chức 10 đợt tập huấn nghiệp vụ văn hoá, thể thao như: múa hát, chèo, sáng tác ca khúc, các môn thể thao cầu lông, bóng bàn, bơi; tập huấn, hướng dẫn 5 Nhà văn hoá tổ chức hoạt động theo mô hình điểm...). Tập trung thực hiện quyết liệt các giải pháp tạo chuyển biến mạnh mẽ về chuyển đổi số, nhiều chỉ số vượt chỉ tiêu tỉnh giao (Tỷ lệ ký số văn bản đạt 98,9%, vượt chỉ tiêu KH giao 97%, tỷ lệ ký số của cá nhân lãnh đạo UBND và cơ quan đạt 87,4%, vượt chỉ tiêu KH giao 80%, tỷ lệ xử lý hồ sơ trực tuyến đạt 91,9%, vượt chỉ tiêu KH giao 85%); chấn chỉnh nâng cao chất lượng việc cập nhật cung cấp thông tin trên cổng thông tin điện tử thành phố. Công tác kiểm tra các hoạt động văn hóa, thể thao, du lịch, quảng cáo, thông tin truyền thông được tăng cường, chỉ đạo các phường, xã kiểm tra về các điều kiện kinh doanh và việc chấp hành các quy định về phòng cháy, chữa cháy tại các cơ sở kinh doanh dịch vụ karaoke, điểm cung cấp dịch vụ trò chơi điện tử công cộng, kịp thời chấn chỉnh vi phạm. Tăng cường chỉ đạo thu gom, chỉnh trang cáp viễn thông trên các tuyến phố. Công tác truyền thanh, truyền hình được chú trọng, phản ánh toàn diện tình hình chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội của tỉnh, thành phố, đáp ứng nhu cầu thông tin của nhân dân. Cộng tác 320 tin bài với Đài Phát thanh truyền hình Thái Bình, Báo Thái Bình.

*f. Y tế*

Chủ động triển khai thực hiện tốt công tác phòng chống các dịch bệnh truyền nhiễm không để dịch lây lan trên địa bàn. Tăng cường công tác đảm bảo an toàn thực phẩm, nhất là các dịp lễ, tết, tháng hành động vì an toàn thực phẩm. X

Tiếp tục nâng cao chất lượng, hiệu quả các chương trình Y tế mục tiêu. Tăng cường nâng cao chất lượng khám chữa bệnh, chăm sóc, điều trị người bệnh tại các cơ sở y tế được đảm bảo, không để xảy ra tai biến nghiêm trọng. Công tác dân số và kế hoạch hóa gia đình được đẩy mạnh, triển khai đồng bộ, tạo sự đồng thuận trong nhân dân. Duy trì điều trị Methadone đảm bảo an toàn cho 256 trường hợp.

#### *g. Giáo dục và Đào tạo*

Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm học 2022 - 2023, năm thứ 6 liên tiếp được Sở Giáo dục và Đào tạo xếp thứ nhất trong phong trào giáo dục toàn tỉnh. Tiếp tục triển khai thực hiện có hiệu quả các giải pháp thực hiện Đề án phát triển ngành giáo dục đào tạo thành phố Thái Bình đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030; hoàn thành và đưa vào sử dụng 04 công trình trường học. Chấn chỉnh kịp thời một số khoản thu chưa đúng quy định. Tuyển sinh được thực hiện đúng tuyến, đúng quy định, cơ bản không còn tình trạng quá tải sĩ số học sinh/lớp và xáo trộn học sinh vào đầu năm học. Hoạt động dạy thêm, học thêm trong nhà trường được nâng cao chất lượng; đã xử lý nghiêm một số cá nhân vi phạm quy định dạy thêm, học thêm ngoài nhà trường. Chất lượng toàn diện, giáo dục mũi nhọn được giữ vững. Thực hiện nghiêm túc, khách quan việc lựa chọn sách giáo khoa lớp 4, lớp 8 năm học 2023-2024. Tuyển sinh lớp 6 hệ năng khiếu trường THCS Lương Thế Vinh đúng quy định; tuyển sinh lớp 1, lớp 6 tại các trường cơ bản theo đúng tuyến và chỉ tiêu; Tổ chức tốt Lễ khai giảng năm học 2023-2024 và các hoạt động nhân kỷ niệm ngày nhà giáo Việt Nam 20/11/2023, tổ chức thành công Hội thi đồ dùng dạy học tự làm theo chương trình giáo dục phổ thông năm 2018, chương trình giáo dục mầm non cấp thành phố năm học 2023- 2024 với 177 sản phẩm. Tăng cường kiểm tra các bếp ăn tập thể tại các cơ sở giáo dục MN, TH, kiểm tra các Trung tâm Tin học, Ngoại ngữ, Trung tâm Kỹ năng sống trên địa bàn thành phố nhằm chấn chỉnh, nâng cao chất lượng.

#### *3.1.2.5. Công tác quy hoạch, quản lý, phát triển đô thị; quản lý tài nguyên và môi trường; công tác giải phóng mặt bằng và phát triển quỹ đất*

##### *a. Công tác quy hoạch, quản lý, phát triển đô thị*

Công tác quy hoạch, quản lý, phát triển đô thị tiếp tục được quan tâm, chú trọng; đã hoàn thiện đầy đủ các điều kiện cần thiết làm nền tảng để phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, bộ

mặt đô thị thay đổi rõ nét. Hoàn thành đồ án quy hoạch chung; tổ chức xây dựng kế hoạch thực hiện đồ án chung xây dựng thành phố đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050. Chỉ đạo tổ chức lập, điều chỉnh 15 đồ án quy hoạch phân khu với tổng diện tích khoảng 4.485 ha (đến nay tổng diện tích được lập quy hoạch phân khu 6.369,6ha/6.827ha = 93,3% diện tích đất tự nhiên; đã hoàn thành 12/15 đồ án với diện tích 3.399ha); 31 đồ án quy hoạch chi tiết với tổng diện tích khoảng 383,8 ha (đã hoàn thành 18/31 đồ án với diện tích 261,1ha). Kịp thời chỉ đạo công khai các đồ án quy hoạch được phê duyệt; tổ chức phê duyệt, trình phê duyệt theo phân cấp hồ sơ cấm mốc giới ngoài thực địa đối với 08 đồ án, góp phần tăng cường quản lý đất đai, xây dựng theo quy hoạch.

Triển khai lập chương trình phát triển đô thị thành phố đến năm 2030, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Thái Bình. Tập trung chỉ đạo xây dựng, hoàn thiện đạt, nâng cao mức độ đạt các tiêu chuẩn, tiêu chí của đô thị loại 1; tiếp tục chỉ đạo các xã hoàn thiện các tiêu chí trở thành phường. Rà soát, xây dựng và đề xuất thực hiện có hiệu quả kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023.

Quy định, hướng dẫn cụ thể thống nhất về quản lý đô thị và tổ chức thực hiện nghiêm công tác quản lý xây dựng, quản lý đô thị; tăng cường kiểm tra, xử lý công trình vi phạm trật tự xây dựng. Chỉ đạo rà soát, tăng cường quản lý nhà nước đối với hoạt động xây dựng, kinh doanh, đảm bảo an toàn về phòng cháy, chữa cháy đối với loại hình nhà ở cao tầng, nhà ở nhiều căn hộ cho thuê lưu trú, thuê nhà trọ. Triển khai xây dựng Nghị quyết của Ban Thường vụ Thành ủy về “tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo đối với công tác quản lý trật tự xây dựng và TTĐT trên địa bàn thành phố”. Xây dựng và triển khai thực hiện Kế hoạch trang trí hoa, cây cảnh, huy động xã hội hóa lắp đặt hệ thống đèn Led trang trí tại một số tuyến phố chính, khu vực trung tâm, cửa ngõ thành phố phục vụ các dịp lễ, tết, chương trình giao lưu văn hóa Thái Bình - Hàn Quốc, kỷ niệm 65 năm Bác Hồ về thăm Thái Bình lần thứ 3, tiến tới kỷ niệm 70 năm giải phóng thị xã, 20 năm thành lập thành phố,...Tập trung thực hiện quyết liệt các biện pháp để đảm bảo TTĐT, ATGT, VSMT. Hoàn thành cải tạo, sửa chữa, bổ sung biển báo giao thông, biển tên đường phố; cơ bản hoàn thành gắn mã QR lên biển tên đường phố; tập trung tháo gỡ vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ thực hiện Đề án camera giám sát an ninh; tiếp tục chỉ đạo thực hiện Đề án cải tạo vỉa hè theo hình thức xã hội hóa một phần vốn đầu tư. Tổ chức lập quy hoạch 04 điểm đỗ xe ô tô; chỉ đạo UBND các phường rà soát, đề xuất vị trí thí điểm thực hiện thu phí sử dụng tạm thời lòng đường, vỉa hè làm nơi trông giữ xe tại một số tuyến phố trên địa bàn.

Chủ động triển khai thực hiện các giải pháp xử lý rác thải sinh hoạt phát sinh hàng ngày và xử

lý khối lượng rác còn tồn tại từ trước chưa xử lý đảm bảo hiệu quả phù hợp với thực tiễn, đáp ứng được yêu cầu vệ sinh môi trường; triển khai thực hiện hiệu quả, đúng quy định các dịch vụ công ích theo hình thức đấu thầu trên địa bàn. Tăng cường công tác quản lý, giám sát, vận hành, thu gom, xử lý rác thải sinh hoạt, nước thải, hệ thống điện chiếu sáng, cây xanh đô thị, tiếp tục rà soát xử lý tình trạng ngập úng cục bộ tại một số điểm (hoàn thành xử lý khắc phục tại 05 khu vực); đồng thời phát hiện các vị trí tiềm ẩn mất an toàn giao thông để có biện pháp xử lý, cảnh báo phù hợp

#### *b. Công tác quản lý tài nguyên và môi trường*

Hoàn thành Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 và thống kê đất đai năm 2022. Tích cực chỉ đạo các địa phương tăng cường công tác quản lý đất đai, xử lý nghiêm các vi phạm về đất đai trên địa bàn, xử lý khắc phục hậu quả trả lại tình trạng đất ban đầu 24 trường hợp; còn 06 trường hợp tại xã Đông Hòa và Phú Xuân đang xây dựng kế hoạch để xử lý theo quy định. Chỉ đạo rà soát quản lý chặt chẽ, sử dụng hiệu quả, đúng mục đích quỹ đất công ích. Công tác giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận, thu hồi đất được thực hiện chặt chẽ, đảm bảo theo quy định pháp luật. Rà soát báo cáo đề xuất các phương án để giải quyết một số tồn tại về đất đai trên địa bàn. Tập trung kiểm tra, rà soát hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về đất đai để triển khai thực hiện các dự án trọng điểm, các dự án tạo nguồn, các dự án phát triển nhà ở thương mại,... Rà soát hồ sơ, tài liệu liên quan đảm bảo quy định phục vụ công tác thanh tra, giám sát liên quan đến lĩnh vực đất đai. Tích cực chỉ đạo đơn đốc các đơn vị, địa phương thực hiện nghiêm các kết luận sau thanh tra; rà soát các doanh nghiệp còn nợ tiền thuê đất nhiều năm, có biểu hiện vi phạm về đất đai, môi trường đề xuất thanh tra, kiểm tra để xử lý theo quy định. Thực hiện thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân thuê đất hết thời hạn không được gia hạn theo quy định. Thành lập Hội đồng, xây dựng quy chế và tổ chức thực hiện xác định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá và để bồi thường hỗ trợ theo quy định. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát môi trường; phối hợp với các sở, ngành kiểm tra công tác bảo vệ môi trường các đơn vị sản xuất kinh doanh trên địa bàn; Chỉ đạo các đơn vị tăng cường công tác bảo vệ môi trường; tăng cường kiểm tra, kịp thời nắm bắt tình trạng gây ô nhiễm, giám sát xử lý ô nhiễm môi trường nước các tuyến sông, kiểm soát ô nhiễm môi trường không khí trên địa bàn. Tham gia tố tụng 79 vụ kiện hành chính (tòa cấp cao: 71 vụ, tòa tỉnh Thái Bình: 08 vụ); đến nay cơ quan xét xử đều bác nội dung kháng cáo của người khởi kiện.

#### *c. Công tác giải phóng mặt bằng và phát triển quỹ đất, xây dựng cơ bản*

Chủ động tham mưu Ban chỉ đạo công tác GPMB thành phố tổ chức xây dựng kế hoạch, triển

khai, quán triệt thực hiện công tác GPMB các dự án trên địa bàn thành phố đến các thành viên Ban chỉ đạo, từng thành viên các Tiểu ban, các phòng, ban, ngành, đoàn thể từ thành phố đến cơ sở. Chỉ đạo xây dựng Kế hoạch GPMB chi tiết đối với 50 dự án (tồn tại 13 dự án; chuyển tiếp 23 dự án; 14 dự án mới); triển khai thực hiện đảm bảo đầy đủ quy trình, thủ tục theo quy định; đổi mới phương pháp làm việc, lãnh đạo UBND thành phố trực tiếp gặp gỡ, đối thoại, lắng nghe tâm tư nguyện vọng, kiến nghị của người dân, doanh nghiệp có đất thu hồi ngay từ khi tổ chức họp triển khai công tác GPMB dự án, thường xuyên gặp gỡ, đối thoại để kịp thời tiếp thu, trả lời, chỉ đạo giải quyết đảm bảo quyền lợi chính đáng của người dân, doanh nghiệp do đó nhiều trường hợp người dân đồng thuận đề nghị thu hồi đất trước thời hạn. Chỉ đạo lập 65 phương án với số tiền 450 tỷ đồng, chi trả 300 tỷ đồng cho trên 400 lượt hộ gia đình, cá nhân. Chủ động tập trung chỉ đạo kiểm tra rà soát trước một bước để rút ngắn thời gian thực hiện và triển khai thực hiện quyết liệt các biện pháp để thực hiện GPMB các dự án trọng điểm, dự án tạo nguồn như: Dự án HTKT Khu Trung tâm thành phố, dự án đường Ngô Quyền, các dự án phát triển nhà ở thương mại: KDC phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, dự án phát triển nhà ở KDC tại xã Đông Hòa, dự án phát triển nhà ở và KĐT mới tại xã Tân Bình và phường Tiền Phong,... Đồng thời tập trung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để GPMB các dự án còn tồn tại như: Dự án KĐT Phía Nam, dự án KDC xứ đồng Vạn Đê, Ao Chiến Thắng,... Rà soát hồ sơ ban hành quyết định cưỡng chế đối với 43 trường hợp; tuyên truyền vận động được 56/99 trường hợp đã có quyết định cưỡng chế chấp hành không phải cưỡng chế, tổ chức cưỡng chế 33 trường hợp thuộc 7 dự án (hiện còn 10 trường hợp thuộc 3 dự án đang triển khai các bước cưỡng chế). Hoàn thành GPMB 14 dự án, cơ bản hoàn thành 05 dự án. Tập trung chỉ đạo giải quyết, trả lời đối với 176 lượt đơn thư kiến nghị, khiếu nại liên quan đến công tác GPMB đảm bảo thời gian, quy định của pháp luật. Tổ chức rà soát lập quy hoạch, GPMB, xây dựng hạ tầng và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất năm 2023 theo kế hoạch; ước thực hiện năm 2023 thu từ giao đất tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất là 545,84 tỷ đồng (bằng 86,9% kế hoạch). Tiếp tục chỉ đạo thực hiện quyết liệt, đồng bộ các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác GPMB, giải quyết các thủ tục đầu tư,... để đẩy mạnh tiến độ thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn đầu tư công các dự án. Chủ động, linh hoạt đề xuất điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn để bổ sung bố trí nguồn vốn triển khai thực hiện một số dự án trọng điểm, điều chỉnh giảm kế hoạch vốn một số dự án gặp khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện không có khả năng giải ngân hết kế hoạch vốn đã bố trí. Tập trung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đôn đốc để đẩy nhanh tiến độ thực hiện và đấu giá các khu đất tạo nguồn

theo thông báo số 126 (đấu giá thành công 02 khu Vinacomin và Khu tập đoàn dầu khí). Tập trung thực hiện quyết liệt và hoàn thành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng một số dự án, công trình trọng điểm như: Công viên Kỳ Bá, Công viên Hồ Ty Rượu, đường Ngô Quyền, đường Trần Thánh Tông, đường Lý Thái Tổ, một số cầu trên địa bàn. Đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án tạo nguồn: Ao Chiến Thắng, Khu đất giáp trường Nguyễn Thái Bình, khu 5,2ha xã Đông Mỹ,... Hoàn thành nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng, quyết toán công trình Hạ tầng Quảng Trường, hạ tầng khu tái định cư TBS Sông Trà,... Giá trị khối lượng thực hiện các dự án, công trình sử dụng vốn ngân sách thành phố ước đạt 493,23 tỷ đồng bằng 112,1% kế hoạch; thanh toán, tạm ứng ước đạt 439,99 tỷ đồng, bằng 100% tổng kế hoạch vốn cả năm 2023.

### *3.1.2.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội*

#### *a. Các lợi thế cơ bản*

Thành phố Thái Bình có vai trò là trung tâm kinh tế, văn hóa xã hội, khoa học của tỉnh Thái Bình, có vị trí địa lý thuận lợi gần thủ đô Hà Nội và cảng Hải Phòng, có hệ thống giao thông liên vùng đa dạng; thành phố Thái Bình có xu hướng trở thành đô thị vệ tinh thu hút đầu tư công nghiệp, dịch vụ thương mại, du lịch, lao động và dân cư để giảm tải cho thủ đô Hà Nội và thành phố Hải Phòng. Trong những năm qua, Thành phố đã có nhiều kế hoạch phát triển và định hướng phát triển đúng hướng, đây là một lợi thế quan trọng để Thành phố phát triển đi lên. Công tác lãnh đạo, chỉ đạo điều hành của Thường trực UBND Thành phố và các phòng, ban tiếp tục được tăng cường, đổi mới; hiệu lực quản lý nhà nước từ thành phố tới phường, xã được nâng cao.

Năm 2023, thành phố thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trong bối cảnh thuận lợi, khó khăn, thách thức đan xen, trong đó có rất nhiều khó khăn thách thức, song UBND thành phố đã nỗ lực khắc phục khó khăn, vượt qua thách thức, chỉ đạo, điều hành quyết liệt, linh hoạt, sâu sát; thực hiện hiệu quả, kịp thời các chỉ đạo của Trung ương, Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, UBND tỉnh; triển khai đồng bộ các biện pháp để phục hồi và phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo quốc phòng an ninh, an sinh xã hội, tình hình kinh tế xã hội của thành phố tiếp tục phát triển, một số kết quả nổi bật là:

- Công tác chỉ đạo, điều hành phát triển kinh tế xã hội, phát triển đô thị được UBND thành phố triển khai quyết liệt đồng bộ, linh hoạt, hiệu quả ngay từ đầu năm; kịp thời thực hiện nhiều giải pháp, ban hành các chương trình, kế hoạch, văn bản chỉ đạo thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ đề ra; đặc biệt là tập trung tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, phát triển đô thị, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án trọng điểm, tiến độ giải phóng mặt bằng...

- Trong bối cảnh khó khăn chung của cả nước và tỉnh; kinh tế thành phố vẫn tiếp tục duy trì phát triển ổn định; giá trị sản xuất tăng 7,84% (cao hơn 0,84%, chiếm gần 26% tổng giá trị sản xuất toàn tỉnh); thu ngân sách (thuế, phí) đạt khá.

- Môi trường đầu tư kinh doanh của thành phố tiếp tục được cải thiện; chủ động, tích cực nắm bắt và kịp thời, tháo gỡ những khó khăn cho các doanh nghiệp, nhà đầu tư trong quá trình sản xuất kinh doanh.

- Công tác quy hoạch, thủ tục đầu tư, tiến độ thi công các dự án được đẩy nhanh. Nhiều công trình dự án trong lĩnh vực giao thông, công cộng, thiết chế văn hóa, chỉnh trang đô thị được đẩy nhanh tiến độ, hoàn thành đưa vào sử dụng góp phần mở đường phát triển đô thị trong thời gian tới.

- Công tác quản lý đất đai, GPMB, vệ sinh môi trường được tiếp tục được tập trung thực hiện đã giải quyết được một số điểm nghẽn, nút thắt, tồn tại từ nhiều năm.

- Triển khai thực hiện quyết liệt, bài bản, khoa học để hoàn thành các nhiệm vụ được UBND tỉnh giao; đặc biệt là những nhiệm vụ trọng tâm phát triển đô thị (Đề án di chuyển các cơ sở sản xuất, kinh doanh, trụ sở cơ quan, đơn vị và một số điểm dân cư khu vực ven sông Trà Lý...).

- Các lĩnh vực văn hóa, xã hội đạt kết quả toàn diện, phục vụ tốt các nhiệm vụ chính trị, phát triển kinh tế, xã hội và phục vụ đời sống nhân dân; kịp thời quan tâm thực hiện các chính sách hỗ trợ cho các đối tượng yếu thế trên địa bàn.

- Kỷ cương, kỷ luật hành chính trong các cơ quan nhà nước được tăng cường; Công tác cải cách thủ tục hành chính được đẩy mạnh; tích cực ứng dụng công nghệ thông tin trong chỉ đạo, điều hành và giải quyết thủ tục hành chính tạo thuận lợi hơn cho tổ chức và công dân. Là điểm sáng của tỉnh về an ninh trật tự.

#### *b. Khó khăn, tồn tại*

- Một số chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội chưa đảm bảo mục tiêu đề ra: Tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất đạt thấp hơn mục tiêu cả năm 2023; thu ngân sách nhà nước chưa đảm bảo tiến độ theo dự toán giao (đạt 66%).

- Tiến độ triển khai thực hiện ở một số đề án, dự án đầu tư còn chậm. 26

- Tiến độ giải phóng mặt bằng một số dự án tạo nguồn phát triển đô thị chưa đảm bảo tiến độ đề ra; vi phạm trật tự đô thị tại một số địa phương có xu hướng gia tăng...

- Công tác quản lý, sử dụng đất đai, xử lý các vi phạm ở một số địa phương có lúc còn chưa chặt chẽ, chưa kịp thời. Tình hình an ninh trật tự vẫn còn tiềm ẩn nhiều yếu tố phức tạp.



### *c. Nguyên nhân hạn chế*

- Nguyên nhân khách quan:

+ Tình hình kinh tế thế giới còn nhiều khó khăn, thách thức: xung đột giữa Nga và Ukraine; kinh tế thế giới tăng trưởng chậm, thị trường xuất khẩu một số sản phẩm chủ lực của thành phố bị thu hẹp...

+ Chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng cao; thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu phục hồi...

+ Còn nhiều bất cập về cơ chế, chính sách, nhất là chính sách về đất đai, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư làm ảnh hưởng đến tiến độ GPMB các dự án.

+ Quy trình thủ tục đầu tư dự án phải trải qua nhiều khâu, nhiều bước, thủ tục kéo dài (thủ tục về môi trường, đất đai, xử lý nước thải...) làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

+ Sự phối hợp, hướng dẫn của các sở, ngành liên quan của tỉnh trong triển khai thực hiện các nhiệm vụ còn chưa chặt chẽ, nhất là những vấn đề vướng mắc, tồn tại, phát sinh phức tạp.

+ Khối lượng công việc thường xuyên ngày càng nhiều; đồng thời phải tập trung giải quyết những vấn đề tồn đọng, phức tạp kéo dài; vừa phải chủ động thực hiện nhiều nhiệm vụ chính trị phát sinh trên địa bàn.

- Nguyên nhân chủ quan:

+ Việc tuân thủ kỷ cương, kỷ luật và chấp hành quy chế làm việc của UBND thành phố, công tác chỉ đạo, điều hành ở một số đơn vị, địa phương chưa quyết liệt, hiệu quả chưa cao.

+ Công tác phối hợp giữa các phòng, ban, đơn vị, địa phương trong thực hiện nhiệm vụ vẫn còn hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu đề ra; một số phòng, ban, đơn vị còn thiếu chủ động trong việc tham mưu, chưa dự báo được các nội dung phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện; trình độ năng lực của một số cán bộ chưa đáp ứng được yêu cầu.

+ Hiệu quả công tác tuyên truyền vận động của các tổ chức Hội, đoàn thể, địa phương trong công tác trật tự đô thị, giải phóng mặt bằng còn hạn chế, chưa đạt yêu cầu đề ra.

## **3.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất thành phố Thái Bình**

### ***3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2024***

Theo số liệu thống kê đất đai tính đến 31/12/2023, tổng diện tích tự nhiên toàn thành phố Thái Bình là 6.809,92 ha. Chi tiết diện tích các loại đất thể hiện trong bảng 3.1 cụ thể như sau:

**Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Thái Bình năm 2024**

<b>STT</b>	<b>Mục đích sử dụng đất</b>	<b>Mã</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Cơ cấu (%)</b>
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN</b>		6.809,92	100
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>3.264,5</b>	47,94
1.1	<i>Đất sản xuất nông nghiệp</i>	<i>SXN</i>	2.856,31	41,94
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	2.625,58	38,56
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	2.295,03	33,70
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	330,55	4,85
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	230,73	3,39
1.2	<i>Đất lâm nghiệp</i>	<i>LNP</i>	0,0	0,0
1.3	<i>Đất nuôi trồng thủy sản</i>	<i>NTS</i>	355,89	5,23
1.4	<i>Đất làm muối</i>	<i>LMU</i>	0,0	0,0
1.5	<i>Đất nông nghiệp khác</i>	<i>NKH</i>	52,30	0,77
<b>2</b>	<b>Phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>3.542,82</b>	52,02
2.1	<i>Đất ở</i>	<i>OTC</i>	1.023,49	15,03
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	601,79	8,84
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	421,7	6,19
2.2	<i>Đất chuyên dùng</i>	<i>CDG</i>	2.105,81	30,92
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan công trình sự nghiệp	CTS	29,35	0,43
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	18,92	0,28
2.2.3	Đất an ninh	CAN	13,64	0,20
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	1,87	0,03
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	73,48	1,08
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	1.572,18	23,09
2.2.7	Đất khu công nghiệp	SKK	396,37	5,82
2.3	<i>Đất tôn giáo</i>	<i>TON</i>	23,8	0,35
2.4	<i>Đất tín ngưỡng</i>	<i>TIN</i>	15,89	0,23

STT	Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	87,42	1,28
2.6	Đất sông suối, kênh, rạch	SON	184,74	2,71
2.7	Đất mặt nước chuyên dùng	MNC	4,14	0,06
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	40,72	0,01
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>CSD</b>	<b>2,6</b>	<b>0,04</b>
	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	2,6	0,04

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình)

Trong đó:

- Đất nông nghiệp: 3.264,50 ha, chiếm 47,94% diện tích đất tự nhiên.
- Đất phi nông nghiệp: 3.542,82 ha, chiếm 52,02% diện tích đất tự nhiên.
- Đất chưa sử dụng: 2,60 ha, chiếm 0,04% diện tích đất tự nhiên.

### 3.2.2. Tình hình công tác quản lý nhà nước về đất đai

#### 3.2.2.1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó

Sau khi Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai có hiệu lực, UBND thành phố Thái Bình đã tổ chức các lớp tập huấn cho các cán bộ chủ chốt từ huyện đến cơ sở. Đồng thời tổ chức tuyên truyền, tìm hiểu về Luật Đất đai trên các phương tiện thông tin đại chúng và bằng nhiều hình thức phong phú nhằm giúp người dân hiểu và thực hiện Luật Đất đai. Qua đó uốn nắn kịp thời những trường hợp vi phạm trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn, tổ chức công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để người dân biết và góp ý trong quá trình tổ chức thực hiện. Việc cập nhật các văn bản mới thường xuyên được thực hiện và áp dụng kịp thời. Nên công tác quản lý về đất đai ngày càng chặt chẽ và phù hợp với thực tế hơn. Hiện tại, UBND thành phố Thái Bình đang thực hiện triển khai, tập huấn các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024.

#### 3.2.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ hành chính, lập bản đồ hành chính

Đến nay, thành phố Thái Bình đã hoàn thành việc phân định ranh giới hành chính giữa các phường, xã trong thành phố và với các huyện trong tỉnh. Đến nay ranh giới hành chính rõ ràng, không có vướng mắc về địa giới hành chính các phường, xã trong thành phố và với các huyện trong tỉnh. Hiện

tại bản đồ nền có địa giới đã được xây dựng, đồng thời công bố diện tích tự nhiên của các cấp hành chính. Hồ sơ được lập, lưu trữ và quản lý theo đúng quy định của pháp luật.

*c. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ và quy hoạch sử dụng đất; điều tra đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất*

Công tác khảo sát, đánh giá, phân hạng đất của thành phố Thái Bình được triển khai khá tốt, cơ bản đáp ứng được mục tiêu của ngành. Việc đánh giá, phân hạng đất đã được thực hiện trên hầu hết diện tích đất nông, lâm nghiệp tạo cơ sở cho việc định giá, thu thuế, bồi thường về đất đai.

Toàn thành phố Thái Bình đã được đo đạc bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các xã, phường, thị trấn tỷ lệ 1/5000; bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 có 10 xã được đo đạc chính quy; còn lại 11 xã hiện đang sử dụng bản đồ đo đạc từ năm 1982-1988 theo Chỉ thị 299 (đo không khép kín), phương pháp đo thủ công nên có độ chính xác không cao, hiện nay biến động về hình thể, diện tích, loại đất nhiều nên rất khó khăn trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất: Đến nay đã xây dựng được bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

*d. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

Do nhận thức đây là công tác quan trọng để quản lý đất đai theo luật định, định hướng cho người sử dụng đất đúng mục đích có hiệu quả. UBND thành phố Thái Bình đã giao nhiệm vụ cho cơ quan quản lý đất đai của thành phố phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai, cụ thể:

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, UBND thành phố đã giao phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp các cơ quan chuyên môn xây dựng kế hoạch sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

*e. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất*

Trong những năm vừa qua, việc thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Bình đã đạt được những kết quả tích cực, tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Nhìn chung, chất lượng công tác kiểm kê, thống kê về đất đai đã được nâng cao thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, tình trạng về bản đồ, số liệu thiếu hoặc không khớp giữa các năm, các đợt kiểm kê, thống kê đất đai từng bước được hạn chế.

*f. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*

Hiện nay, thành phố Thái Bình không có các văn bản riêng được ban hành để cụ thể hóa chính

sách của Trung ương và của tỉnh Thái Bình. Theo đó, công tác BT, HT, TĐC được thực hiện theo các văn bản pháp luật được Trung ương và tỉnh Thái Bình ban hành. Ngoài việc cần thực hiện theo các quyết định chung của tỉnh Thái Bình về các định mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các văn bản do thành phố Thái Bình ban hành trong một dự án bao gồm: Thông báo thu hồi đất do UBND thành phố ban hành; Quyết định thành lập hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Quyết định thành lập tổ công tác; Quyết định phê duyệt phương án tổng thể,...

Hiện tại thành phố Thái Bình đang triển khai hơn 40 dự án lớn nhỏ. Tuy nhiên, do thiếu nguồn vốn cũng như một số chính sách còn nhiều bất cập nên ảnh hưởng rất nhiều trong việc đảm bảo tiến độ dự án và giải quyết những đòi hỏi thỏa đáng của người dân.

Mặc dù các địa phương đã vào cuộc tích cực song công tác giải phóng mặt bằng còn gặp một số khó khăn, vướng mắc như: Việc áp giá bồi thường giải phóng mặt bằng chưa thống nhất; thiết kế các hạng mục của dự án chưa đầy đủ nên khi triển khai thi công đã phát sinh nhiều điểm ảnh hưởng đến ruộng vườn của người dân; công tác sắp xếp tái định cư cho các hộ bị ảnh hưởng chưa được chuẩn bị kỹ nên nhiều hộ sau khi bàn giao đất vẫn chưa nhận được mặt bằng để tái định cư... Đặc biệt, việc xác định giá đất bồi thường, giá đất tái định cư còn nhiều bất cập là một trong vướng mắc lớn nhất mà thành phố Thái Bình đang gặp phải.

*g) Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

*\* Đăng kí đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính.*

Việc đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Cho đến nay hầu hết các xã, thị trấn, các chủ sử dụng đất đều đã tiến hành kê khai, đăng kí quyền sử dụng đất của mình. Hiện nay 19/19 phường, xã của thành phố Thái Bình vẫn đang sử dụng hồ sơ địa chính được lập theo quy định tại Thông tư số 29/2004/ TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính để theo dõi và quản lý.

Việc đăng ký đất đai; lập và lưu trữ hồ sơ địa chính gắn với việc cấp GCN, chỉnh lý GCN trên địa bàn thành phố Thái Bình được giao cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Bình thực hiện. Với đội ngũ cán bộ, chuyên viên có chuyên môn cao nên công tác đăng ký đất đai đã dần đi vào ổn định, cập nhật kịp thời tình hình biến động đất đai.

- Hồ sơ địa chính: Hồ sơ địa chính gồm hệ thống bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính . . . Hầu hết các loại tài liệu trong hồ sơ địa chính của huyện được lập theo đúng quy định của pháp luật.

*\* Công tác cấp GCN*

Công tác đăng ký đất đai cấp GCN được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tính đến ngày 31/12/2023 tổng số GCN đã cấp là 102.238 giấy cho 102.238 hộ gia đình, cá nhân đối với đất nông nghiệp và đất ở (diện tích cấp được là 12.072,8 ha), đạt khoảng 96,85% so với tổng số hộ đăng ký cấp GCN. Nhìn chung trong giai đoạn tới khối lượng giấy chứng nhận cần phải cấp cho các loại đất trên địa bàn thành phố Thái Bình là khá lớn, đặc biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

*h) Phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai*

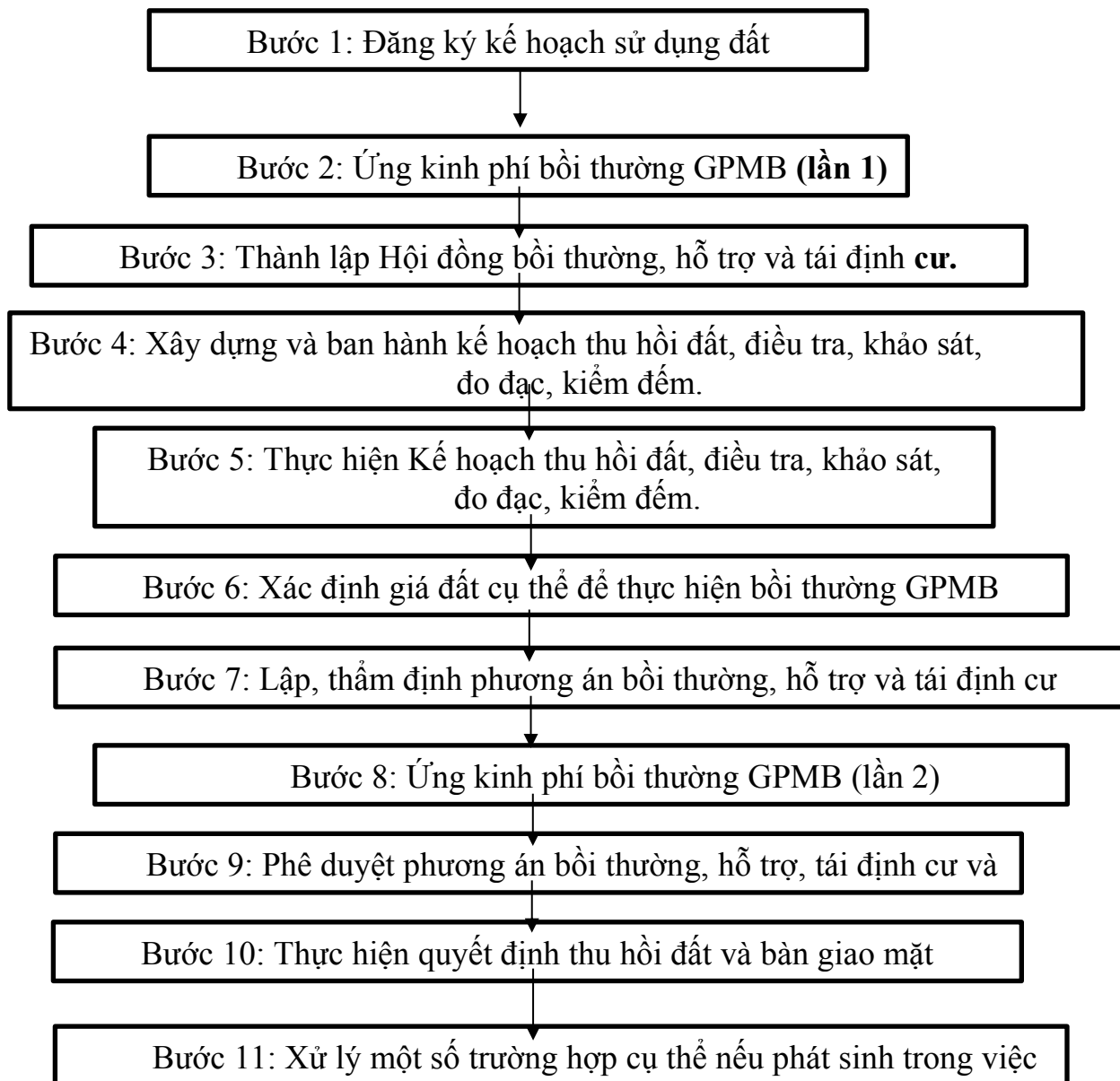
Sau khi Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành có hiệu lực, Ngày 01/8/2024, UBND thành phố Thái Bình đã tổ chức Hội nghị tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành đến các đối tượng là lãnh đạo các phòng, ban chuyên môn của UBND thành phố; lãnh đạo UBND, công chức Địa chính - MT, công chức Tư pháp - Hộ tịch các xã, phường nhằm nâng cao nhận thức pháp luật đất đai của các đối tượng tham gia, góp phần thực hiện tốt hơn nhiệm vụ quản lý đất đai trên địa bàn.

### **3.3. Đánh giá tình hình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình**

#### ***3.3.1. Quy trình thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại 2 dự án***

Trong những năm gần đây tỉnh Thái Bình đã đẩy mạnh thu hút đầu tư, trong đó huyện Thái Thụy đóng một vai trò hết sức quan trọng, có nhiều dự án được đầu tư liên quan tới công tác GPMB.

Quy trình bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tiến hành theo Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2014 của UBND tỉnh Thái Bình về việc ban hành Quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình bao gồm các bước sau:



**Hình 3.2. Quy trình bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

### 3.3.2. Khái quát về các dự án nghiên cứu

#### 3.3.2.1. Dự án Phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình (dự án 1)

Vị trí đất thu hồi: xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình

Diện tích: Tổng diện tích : 2.920,3 m<sup>2</sup>

Thời gian thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng: tháng 8/2019 – 12/2019

Tổng số hộ trong khu vực thu hồi đất: tổng là 120 hộ gia đình

Tổng số hộ được bồi thường, hỗ trợ: 120 hộ

Số liệu chi tiết được thể hiện tại bảng 3.2:

**Bảng 3.2. Tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ dự án 1**

STT	Hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Kinh phí	Đơn vị
	<b>Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB (I+II):</b>	<b>557.787.510</b>	<b>đồng</b>
<b>I</b>	<b>Kinh phí bồi thường, hỗ trợ (1+2):</b>	<b>546.850.500</b>	<b>đồng</b>
1	Bồi thường về đất	122.652.600	đồng
2	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm	181.799.100	đồng
3	Hỗ trợ khác	242.398.800	đồng
<b>II</b>	<b>Kinh phí tổ chức thực hiện GPMB</b>	<b>10.937.010</b>	<b>đồng</b>

(Nguồn: trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình)

Tổng kinh phí phục vụ cho bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án này là 557.787.510 đồng, trong đó:

- Tiền bồi thường về đất: 122.652.600 đồng
- Tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 181.799.100 đồng
- Tiền hỗ trợ khác: 242.398.800 đồng.
- Kinh phí giải phóng mặt bằng: 10.937.010 đồng

**3.3.2.2. Dự án Xây dựng Sở Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Thái Bình (Dự án 2)**

Vị trí đất thu hồi: phường Hoàng Diệu, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình

Diện tích: Tổng diện tích : 18.935,4 m<sup>2</sup>

Thời gian thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng: Tháng 6/2020 – 09/2020

Tổng số hộ trong khu vực thu hồi đất: tổng là 50 hộ gia đình

Tổng số hộ được bồi thường, hỗ trợ: 71 hộ

Số liệu chi tiết được thể hiện tại bảng 3.3:

**Bảng 3.3. Tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ dự án 2**

STT	Hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Kinh phí	Đơn vị
	<b>Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB (I+II):</b>	<b>5.903.416.653</b>	<b>đồng</b>
<b>I</b>	<b>Kinh phí bồi thường, hỗ trợ (1+2):</b>	<b>5.787.663.385</b>	<b>đồng</b>
1	Bồi thường về đất	961.758.000	đồng
2	Bồi thường về tài sản trên đất	105.104.638	đồng
3	Bồi thường, hỗ trợ di chuyển mồ mã	1.026.569.547	đồng
4	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm	1.192.961.700	đồng
5	Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất	513.000.000	đồng
6	Hỗ trợ khác	1.988.269.500	đồng
<b>II</b>	<b>Kinh phí tổ chức thực hiện GPMB</b>	<b>115.753.268</b>	<b>đồng</b>

(Nguồn: trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình)



Tổng kinh phí phục vụ cho bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án này là 5.903.416.653 đồng, trong đó:

- Tiền bồi thường về đất: 961.758.000 đồng
- Bồi thường về tài sản trên đất: 105.104.638 đồng
- Tiền bồi thường, hỗ trợ di chuyển mồ mã: 1.026.569.547 đồng
- Tiền hỗ trợ ổn định đời sống, ổn định sản xuất: 513.000.000 đồng
- Tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 1.192.961.700 đồng
- Tiền hỗ trợ khác: 1.988.269.500 đồng.
- Kinh phí giải phóng mặt bằng: 115.753.268 đồng

**3.3.2.3. Dự án Đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư số 7, phường Phú Khánh, thành phố Thái Bình (dự án 3)**

Vị trí đất thu hồi: phường Phú Khánh, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình

Diện tích: Tổng diện tích : 1.728,5 m<sup>2</sup>

Thời gian thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng: Tháng 10/2020 – 12/2020

Tổng số hộ trong khu vực thu hồi đất: tổng là 02 hộ gia đình

Tổng số hộ được bồi thường, hỗ trợ: 11

Số liệu chi tiết được thể hiện tại bảng 3.4:

**Bảng 3.4. Bảng tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án 3**

STT	Hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Kinh phí	Đơn vị
	<b>Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB (I+II):</b>	<b>1.400.987.357</b>	<b>đồng</b>
<i>I</i>	<i>Kinh phí bồi thường, hỗ trợ (1+2):</i>	<i>1.373.517.017</i>	<i>đồng</i>
1	1. Bồi thường về đất	85.009.680	đồng
2	2. Bồi thường về tài sản trên đất	999.307.337	đồng
3	4. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm	103.320.000	đồng
4	5. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất	13.680.000	đồng
5	6. Hỗ trợ khác	172.200.000	đồng
<i>II</i>	<i>Kinh phí tổ chức thực hiện GPMB</i>	<i>24.470.340</i>	<i>đồng</i>

(Nguồn: trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình)

Tổng kinh phí phục vụ cho bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án này là 1.400.987.357 đồng, trong đó:

- Tiền bồi thường về đất: 82.656.000 đồng
- Bồi thường về tài sản trên đất: 999.307.337 đồng

- Tiền hỗ trợ ổn định đời sống, ổn định sản xuất: 13.680.000 đồng
- Tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 103.320.000 đồng
- Tiền hỗ trợ khác: 172.200.000 đồng
- Kinh phí giải phóng mặt bằng: 24.470.340 đồng.

### 3.3.3. Kết quả xác định đối tượng được bồi thường

Trên cơ sở áp dụng các quy định của pháp luật, kết quả xác định đối tượng được bồi về đất tại 3 dự án nghiên cứu có 202 đối tượng bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. Tổng số đối tượng bị thu hồi đất 173 đối tượng, 20 hộ gia đình không bị thu hồi đất nhưng có tài sản trên đất bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. Trong đó 172 hộ gia đình đủ điều kiện được bồi thường về đất, phần diện tích đất còn lại không được bồi thường về đất do UBND xã Phú Xuân quản lý. Chi tiết được thể hiện tại bảng 3.5:

**Bảng 3.5. Kết quả các đối tượng được bồi thường tại 3 dự án nghiên cứu**

STT	Hạng mục	Dự án 1	Dự án 2	Dự án 3
1	Tổng số đối tượng bị thiệt hại	120	71	11
2	Tổng số đối tượng bị thu hồi đất	121	50	02
3	Tổng số hộ đủ điều kiện được bồi thường về đất	120	50	02
4	Tổng số hộ đủ điều kiện được bồi thường về tài sản trên đất	-	71	11

(Nguồn: trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình)

Dự án thứ 1 có 121 đối tượng bị thu hồi đất, trong đó có 120 hộ gia đình bị thu hồi đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, các hộ này đều đã có GCN. Kết quả xác định 100% số hộ này đủ điều kiện được bồi thường về đất.

Dự án 2 thu hồi chủ yếu đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân. Trên cơ sở áp dụng các quy định, căn cứ vào nguồn gốc đất của các hộ gia đình, cá nhân, các giấy tờ pháp lý liên quan cho thấy trong 71 hộ gia đình bị ảnh hưởng, trong đó có 50 hộ bị thu hồi đất nông nghiệp. Kết quả xác định có 50 hộ gia đình đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ khi bị thu hồi đất; 21 hộ còn lại không có đất bị thu hồi, nhưng có tài sản là cây trồng và mồ mả trong phần diện tích đất bị thu hồi thuộc quyền quản lý của UBND phường Hoàng Diệu. Các hộ này được xác định đủ điều kiện được bồi thường về cây trồng và chi phí đào bốc, di chuyển mồ mả.

Dự án thứ 3 chỉ có 2 hộ bị thu hồi đất. 2 hộ này đều đã có GCN, được xác nhận đủ điều kiện được bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Bên cạnh đó, 9 hộ gia đình không có đất bị thu hồi, nhưng có tài sản là cây trồng trên diện tích đất giao

thông do UBND phường Phú Khánh quản lý. Kết quả xác định 09 hộ gia đình này đủ điều kiện được bồi thường về cây trồng trên đất.

### 3.3.4. Kết quả bồi thường về đất

Căn cứ xác định đơn giá bồi thường về đất tại dự án 1 được xác định theo Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh Thái Bình về việc ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình; quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 23/01/2019 của UBND tỉnh Thái Bình về quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh năm 2019. Đơn giá bồi thường về đất của dự án 2 và dự án 3 căn cứ vào Quyết định 22/2019/QĐ-UBND về Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình, áp dụng trong giai đoạn 2020 – 2024; quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 19/02/2020 của UBND tỉnh Thái Bình về quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh năm 2020. Số liệu chi tiết thể hiện tại bảng 3.6:

**Bảng 3.6. Kết quả bồi thường về đất tại 3 dự án nghiên cứu**

TT	Loại đất	Đơn giá (đồng/ m <sup>2</sup> )			Hệ số điều chỉnh (K)	Chênh lệch	Diện tích bồi thường (m <sup>2</sup> )	Kinh phí bồi thường (đồng)
		Giá đất theo bảng giá	Giá đất bồi thường tại Dự án	Giá đất thị trường				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4)/(3)	(7) = (5)/(4)	(8)	(9)
<b>Dự án 1</b>								
	Đất chuyên trồng lúa	42.000	42.000	65.000	1,0	1,55	2920,3	122.652.600
<b>Dự án 2</b>								
	Đất chuyên trồng lúa	42.000	50.400	65.000	1,2	1,29	19.082,5	961.758.000
<b>Dự án 3</b>								
	Đất trồng lúa	42.000	50.400	65.000	1,2	1,29	1.640,0	82.656.000

(Nguồn: trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình)

Từ kết quả bảng trên có thể nhận thấy, có sự chênh lệch cao giữa giá bồi thường và giá thị trường nguyên nhân do những đất nông nghiệp này bám các trục đường giao thông chính và có khả năng cao chuyển sang đất phi nông nghiệp cùng với đó mức giá bồi thường về đất nông nghiệp lại giữ nguyên mà không có sự điều chỉnh nhiều theo thời gian, vị trí đất trong giai đoạn này, điều đó cho thấy sự chưa tương xứng giữa giá đất nông nghiệp được ban hành với giá trị thực tế do đất mang lại. Chính vì vậy, quá trình giải phóng mặt bằng tại dự án 1 bị chậm trễ xong do nhận nhiều kiến nghị về đơn giá bồi thường về đất, cụ thể là 11 hộ gia đình, cá nhân và phải thực hiện cưỡng chế thu hồi nên dự án đã bị chậm tiến độ so với thời gian dự kiến đến tận Quý I năm 2020 mới hoàn thành xong.

Đặc biệt, mặc dù 3 dự án được thu hồi đất tại năm 2019 và 2020, giá đất theo bảng giá được thực hiện theo 2 giai đoạn khác nhau (2015 – 2019 và 2020 – 2024) nhưng giá đất nông nghiệp trên bảng giá tại 2 giai đoạn này đều bằng 42.000 đồng. Bên cạnh đó giá đất chuyển nhượng trên thị trường của 2 thời điểm này cũng đều tương ứng bằng nhau (65.000 đồng). Hệ số điều chỉnh giá đất xác định tiền bồi thường về đất của dự án 1 thực hiện năm 2019 xác định tương ứng là 1,0; dự án 2 và dự án 3 thực hiện năm 2020, hệ số xác định là 1,5 lần. Điều này cho thấy công tác định giá ngày càng sát với giá thị trường, dần dần đạt được sự đồng thuận của hầu hết người dân có đất bị thu hồi.

### **3.3.5. Bồi thường về tài sản gắn liền với đất**

Căn cứ theo quy định của pháp luật ở từng thời điểm, UBND tỉnh Thái Bình đã ban hành các quyết định quy định về giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc, cây trồng hoa màu khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Biên bản kiểm kê khối lượng thực tế là cơ sở cho việc áp giá tính bồi thường của các hạng mục công trình, tài sản của từng hộ gia đình.

Đối với hoa màu trên diện tích đất thu hồi đủ điều kiện bồi thường thì được bồi thường theo mức giá do UBND tỉnh Thái Bình quy định.

***Bảng 3.7. Kết quả bồi thường về cây cối, hoa màu tại 3 dự án nghiên cứu***

<b>STT</b>	<b>Nội dung bồi thường, hỗ trợ</b>	<b>Dự án 1</b>	<b>Dự án 2</b>	<b>Dự án 3</b>
<b>1</b>	<b>Bồi thường cây trồng trên đất</b>	-	105.104.638	999.307.337
<b>2</b>	<b>Bồi thường chi phí di chuyển mồ mả</b>	-	1.026.569.547	-
<b>Tổng</b>		-	<b>207.761.592</b>	<b>999.307.337</b>

*(Nguồn: trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình)*

Dự án 2 có 71 đối tượng có tài sản trên đất bị ảnh hưởng, đất thu hồi gồm đất nông nghiệp nên khi kiểm kê khối lượng cây cối hoa màu để bồi thường khá đa dạng và phức tạp. Trong đó có 52 hộ được bồi thường về cây trồng, tổng kinh phí bồi thường về cây cối hoa màu là 105.104.638 đồng; 19 hộ được bồi thường chi phí đào, bốc, di chuyển mô mả, tổng kinh phí là 1.026.569.547 đồng. Dự án 3 có 11 hộ được bồi thường về cây trồng trên đất, tổng kinh phí bồi thường là 999.307.337 đồng. Mức bồi thường này phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, kết quả 100% người dân bị thiệt hại đồng thuận với mức bồi thường tại 2 dự án này.

### 3.3.6. Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ

Song song với công tác bồi thường, để giúp cho người dân ổn định sản xuất và đời sống sau khi bị thu hồi đất, Hội đồng GPMB đã áp dụng một loạt các chính sách hỗ trợ. Tùy từng trường hợp và điều kiện cụ thể để áp dụng các chính sách khác nhau nhằm đảm bảo công bằng xã hội.

Mức giá đối với các loại hỗ trợ của 3 dự án nghiên cứu được căn cứ theo Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2014 của UBND tỉnh Thái Bình về việc ban hành Quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình và Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Thái Bình về việc sửa đổi, bổ sung một số chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo Quyết định 08/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh Thái Bình cụ thể như sau:

Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại 3 dự án thể hiện tại bảng 3.8:

**Bảng 3.8. Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ tại 3 dự án**

TT	Chỉ tiêu	Kinh phí hỗ trợ (đồng)			
		Dự án 1	Dự án 2	Dự án 3	Tổng 03 dự án
1	Hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất	-	513.000.000	13.680.000	526.680.000
2	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm	181.699.100	1.192.961.700	103.320.000	1.477.980.800
	<b>Tổng</b>	181.699.100	1.705.961.700	117.000.000	1.822.961.700

(Nguồn: trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình)

Tại dự án 1 không có hỗ trợ ổn định đời sống, vì 100% số hộ có đất bị thu hồi dưới 10% diện

tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, tổng kinh phí hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm là 181.699.100 đồng. Tại dự án 2 áp dụng mức hỗ trợ là Hỗ trợ ổn định đời sống và Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm với tổng kinh phí hỗ trợ là 1.705.961.700 đồng. Tại dự án 3 áp dụng chính sách Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm với tổng kinh phí hỗ trợ là 117.000.000 đồng. Đơn giá hỗ trợ ổn định đời sống được xác định phù hợp với quy định chung tại Nghị định 47/2014/NĐ-CP. Tuy nhiên, đơn giá hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được xác định tại 3 dự án là 1,5 lần giá đất (tương ứng 65.000 đồng/m<sup>2</sup>) là quá thấp so với mặt bằng chung của cả nước. Điều này gây khó khăn cho công tác thu hồi đất, có tác động lớn đến những hộ gia đình bị mất đất nông nghiệp.

### **3.4. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn nghiên cứu**

#### **3.4.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng**

Việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Bình được tổng hợp từ ý kiến của 30 cán bộ, công chức, viên chức có liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại 3 dự án nghiên cứu. Kết quả xác định được 18 yếu tố ảnh hưởng, được chia thành 5 nhóm các yếu tố ảnh hưởng như sau:

- Nhóm yếu tố chính sách, pháp luật (P) bao gồm: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đăng ký đất đai, cấp GCN; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

- Nhóm yếu tố tài chính (G): đơn giá bồi thường về đất; đơn giá bồi thường tài sản; đơn giá hỗ trợ;

- Nhóm yếu tố về thửa đất (T): vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, pháp lý thửa đất;

- Nhóm yếu tố liên quan đến người sử dụng đất (N): thu nhập của người dân, trình độ dân trí, hiểu biết về pháp luật đất đai;

- Nhóm yếu tố tổ chức thực hiện (TC): xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; triển khai công tác bồi thường, GPMB; tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai; năng lực cán bộ chuyên môn.

Chi tiết tổng hợp các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình được thể hiện chi tiết theo bảng 3.9 như sau:

**Bảng 3.9. Tổng hợp các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình**

STT		Yếu tố đánh giá	Ký hiệu
<b>I</b>		<b>Nhóm yếu tố chính sách, pháp luật</b>	<b>P</b>
1	1	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	P1
2	2	Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	P2
3	3	Đăng ký đất đai, cấp GCN	P3
4	4	Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo	P4
<b>II</b>		<b>Nhóm yếu tố tài chính</b>	<b>G</b>
5	1	Đơn giá bồi thường về đất	G1
6	2	Đơn giá bồi thường tài sản	G2
7	3	Đơn giá hỗ trợ	G3
<b>III</b>		<b>Nhóm yếu tố về thửa đất</b>	<b>T</b>
8	1	Vị trí	T1
9	2	Diện tích	T2
10	3	Mục đích sử dụng đất	T3
11	4	Pháp lý thửa đất	T4
<b>IV</b>		<b>Nhóm yếu tố liên quan đến người sử dụng đất</b>	<b>N</b>
12	1	Thu nhập của người dân	N1
13	2	Trình độ dân trí	N2
14	3	Hiểu biết pháp luật về đất đai	N3
<b>V</b>		<b>Nhóm yếu tố tổ chức thực hiện</b>	<b>TC</b>
15	1	Xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	TC1
16	2	Triển khai công tác bồi thường, GPMB	TC2
17	3	Tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai	TC3
18	4	Năng lực cán bộ chuyên môn	TC4

(Nguồn: tổng hợp số liệu điều tra)

### 3.4.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng

#### 3.4.2.1. Kiểm nghiệm độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha

Số liệu được đưa vào phần mềm SPSS 20, kiểm nghiệm độ tin cậy thang đo cho từng nhân tố được tiến hành, sau khi kiểm định cả 18 biến quan sát đều thỏa mãn điều kiện hệ số Cronbach's Alpha  $\geq 0,6$  để tiến hành các phân tích tiếp theo, kết quả thể hiện ở bảng 3.10

**Bảng 3.10. Kết quả kiểm định độ tin cậy các thang đo**

STT	Ký hiệu	Yêu tố đánh giá	Hệ số Cronbach's Alpha
<b>I</b>	<b>P</b>	<b>Nhóm yêu tố chính sách, pháp luật</b>	<b>0,766</b>
1	P1	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	0,689
2	P2	Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	0,712
3	P3	Đăng ký đất đai, cấp GCN	0,845
4	P4	Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo	0,775
<b>II</b>	<b>G</b>	<b>Nhóm yêu tố tài chính</b>	<b>0,784</b>
5	G1	Đơn giá bồi thường về đất	0,785
6	G2	Đơn giá bồi thường tài sản	0,629
7	G3	Đơn giá hỗ trợ	0,729
<b>III</b>	<b>T</b>	<b>Nhóm yêu tố về thửa đất</b>	<b>0,727</b>
8	T1	Vị trí	0,734
9	T2	Diện tích	0,628
10	T3	Mục đích sử dụng đất	0,654
11	T4	Pháp lý thửa đất	0,627
<b>IV</b>	<b>N</b>	<b>Nhóm yêu tố liên quan đến người sử dụng đất</b>	<b>0,835</b>
12	N1	Thu nhập của người dân	0,854
13	N2	Trình độ dân trí	0,828
14	N3	Hiểu biết pháp luật về đất đai	0,834
<b>V</b>	<b>TC</b>	<b>Nhóm yêu tố tổ chức thực hiện</b>	<b>0,627</b>
15	TC1	Xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	0,618
16	TC2	Triển khai công tác bồi thường, GPMB	0,630
17	TC3	Tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai	0,742
18	TC4	Năng lực cán bộ chuyên môn	0,683

(Nguồn: tổng hợp số liệu điều tra)



Kết quả phân tích kiểm định hệ số Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) cho thấy  $K = 0,801$  thỏa mãn điều kiện  $0,5 < KMO < 1$ , do vậy dữ liệu thực tế trong nghiên cứu là phù hợp cho phân tích nhân tố khám phá (EFA). Bên cạnh đó, kết quả kiểm định Barlett cho giá trị  $Sig. = 0,00 < 0,05$ . Điều này chứng các biến phân tích đều có tác động với nhau trong tổng thể nghiên cứu. Chi tiết được thể hiện tại bảng 3.11:

**Bảng 3.11. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test**

KMO and Bartlett's Test		Hệ số tương quan
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy		0,801
Bartlett's Test of Sphericity	Approx, Chi-Square	1.379,006
	df	162
	Sig	0,000

(Nguồn: tổng hợp, xử lý số liệu điều tra)

#### 3.4.2.2. Phân tích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố

Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng chỉ ra rằng: có 5 nhóm với 18 yếu tố có ảnh hưởng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Trong đó nhóm yếu tố tài chính có mức độ ảnh hưởng lớn nhất với 29,31%; tiếp đến là nhóm yếu tố chính sách, pháp luật đất đai, nhóm yếu tố tổ chức thực hiện và nhóm yếu tố liên quan đến thửa đất với mức độ ảnh hưởng lần lượt là 25,32%; 22,05% và 15,37%; thấp nhất là nhóm yếu tố liên quan đến người sử dụng đất với mức độ ảnh hưởng là 8,85%. Kết quả chi tiết thể hiện trong bảng 3.12.

Trong nhóm yếu tố tài chính, yếu tố đơn giá hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất có tác động mạnh nhất với 43,25%, yếu tố đơn giá bồi thường về đất và đơn giá bồi thường về tài sản được đánh giá có mức độ ảnh hưởng tương ứng là 25,21% và 31,54%. Tổng thể nhóm yếu tố này có tác động có mức tác động lớn nhất đến tổng thể công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn nghiên cứu với mức độ 29,31%.

Trong nhóm yếu tố chính sách, pháp luật, yếu tố chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cho rằng có mức độ ảnh hưởng mạnh nhất với 35,92%; yếu tố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có mức độ ảnh hưởng yếu nhất với 15,08%.

Nhóm yếu tố tổ chức thực hiện có mức độ ảnh hưởng đứng thứ đến kết quả chung, tương ứng với 22,5%. Trong đó yếu tố xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và yếu tố tuyên truyền phổ biến pháp luật có mức độ ảnh hưởng tương đồng nhau với con số 29,45% và 29,42%. 2 yếu tố có mức độ ảnh hưởng yếu hơn là yếu tố năng lực cán bộ chuyên môn với 21,8% và yếu tố triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng với 19,33%.

**Bảng 3.12. Tổng hợp mức độ ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Bình**

Đơn vị tính: %

STT	Ký hiệu	Yếu tố đánh giá	Mức ảnh hưởng cục bộ	Mức ảnh hưởng toàn cục
<b>I</b>	<b>P</b>	<b>Nhóm yếu tố chính sách, pháp luật</b>	<b>100%</b>	<b>25,32</b>
1	P1	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	15,08	3,82
2	P2	Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	35,92	9,09
3	P3	Đăng ký đất đai, cấp GCN	20,45	5,18
4	P4	Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo	28,55	7,23
<b>II</b>	<b>G</b>	<b>Nhóm yếu tố tài chính</b>	<b>100%</b>	<b>29,31</b>
5	G1	Đơn giá bồi thường về đất	25,21	7,39
6	G2	Đơn giá bồi thường tài sản	31,54	9,24
7	G3	Đơn giá hỗ trợ	43,25	12,68
<b>III</b>	<b>T</b>	<b>Nhóm yếu tố về thửa đất</b>	<b>100%</b>	<b>15,37</b>
8	T1	Vị trí	28,15	4,33
9	T2	Diện tích	38,35	5,89
10	T3	Mục đích sử dụng đất	18,72	2,88
11	T4	Pháp lý thửa đất	14,78	2,27
<b>IV</b>	<b>N</b>	<b>Nhóm yếu tố liên quan đến người sử dụng đất</b>	<b>100%</b>	<b>8,95</b>
12	N1	Thu nhập của người dân	25,82	2,31
13	N2	Trình độ dân trí	32,44	2,90
14	N3	Hiểu biết pháp luật về đất đai	41,74	3,74
<b>V</b>	<b>TC</b>	<b>Nhóm yếu tố tổ chức thực hiện</b>	<b>100%</b>	<b>22,05</b>
15	TC1	Xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	29,45	6,49
16	TC2	Triển khai công tác bồi thường, GPMB	19,33	4,26
17	TC3	Tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai	29,42	6,49
18	TC4	Năng lực cán bộ chuyên môn	21,80	4,81

(Nguồn: tổng hợp, xử lý số liệu điều tra)

Nhóm yếu tố về thửa đất có mức độ ảnh hưởng trong tổng thể là 15,37%. Trong đó các yếu tố diện tích thửa đất có mức độ ảnh hưởng mạnh nhất với 38,35%, yếu tố ảnh hưởng ít nhất là pháp lý thửa đất với 14,78%.

Nhóm yếu tố ảnh hưởng yếu nhất là nhóm các liên quan đến người sử dụng đất. Trong đó yếu tố hiểu biết pháp luật đất đai của người dân chiếm tỷ lệ 41,74%. Yếu tố trình độ dân trí và thu nhập của người dân có mức độ ảnh hưởng lần lượt là 32,44% và 25,82%.

### **3.5. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Thái Bình**

#### ***3.5.1. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính***

Pháp luật đất đai đóng vai trò quan trọng trong sự nghiệp phát triển đất nước, là nhân tố không thể thiếu trong sự nghiệp công nghiệp hoá - hiện đại hoá. Hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung và hệ thống pháp luật đất đai nói riêng là đòi hỏi bắt buộc của Nhà nước pháp quyền. Đồng thời, để đảm bảo đạt hiệu quả trong việc BT, HT&TĐC, pháp luật cần tập trung một số vấn đề sau:

- Điều chỉnh giá đất:

+ Giá các loại đất, phương pháp xác định hiện nay còn mang nặng tính chủ quan, chưa phản ánh đúng thực chất giá trị QSDĐ. Giá đất không được xác định chính xác làm thiệt hại cho Nhà nước khi khai thác các nguồn tài chính về đất đai (các khoản thuế). Trong trường hợp định giá đất thấp thì người có đất bị thu hồi sẽ chịu thiệt thòi và dễ dẫn đến phản ứng tiêu cực; còn người được giao đất lại được hưởng lợi (do nộp tiền sử dụng đất với giá thấp), điều đó làm phát sinh nhiều tiêu cực; tổng quan thì Nhà nước vẫn chịu thiệt hại nhiều nhất.

+ Như vậy, việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất sao cho phù hợp.

- Việc sửa đổi, hoàn thiện hệ thống chính sách pháp luật của Nhà nước, các cấp chính quyền cần có các văn bản hướng dẫn chi tiết cụ thể phù hợp với thực tế công tác BT, HT, TĐC.

#### ***3.5.2. Giải pháp về nâng cao đội ngũ trình độ cán bộ***

Công tác BT, HT&TĐC là một nhiệm vụ thuộc trách nhiệm của Nhà nước, đã được xác định là quan trọng, thường xuyên và lâu dài. Do vậy, việc xây dựng một hệ thống tổ chức bộ máy chuyên trách làm công tác BT, HT, TĐC là cần thiết để giúp các cấp Chính quyền thực hiện tốt nhiệm vụ quản lý hành chính Nhà nước đối với lĩnh vực công tác này. Việc xây dựng và củng cố tổ chức bộ

máy chuyên trách công tác BT, HT, TĐC cần được quan tâm theo hướng:

- Tiếp tục hoàn thiện quy chế hoạt động và chức năng TTPTQĐ và Hội đồng BT, HT, TĐC. Việc phân công trách nhiệm, quyền hạn cho tổ chức bộ máy chuyên trách rõ ràng sẽ giảm bớt các đầu mối phải làm các thủ tục hành chính và làm rõ trách nhiệm của các cơ quan quản lý hành chính Nhà nước. Đồng thời đề cao trách nhiệm phối hợp giải quyết công việc khi có một tổ chức đứng ra chủ trì xem xét các vấn đề có liên quan đến nhiều ngành quản lý Nhà nước.

- Tạo đầy đủ các điều kiện và phương tiện kỹ thuật cần thiết để tổ chức bộ máy chuyên trách có khả năng nắm bắt được, tổng hợp được nhanh nhạy và kịp thời tình hình trên địa bàn; tăng cường khả năng nghiên cứu hoạch định chính sách và phân tích tình hình thực thi các chính sách trong thực tiễn.

- Tổ chức bộ máy phải được kiện toàn để có đủ đội ngũ cán bộ, viên chức, công chức có kiến thức và năng lực công tác phù hợp; làm việc chuyên trách và ổn định.

Chăm lo kiện toàn, bồi dưỡng đội ngũ công chức chuyên trách làm công tác BT, HT, TĐC: Đội ngũ cán bộ chuyên trách làm công tác BT, HT, TĐC phải được quan tâm đào tạo, bồi dưỡng và kiện toàn thường xuyên. Đó là những cán bộ thay mặt Nhà nước để giải quyết các vấn đề liên quan đến lợi ích, quyền và nghĩa vụ của các tổ chức và công dân trong quá trình thực hiện nhiệm vụ BT, HT, TĐC. Đồng thời là những người thực thi công vụ với tính chuyên nghiệp cao trong lĩnh vực công tác này.

- Cần có chính sách đãi ngộ phù hợp với tính chất phức tạp và yêu cầu trách nhiệm cao trong thực thi công vụ của đội ngũ cán bộ chuyên trách này, để khắc phục tâm lý thiếu an tâm, lo ngại trong môi trường làm việc đôi khi rất căng thẳng.

### ***3.5.3. Giải pháp tuyên truyền về pháp luật đất đai***

Nguyên tắc công khai, dân chủ trong công tác BT, HT, TĐC đã được các cấp Chính quyền quan tâm coi trọng. Kết quả thực hiện công khai, dân chủ đã từng bước góp phần hạn chế những vấn đề tiêu cực, giảm bớt phiền hà, tạo điều kiện cho nhân dân tham gia giám sát và thực hiện chính sách được công bằng, sát thực tế. Tuy nhiên, để nguyên tắc này được thực hiện có hiệu quả hơn nữa, cần quan tâm tiếp tục hoàn thiện cơ chế, quy trình thực hiện công khai, dân chủ như sau:

- Người dân phải được biết ngay từ đầu các thông tin về cơ sở pháp lý của việc BT, HT, TĐC, phạm vi giải toả, các chính sách giá bồi thường, hỗ trợ, vị trí, địa điểm và chính sách TĐC, kế hoạch tổ chức thực hiện. Phải có quy định cụ thể để các hộ dân phải di chuyển biết rõ mình được tham gia

ý kiến bàn bạc về những vấn đề gì. Chính quyền địa phương có thể đọc thông tin chính sách trên loa phát thanh phường, niêm yết các văn bản pháp lý tại các bảng thông tin của tổ dân phố, photo các văn bản cho tổ trưởng tổ dân phố và trưởng ban mặt trận tổ quốc phường để phát cho người dân có nhu cầu tìm hiểu thông tin. UBND phường tổ chức buổi họp công khai pháp lý dự án và những chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải đáp thắc mắc của người dân nhằm đảm bảo thông tin được truyền tải đến người dân một cách tốt nhất.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật ở cơ sở nhằm tạo điều kiện cho các tầng lớp nhân dân có đầy đủ thông tin, nhận thức rõ ràng, đúng đắn về pháp luật, về các chủ trương, chính sách của Nhà nước và của thành phố cũng như ý nghĩa, tầm quan trọng của các dự án được đầu tư trên địa bàn. Tổ trưởng tổ dân phố chính là cầu nối cho chính quyền và người dân địa phương, cần đảm bảo nắm rõ pháp luật để công tác tuyên truyền đạt hiệu quả cao nhất.

## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Thành phố Thái Bình có vị trí quan trọng và thuận lợi, có khả năng giao lưu thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Thái Bình và giao lưu hàng hóa với các tỉnh, thành phố và các huyện trong tỉnh tạo mối quan hệ vùng và hợp tác đầu tư thúc đẩy kinh tế phát triển.

Công tác quản lý đất đai của thành phố luôn được quan tâm và đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Về cơ bản đã hình thành hệ thống quản lý và thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai ngày càng đi vào nề nếp tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý đất đai những năm tiếp theo. Công tác đo vẽ, lập bản đồ địa chính đã được thực hiện xong cho các phường, xã trong thành phố và hoàn thành xây dựng bản đồ số về hiện trạng sử dụng đất tỉ lệ 1/5000 và bản đồ địa chính tỉ lệ 1/1000.

Qua việc đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của 03 dự án trên địa bàn thành phố Thái Bình, đề tài đã chỉ ra những kết quả trong việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại các dự án nghiên cứu. Tuy nhiên, về đơn giá bồi thường, hỗ trợ vẫn còn thấp, dẫn đến sự khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng cũng như đời sống của người dân.

Kết quả nghiên cứu 5 nhóm với 18 yếu tố có ảnh hưởng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Trong đó nhóm yếu tố tài chính có mức độ ảnh hưởng lớn nhất với 29,31%; tiếp đến là nhóm yếu tố chính sách, pháp luật đất đai, nhóm yếu tố tổ chức thực hiện và nhóm yếu tố liên quan đến thửa đất với mức độ ảnh hưởng lần lượt là 25,32%; 22,05% và 15,37%; thấp nhất là nhóm yếu tố liên quan đến người sử dụng đất với mức độ ảnh hưởng là 8,85%.

Để nâng cao hiệu quả của công tác BT, HT, TĐC cần tập thực hiện đồng bộ một số giải pháp về cơ chế chính sách; giải pháp về đào tạo chuyển đổi việc làm; giải pháp về xác định nguồn gốc đất đai, điều tra, khảo sát; giải pháp tuyên truyền để nâng cao nhận thức của người dân về công tác BT, HT, TĐC hiện nay.

### 2. Kiến nghị

Để công tác bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư nhằm bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất, lợi ích của Nhà nước và lợi ích của chủ đầu tư, cần quan tâm đến một số vấn đề sau:

Giá đất do UBND cấp tỉnh quy định thường thấp hơn so với giá đất giao dịch trên thị trường. Giá bồi thường ở mỗi địa phương lại khác nhau nên có sự thắc mắc, so sánh giá giữa các địa phương giáp ranh. Vì vậy cần xác định đơn giá bồi thường phải gần sát với đơn giá trên thị trường để đảm

bảo lợi ích của người dân hài hòa với lợi ích của Nhà nước.

Chú trọng việc tuyên truyền phổ biến chính sách pháp luật thường xuyên tới nhân dân.

Việc giải quyết công ăn việc làm của người dân có đất bị thu hồi phải được các cấp quan tâm và nên đưa nội dung này vào trong nội dung của từng dự án để đảm bảo tính khả thi, ổn định an ninh xã hội từ đó tạo điều kiện thúc đẩy nền kinh tế xã hội phát triển.

Giải quyết dứt điểm kiến nghị, thắc mắc của người dân trong quá trình dự án diễn ra, cương quyết xử lý những đối tượng cố tình chống đối, không chấp hành, gây mất ổn định tình hình tại địa phương.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Bùi Quang Hậu (2016), *Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất ở một số quốc gia*, tạp chí Tài nguyên và Môi trường.

[2]. Chính phủ (2014), *Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*.

[3]. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*.

[4]. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân (2006). *Giáo trình Định Giá đất*. NXB Nông nghiệp Hà Nội.

[5]. Mai Xuân Huy (2019), *Đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng*, Trường Đại học Khoa học tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội.

[6]. Nguyễn Bá Long, Xuân Thị Thu Thảo (2014). *Bài giảng bồi thường giải phóng mặt bằng, trường đại học Lâm nghiệp*, Hà Nội.

[7]. Nguyễn Hữu Bắc (2019), *Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đường Bắc Sơn kéo dài, địa phận phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, Thái Nguyên.

[8]. Phạm Anh Tuấn (2022), *Giáo trình Giao đất và thu hồi đất*, NXB Giao thông vận tải.

[9]. Phạm Phương Nam, Phạm Thanh Trà (2013), *Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư*, tạp chí Tài nguyên và Môi trường.

[10]. Phạm Phương Nam (2020), *Các yếu tố ảnh hưởng đến bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An*, tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp.

[11]. Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Phương Nam (2020), *Giáo trình Giao đất, thu hồi đất*, NXB Học viện Nông nghiệp.

[12]. Phan Trung Hiền (2023), *Kinh nghiệm của một số quốc gia và quốc tế về xác định giá đất, bồi thường, hỗ trợ, và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất*, tạp chí Tòa án nhân dân.

### Tài liệu Internet

[1]. Phương Thảo (2018), *Kinh nghiệm thu hồi đất của một số quốc gia trên thế giới*, <http://noichinh.vn> ngày 11/9/2018.

[2]. Nguyễn Ngọc (2016), *Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng 150 dự án*,



<http://BaoThaiNguyen.org.vn>, ngày 16/1/2016.

[3]. Phùng Thế Xuyên (2013), Đánh giá công tác bồi thường GPMB trên địa bàn huyện Phú Lương, <https://www.slideshare.net/trongthuy2/tai-free-chuyen-de-cong-tac-boi-thuong-giai-phong-mat-bang>.

**PHỤ LỤC**  
**MẪU PHIẾU KHẢO SÁT**  
(Dành cho cán bộ quản lý)

**Phục vụ đề tài nghiên cứu khoa học: “Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình”.**

Kính mong Ông/Bà vui lòng hoàn chỉnh giúp chúng tôi một số thông tin sau đây. Chúng tôi xin cam kết những thông tin cung cấp chỉ dùng để phục vụ mục đích nghiên cứu và đảm bảo rằng mọi thông tin riêng tư đều được bảo mật. Xin chân thành cảm ơn!

**1. Thông tin cá nhân**

- Họ và tên:.....
- Đơn vị công tác:.....
- Chức vụ:.....

**2. Nội dung câu hỏi**

Ông/bà vui lòng trả lời giúp các câu hỏi dưới đây bằng cách khoanh tròn vào các mức điểm tương ứng với đánh giá của anh/chị về mức độ ảnh hưởng của từng nhân tố.

Trong đó:

- 1- *Rất yếu;*
- 2- *Yếu;*
- 3- *Trung bình ;*
- 4- *Mạnh;*
- 5- *Rất mạnh;*

**BẢNG HỎI KHẢO SÁT NGHIÊN CỨU ĐỊNH LƯỢNG**

STT	Yếu tố đánh giá	Mức độ đánh giá				
<b>1.1. Nhóm yếu tố chính sách, pháp luật (P)</b>						
P1	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	1	2	3	4	5
P2	Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	1	2	3	4	5
P3	Đăng ký đất đai, cấp GCN	1	2	3	4	5
P4	Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo	1	2	3	4	5
<b>1.2. Nhóm yếu tố tài chính (G)</b>						
G1	Đơn giá bồi thường về đất	1	2	3	4	5
G2	Đơn giá bồi thường tài sản	1	2	3	4	5
G3	Đơn giá hỗ trợ	1	2	3	4	5
<b>1.3. Nhóm yếu tố về thừa đất (T)</b>						

T1	Vị trí	1	2	3	4	5
T2	Diện tích	1	2	3	4	5
T3	Mục đích sử dụng đất	1	2	3	4	5
T4	Pháp lý thửa đất	1	2	3	4	5
<b>1.4</b>	<b>Nhóm yếu tố liên quan đến người sử dụng đất (N)</b>					
N1	Thu nhập của người dân	1	2	3	4	5
N2	Trình độ dân trí	1	2	3	4	5
N3	Hiểu biết pháp luật về đất đai	1	2	3	4	5
<b>1.5</b>	<b>Nhóm yếu tố tổ chức thực hiện (TC)</b>					
TC1	Xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	1	2	3	4	5
TC2	Triển khai công tác bồi thường, GPMB	1	2	3	4	5
TC3	Tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai	1	2	3	4	5
TC4	Năng lực cán bộ chuyên môn	1	2	3	4	5

*Xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của ông/bà!*

*Hà Nội, ngày      tháng      năm 2024*

**Người phỏng vấn**

**Người trả lời phỏng vấn**



Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2024

**BÁO CÁO VỀ VIỆC HOÀN THIỆN HỒ SƠ ĐÁNH GIÁ, NGHIỆM THU KẾT  
QUẢ ĐỀ TÀI KH&CN CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024**

**I. Những thông tin chung**

- Tên đề tài: Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.
- Mã số: 13.01.24.M.10
- Chủ nhiệm đề tài: Trần Minh Tiến
- Chủ tịch hội đồng (*ghi rõ họ tên, học vị, học hàm, cơ quan công tác*): TS. Phạm Anh Tuấn
- Thời gian đánh giá: Bắt đầu: 15h00 ngày 17/10/2024  
Kết thúc: 16h00 ngày 17/10/2024

**II. Nội dung đã thực hiện theo kết luận của hội đồng :**

Căn cứ kết luận của Hội đồng tư vấn, đánh giá nghiệm thu, chủ nhiệm đề tài xin tiếp thu và sửa chữa đề tài theo các điểm sau:

TT	Yêu cầu của Hội đồng	Sửa chữa hoặc bảo lưu	Số trang, số dòng
1	Bổ sung công thức xác định cỡ mẫu điều tra	Đã bổ sung	29
2	Bổ sung tài liệu tham khảo	Đã bổ sung	69
3	Rà soát lỗi chính tả	Đã rà soát	Toàn báo cáo
4	Bổ sung đánh số trang báo cáo	Đã bổ sung	Toàn báo cáo

1. Những nội dung đã bổ sung hoàn thiện (*liệt kê và trình bày lần lượt các vấn đề cần hoàn thiện theo ý kiến kết luận của hội đồng*):

- Bổ sung công thức xác định số mẫu điều tra trong phương pháp nghiên cứu “thu thập số liệu sơ cấp”

- Bổ sung tài liệu tham khảo số 3, 4, 5, 6, 9 trong danh mục tài liệu tham khảo

- Đã rà soát lỗi chính tả, căn chỉnh trên toàn báo cáo

2. Những vấn đề bổ sung mới: không

3. Những vấn đề chưa hoàn thiện được (nêu rõ lý do): không

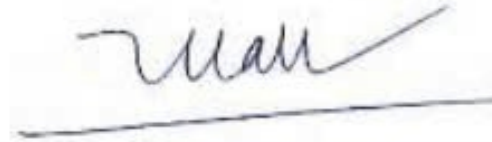
**III. Kiến nghị của chủ nhiệm đề tài (nếu có): không**

**CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI**



**ThS. Trần Minh Tiến**

**XÁC NHẬN CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**



**TS. Phạm Anh Tuấn**



Rừng là vàng, nếu mình biết bảo vệ và xây dựng thì rừng rất quý

(Lời Hồ Chủ tịch)

# Rừng & Môi trường

ISSN 1859-1248

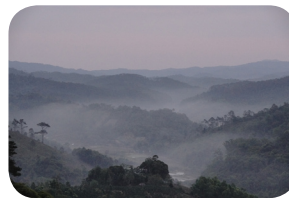
HỘI KHOA HỌC KỸ THUẬT LÂM NGHIỆP VIỆT NAM



Số 123

Năm 2024





**SỐ 123  
NĂM 2024**



Tổng Biên tập  
**PGS. TS. Triệu Văn Hùng**



Phó tổng Biên tập  
**Đàm Thị Mỹ**



Thiết kế  
**Nguyễn Zùng**



Tòa soạn và Trị sự  
Số 114 Hoàng Quốc Việt, Hà Nội  
ĐT: (024) 3.7541311 - 0913. 381559  
Fax: (024) 3.7552220  
Website: [trungvamoitruong.vn](http://trungvamoitruong.vn)  
Email: [tckhrungvamoitruong@gmail.com](mailto:tckhrungvamoitruong@gmail.com)  
f: [www.facebook.com/tap-chi Rừng và Môi trường](https://www.facebook.com/tap-chi-Rung-va-Moi-truong)

GPXB số: 224/GP-BTTTT

Cấp ngày 8/6/2015

In tại: CTCP Khoa học và công nghệ

Hoàng Quốc Việt

Giá: 20.000 đ

## Rừng & Môi trường

### Khoa học công nghệ

- ◆ **Thái Thị Lan Anh:** Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nam Định 4
- ◆ **Nguyễn Thị Nga:** Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất... 9
- ◆ **Lương Ngọc Phú, Nguyễn Thị Yến:** Phân tích mô hình SWOT (SWOT ANALYSIS) trong quản lý rừng bền vững ở Việt Nam 18
- ◆ **Nguyễn Thị Thu Huyền:** Đánh giá mức độ khắc nghiệt của một vài chỉ tiêu khí hậu đối với các hệ sinh thái kém bền vững... 22
- ◆ **Nguyễn Thị Hồng, Đào Trung Thành:** Nghiên cứu ứng dụng mô hình học máy nhằm nâng cao hiệu quả dự báo chất lượng... 26
- ◆ **Nguyễn Thị Lý:** Đánh giá mức độ hài lòng của người dân về dịch vụ hành chính công trong lĩnh vực đất đai tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội 32
- ◆ **Trần Mạnh Hùng:** Ứng dụng phân hệ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phần mềm VBDLIS xây dựng cơ sở dữ liệu... 37
- ◆ **Trần Minh Tiến:** Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình 43
- ◆ **Đinh Thị Thanh Huyền:** Đề xuất phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất bằng phân hệ Giadat Desktop trên địa bàn phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An 49
- ◆ **Nguyễn Hoàng Xuân Thảo, Lê Thị Nghĩa:** Giải pháp cải thiện thu nhập của hộ nông dân trong điều kiện xâm nhập mặn... 56
- ◆ **Trần Hữu Long, Nguyễn Thị Như Ngọc:** Những đặc điểm cơ bản về phân khu chức năng phục vụ công tác quản lý môi trường... 64
- ◆ **Nguyễn Thúy Hà, Bùi Lan Anh, Hoàng Bích Thảo, Đỗ Thanh Phúc, Trần Ngọc Hiền Nhi:** Hiệu quả của dung dịch ngâm cây Cúc trừ sâu trong phòng trừ sâu tơ hại rau họ hoa thập tự... 69
- ◆ **Nguyễn Anh Hùng, Nguyễn Thị Hiền:** Kết quả thực hiện tiêu chí môi trường trong xây dựng nông thôn mới huyện Đầm Hà... 73
- ◆ **Nguyễn Thị Trà, Trần Thị Thuý Nga:** So sánh sinh trưởng mô hình trồng keo lai đồng tuổi ở các mật độ khác nhau... 78
- ◆ **Nguyễn Thị Hồng, Đào Trung Thành:** Nghiên cứu đánh giá diễn biến chất lượng nước sông Ba Chẽ phục vụ cấp nước sinh hoạt... 85

### Hoạt động trong ngành

- ◆ Hội đồng thẩm định thông qua Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia 90
- ◆ **Nguyễn Hồ:** Diễn đàn "Giám sát độc lập thay đổi rừng..." 92



# ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH

♦ Trần Minh Tiên<sup>1\*</sup>

## TÓM TẮT:

Công tác thu hồi đất là rất cần thiết để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, cùng với các dự án phục vụ công tác an ninh, quốc phòng trong giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội hiện nay của các địa phương. Tuy nhiên, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình được đánh giá vẫn còn gặp nhiều vướng mắc do đơn giá bồi thường còn thấp. Việc đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên 2 dự án nghiên cứu giúp chỉ ra những điểm đạt được và hạn chế trong việc xác định đơn giá bồi thường. Qua đó, việc đánh giá của người dân bị ảnh hưởng của công tác thu hồi đất cũng như các cán bộ thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng cho thấy rõ những ảnh hưởng của công tác thu hồi đất đến đời sống người dân trên địa bàn nghiên cứu.

*Từ khóa: Bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, Thái Bình, chính sách bồi thường về đất*

## I. MỞ ĐẦU

Thành phố Thái Bình là trung tâm kinh tế - chính trị, văn hoá, xã hội, khoa học, quốc phòng, an ninh của tỉnh Thái Bình, được thành lập ngày 29/4/2004 theo Nghị định 117/NĐ-CP của Chính phủ, có tổng diện tích tự nhiên là 6.809,92 ha, chiếm 4,43% diện tích tự nhiên toàn tỉnh. Thành phố Thái Bình có tọa độ địa lý từ 106022' đến 106047' kinh độ Đông và từ 20024' đến 20030' vĩ độ Bắc, có địa giới hành chính như sau: Phía Bắc giáp huyện Đông Hưng; phía Đông giáp huyện Kiến

Xương, huyện Đông Hưng; phía Nam và phía Tây giáp huyện Vũ Thư. Tính tất yếu của phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn hiện nay là phải thực hiện công tác thu hồi đất phục vụ cho xây dựng các công trình hạ tầng.

Một trong những vấn đề cấp thiết hiện nay để thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước về đất đai là nghiên cứu, đánh giá kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, từ chỉ ra những nguyên nhân, bài học kinh nghiệm, từng bước tìm ra các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho địa phương, trong đó việc đánh giá chính sách bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất là một trong những nội dung quan trọng nhất.

## II. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp

Phỏng vấn trực tiếp việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đến người thuộc diện bị Nhà nước thu hồi đất để nắm bắt tình hình và nguyện vọng của người dân. Quá trình điều tra và lấy ý kiến của các cán bộ quản lý và các hộ gia đình có đất bị thu hồi về tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án tại tất cả các xã, đã thực hiện phát 168 phiếu điều tra trên toàn bộ các dự án.

Cách chọn mẫu điểm điều tra: Các mẫu có điều kiện tương tự nhau được lựa chọn theo phương pháp ngẫu nhiên. Tổng số hộ bị ảnh hưởng của thu hồi đất tại dự án 1 và 2 tương là 120 hộ và 71 hộ, kết quả chọn mẫu xác định điều tra, phỏng vấn 93 hộ bị tại dự án 1 và 60 hộ tại dự án 2. Số cán bộ liên quan công tác

<sup>1</sup> Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

\* Email: [tmtien@hvre.edu.vn](mailto:tmtien@hvre.edu.vn)

bồi thường, giải phóng mặt bằng được chọn lựa để điều tra, phỏng vấn là 15 người.

**2. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu thứ cấp**

Số liệu các trường hợp bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thu thập là các công văn, báo cáo hàng quý, hàng năm và các sổ tiếp nhận hồ sơ tại nguồn chính: Trung tâm Phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình.

Tổng hợp các số liệu từ các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố Thái Bình trong giai đoạn 2019 - 2024;

Thu thập, nghiên cứu các tài liệu văn bản pháp quy, các giáo trình, bài giảng, các công trình nghiên cứu của các tác giả có liên quan.

**3. Phương pháp thống kê, phân tích và xử lý số liệu**

Phương pháp thống kê: Tổng hợp số liệu theo mục đích cụ thể. Các số liệu về thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên các dự án được thống kê dạng các bảng biểu để phục vụ cho việc so sánh, phân tích, đánh giá.

Dùng phần mềm Excel để tổng hợp số liệu, phân tích và xử lý số liệu. Các số liệu được xử lý, phân tích bằng các công thức trong thống kê, từ đó làm nổi bật những điểm chính trong việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên một số dự án tại địa phương.

Phương pháp so sánh: Dùng để so sánh các số liệu thu thập được, từ đó thấy

**Bảng 1. Tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ dự án 1**

STT	Hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Kinh phí	Đơn vị
	Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB (I+II):	557.787.510	đồng
I	Kinh phí bồi thường, hỗ trợ (1+2):	546.850.500	đồng
1	Bồi thường về đất	122.652.600	đồng
2	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm	181.799.100	đồng
3	Hỗ trợ khác	242.398.800	đồng
II	Kinh phí tổ chức thực hiện GPMB	10.937.010	đồng

được sự giống nhau và khác nhau trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở các dự án. Các số liệu về bồi thường, hỗ trợ của các dự án được so sánh với nhau và so sánh với một số địa phương lân cận để làm nổi bật kết quả thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã áp dụng tại một số dự án trên địa bàn địa phương.

Số liệu và chỉ tiêu sẽ được phân nhóm và so sánh nhằm chỉ ra những ưu điểm và những hạn chế trong quá trình thực hiện. Thấy được sự giống nhau và khác nhau trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại các dự án nghiên cứu.

Chỉ tiêu về giá đất:

So sánh giá đất thị trường với giá đất quy định của Nhà nước; giá đất bồi thường tại dự án nghiên cứu để có những nhận định về sự chênh lệch.

Chỉ tiêu về bảng giá đất với giá đất cụ thể của từng khu vực tiến hành thu hồi.

Chỉ tiêu về chính sách bồi thường:

Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi.

Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi.

Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống của người có đất bị thu hồi.

**III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU**

**1. Khái quát về các dự án nghiên cứu**

a. Dự án 1: Dự án Phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình (đoạn đường Trần Thủ Độ tuyến tránh Quốc lộ 10 - tuyến tránh S1)

Vị trí đất thu hồi: Xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình

Diện tích: Tổng diện tích: 2.920,3 m<sup>2</sup>

Thời gian thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng: Tháng 8/2019 - 12/2019

Tổng số hộ trong khu vực thu hồi đất: Tổng là 120 hộ gia đình

Tổng số hộ được bồi thường, hỗ trợ: 120 hộ

(Bảng 1).

Tổng kinh phí phục vụ cho bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án này là 557.787.510 đồng, trong đó:

Tiền bồi thường về đất: 122.652.600 đồng

Tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 181.799.100 đồng

Tiền hỗ trợ khác: 242.398.800 đồng.

Kinh phí giải phóng mặt bằng: 10.937.010 đồng

b. Dự án 2: Dự án Xây dựng Sở Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Thái Bình

Vị trí đất thu hồi: Phường Hoàng Diệu, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình

Diện tích: Tổng diện tích: 18.935,4 m<sup>2</sup>

Thời gian thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng: Tháng 6/2020 – 09/2020

Tổng số hộ trong khu vực thu hồi đất: tổng là 50 hộ gia đình

Tổng số hộ được bồi thường, hỗ trợ: 71 hộ (Bảng 2).

Tổng kinh phí phục vụ cho bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án này là 5.903.416.653 đồng, trong đó:

Tiền bồi thường về đất: 961.758.000 đồng

Bồi thường về tài sản trên đất: 105.104.638 đồng

Tiền bồi thường, hỗ trợ di chuyển mồ mã: 1.026.569.547 đồng

Tiền hỗ trợ ổn định đời sống, ổn định sản xuất: 513.000.000 đồng

Tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 1.192.961.700 đồng

Tiền hỗ trợ khác: 1.988.269.500 đồng.

Kinh phí giải phóng mặt bằng: 115.753.268 đồng

**2. Kết quả xác định đối tượng được bồi thường**

Trên cơ sở áp dụng các quy định của pháp luật, kết quả xác định đối tượng được bồi về đất tại 2 dự án nghiên cứu có 191 đối tượng bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. Tổng số đối tượng bị thu hồi đất 171 đối tượng, 20 hộ gia đình có tài sản trên đất bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. Trong đó 170 hộ gia đình đủ điều kiện được bồi thường về đất, phần diện tích đất còn lại không được bồi thường về đất do UBND xã Phú Xuân quản lý (Bảng 3).

**Bảng 2. Tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ dự án 2**

STT	Hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Kinh phí	Đơn vị
	Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB (I+II):	5.903.416.653	đồng
I	Kinh phí bồi thường, hỗ trợ (1+2):	5.787.663.385	đồng
1	Bồi thường về đất	961.758.000	đồng
2	Bồi thường về tài sản trên đất	105.104.638	đồng
3	Bồi thường, hỗ trợ di chuyển mồ mã	1.026.569.547	đồng
4	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm	1.192.961.700	đồng
5	Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất	513.000.000	đồng
6	Hỗ trợ khác	1.988.269.500	đồng
II	Kinh phí tổ chức thực hiện GPMB	115.753.268	đồng

**Bảng 3: Tổng hợp kết quả các đối tượng được bồi thường tại 2 dự án nghiên cứu**

STT	Hạng mục	Dự án 1	Dự án 2
1	Tổng số đối tượng bị thiệt hại	120	71
2	Tổng số đối tượng bị thu hồi đất	121	50
3	Tổng số hộ đủ điều kiện được bồi thường về đất	120	50
4	Tổng số hộ đủ điều kiện được bồi thường về tài sản trên đất	-	71

Dự án thứ 1 có 121 đối tượng bị thu hồi đất, trong đó có 120 hộ gia đình bị thu hồi đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, các hộ này đều đã có GCN. Kết quả xác định 100% số hộ này đủ điều kiện được bồi thường về đất.

Dự án 2 thu hồi chủ yếu đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân. Trên cơ sở áp dụng các quy định, căn cứ vào nguồn gốc đất của các hộ gia đình, cá nhân, các giấy tờ pháp lý liên quan cho thấy trong 71 hộ gia đình bị ảnh hưởng, trong đó có 50 hộ bị thu hồi đất nông nghiệp. Kết quả xác định có 50 hộ gia đình đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ khi bị thu hồi đất; 21 hộ còn lại không có đất bị thu hồi, nhưng có tài sản là cây trồng và mồ mã trong phần diện tích đất bị thu hồi thuộc quyền quản lý của UBND phường Hoàng Diệu. Các hộ này được xác định đủ điều kiện được bồi thường về cây trồng và chi phí đào bốc, di chuyển...

**3. Kết quả bồi thường về đất**

Căn cứ xác định đơn giá bồi thường về đất tại dự án 1 được xác định theo Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh Thái Bình về việc ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình; quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 23/01/2019 của UBND tỉnh Thái Bình về quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh năm 2019.

Đơn giá bồi thường về đất của dự án 2 căn cứ vào Quyết định 22/2019/QĐ-UBND về Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình, áp dụng trong giai đoạn 2020 - 2024; quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 19/02/2020 của UBND tỉnh Thái Bình về quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh năm 2020 (Bảng 4).

Từ kết quả bảng trên có thể nhận thấy, có sự chênh

lệch cao giữa giá bồi thường và giá thị trường nguyên nhân do những đất nông nghiệp này bám các trục đường giao thông chính và có khả năng cao chuyển sang đất phi nông nghiệp cùng với đó mức giá bồi thường về đất nông nghiệp lại giữ nguyên mà không có sự điều chỉnh nhiều theo thời gian, vị trí đất trong giai đoạn này, điều đó cho thấy sự chưa tương xứng giữa giá đất nông nghiệp được ban hành với giá trị thực tế do đất mang lại. Chính vì vậy, quá trình giải phóng mặt bằng tại dự án 1 bị chậm trễ xong do nhận nhiều kiến nghị về đơn giá bồi thường về đất, cụ thể là 11 hộ gia đình, cá nhân và phải thực hiện cưỡng chế thu hồi nên dự án đã bị chậm tiến độ so với thời gian dự kiến đến tận Quý I năm 2020 mới hoàn thành xong.

Đặc biệt, mặc dù 2 dự án được thu hồi đất tại năm 2019 và 2020, giá đất theo bảng giá được thực hiện theo 2 giai đoạn khác nhau (2015 - 2019 và 2020 - 2024) nhưng giá đất nông nghiệp trên bảng giá tại 2 giai đoạn này đều bằng 42.000 đồng. Bên cạnh đó giá đất chuyển nhượng trên thị trường của 2 thời điểm này cũng đều tương ứng bằng nhau (65.000 đồng). Hệ số điều chỉnh giá đất xác định tiền bồi thường về đất của dự án 1 thực hiện năm 2019 và dự án 2 thực hiện năm 2020 được xác định tương ứng là 1,0 và 1,5 lần. Điều này cho thấy công tác định giá ngày càng sát với giá thị trường, dần dần đạt được sự đồng

**Bảng 4. Kết quả bồi thường về đất tại 2 dự án nghiên cứu**

TT	Loại đất	Đơn giá (đồng/ m <sup>2</sup> )			Hệ số điều chỉnh (K)	Chênh lệch	Diện tích bồi thường (m <sup>2</sup> )	Kinh phí bồi thường (đồng)
		Giá đất theo bảng giá	Giá đất bồi thường tại Dự án	Giá đất thị trường				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4)/(3)	(7) = (5)/(4)	(8)	(9)
Dự án 1								
	Đất chuyên trồng lúa	42.000	42.000	65.000	1,0	1,55	2920,3	122.652.600
Dự án 2								
	Đất chuyên trồng lúa	42.000	50.400	65.000	1,2	1,29	19.082,5	961.758.000

**Bảng 5. Ý kiến của người dân về xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường**

STT	Dự án	Số phiếu điều tra	Ý kiến của các hộ điều tra			
			Đồng ý	Tỷ lệ (%)	Không đồng ý	Tỷ lệ (%)
1	Dự án 1	93	93	100	0	-
2	Dự án 2	60	60	100	0	-
Tổng		153	153	100	0	-

**Bảng 6. Ý kiến đánh giá của người dân về giá bồi thường tại 02 dự án nghiên cứu**

STT	Dự án	Cao		Trung bình		Thấp		Tổng	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Dự án 1	0	0	75	80,65	18	19,35	93	100
2	Dự án 2	09	15,0	46	76,67	05	8,33	60	100
Tổng		09	5,88	121	79,08	23	15,03	153	100

thuận của hầu hết người dân có đất bị thu hồi.

**4. Đánh giá của người dân có đất bị thu hồi về chính sách bồi thường về đất**

Căn cứ dựa trên các phiếu điều tra tại 02 dự án, số liệu về ý kiến các hộ điều tra (Bảng 5).

Ý kiến đánh giá của các hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án cho thấy 100% số người có đất bị thu hồi để thực hiện 2 dự án đạt được sự đồng nhất, đồng thuận tuyệt đối. Lý do là do tất cả những người có đất bị thu hồi ở 2 dự án nghiên cứu đề đủ điều kiện để được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Ý kiến của người dân về mức giá bồi thường được thể hiện qua bảng 06. Đơn giá bồi thường về đất tại 02 dự án đều cho rằng mức giá bồi thường cao là 5,88%; trung bình 79,08% và ý kiến từ

15,3% đánh giá là đơn giá bồi thường còn thấp (Bảng 6).

Tại dự án 1, trong tổng số 93 người được hỏi không có người nào cho rằng đơn giá bồi thường về đất cao, 80,65% cho rằng đơn giá này ở mức độ trung bình, 19,35% số người được hỏi cho rằng đơn giá bồi thường còn thấp hơn so với thị trường. Tại dự án 2, có 5,88% cho rằng đơn giá bồi thường về đất cao hơn so với thị trường, 79,08% cho rằng đơn giá ở mức độ phù hợp, số còn lại cho rằng đơn giá thấp chiếm 15,03%. Điều này cho ta thấy giá bồi thường của nhà nước vẫn chưa thực sự phù hợp với mức mong muốn của người dân (Bảng 7).

Sau khi thực hiện dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng cư tình hình tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội và an ninh, trật tự trên địa bàn. Cụ thể được thể hiện qua phiếu điều tra như sau. Đối với tình hình tiếp cận cơ sở hạ tầng,



phúc lợi xã hội tại 2 dự án có 7,84% cho rằng tình hình tiếp cận cơ sở hạ tầng phúc lợi xã hội tốt hơn, 78,43% cho rằng không có sự thay đổi và 13,73% cho rằng mức độ tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội kém hơn.

Trong khi đó, về các tiêu chí liên quan đến đời sống người dân như an ninh xã hội, thu nhập, đời sống có tương ứng 46,41%, 62,75% và 69,93% những người được hỏi cho rằng các tiêu chí này không có sự thay đổi sau khi thu hồi đất; chỉ có ít người được hỏi (10,46%) cho rằng chất lượng cuộc sống người dân tốt hơn sau khi thu hồi đất.

**5. Đánh giá của cán bộ trực tiếp tham gia công tác bồi thường, hỗ trợ tại 02 dự án**

Trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 02 dự án, những cán bộ trực tiếp tham gia công tác sẽ là những người có cái nhìn tổng thể và hiểu rõ nhất về toàn bộ dự án. Qua phiếu đánh giá của cán bộ chuyên môn, ta có thể hiểu rõ hơn về quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Từ đó rút ra kinh nghiệm nhằm phục vụ công tác chuyên môn tốt hơn. Về trình tự bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án được đánh giá thực hiện đúng trình bồi thường với 100,0% ý kiến đánh giá.

Kết quả khảo sát đánh giá của cán bộ chuyên môn về đơn giá bồi thường, hỗ trợ và mức độ ảnh hưởng của thu hồi đất đến đời sống người dân (Bảng 8).

**Bảng 7. Ý kiến đánh giá về đời sống của người dân sau khi thu hồi đất**

STT	Hạng mục bồi thường	Tốt hơn		Không thay đổi		Kém hơn		Tổng	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Tình hình tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội	12	7,84	120	78,43	21	13,73	153	100
2	Tình hình an ninh, trật tự xã hội	18	11,76	71	46,41	64	41,83	153	100
3	Mức thu nhập của người dân	25	16,34	96	62,75	32	20,92	153	100
4	Chất lượng đời sống	16	10,46	107	69,93	04	19,61	153	100

**Bảng 8. Đánh giá của cán bộ chuyên môn về mức bồi thường, hỗ trợ**

STT	Hạng mục bồi thường	Cao		Trung bình		Thấp		Tổng	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Đơn giá bồi thường về đất và tài sản	-	-	12	80,0	03	20,0	15	100
2	Hỗ trợ ổn định đời sống	03	20,0	11	73,33	01	6,67	15	100
3	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp	-	-	06	40,0	09	60,0	15	100

**Bảng 9. Đánh giá của cán bộ chuyên môn về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn huyện Thái Thụy**

STT	Hạng mục bồi thường	Tốt hơn		Không thay đổi		Kém hơn		Tổng	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Cơ hội lựa chọn việc làm của người dân	06	40,0	07	46,67	02	13,33	15	100
2	Đời sống văn hoá tinh thần của người dân	11	73,33	04	26,67	-	-	15	100
3	Cơ sở hạ tầng xung quanh	12	80,0	03	20,0	-	-	15	100

Số liệu điều tra cho thấy 80% số cán bộ được hỏi cho rằng đơn giá bồi thường về đất và cây trồng trên đất ở mức độ trung bình, trong khi đó có 20% người được hỏi cho rằng mức giá bồi thường là thấp.

Về mức hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất, có 20% cho rằng mức hỗ trợ cao, 73,33% cho rằng mức hỗ trợ trung bình, 6,67% cho rằng mức hỗ trợ này là thấp. Trong khi đó, 40% số người được hỏi cho rằng mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm ở mức trung bình, 60% đánh giá mức hỗ trợ này thấp (Bảng 9).

Đời sống văn hoá tinh thần của người dân sau khi Nhà nước thu hồi đất; cơ sở hạ tầng xung quanh nơi sinh sống của người dân sau khi thực hiện dự án và ảnh hưởng của môi trường đến

đời sống của người dân sau khi thực hiện dự án đều đánh giá ở mức tốt hơn và không bị ảnh hưởng với tỷ lệ đánh giá là 73,33 và 80%. Về cơ hội lựa chọn việc làm của người dân, 40% số người cho rằng cơ hội việc làm của người dân tốt hơn, 46,67% cho rằng cơ hội việc làm không thay đổi. Đáng chú ý có 13,33% số người cho rằng cơ hội việc làm của người dân giảm đi sau khi Nhà nước thu hồi đất. Điều này cho thấy công tác hỗ trợ nông dân sau khi thu hồi đất nông nghiệp cần chú ý hơn nữa.

**IV. KẾT LUẬN**

Dự án Dự án Phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình (đoạn đường Trần Thủ Độ tuyến tránh Quốc lộ 10 - tuyến tránh S1), xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình

đã thu hồi 1.728,5 m<sup>2</sup> đất của 121 đối tượng (120 hộ gia đình và UBND xã Phú Xuân) với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng là 557.787.510 đồng.

Dự án Xây dựng Sở Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Thái Bình thu hồi 18.935,4 m<sup>2</sup> đất của 50 hộ gia đình xã Hoàng Diệu. Loại đất bị thu hồi chủ yếu là đất nông nghiệp, tổng kinh phí dành cho công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng của dự án là 5.903.416.653 đồng.

Qua việc đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của 02 dự án trên địa bàn thành phố Thái Bình, đề tài đã chỉ ra những thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện các dự án, đặc biệt là sự đồng thuận của đa số các hộ có đất bị thu hồi. Tuy nhiên, về đơn giá hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm vẫn còn thấp, dẫn đến sự khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng cũng như đời sống của người dân.

Phần lớn người dân đồng tình với việc Hội đồng BT, HT, TĐC triển khai các văn bản chính sách liên quan đến công tác BT, HT, TĐC, sẵn sàng bàn giao mặt bằng để chủ đầu tư tiến hành dự án. Tuy nhiên, còn một số người dân không đồng tình với mức giá bồi thường về đất. Theo số liệu điều tra thì giá bồi thường, hỗ trợ thấp hơn so với giá chuyển nhượng QSDĐ thực tế trên thị trường tại khu vực nghiên cứu từ 1,2 - 1,55 lần.

### LỜI CẢM ƠN:

*Xin chân thành cảm ơn sự hỗ trợ của chính quyền địa phương, các cán bộ và nhân dân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 2 dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Thái Bình. Bài báo được thực hiện dưới sự hỗ trợ nghiên cứu của đề tài “Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình”. Mã số 13.01.24.M.10 do trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội chủ trì.*

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1] Chính phủ (2014). Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

[2] Đồng Huy Ngọc (2019), Luận án thạc sĩ đề tài Đánh giá công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

[3] Phạm Anh Tuấn (2022), Giáo trình Giao đất và thu hồi đất, NXB Giao thông vận tải.

[4] UBND tỉnh Thái Bình (2019), Quyết định 22/2019/QĐ-UBND về Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

[5] UBND tỉnh Thái Bình (2020), Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Thái Bình về việc sửa đổi, bổ sung một số chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

## EVALUATION OF THE IMPLEMENTATION OF LAND COMPENSATION POLICY WHEN THE STATE ACQUIRES LAND IN THAI BINH CITY, THAI BINH PROVINCE

Tran Minh Tien<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Hanoi University of Natural Resources and Environment

### SUMMARY

Land acquisition is essential to implement infrastructure investment projects, along with projects serving security and defense in the current socio-economic development stage of localities. However, compensation and site clearance when the State acquires land in Thai Binh city is assessed to still face many difficulties due to low compensation prices. The assessment of the implementation of land compensation policies when the State acquires land in the two research projects helps to point out the achievements and limitations in determining compensation prices. Thereby, the assessment of people affected by land acquisition as well as officials implementing compensation and site clearance also clearly shows the impacts of land acquisition on people's lives in the research area.

**Keywords:** Compensation for site clearance, land acquisition, Thai Binh, land compensation policy