

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



HOÀNG MINH PHƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN CÔ TÔ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

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



HOÀNG MINH PHƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN CÔ TÔ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của bản thân. Các số liệu, kết quả trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong luận văn nào khác.

Tôi cũng xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Hoàng Minh Phương

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn đề tài **“Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2016 – 2018”** này ngoài sự nỗ lực của mình, tôi còn nhận được sự giúp đỡ quý báu của các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, cùng gia đình, bạn bè và đồng nghiệp; của huyện, của các xã thị trấn, của các cá nhân tại huyện Cô Tô.

Có được kết quả này, trước hết tôi xin bày tỏ lòng kính trọng và cảm ơn chân thành đối với Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý tài nguyên; các thầy giáo, cô giáo; đặc biệt là **Thầy giáo PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn**, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành bản luận văn này.

Tôi xin cảm ơn UBND huyện Cô Tô, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, Phòng Tài nguyên - Môi trường và Nông nghiệp huyện, UBND thị trấn Cô Tô, UBND xã Đồng Tiến, UBND xã Thanh Lân đã hỗ trợ và giúp đỡ tôi tận tình trong quá trình thực hiện luận văn và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn; các cá nhân có đất thuộc các dự án nghiên cứu đã trả lời bộ câu hỏi điều tra.

Tuy nhiên, do thời gian và kinh nghiệm còn hạn chế nên bản luận văn này không tránh khỏi những thiếu sót. Tôi rất mong được sự góp ý chân thành của giáo viên hướng dẫn và các thầy, cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên để tôi hoàn thiện hơn.

Trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng 9 năm 2020

Học viên

Hoàng Minh Phương

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở khoa học của công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	3
1.1.1. Cơ sở lí luận của công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý của công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	4
1.2. Khái quát về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	5
1.2.1. Các khái niệm liên quan	5
1.2.2. Đặc điểm và nội dung của công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	7
1.2.3. Những quy định về Nhà nước thu hồi đất	8
1.2.4. Những quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	11
1.2.5. Những quy định về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất	13
1.2.6. Những quy định về tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	15
1.3. Những nghiên cứu về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	16
1.3.1. Kinh nghiệm về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên thế giới	16
1.3.2. Những nghiên cứu về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Việt Nam	23
1.3.3. Những nghiên cứu về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại tỉnh Quảng Ninh	27
1.3.4. Nhận xét về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở Việt Nam	27
CHƯƠNG 2	
ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	29
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	29
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	29
2.3. Nội dung nghiên cứu	29
2.4. Phương pháp nghiên cứu	30
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	33
3.1. Khái quát về tình hình cơ bản của huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh	33

3.1.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Cô Tô	33
3.1.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất huyện Cô Tô	39
3.1.3. Nhận xét chung về tình hình cơ bản của huyện Cô Tô	44
3.2. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh	45
3.2.1. Giới thiệu khái quát về các dự án nghiên cứu	45
3.2.2. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô theo từng dự án	50
3.2.3. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô theo từng loại đất	55
3.2.4. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô theo từng khoản chi	56
3.3. Nhận xét của người dân về việc thu hồi đất một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh	60
3.3.1. Nhận xét của người dân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất tại các dự án nghiên cứu	60
3.3.2. Nhận xét của người dân về việc làm và thu nhập của người có đất thu hồi tại các dự án nghiên cứu	62
3.3.3. Nhận xét của người dân về giá đất, thu nhập sau và trước khi thu hồi đất tại các dự án nghiên cứu	65
3.4. Những thuận lợi, khó khăn, tồn tại và giải pháp khắc phục trong việc thu hồi đất một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh	67
3.4.1. Những thuận lợi, khó khăn, tồn tại của việc thu hồi đất một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô	67
3.4.2. Một số giải pháp khắc phục trong việc thu hồi đất một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô	68
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	69
1. Kết luận	69
2. Kiến nghị	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO	71
PHỤ LỤC	73

DANH MỤC BẢNG

	Trang
Bảng 3.1. Hệ thống cán bộ quản lí đất đai tại huyện Cô Tô	39
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất huyện Cô Tô năm 2019	43
Bảng 3.3. Giới thiệu khái quát tổng hợp về 2 dự án nghiên cứu	50
Bảng 3.4. Đơn giá bồi thường về đất và giao đất tái định cư của các dự án nghiên cứu	51
Bảng 3.5. So sánh giá bồi thường về đất và giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất thực hiện Dự án	51
Bảng 3.6. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất để thực hiện Dự án Mở rộng đường xuyên đảo Cô Tô	52
Bảng 3.7. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất để thực hiện Dự án Xây dựng Trung tâm Y tế huyện Cô Tô	54
Bảng 3.8. Tổng diện tích đất thu hồi để thực hiện các dự án nghiên cứu	56
Bảng 3.9. Tổng hợp kinh phí để bồi thường thực hiện các dự án nghiên cứu	57
Bảng 3.10. Tổng hợp kinh phí để hỗ trợ thực hiện các dự án nghiên cứu	58
Bảng 3.11. Tổng hợp kinh phí để thực hiện các dự án nghiên cứu	59
Bảng 3.12. Kết quả tái định cư khi thực hiện các dự án	59
Bảng 3.13. Nhận xét của người dân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất tại các dự án nghiên cứu	61
Bảng 3.14. Thực trạng thay đổi việc làm của người dân sau bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại các dự án nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên	62
Bảng 3.15. Sự phù hợp của việc làm mới so với trước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại các dự án nghiên cứu ở thành phố Thái Nguyên	63
Bảng 3.16. Mức độ ổn định việc làm và thu nhập của người dân sau khi thu hồi đất	64
Bảng 3.17. Giá đất theo thị trường và thu nhập của người dân có đất thu hồi tại dự án Dự án Mở rộng đường xuyên đảo Cô Tô	65

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Sử dụng đất đai vào các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, cải thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cơ sở sản xuất, chỉnh trang đô thị, mở rộng khu dân cư đất nước là yếu tố tất yếu trong quá trình thực hiện sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa, khắp nơi trên đất nước,... Thực hiện dự án đầu tư, Nhà nước phải thu hồi đất của người đang sử dụng đất và tổ chức việc giải phóng mặt bằng cho các hộ có đất bị thu hồi. Trong điều kiện quỹ đất có hạn, giá đất ngày càng cao và nền kinh tế thị trường ngày càng phát triển thì lợi ích của người sử dụng đất khi nhà nước giao đất, thu hồi đất vẫn đang là một vấn đề hết sức nóng bỏng và cấp bách. Việc bồi thường đất đai, giải phóng mặt bằng, tái định cư là một vấn đề hết sức nhạy cảm, phức tạp tác động đến mọi mặt của đời sống kinh tế - chính trị - xã hội.

Tỉnh Quảng Ninh hiện nay quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa đang diễn ra rất mạnh, rất nhiều dự án đã và đang triển khai với mục đích phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế cho công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa. Đặc biệt huyện Cô Tô là nơi đang diễn ra quá trình phát triển mạnh mẽ về cơ sở hạ tầng. Từ năm 2016 đến nay huyện Cô Tô đã thực hiện bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng và di dời nhiều hộ dân để có quỹ đất triển khai các dự án, về cơ bản đáp ứng được yêu cầu đề ra. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện còn nhiều bất cập, chính sách thường xuyên thay đổi, giá trị bồi thường thiệt hại, giá bồi thường không sát giá thị trường dẫn đến tình trạng nhiều hộ dân còn chưa đồng tình với một số cơ chế chính sách bồi thường của Nhà nước, phương án bồi thường đã được phê duyệt nhiều năm nhưng đến nay vẫn chưa nhận tiền bồi thường và chưa giải phóng mặt bằng, thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

Từ khi Luật Đất đai ra đời đến nay qua nhiều lần thay đổi tiếp thu, lần sau khắc phục hạn chế tồn tại của những lần trước và cụ thể là Luật Đất đai 2013

được ban hành. Luật Đất đai 2013 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn ra đời đã khắc phục được phần nào hạn chế của các lần ban hành trước đó. Để đóng góp phần hoàn thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nói chung và ở huyện Cô Tô nói riêng trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đang đặt ra nhiều vấn đề phải nghiên cứu nghiêm túc, từ đó đưa ra các giải pháp đúng và toàn diện, đáp ứng được yêu cầu đặt ra. Do vậy tôi lựa chọn đề tài: ***Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2016 - 2018.***

2. Mục tiêu của nghiên cứu

- Đánh giá được kết quả giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh
- Đánh giá được ảnh hưởng của việc thu hồi đất một số dự án trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh đến đời sống người dân như thế nào
- Đánh giá được những khó khăn, tồn tại và giải pháp khắc phục ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến đời sống người dân trên địa bàn huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh

3. Ý nghĩa của nghiên cứu

- Những kết quả khoa học thu được thông qua thực hiện đề tài sẽ bổ sung cơ sở thực tiễn để đánh giá chung tình hình đời sống làm việc của người dân trước và sau khi Nhà nước thu hồi đất.
- Kết quả nghiên cứu ngoài việc góp phần để giải quyết các vấn đề đời sống, việc làm cho người có đất thu hồi ở huyện huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh, còn là tài liệu tham khảo cho các địa phương khác.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU

1.1. Cơ sở khoa học của công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1.1.1. Cơ sở lý luận của công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Tỉnh Quảng Ninh hiện nay đang Công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa đang diễn ra rất mạnh, rất nhiều dự án đã và đang triển khai với mục đích phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế cho Công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa. Cô Tô từ những năm trước đây là một huyện đảo phát triển kinh tế chủ yếu là nông nghiệp. Đất đai cơ bản đã bàn giao cho các hộ dân để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Từ năm 2015 trở lại đây đã được tỉnh Quảng Ninh quan tâm chỉ đạo với mục tiêu Cô Tô phát triển theo hướng phát triển du lịch, dịch vụ - nông nghiệp - tiểu thủ công nghiệp. Nghị quyết đại hội Đảng bộ huyện Cô Tô lần thứ 5 cũng đã chỉ rõ tiến tới xây dựng Cô Tô thành đô thị sinh thái biển có kinh tế năng động, xây dựng xã hội hài hòa, phát triển bền vững, người dân ứng xử văn hóa, môi trường trong lành, an ninh chính trị ổn định, giữ vững chủ quyền quốc gia; là “huyện đảo xanh” vùng tiền tiêu Đông Bắc tổ quốc

Năm 2017 huyện đã xây dựng bản đồ quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Cô Tô và xã Đồng Tiến thuộc đảo Cô Tô lớn, huyện Cô Tô giai đoạn 2016 – 2030 và Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Đảo Thanh Lân, xã Thanh Lân, huyện Cô Tô giai đoạn 2016 - 2030 và định hướng đến năm 2030 trong đó đã quy hoạch phát triển các khu dân cư mới, các dự án và các công trình Nhà nước.

Khi có quy hoạch sử dụng đất Cô Tô đã được đầu tư và thực hiện các dự án trọng điểm như đường xuyên đảo, Nghĩa trang nhân dân huyện, Xây dựng trung tâm Y tế huyện, Ban chỉ huy quân sự huyện, Công an thị trấn Cô Tô... Để triển khai các dự án này chúng ta buộc phải sử dụng tới quỹ đất đã và đang sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau như sản xuất nông nghiệp, đất thủy sản, đất