

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

---



**TÔ XUÂN HOÀN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ ẢNH  
HƯỞNG ĐẾN ĐỜI SỐNG, VIỆC LÀM CỦA NGƯỜI DÂN  
TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VÂN ĐỒN,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2018**

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

---



**TÔ XUÂN HOÀN**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ ẢNH  
HƯỞNG ĐẾN ĐỜI SỐNG, VIỆC LÀM CỦA NGƯỜI DÂN  
TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VÂN ĐỒN,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 885 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Đặng Văn Minh**

**Thái Nguyên - 2018**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, những số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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

*Quảng Ninh, ngày      tháng      năm 2018*

**Tác giả luận văn**

**Tô Xuân Hoàn**

## LỜI CẢM ƠN

*Thực tập tốt nghiệp là quá trình học tập để cho mỗi học viên vận dụng những kiến thức, lý luận đã được học trên nhà trường vào thực tiễn, tạo cho học viên làm quen những phương pháp làm việc, kỹ năng công tác. Đây là giai đoạn không thể thiếu được đối với mỗi học viên trong quá trình học tập. Thời gian thực tập tuy không dài nhưng đem lại cho em những kiến thức bổ ích và những kinh nghiệm quý báu.*

*Qua thời gian học tập tại trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, được sự quan tâm của nhà trường toàn thể các thầy, cô giáo, đến nay em đã hoàn thành đề tài nghiên cứu: **“Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và ảnh hưởng đến đời sống, việc làm của người dân tại một số dự án trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”**.*

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

*Em xin chân thành cảm ơn các lãnh đạo và cán bộ UBND huyện Vân Đồn, trung tâm phát triển quỹ đất huyện đã nhiệt tình giúp đỡ em trong quá trình thực tập tốt nghiệp.*

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

***Em xin chân thành cảm ơn !***

*Quảng Ninh, ngày tháng năm 2018*

**Tác giả luận văn**

**Tô Xuân Hoàn**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	4
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu .....	4
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	4
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn .....	4
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>5</b>
1.1. Cơ sở lý luận của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.....	5
1.1.1. Đất đai .....	5
1.1.2. Thu hồi đất .....	6
1.1.3. Một số khái niệm cơ bản liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng .....	8
1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	12
1.2.1. Thực trạng bồi thường GPMB tại Việt Nam.....	13
1.2.2. Về diện tích đất nông nghiệp, đất ở bị thu hồi để phát triển các khu công nghiệp, đô thị và các công trình công cộng.....	13
1.2.3. Về đời sống, lao động và việc làm của các hộ nông dân bị thu hồi đất.....	14
1.3. Ảnh hưởng của công tác thu hồi bồi thường, giải phóng mặt bằng đến đời sống của người dân sau khi bị thu hồi đất .....	16
1.3.1. Tác động tích cực .....	16
1.3.2. Tác động tiêu cực .....	20

<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .22</b>	
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	22
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	22
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	22
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	22
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội huyện Vân Đồn.....	22
2.2.2. Thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai huyện Vân Đồn .....	22
2.2.3. Đánh giá thực hiện công tác bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện 02 dự án trên địa huyện Vân Đồn và ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng đến sinh kế của các hộ dân bị thu hồi đất .....	22
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả của chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện Vân Đồn.....	23
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp và sơ cấp.....	23
2.3.2. Phương pháp thống kê, tổng hợp số liệu.....	24
2.3.3. Phân tích, so sánh và xử lý số liệu .....	24
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>25</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Vân Đồn.....	25
3.1.1. Điều kiện tự nhiên tại huyện Vân Đồn .....	25
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	28
3.2. Thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn huyện đến năm 2017.....	32
3.2.1. Kết quả thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện	32
<b>3.3. Đánh giá kết quả công tác giải phóng mặt bằng của 2 dự án nghiên cứu .....</b>	<b>35</b>
3.3.1. Khái quát 02 dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Vân Đồn.....	35
3.3.2. Đánh giá công tác bồi thường dự án Tuyến đường giao thông trực chính nối các khu chức năng chính Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	38
3.3.3. Đánh giá công tác bồi thường dự án cảng hàng không Quảng Ninh .....	59
3.3.4. Đánh giá chung việc thực hiện các chính sách bồi thường GPMB tại 2 dự án .....	65

3.3.5. Đánh giá ảnh hưởng của các chính sách giải phóng mặt bằng đến đời sống kinh tế xã hội của các hộ gia đình sau khi bị thu hồi đất .....	67
3.4. Đề xuất phương án giải quyết và rút ra những bài học kinh nghiệm cho công tác bồi thường GPMB .....	70
3.4.1. Giải pháp về chính sách .....	70
3.4.2. Giải pháp về tổ chức thực hiện .....	71
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>72</b>
1. Kết luận .....	72
2. Kiến nghị.....	73

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

## **PHỤ LỤC**

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

STT	Ký hiệu	Các chữ viết tắt
1	BTGPMB	: Bồi thường giải phóng mặt bằng
2	BTHT	: Bồi thường, hỗ trợ
3	CP	: Chính Phủ
4	CN-TTCN	: Công nghiệp-tiểu thủ công nghiệp
5	GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	GPMB	: Giải phóng mặt bằng
7	HĐND	: Hội đồng nhân dân
8	HSĐC	: Hồ sơ địa chính
9	KDC	: Khu dân cư
10	NĐ	: Nghị định
11	QĐ	: Quyết định
12	QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
13	SĐĐ	: Sử dụng đất
14	TĐC	: Tái định cư
15	TM-DV	: Thương mại và dịch vụ
16	TTCN-XD	: Tiểu thủ công nghiệp và xây dựng
17	GTSX	: Giá trị sản xuất
18	UBND	: Ủy ban nhân dân



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Thực trạng phát triển kinh tế của huyện Vân Đồn (2015-2017) .....	29
Bảng 3.2. Kết quả tổng điều tra về dân số năm 2017 .....	30
Bảng 3.3. Dân số và mật độ dân số phân theo xã năm 2017 .....	31
Bảng 3.4. Tình hình lao động huyện Vân Đồn năm 2017 .....	32
Bảng 3.5. Hiện trạng sử dụng đất huyện Vân Đồn năm 2017 .....	33
Bảng 3.6: Khát quát chung 2 dự án nghiên cứu .....	35
Bảng 3.7: Tổng hợp các loại đất thu hồi của dự án.....	39
Bảng 3.8: Tổng hợp đơn giá bồi thường về đất ở .....	40
Bảng 3.9: Đơn giá bồi thường đất nông nghiệp .....	42
Bảng 3.10: Kết quả bồi thường về đất ở và đất nông nghiệp.....	47
Bảng 3.11. Kết quả bồi thường về tài sản gắn liền với đất là công trình kiến trúc, cây hoa màu và vật nuôi .....	49
Bảng 3.12. Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ .....	56
Bảng 3.13. Kết quả thực hiện chính sách tái định cư.....	59
Bảng 3.14: Kết quả bồi thường về đất .....	62
Bảng 3.15: Kết quả bồi thường cây cối hoa màu và tài sản vật kiến trúc.....	63
Bảng 3.16: Kết quả các khoản hỗ trợ tại dự án.....	64
Bảng 3.17. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ tại 02 dự án nghiên cứu.....	66
Bảng 3.18. Kết quả phỏng vấn chi tiết bồi thường, hỗ trợ và thu hồi đất của các hộ dân tại 02 dự án.....	67
Bảng 3.19. Thay đổi cơ cấu thu nhập của người dân tại 02 dự án nghiên cứu.....	68
Bảng 3.20. Thu nhập bình quân của người dân ở 2 dự án .....	69

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lí: Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc sử dụng đất đai hợp lý, hiệu quả là nhiệm vụ của toàn xã hội [14].

Trong những năm gần đây, nền kinh tế của Việt Nam đều tăng trưởng ở mức khá, tốc độ đô thị hoá, công nghiệp hoá đất nước ngày càng diễn ra mạnh mẽ. Điều đã tạo sự chuyển đổi về cơ cấu, thành phần và tỷ lệ các loại đất. Việc phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp chủ yếu lấy vào đất nông nghiệp, làm đất nông nghiệp bị giảm đi còn đất phi nông nghiệp tăng lên. Hơn nữa, hiện nay khi Việt Nam đã là thành viên chính thức của tổ chức Thương mại thế giới (WTO) thì tốc độ phát triển kinh tế, mức thu hút đầu tư từ nước ngoài ngày càng tăng. Do đó, gây sức ép ngày càng lớn đối với đất nông nghiệp. Số lượng đất nông nghiệp phải chuyển sang đất phi nông nghiệp (xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng cơ sở hạ tầng,...) ngày càng nhiều.

Công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) mang tính quyết định tiến độ của các dự án, là khâu đầu tiên trong thực hiện dự án. Có thể nói: “Giải phóng mặt bằng nhanh là một nửa dự án”. Việc làm này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư, mà còn ảnh hưởng đến đời sống vật chất cũng như tinh thần của những người bị thu hồi đất.

Thực tế hiện nay cho thấy, công tác thu hồi đất của công dân để phục vụ phát triển các dự án đầu tư trong nước, nước ngoài và việc đền bù cho những người bị thu hồi đất là vấn đề hết sức nhạy cảm, đòi hỏi phải giải quyết công bằng, dứt điểm. Giải quyết không tốt, không thoả đáng quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi và những người bị ảnh hưởng khi thu hồi đất để