

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

---



**NGUYỄN TIẾN QUYẾT**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
DỰ ÁN XÂY DỰNG TUYẾN ĐƯỜNG TỪ  
CẢNG HÀNG KHÔNG ĐẾN KHU PHỨC HỢP  
NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP VÂN ĐỒN,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

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



**NGUYỄN TIẾN QUYẾT**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
DỰ ÁN XÂY DỰNG TUYẾN ĐƯỜNG TỪ  
CẢNG HÀNG KHÔNG ĐẾN KHU PHỨC HỢP  
NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP VÂN ĐỒN,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**Chuyên ngành: Quản lý Đất đai**

**Mã số: 80 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

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

**Thái Nguyên - 2019**

## 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**

*Nguyễn Tiến Quyết*

## LỜI CẢM ƠN

Được sự cho phép của Phòng Đào tạo, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, được sự hướng dẫn tận tình của thầy giáo PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn tôi đã tiến hành nghiên cứu đề tài “***Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng Dự án Xây dựng tuyến đường từ Cảng hàng không đến Khu phức hợp nghỉ dưỡng giải trí cao cấp Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh***”;

Trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu, bộ phận Quản lý Đào tạo sau đại học và các giảng viên Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, đã giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và hoàn thành luận văn. Đặc biệt, tôi xin gửi lời biết ơn chân thành, sâu sắc nhất đến thầy giáo PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn đã dành thời gian và tâm huyết hướng dẫn nghiên cứu và giúp tôi hoàn thành bản luận văn.

Tôi cũng chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của Huyện ủy, UBND huyện Vân Đồn; Đảng ủy, UBND các xã Bình Dân, Đài Xuyên, Vạn Yên; Ban lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vân Đồn, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Vân Đồn và các cơ quan hữu quan đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài tại địa phương.

Tôi xin được cảm ơn và mong nhận được sự quan tâm, nhận xét của các Thầy, Cô trong Hội đồng bảo vệ để tôi có điều kiện hoàn thiện tốt hơn và mở rộng những nội dung của luận văn nhằm đạt được tính hiệu quả khi áp dụng vào thực tiễn.

Do thời gian nghiên cứu ngắn, trình độ nhận thức và sự hiểu biết về lĩnh vực nghiên cứu còn nhiều hạn chế, nên dù đã cố gắng, nhưng luận văn không thể tránh khỏi những khiếm khuyết, bất cập. Tác giả rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của các nhà khoa học, thầy giáo, cô giáo, đồng nghiệp và những ai quan tâm đến lĩnh vực này để tác giả hoàn thiện đề tài hơn nữa.

**Tác giả luận văn**  
***Nguyễn Tiến Quyết***

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU</b> .....	3
1.1. Cơ sở lý luận và các căn cứ pháp lý về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	3
1.1.1. Khái quát chung về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	3
1.1.2. Đặc điểm và các yếu tố ảnh hưởng tới quá trình thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.3. Các căn cứ pháp lý của việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ GPMB trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.....	6
1.2. Chính sách bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất của một số nước trên thế giới và các nước trong khu vực.....	8
1.2.1. Chính sách bồi thường thiệt hại và tái định cư của các tổ chức tài trợ (WB và ADB).....	8
1.2.2. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng của một số nước trên thế giới .....	10
1.3. Thực tiễn chính sách khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam .....	14
1.3.1. Phương án bồi thường .....	14
1.3.2. Chính sách hỗ trợ và việc làm.....	14
1.3.3. Diện tích đất bồi thường, giá đất bồi thường .....	15

1.3.4. Bồi thường về tài sản, cây cối, hoa màu gắn liền với đất bị thu hồi.....	15
1.3.5. Tái định cư và cơ sở hạ tầng khu tái định cư .....	15
1.3.6. Thực tiễn công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh .....	16
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>28</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	28
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	28
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	28
Nội dung 3. Đánh giá đời sống người dân sau khi thu hồi đất thực hiện Dự án Xây dựng tuyến đường từ Cảng hàng không đến Khu phức hợp nghỉ dưỡng giải trí cao cấp Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	29
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Phương pháp thu thập và kế thừa số liệu, tài liệu đã có (số liệu thứ cấp) .....	30
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu từ người dân thông qua phiếu điều tra (số liệu sơ cấp) .....	30
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích và biểu đạt số liệu .....	31
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>32</b>
3.1. Giới thiệu khái quát về địa bàn nghiên cứu .....	32
3.1.1. Giới thiệu về huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh .....	32
3.1.2. Giới thiệu về Dự án Xây dựng tuyến đường từ Cảng hàng không đến Khu phức hợp nghỉ dưỡng giải trí cao cấp Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	39
3.2. Đánh giá kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện Dự án Xây dựng tuyến đường từ Cảng hàng không đến Khu phức hợp nghỉ dưỡng giải trí cao cấp Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh .....	40
3.2.1. Tình hình thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện Vân Đồn .....	40

3.2.2. Đánh giá công tác bồi thường khi thu hồi đất Dự án Xây dựng tuyến đường từ Cảng hàng không đến Khu phức hợp nghỉ dưỡng giải trí cao cấp Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh .....	42
3.2.3. Đánh giá công tác hỗ trợ khi thu hồi đất Dự án Xây dựng tuyến đường từ Cảng hàng không đến Khu phức hợp nghỉ dưỡng giải trí cao cấp Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh .....	48
3.2.4. Đánh giá công tác tái định cư khi thu hồi đất Dự án Xây dựng tuyến đường từ Cảng hàng không đến Khu phức hợp nghỉ dưỡng giải trí cao cấp Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh .....	59
3.2.5. Ý kiến của người dân và cán bộ quản lý về đơn giá bồi thường và chính sách hỗ trợ .....	63
3.3. Đánh giá đời sống người dân sau khi thu hồi đất thực hiện Dự án Xây dựng tuyến đường từ Cảng hàng không đến Khu phức hợp nghỉ dưỡng giải trí cao cấp Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	66
3.3.1. Đánh giá việc sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của người dân sau khi thu hồi đất.....	66
3.3.2. Đánh giá đời sống của người dân sau khi thu hồi đất nông nghiệp.....	67
3.3.3. Đánh giá mối quan hệ gia đình và an ninh trật tự xã hội sau khi thu hồi đất.....	68
3.3.4. Đánh giá việc tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội của người dân sau khi thu hồi đất. ....	69
3.3.5. Đánh giá thực trạng môi trường khu vực thực hiện dự án sau khi thu hồi đất.....	70
3.4. Khó khăn, tồn tại và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác GPMB tại huyện Vân Đồn. ....	70
3.4.1. Khó khăn, tồn tại .....	70
3.4.2. Giải pháp hoàn thiện .....	71
<b>KẾT LUẬN</b> .....	73
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	74

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

BT	:	Bồi thường
DN	:	Doanh nghiệp
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
GCN	:	Giấy chứng nhận
ADB	:	Ngân hàng phát triển Châu Á
WB	:	Ngân hàng thế giới
QSD	:	Quyền sử dụng
TĐC	:	Tái định cư
TW	:	Trung ương
UBND	:	Ủy ban nhân dân
KKT	:	Khu kinh tế



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Vân Đồn năm 2018 .....	37
Bảng 3.2. Đơn giá bồi thường về đất của dự án.....	43
Bảng 3.3. Kết quả bồi thường về đất thu hồi để thực hiện dự án .....	44
Bảng 3.4. Kết quả bồi thường về tài sản gắn liền với đất .....	48
Bảng 3.5. Kết quả hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.....	49
Bảng 3.6. Kết quả hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với hộ gia đình cá nhân phải di chuyển chỗ ở.....	50
Bảng 3.7. Kết quả hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất.....	52
Bảng 3.8. Kết quả hỗ trợ tiền thuê nhà .....	54
Bảng 3.9. Kết quả hỗ trợ khác.....	57
Bảng 3.10. Kết quả thực hiện công tác hỗ trợ Dự án Xây dựng tuyến đường từ Cảng hàng không đến Khu phức hợp nghỉ dưỡng giải trí cao cấp Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	58
Bảng 3.11. Giá đất tái định cư tại khu tái định cư xã Hạ Long .....	61
Bảng 3.12. Giá đất tái định cư tại khu tái định cư cho các dự án tại xã Đoàn Kết.....	62
Bảng 3.13. Kết quả thực hiện chính sách tái định cư Dự án Xây dựng tuyến đường từ Cảng hàng không đến Khu phức hợp nghỉ dưỡng giải trí cao cấp Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	63
Bảng 3.14. Tổng hợp ý kiến của các hộ dân và cán bộ về đơn giá và chính sách về bồi thường, hỗ trợ.....	64
Bảng 3.15. Tổng hợp ý kiến của người dân về việc sử dụng các khoản tiền bồi thường và hỗ trợ .....	66
Bảng 3.16. Tổng hợp ý kiến của người dân về tình hình đời sống sau khi thu hồi đất sản xuất nông nghiệp.....	67

Bảng 3.17. Tổng hợp ý kiến người dân và cán bộ về tình hình an ninh trật tự xã hội và mối quan hệ trong gia đình sau thu hồi đất .....	68
Bảng 3.18. Tổng hợp ý kiến của người dân và cán bộ về ảnh hưởng của dự án đối với cơ sở hạ tầng, công trình phúc lợi tại địa phương.....	69
Bảng 3.19. Tổng hợp ý kiến của người dân về tình trạng môi trường của khu vực thực hiện dự án sau khi thu hồi đất .....	70