

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

-----

**PHẠM ANH KHÔI**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN HƯNG,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Hoàng Hải**

**Thái Nguyên, năm 2012**

## LỜI CAM ĐOAN

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

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

**Tác giả luận văn**

**Phạm Anh Khôi**

## LỜI CẢM ƠN

Qua những năm được học tập và rèn luyện tại Khoa Tài nguyên và Môi trường - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, tôi đã nhận được sự dạy dỗ, chỉ bảo nhiệt tình của các thầy cô giáo trong và ngoài khoa. Các thầy cô đã truyền đạt cho tôi những kiến thức chuyên môn giúp tôi vững vàng, tự tin trong công việc. Với tấm lòng biết ơn sâu sắc, tôi xin cảm ơn sự giúp đỡ quý báu đó.

Trong quá trình thực hiện đề tài luận văn này, để hoàn thành được luận văn tôi đã nhận được sự chỉ bảo, giúp đỡ tận tình của TS Hoàng Hải, các thầy cô trong Khoa Tài nguyên và Môi trường - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, Khoa Sau đại học. Nhân dịp này cho tôi được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến TS Hoàng Hải và những ý kiến đóng góp quý báu của các thầy cô.

Tôi xin chân thành cảm ơn các lãnh đạo, cán bộ UBND huyện Yên Hưng, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Yên Hưng, UBND xã Minh Thành và UBND xã Tiên Phong đã tạo điều kiện tốt nhất cho tôi trong suốt quá trình tôi thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các bạn bè, đồng nghiệp đã động viên, giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn.

Mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng lĩnh vực nghiên cứu (công tác GPMB) có tính chất phức tạp cao, kết quả nghiên cứu không tránh được những thiếu sót; tôi mong được sự góp ý của các thầy, cô và bạn bè để Luận văn này được hoàn thiện hơn, được sử dụng trong thực tế để đóng góp cho công tác xây dựng chính sách GPMB tại địa phương.

**Tác giả luận văn**

**Phạm Anh Khôi**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1 Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2 Mục đích, yêu cầu.....	2
3 Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
CHƯƠNG I: TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1 Cơ sở pháp lý và thực tiễn về bồi thường giải phóng mặt bằng.....	4
1.1.1 Khái niệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và chính sách bồi thường.....	4
1.1.2 Đặc điểm của quá trình bồi thường.....	4
1.2 Giá đất và định giá đất.....	6
1.2.1 Giá đất.....	6
1.2.2 Định giá, định giá đất và định giá bất động sản.....	6
1.2.3 Ảnh hưởng của yếu tố định giá đất đến công tác bồi thường, GPMB và tái định cư.....	7
1.3 Chính sách bồi thường ở một số nước trên thế giới.....	8
1.3.1 Tại Trung Quốc.....	8
1.3.2 Tại Indônêxia.....	10
1.3.3 Tại Hàn Quốc.....	11
1.3.4 Phương pháp bồi thường thiệt hại về đất đai thuộc các tổ chức tài trợ ( WB và ADB).....	13
1.4 Chính sách bồi thường khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam qua các thời kỳ.....	15
1.4.1 Thời kỳ trước 1987.....	15
1.4.2 Thời kỳ 1987 đến 1993.....	17
1.4.3 Thời kỳ 1993 đến 2003.....	18
1.4.4 Thời kỳ từ khi có Luật đất đai năm 2003 đến nay.....	20
1.5 Tình hình thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của Luật Đất đai 2003.....	25
1.6 Những vấn đề tồn tại cần được nghiên cứu.....	26

1.6.1	Thực tiễn của việc bồi thường giải phóng mặt bằng.....	26
1.6.2	Về tái định cư.....	28
1.6.3	Vấn đề chuyển đổi nghề nghiệp.....	29
1.7	Khái quát thực trạng công tác GPMB của tỉnh Quảng Ninh.....	30
1.7.1	Những kết quả đạt được trong công tác GPMB.....	30
1.7.2	Khó khăn, vướng mắc.....	31
<b>CHƯƠNG II: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP</b>		
<b>NGHIÊN</b>		
<b>CỨU.....</b>		
		<b>.....33</b>
2.1	Đối tượng, địa bàn nghiên cứu.....	33
2.1.1	Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2	Địa bàn nghiên cứu.....	33
2.2	Nội dung nghiên cứu.....	33
2.2.1	Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Yên Hưng.....	33
2.2.2	Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của huyện Yên Hưng.....	33
2.2.3	Thực trạng công tác bồi thường, GPMB trên địa bàn huyện Yên Hưng.....	33
2.2.4	Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ tại hai dự án được chọn.....	34
2.2.5	Đánh giá chung về quá trình thực hiện công tác GPMB.....	34
2.2.6	Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác GPMB...34	
2.3	Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.3.1	Phương pháp thu thập và kế thừa số liệu, tài liệu (số liệu thứ cấp)...34	
2.3.2	Phương pháp chuyên gia.....	34
2.3.3	Phương pháp điều tra người dân thông qua phiếu điều tra (số liệu sơ cấp).....	34
2.3.4	Phương pháp tổng hợp, phân tích số liệu.....	34
<b>CHƯƠNG III: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....</b>		
<b>35</b>		
3.1	Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Yên Hưng, tỉnh Quảng Ninh.....	35

3.1.1 Điều kiện từ nhiên.....	35
3.1.2 Thực trạng phát triển kinh tế xã hội.....	42
3.2 Tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Yên Hưng.....	48
3.2.1 Tình hình ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản thuộc thẩm quyền.....	48
3.2.2 Kết quả thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện.....	49
3.2.3 Hiện trạng sử dụng đất huyện Yên Hưng năm 2011.....	54
3.3 Thực trạng công tác bồi thường, GPMB trên địa bàn huyện Yên Hưng....	56
3.3.1 Khái quát chung.....	56
3.3.2 Trình tự thực hiện công tác GPMB hiện hành.....	57
3.4 Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án trên địa bàn huyện Yên Hưng, tỉnh Quảng Ninh.....	59
3.4.1 Những văn bản pháp lý liên quan.....	59
3.4.2 Khái quát về các dự án nghiên cứu.....	62
3.4.3 Đánh giá kết quả thực hiện công tác GPMB 02 dự án qua quá trình thu thập, tổng hợp số liệu tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Yên Hưng.....	66
3.4.4 Đánh giá ảnh hưởng của công tác GPMB tại 02 dự án qua phiếu điều tra ý kiến của người dân.....	72
3.5 Đánh giá chung về quá trình thực hiện công tác GPMB.....	89
3.5.1 Thuận lợi.....	89
3.5.2 Khó khăn.....	89
3.6 Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác GPMB.....	91
3.6.1 Giải pháp về chính sách.....	91
3.6.2 Giải pháp về tổ chức thực hiện.....	91
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	93
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	95

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

ADB	Ngân hàng phát triển Châu Á
BDS	Bất động sản
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐND	Hội đồng nhân dân
PTQĐ	Phát triển quỹ đất
THCS	Trung học cơ sở
TĐC	Tái định cư
TƯ	Trung ương
UBMTTQ	Ủy ban Mặt trận tổ quốc
UBND	Ủy ban Nhân dân
WB	Ngân hàng thế giới
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất năm 2011 huyện Yên Hưng.....	55
Bảng 3.2: Bảng tổng hợp các dự án thực hiện GPMB từ năm 2007 đến năm 2011 trên địa bàn huyện Yên Hưng.....	57
Bảng 3.3: Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án 1.....	67
Bảng 3.4: Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án 2.....	67
Bảng 3.5: Tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ của các dự án.....	68
Bảng 3.6: Tổng hợp đơn giá bồi thường tại 02 dự án.....	69
Bảng 3.7: Tổng hợp giá đất và diện tích ô đất tái định cư.....	70
Bảng 3.8: Tổng hợp tiến độ thực hiện công tác GPMB.....	71
Bảng 3.9: Tổng hợp ý kiến của các hộ dân về đơn giá và chính sách về bồi thường, hỗ trợ.....	73
Bảng 3.10: Tổng hợp ý kiến của các hộ dân về việc sử dụng tiền bồi thường và hỗ trợ tại 02 dự án.....	76
Bảng 3.11: Tổng hợp ý kiến của các hộ dân về tình hình đời sống sau khi thu hồi đất sản xuất nông nghiệp.....	78
Bảng 3.12: Tổng hợp ý kiến các hộ dân về tình hình an ninh trật tự xã hội và mối quan hệ trong gia đình sau thu hồi đất.....	81
Bảng 3.13: Tổng hợp ý kiến của các hộ dân về ảnh hưởng của dự án đối với cơ sở hạ tầng, công trình phúc lợi tại địa phương.....	84
Bảng 3.14: Tổng hợp ý kiến của các hộ dân về tình trạng môi trường của khu vực thực hiện dự án sau khi thu hồi đất.....	85
Bảng 3.15: Tổng hợp những kiến nghị của người dân bị thu hồi đất.....	86



## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Vị trí địa lý huyện Yên Hưng.....	35
Hình 3.2: Cơ cấu dịch vụ các ngành kinh tế năm 2010.....	43
Hình 3.3: Sơ đồ vị trí thực hiện GPMB dự án 1.....	62
Hình 3.4 : Sơ đồ vị trí thực hiện GPMB dự án 2.....	64
Hình 3.5: Một số hình ảnh trong quá trình GPMB dự án 2.....	66
Hình 3.6: Biểu đồ đánh giá về đơn giá và chính sách bồi thường, hỗ trợ qua ý kiến các hộ dân.....	74
Hình 3.7: Biểu đồ đánh giá tình hình đời sống của nông hộ sau khi thu hồi đất.....	79
Hình 3.8: Biểu đồ đánh giá tình trạng trật tự an ninh xã hội.....	81
Hình 3.9: Biểu đồ đánh giá của người dân về mối quan hệ nội bộ gia đình sau khi bị thu hồi đất.....	82
Hình 3.10: Biểu đồ đánh giá tình trạng môi trường của khu vực thực hiện dự án.....	85

## MỞ ĐẦU

### 1 Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên, là tài sản quốc gia, địa bàn để phân bố dân cư và các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; là nguồn nội lực để xây dựng và phát triển bền vững quốc gia. Đất đai được coi là một loại bất động sản, là một loại hàng hóa đặc biệt vì những tính chất của nó như: Cố định về vị trí, giới hạn về không gian, vô hạn về thời gian sử dụng.

Trong điều kiện quỹ đất ngày càng hạn hẹp, dân số ngày càng đông, nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao, nhịp độ phát triển ngày càng lớn. Do đó công tác giải phóng mặt bằng để tạo ra mặt bằng sạch thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội càng trở nên cấp thiết và trở thành một thách thức lớn đối với sự thành công của các dự án. Vấn đề bồi thường, giải phóng mặt bằng trở thành điều kiện đầu tiên để triển khai thực hiện dự án có hiệu quả. Vì vậy đòi hỏi cần có sự quan tâm đúng mức của các cấp, các ngành một cách toàn diện đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nhằm góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Quảng Ninh là một tỉnh miền núi - duyên hải phía đông bắc tổ quốc, nằm trong khu vực tam giác tăng trưởng kinh tế phía Bắc (Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, đóng vai trò là hạt nhân thúc đẩy phát triển thương mại, đầu tư và du lịch, góp phần thực hiện các mục tiêu trong chiến lược phát triển kinh tế của đất nước.

Huyện Yên Hưng là huyện ven biển nằm ở phía Tây Nam của tỉnh Quảng Ninh, có diện tích tự nhiên 31.419,99 ha. Huyện Yên Hưng có 19 đơn vị hành chính gồm 01 thị trấn và 18 xã, Thị trấn Quảng Yên là thủ phủ của huyện (đã từng là trung tâm hành chính của tỉnh Hồng Quảng trước đây) nằm giữa tam giác 3 thành phố, Cách thành phố Hạ Long 40 km về phía Tây Nam,