

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

**VŨ HOÀNG CƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CÔNG TÁC CHUYÊN MỤC  
ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG, ĐÔ THỊ  
TẠI PHƯỜNG BÃI CHÁY, THÀNH PHỐ HẠ LONG,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2014**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---

VŨ HOÀNG CƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CÔNG TÁC CHUYÊN MỤC  
ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG, ĐÔ THỊ  
TẠI PHƯỜNG BÃI CHÁY, THÀNH PHỐ HẠ LONG,  
TỈNH QUẢNG NINH**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 60.85.01.03

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Thế Hùng**

**Thái Nguyên - 2014**

## LỜI CAM ĐOAN

Tên tôi là Vũ Hoàng Cường, học viên Lớp Cao học quản lý đất đai K20 (khóa học 2012 – 2014), Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi xin cam đoan Luận văn Thạc sỹ: ***“Đánh giá tác động của công tác chuyển mục đích sử dụng đất để phát triển hạ tầng, đô thị tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”*** là sản phẩm nghiên cứu, thảo luận của cá nhân tôi, không phải sao chép từ các đề tài nghiên cứu khác. Các số liệu thể hiện trong luận văn được điều tra từ thực tế, có cơ sở. Tôi xin chịu trách nhiệm về tính trung thực và kết quả từ nghiên cứu của mình.

*Thái Nguyên, ngày 10 tháng 10 năm 2014*

**Học viên**

**Vũ Hoàng Cường**

## LỜI CẢM ƠN

Trước tiên, tôi xin được gửi lời cảm ơn đến các Thầy, Cô giảng dạy lớp Cao học quản lý đất đai K20, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã rất tâm huyết truyền đạt những kiến thức, kinh nghiệm quý báu trong thực tiễn quản lý đất đai và các lĩnh vực chuyên môn có liên quan trong 02 năm học, giúp cho các học viên nâng cao trình độ năng lực chuyên môn, tiếp cận và giải quyết vấn đề một cách khoa học, sáng tạo, làm cơ sở vận dụng vào thực tiễn công tác. Những kiến thức mà các Thầy, Cô đã giảng dạy thực sự là nền tảng vững chắc để tôi có thể hoàn thành Luận văn Thạc sỹ này và sau này có thể học nâng cao hơn nữa.

Tôi xin chân thành cảm ơn PGS. TS. Nguyễn Thế Hùng – Giám đốc Trung tâm Đào tạo và Phát triển Quốc tế, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ, chỉ bảo và hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài để tôi có thể nghiên cứu, viết đề tài đúng hướng, đảm bảo chất lượng nội dung và tiến độ yêu cầu.

Tôi cũng xin được cảm ơn Ban Giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Phòng Quản lý đào tạo sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi nhất để các học viên hoàn thành tốt khóa học và đủ điều kiện để bảo vệ Luận văn Thạc sỹ trong thời gian sớm nhất.

Sau cùng tôi xin gửi lời biết ơn sâu sắc đến gia đình, cơ quan, đồng nghiệp đã giúp đỡ, tạo điều kiện tốt nhất cho tôi trong suốt quá trình học và nghiên cứu, thực hiện đề tài Luận văn Thạc sỹ.

Do thời gian có hạn và kiến thức chuyên môn, kinh nghiệm thực tiễn chưa nhiều nên đề tài Luận văn này còn nhiều hạn chế, thiếu sót. Rất mong nhận được những ý kiến chỉ bảo, đóng góp của các Thầy, Cô, các chuyên gia và những người quan tâm đến đề tài nghiên cứu này.

Xin trân trọng cảm ơn!

*Thái Nguyên, ngày 10 tháng 10 năm 2014*

**Học viên**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài: .....	1
2. Mục tiêu của đề tài: .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát: .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể: .....	2
3. Yêu cầu của đề tài: .....	3
4. Ý nghĩa của đề tài: .....	3
4.1. Ý nghĩa khoa học: .....	3
4.2. Ý nghĩa thực tiễn: .....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	4
1.1.1. Khái niệm.....	4
1.1.2. Cơ sở lý luận của việc chuyển mục đích sử dụng đất.....	4
1.2. Cơ sở pháp lý của chuyển mục đích sử dụng đất .....	5
1.2.1. Căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.....	5
1.2.2. Các hình thức chuyển mục đích sử dụng đất .....	5
1.2.3. Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất .....	6
1.3. Cơ sở thực tiễn.....	9
1.3.1. Những nghiên cứu trên thế giới liên quan đến nội dung đề tài .....	9
1.3.2. Những nghiên cứu ở Việt Nam có liên quan đến đề tài .....	15
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .27</b>	
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	27

2.1.2. Phạm vi, địa điểm nghiên cứu .....	27
2.1.3. Thời gian nghiên cứu: .....	27
2.2. Nội dung nghiên cứu: .....	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	28
2.3.1. Phương pháp thu thập các tài liệu, thông tin liên quan .....	28
2.3.2. Phương pháp điều tra, phỏng vấn để thu thập các tài liệu sơ cấp.....	28
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu .....	29
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>30</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của phường Bãi Cháy .....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30
3.1.3. Đánh giá chung về các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của phường Bãi Cháy .....	46
3.2. Thực trạng, kết quả công tác chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Bãi Cháy.....	47
3.2.1. Tình hình quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn phường Bãi Cháy ..	47
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	53
3.2.3. Tình hình biến động đất đai .....	56
3.2.4. Kết quả công tác chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn phường .....	60
3.2.5. Xu hướng chuyển mục đích sử dụng đất .....	62
3.3. Những tác động của chuyển mục đích sử dụng đất.....	62
3.3.1. Tác động tích cực:.....	62
3.3.2. Tác động tiêu cực:.....	70
3.4. Những khó khăn, cản trở trong công tác chuyển mục đích sử dụng đất .....	74
3.4.1. Việc thu hồi đất để thực hiện dự án không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được phê duyệt, đặc biệt là việc thu hồi đất rừng đặc dụng ...	74
3.4.2. Tiến độ thực hiện tại một số dự án chậm hoặc không triển khai, gây lãng phí nguồn lực đất đai và ảnh hưởng đến đời sống nhân dân .....	75
3.4.3. Chính sách về đất đai, bồi thường giải phóng mặt bằng có nhiều thay đổi, gây khó khăn cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng .....	77

3.5. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn phường .....	78
3.5.1. Giải pháp về phía Nhà nước .....	78
3.5.2. Giải pháp về phía Chủ dự án .....	79
3.5.3. Giải pháp về phía chính quyền phường .....	79
3.5.4. Giải pháp về phía người dân .....	80
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>81</b>
1. Kết luận .....	81
2. Đề nghị .....	82
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>83</b>

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Gia tăng dân số phường Bãi Cháy qua các năm.....	40
Bảng 3.2. Tình hình lao động của phường Bãi Cháy qua các năm.....	40
Bảng 3.3. Hiện trạng, cơ cấu sử dụng đất phường Bãi Cháy năm 2012 .....	55
Bảng 3.4. Tình hình biến động cơ cấu sử dụng đất phường Bãi Cháy giai đoạn 2005-2012 .....	57
Bảng 3.5. Tình hình biến động diện tích các loại đất theo mục đích sử dụng đất phường Bãi Cháy giai đoạn 2005 - 2012.....	59
Bảng 3.6. Tình hình chuyển mục đích sử dụng đất phường Bãi Cháy giai đoạn 2000-2005 .....	60
Bảng 3.7. Tình hình chuyển mục đích sử dụng đất phường Bãi Cháy giai đoạn 2006-2010 .....	62
Bảng 3.8. Tình hình thu ngân sách của Ủy ban Nhân dân phường Bãi Cháy .....	63
Bảng 3.9. Các dự án kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, khu đô thị mới trên địa bàn phường Bãi Cháy .....	64
Bảng 3.10. Một số khách sạn mới hình thành trên địa bàn phường Bãi Cháy .....	66
Bảng 3.11. Danh sách một số dự án chuyển mục đích sử dụng đất sai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được phê duyệt giai đoạn 2006-2010.....	74
Bảng 3.12. Danh sách các dự án treo, dự án chậm tiến độ .....	76



## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Bản đồ địa hình Việt Nam.....	16
Hình 3.1. Sơ đồ địa giới hành chính phường Bãi Cháy .....	30
Hình 3.2. Du lịch trên Vịnh Hạ Long .....	34
Hình 3.3. Vị trí các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh .....	37
Hình 3.4. Cổng vào khu công nghiệp Cái Lân.....	38
Hình 3.5. Phối cảnh khách sạn 5 sao IMICO .....	39
Hình 3.6. Biểu đồ biến động diện tích các loại đất qua các năm .....	56
Hình 3.7. Một góc khu dân cư du lịch Đông Hùng Thắng, phường Bãi Cháy .....	65
Hình 3.8. Khách sạn Hoàng Gia Hạ Long .....	67
Hình 3.9. Biểu đồ đóng góp ngân sách của các doanh nghiệp vào ngân sách trên địa bàn phường Bãi Cháy qua các năm .....	68
Hình 3.10. Hiện trạng cảnh quan phường Bãi Cháy năm 2013 nhìn từ trên cao.....	72
Hình 3.11. Trận lụt ngày 06/6/2012 tại khu phố 6 phường Bãi Cháy .....	73
Hình 3.12. Sạt lở đất đá năm 2013 tại khu phố 4 phường Bãi Cháy .....	73

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài:

Trong lịch sử phát triển của loài người, dù ở giai đoạn nào hay quốc gia nào, trình độ phát triển cao hay lạc hậu thì đất đai luôn chiếm giữ một vai trò tối quan trọng trong hệ thống tư liệu sản xuất của con người, là khởi nguồn của mọi của cải vật chất và là yếu tố cơ bản trong môi trường sống của con người. Ngày nay, với các tiến bộ về khoa học kỹ thuật, sự phụ thuộc của con người vào đất đai ngày càng giảm, tuy nhiên đất đai vẫn là điều kiện không thể thiếu được của các ngành kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực nông, lâm nghiệp. Chính vì vậy, việc nghiên cứu, đánh giá hiệu quả của việc sử dụng đất, phân bổ quỹ đất cho các lĩnh vực để phát triển nền kinh tế - xã hội của các quốc gia ngày càng trở nên cấp thiết, đặc biệt trong bối cảnh bùng nổ dân số, cạn kiệt tài nguyên và biến đổi khí hậu hiện nay.

Là một quốc gia đang phát triển, Việt Nam hiện vẫn còn là một nước nông nghiệp, do vậy sự phụ thuộc vào đất đai là rất lớn. Đi lên từ nền văn minh lúa nước, Nhà nước và nhân dân ta đang nỗ lực phấn đấu hoàn thành mục tiêu đến năm 2020 cơ bản đưa nước ta trở thành một nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa đang ngày càng sôi động, đặc biệt tại các trung tâm thành phố lớn và khu vực lân cận, cùng với sự bùng nổ dân số dẫn đến nhu cầu về đất đai ngày càng lớn, trong khi quỹ đất là có hạn. Điều này dẫn đến xu thế tất yếu phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, đồng thời gây nên áp lực cho các cơ quan quản lý nhà nước trong việc phân bổ quỹ đất cho các ngành để sử dụng đất hợp lý, hiệu quả và đảm bảo an ninh lương thực quốc gia.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp đã có những tác động to lớn đối với sự phát triển kinh tế - xã hội và sinh kế của người dân. Bên cạnh những tác động tích cực như đáp ứng nhu cầu về đất đai cho quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa, tạo ra nhiều cơ hội việc làm, tăng thu nhập, cải thiện hệ thống cơ sở hạ tầng, nâng cao chất lượng các dịch vụ an sinh xã hội... thì quá trình này cũng mang lại những tác động tiêu cực không thể tránh khỏi