

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

---



**PHẠM HỒNG QUANG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
DỰ ÁN MỞ RỘNG KHU DI TÍCH ĐỀN CỬA ÔNG  
TẠI PHƯỜNG CỬA ÔNG, THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2016**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---



**PHẠM HỒNG QUANG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
DỰ ÁN MỞ RỘNG KHU DI TÍCH ĐỀN CỬA ÔNG  
TẠI PHƯỜNG CỬA ÔNG, THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**Ngành : Quản lý đất đai**

**Mã số : 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thị Lợi**

**Thái Nguyên - 2016**

## **LỜI CAM ĐOAN**

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

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

**Tác giả luận văn**

**Phạm Hồng Quang**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn Thạc sĩ này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn cô giáo TS. Nguyễn Thị Lợi giảng viên khoa Quản lý Tài nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên là người trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng quản lý đào tạo sau Đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo UBND thành phố Cẩm Phả, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thống kê, Ban Bồi thường và giải phóng mặt bằng thành phố Cẩm Phả... đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài tại địa phương.

Tôi xin chân thành cảm ơn các cán bộ, đồng nghiệp, bạn bè, gia đình và người thân... đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn./.

*Cẩm Phả, ngày tháng 10 năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Phạm Hồng Quang**

## 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 nghiên cứu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và GPMB.....	4
1.1.2. Vận dụng lý luận địa tô của Các Mác vào việc định giá bồi thường thiệt hại đất và tài sản gắn liền với đất.....	7
1.1.3. Chính sách bồi thường thiệt hại và tái định cư của các tổ chức tài trợ (WB và ADB).....	8
1.2. Cơ sở pháp lý .....	9
1.2.1. Các văn bản của Nhà nước.....	9
1.2.2. Các văn bản của tỉnh Quảng Ninh .....	10
1.3. Cơ sở thực tiễn .....	11
1.3.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng của một số nước trên thế giới.....	11

1.3.2. Chính sách bồi thường khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam qua các thời kỳ và hoạt động bồi thường, giải phóng mặt bằng một số địa phương trên cả nước.....	15
1.3.3. Thực tiễn công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ở một số địa phương trong cả nước.....	22
1.3.4. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.....	26
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.29</b>	
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu .....	29
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	29
2.2.1. Thời gian nghiên cứu: Từ tháng 8/2015 đến 6/2016.....	29
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu: Tại phòng Tài Nguyên & Môi trường thành phố Cẩm Phả .....	29
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	29
2.3.1. Đánh giá sơ lược điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Cẩm Phả	29
2.3.2. Đánh giá khái quát về dự án mở rộng khu di tích Đền Cửa Ông.....	29
2.3.3. Đánh giá kết quả thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng dự án mở rộng khu di tích Đền Cửa Ông.....	29
2.3.4. Đánh giá ý kiến của người dân về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư của dự án .....	29
2.3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và giải pháp .....	29
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	29
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	29
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	30
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích, xử lý số liệu và viết báo cáo .....	30
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....31</b>	
3.1. Kết quả đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất đai của thành phố Cẩm Phả.....	31
3.1.1. Vị trí địa lý, các yếu tố tự nhiên và tài nguyên du lịch, văn hóa.....	31
3.1.1.1. Vị trí địa lý .....	31
3.1.1.2. Các yếu tố tự nhiên .....	32

3.1.1.3. Tài nguyên du lịch và văn hóa .....	35
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	38
3.1.2.1. Cơ cấu nền kinh tế.....	40
3.1.2.2. Dân số.....	44
3.1.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh ....	45
3.2. Đánh giá khái quát về dự án mở rộng khu di tích Đền Cửa Ông.....	47
3.2.1. Đánh giá sơ lược về thực trạng GPMT trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	47
3.2.2. Đánh giá tổng quát về dự án mở rộng khu di tích Đền Cửa Ông .....	49
3.3. Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng dự án mở rộng khu di tích Đền Cửa Ông .....	51
3.3.1. Đánh giá kết quả thống kê về đất đai, tài sản trên đất của dự án mở rộng khu di tích Đền Cửa Ông.....	51
3.3.2. Đánh giá kết quả bồi thường và hỗ trợ về đất bị thu hồi trong dự án mở rộng khu di tích Đền Cửa Ông.....	54
3.4. Đánh giá ý kiến của người dân về công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và tái định cư của dự án mở rộng khu di tích Đền Cửa Ông.....	60
3.4.1. Đánh giá mức độ hài lòng và tính ổn định của người dân về giá đất bồi thường và đời sống của người dân sau thu hồi đất.....	60
3.4.2. Tình hình đời sống của người dân sau khi bị thu hồi đất để thực hiện dự án .	61
3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và giải pháp .....	62
3.5.1. Những thuận lợi .....	62
3.5.2. Những khó khăn.....	62
3.5.3. Giải pháp .....	63
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>65</b>
1. Kết luận .....	65
2. Kiến nghị.....	65
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>66</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2010- 2015.....	46
Bảng 3.2: Kết quả đánh giá thực trạng giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2013 -2015 .....	47
Bảng 3.3: Kết quả đánh giá tổng quát về dự án mở rộng khu di tích Đền Cửa Ông .....	50
Bảng 3.4: Kết quả thống kê đất đai và các loại tài sản trên đất của dự án.....	51
Bảng 3.5: Kết quả thống kê các loại cây cối hoa màu của dự án.....	52
Bảng 3.6: Kết quả đánh giá bồi thường và hỗ trợ về đất cho các hộ dân bị thu hồi của dự án .....	54
Bảng 3.7: Kết quả đánh giá bồi thường và hỗ trợ về tài sản trên đất của các hộ dân bị thu hồi của dự án.....	55
Bảng 3.8: Kết quả bồi thường về cây cối hoa màu trên đất của dự án .....	56
Bảng 3.9: Kết quả đánh giá kết quả hỗ trợ cho người dân trong dự án bị thu hồi đất.....	58
Bảng 3.10: Tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất trong dự án mở rộng khu di tích Đền Cửa Ông.....	59
Bảng 3.11: Mức độ hài lòng của các hộ sau khi thu hồi đất tại dự án .....	60
Bảng 3.12: Tình hình đời sống sau khi bị thu hồi đất dự án .....	61



**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1: Vị trí địa lý thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.....	32
Hình 3.2: Lướt khách du lịch đến các điểm du lịch chính .....	41
Hình 3.3: Dân số của thành phố Cẩm Phả trong mối tương quan với dân số của Hạ Long, Đông Triều và Uông Bí .....	45
Hình 3.4: Cơ cấu quy hoạch vùng dự án mở rộng Đền Cửa Ông.....	50
Hình 3.5: Cơ cấu các loại chi trả bồi thường, hỗ trợ cho hộ dân của dự án.....	60

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay.

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 cho phát triển kinh tế xã hội nói chung và cho các ngành nói riêng ngày càng lớn. Do vậy nhu cầu giải phóng mặt bằng 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 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.

Việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư những năm qua, đặc biệt từ khi Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực. Các văn bản hướng dẫn bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất của Chính phủ như Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo hướng khắc phục tồn tại của các chính sách trước đó. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân khác nhau như giá đất thị trường biến động, giá bồi thường thấp hơn giá thực tế nhiều lần, giá tài sản đưa vào tính bồi thường so với giá thị trường; vấn đề hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất; chuyển đổi nghề, tạo việc làm để người dân đồng thuận và yên tâm sản xuất, sinh hoạt sau khi bị thu hồi đất.v.v. đang là vấn đề tồn tại cần phải được giải quyết.

Thành phố Cẩm Phả là một trong những địa bàn trung tâm của sự phát