

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



NGUYỄN ANH VŨ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG VÀ GIẢI
PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH: TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG
NỐI CÁC KHU CHỨC NĂNG KHU KINH
TẾ VÂN ĐỒN, HUYỆN VÂN ĐỒN,
TỈNH QUẢNG NINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2016

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



NGUYỄN ANH VŨ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG VÀ GIẢI
PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH: TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG
NỐI CÁC KHU CHỨC NĂNG KHU KINH
TẾ VÂN ĐỒN, HUYỆN VÂN ĐỒN,
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: PGS.TS. Phan Đình Bình

Thái Nguyên - 2016

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 Anh Vũ

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình điều tra, nghiên cứu để hoàn thành luận văn, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã được sự giúp đỡ nhiệt tình của Khoa Sau Đại học, các thầy, cô trường Đại học Nông Lâm. Bên cạnh đó tôi cũng được sự giúp đỡ nhiệt tình, chu đáo của cơ quan, tổ chức, nhân dân và địa phương.

Tôi xin bày tỏ sự cảm ơn trân trọng nhất tới giáo viên hướng dẫn khoa học PGS.TS.Phan Đình Bình đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo trong khoa và nhà trường, UBND huyện Vân Đồn, phòng TN&MT huyện Vân Đồn, UBND thị trấn Cái Rồng, UBND xã Hạ Long, UBND xã Đoàn Kết... đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Anh Vũ

MỤC LỤC

| | |
|---|------------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC CÁC BẢNG | vii |
| DANH MỤC CÁC HÌNH | ix |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài | 1 |
| 2. Mục tiêu của đề tài | 3 |
| 3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài | 3 |
| Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU | 5 |
| 1.1. Cơ sở khoa học..... | 5 |
| 1.1.1. Khái niệm về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và chính sách bồi thường..... | 5 |
| 1.1.2. Đặc điểm và các yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB khi thực hiện thu hồi đất..... | 10 |
| 1.2. Cơ sở pháp lý | 13 |
| 1.3. Cơ sở thực tiễn | 14 |
| 1.3.1. Chính sách bồi thường thiệt hại và tái định cư của các tổ chức tài trợ (WB và ADB)..... | 14 |
| 1.3.2. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng của một số nước trên thế giới..... | 16 |
| 1.4. Thực tiễn công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ở Việt Nam | 20 |
| 1.4.1. Phương án bồi thường..... | 20 |
| 1.4.2. Chính sách hỗ trợ và việc làm | 21 |
| 1.4.3. Diện tích đất bồi thường, giá đất bồi thường..... | 21 |
| 1.4.4. Bồi thường về tài sản, cây cối, hoa màu gắn liền với đất bị thu hồi | 22 |
| 1.4.5. Tái định cư và cơ sở hạ tầng khu tái định cư..... | 22 |
| 1.4.6. Trình độ hiểu biết pháp luật đất đai trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng | 23 |

| | |
|---|-----------|
| 1.4.7. Thực Gltiên công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh | 23 |
| Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 36 |
| 2.2. Địa điểm nghiên cứu | 36 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 36 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 37 |
| 2.4.1. Phương pháp thu thập và kế thừa số liệu, tài liệu..... | 37 |
| 2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp..... | 37 |
| 2.4.3. Phương pháp chuyên gia | 38 |
| 2.4.4. Phương pháp tổng hợp, phân tích số liệu | 38 |
| 2.4.5. Phương pháp minh hoạ (biểu đồ, hình ảnh) | 38 |
| Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... | 39 |
| 3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Vân Đồn | 39 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên tại huyện Vân Đồn | 39 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội..... | 42 |
| 3.2. Thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn huyện đến năm 2015..... | 47 |
| 3.2.1. Kết quả thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện ... | 47 |
| 3.3. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng công trình: Tuyến đường giao thông nối các khu chức năng khu kinh tế Vân Đồn, huyện Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh..... | 50 |
| 3.3.1. Quy mô của dự án | 50 |
| 3.3.2. Mục tiêu đầu tư..... | 51 |
| 3.3.3. Địa điểm xây dựng..... | 51 |
| 3.3.4. Diện tích sử dụng đất | 52 |
| 3.3.5. Thời gian thực hiện dự án..... | 52 |
| 3.3.6. Quy định của chính quyền địa phương về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư..... | 52 |
| 3.4. Ảnh hưởng của công tác GPMB đến đời sống của người dân qua phiếu điều tra..... | 74 |
| 3.4.1. Về đơn giá bồi thường và chính sách hỗ trợ..... | 74 |
| 3.4.2. Về việc sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân..... | 77 |

| | |
|--|-----------|
| 3.4.3. Về tình hình đời sống của hộ dân có đất nông nghiệp bị thu hồi..... | 78 |
| 3.4.4.. Về mối quan hệ gia đình và trật tự an ninh xã hội | 79 |
| 3.4.5. Đánh giá của người dân về việc tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi bị thu hồi | 80 |
| 3.4.6. Đánh giá tình trạng môi trường của khu vực thực hiện dự án sau khi thu hồi đất..... | 80 |
| 3.5. Đánh giá chung về quá trình thực hiện công tác GPMB | 81 |
| 3.5.1. Kết quả việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ của dự án..... | 81 |
| 3.5.2. Thuận lợi..... | 83 |
| 3.5.3. Khó khăn..... | 84 |
| 3.6. Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác GPMB tại huyện Vân Đồn | 85 |
| 3.6.1. Quy trình thực hiện công tác bồi thường, GPMB..... | 85 |
| 3.6.2. Chế độ chính sách | 86 |
| 3.6.3. Về tổ chức thực hiện | 86 |
| KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ..... | 88 |
| 1. Kết luận | 88 |
| 2. Đề nghị | 89 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 91 |

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| | | |
|------|---|-----------------------------|
| 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 |
| BT | : | Bồi thường |
| GPMB | : | Giải phóng mặt bằng |
| KKT | : | Khu kinh tế |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | |
|--|----|
| Bảng 3.1. Thực trạng phát triển kinh tế của huyện Vân Đồn (2013-2015)..... | 43 |
| Bảng 3.3 Dân số và mật độ dân số phân theo xã năm 2015 | 45 |
| Bảng 3.4 Tình hình lao động huyện Vân Đồn năm 2015 | 46 |
| Bảng 3.5 Hiện trạng sử dụng đất huyện Vân Đồn năm 2015 | 48 |
| Bảng 3.6 Cơ cấu sử dụng đất của dự án..... | 52 |
| Bảng 3.7: Tổng hợp các loại đất thu hồi của dự án | 53 |
| Bảng 3.8: Tổng hợp đơn giá bồi thường về đất ở | 54 |
| Bảng 3.9: Đơn giá bồi thường đất nông nghiệp..... | 54 |
| Bảng 3.10: Kết quả bồi thường về đất ở và đất nông nghiệp | 60 |
| 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 | 62 |
| Bảng 3.14. Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ | 68 |
| Bảng 3.15: Giá đất tái định cư tại khu tái định cư xã Hạ Long | 72 |
| Bảng 3.16: Giá đất tái định cư tại khu tái định cư cho các dự án tại xã Đoàn Kết | 73 |
| Bảng 3.17. Kết quả thực hiện chính sách tái định cư..... | 74 |
| Bảng 3.18. Tổng hợp ý kiến của các hộ dân và cán bộ về đơn giá và chính sách về bồi thường, hỗ trợ..... | 75 |
| Bảng 3.19. Tổng hợp ý kiến của các hộ dân về việc sử dụng chủ yếu khoản tiền bồi thường và hỗ trợ..... | 77 |
| Bảng 3.20. Tổng hợp ý kiến của các hộ dân về tình hình đời sống sau khi thu hồi đất sản xuất nông nghiệp | 78 |
| Bảng 3.21. Tổng hợp ý kiến các hộ dân và cán bộ về tình hình an ninh trật tự xã hội và mối quan hệ trong gia đình sau thu hồi đất | 79 |

| | |
|--|----|
| Bảng 3.22: Tổng hợp ý kiến của các hộ dân và cán bộ về ảnh hưởng của dự án đối với cơ sở hạ tầng, công trình phúc lợi tại địa phương | 80 |
| Bảng 3.23. 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 | 81 |
| Bảng 3.24: Tổng hợp kết quả thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ | 81 |