

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Khuy, Lê Minh Quân, Vũ Thị Thúy Hảo
Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Trên cơ sở phỏng vấn 60 hộ dân bị thu hồi đất và 30 cán bộ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 02 dự án nghiên cứu; Dự án xây dựng tuyến đường nối tiếp đường phía Đông khu hành chính quận Hoàng Mai đến đường Tam Trinh với diện tích thu hồi đất là 44.315,0 m² chủ yếu là diện tích đất nông nghiệp (96,65 %) của 257 hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức; Dự án xây dựng đường Tam Trinh trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ diện tích thu hồi đất 3.768,97 m² số hộ gia đình, cá nhân đã thu hồi đất là 74 hộ và 6 tổ chức. Qua số liệu thu thập đã so sánh, đánh giá được thực trạng thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 02 dự án quy hoạch đồng thời nắm bắt được những thuận lợi như người dân có thiện chí hợp tác và phối hợp, giúp người dân ổn định đời sống yên tâm sản xuất. Tuy nhiên vẫn còn tồn tại khó khăn trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là chênh lệch về giá bồi thường của Nhà nước với giá thị trường. Từ thực trạng trên, quận Hoàng Mai cần có những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn quận.

Từ khóa: Bồi thường; Hỗ trợ; Tái định cư; Quận Hoàng Mai; Thành phố Hà Nội.

Abstract

Evaluation of compensation, support, resettlement when the state recovers land in Hoang Mai district, Hanoi city

This study aims to evaluate the current status of compensation, support and resettlement when the State recovers land in Hoang Mai district, Hanoi city. Based on interviews with 60 households whose land was recovered and 30 officials performing compensation, support and resettlement work in 02 research projects; Project to build a road connecting the eastern road of Hoang Mai district administrative area to Tam Trinh street with a land acquisition area of 44,315.0 m², mainly agricultural land area (96.65 %) of 257 households family, individual and 01 organization; Tam Trinh street construction project in Hoang Van Thu ward, land recovery area is 3,768.97 m², the number of households and individuals who have had land recovered is 74 households and 6 organizations. Through collected data, we have compared and evaluated the current status of implementation of compensation, support and resettlement work in 02 planning projects and at the same time grasped advantages such as people's willingness to cooperate and coordinate; Help people stabilize their lives and feel secure in production. However, there are still difficulties in the process of

implementing compensation, support and resettlement work, such as the difference in the State's compensation price with the market price. From the above situation, Hoang Mai district needs solutions to improve the effectiveness of compensation, support and resettlement in the district.

Keywords: Compensation; Support; Resettlement; Hoang Mai district; Ha Noi capital.

1. Mở đầu

Theo Điều 54 Hiến pháp ngày 28/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đối với đất đai, thực hiện hoạt động giao đất, cho thuê đất,... cho các chủ thể sử dụng đất (SDĐ). Quyền sử dụng đất (QSĐĐ) trở thành quyền tài sản của người SDĐ do vậy pháp luật cần giải quyết hài hoà lợi ích của hai chủ thể quan trọng này. Khi cần thiết Nhà nước có quyền thu hồi đất để phục vụ nhu cầu của xã hội. Tuy nhiên, khi thu hồi đất Nhà nước không chỉ bảo đảm lợi ích của mình mà cần bảo đảm lợi ích của người bị thu hồi đất và người SDĐ sau đó. Trong đó, quyền lợi của người SDĐ bị thu hồi được bảo đảm bởi các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (BT, HT, TĐC) khi Nhà nước thu hồi đất.

Quận Hoàng Mai nằm ở vị trí trung tâm thành phố Hà Nội, là vị trí đặc địa trong việc thu hút vốn đầu tư, thực hiện công cuộc công nghiệp hóa và hiện đại hóa của địa phương. Tuy nhiên, đi cùng với tốc độ đô thị hóa nhanh còn là những tồn tại trong công tác BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất, người dân khiếu nại, tố cáo gây mất ổn định xã hội; Biện

pháp giải quyết, khắc phục còn kéo dài, mất nhiều thời gian. Trên thực tế việc quản lý đất đai của quận còn gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt là công tác BT, HT, TĐC, mặc dù trong những năm qua quận đã có nhiều giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác giải phóng mặt bằng BT, HT, TĐC [3]. Giai đoạn 2019 - 2022 trên địa bàn quận Hoàng Mai đã triển khai nhiều dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng nhằm mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội dẫn đến công tác BT, HT, TĐC đang là vấn đề cấp thiết, trọng tâm được các cấp uỷ đảng, chính quyền và cả hệ thống chính trị quan tâm vào cuộc tích cực, góp phần đẩy nhanh tiến độ các dự án.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu thứ cấp

Số liệu các trường hợp BT, HT, TĐC được thu thập là các công văn, báo cáo hàng quý, hàng năm và các sổ tiếp nhận hồ sơ tại nguồn chính: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai, Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai. Số liệu về giá đất của thành phố Hà Nội.

2.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp

Sử dụng phiếu điều tra in sẵn để phỏng vấn trực tiếp các đối tượng như sau:

- Phỏng vấn cán bộ 30 phiếu bao gồm: 05 phiếu tại Ban quản lý dự án; 08 phiếu tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; 12

Nghiên cứu

phiếu tại Trung tâm phát triển quỹ đất; 05 phiếu phỏng vấn cán bộ địa chính phường nơi có dự án triển khai.

- Phỏng vấn các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất của 02 dự án cụ thể: Dự án xây dựng tuyến đường nối tiếp đường phía Đông khu hành chính quận Hoàng Mai đến đường Tam Trinh (Dự án 1) 40 phiếu chiếm 15,6 % số hộ gia đình, cá nhân thu hồi đất tại dự án; Dự án xây dựng đường Tam Trinh trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ (Dự án 2) 20 phiếu chiếm 27,03 % số hộ thu hồi đất tại dự án. Lựa chọn 60 phiếu điều tra tại 02 dự án nghiên cứu đảm bảo được tính khách quan và độ tin cậy của số liệu khi tổng hợp đánh giá. Nội dung điều tra tập trung vào mức độ hài lòng của người dân về điều kiện được BT, HT, TĐC; Giá bồi thường và hỗ trợ cho người bị thu hồi đất.

2.3. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu

Tổng hợp tình hình sử dụng đất, giá đất và các trường được bồi thường và không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo số liệu thu thập tại Trung tâm phát triển quỹ đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Hoàng Mai. Trên cơ sở điều tra, lấy ý kiến thực tế cán bộ thực hiện công tác BT, HT, TĐC cũng như hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất tại 02 dự án trên địa bàn quận Hoàng Mai, từ đó thống kê xử lý số liệu để lập thành các bảng, biểu bằng phần mềm Excel.

2.4. Phương pháp phân tích và so sánh

Phân tích số liệu nhằm chỉ ra những ưu điểm và những hạn chế trong quá trình thực hiện công tác BT, HT, TĐC tại 02 dự án. So sánh giá đất được bồi thường theo

quy định của Nhà nước và giá đất trên thị trường tại thời điểm thu hồi đất của 02 dự án, từ đó tìm ra những tồn tại, hạn chế nhằm đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện công tác BT, HT, TĐC trên địa bàn quận Hoàng Mai.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Thực trạng thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận Hoàng Mai

Trong giai đoạn 2019 - 2022, tổng số dự án BT, HT, TĐC là 92 dự án, với số tiền phê duyệt là 2.036 tỷ, diện tích thu hồi đất 554.300,0 m²; Ban hành kế hoạch cưỡng chế thu hồi đất đối với 520 hộ, qua tuyên truyền vận động, nhiều hộ đã chấp hành nhận tiền, bàn giao mặt bằng, số còn phải tổ chức cưỡng chế 201 hộ. Hoàn thành công tác, bàn giao mặt bằng đối với 26 dự án trong đó có dự án trọng điểm của thành phố Hà Nội. Đối với 66 dự án đang thực hiện (26 dự án sử dụng vốn ngân sách, 40 dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách) có 15/66 dự án đã cơ bản phê duyệt phương án BT, HT, TĐC, số còn lại đang tiếp tục thực hiện.

3.2. Kết quả việc thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại 02 dự án trên địa bàn quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

3.2.1. Giới thiệu về 02 dự án

Căn cứ pháp lý của thực hiện 02 dự án, tại dự án 1 căn cứ Quyết định số 6550/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của UBND quận Hoàng Mai về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Dự án xây dựng tuyến đường nối tiếp đường phía Đông khu hành chính quận Hoàng Mai đến đường Tam Trinh (đoạn từ khu đô thị Đồng Tàu đến đường Tam Trinh); Quyết định số 5242/

QĐ-UBND ngày 24/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất ở cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (GPMB) khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng dự án xây dựng tuyến đường nối tiếp đường phía Đông khu hành chính quận Hoàng Mai đến đường Tam Trinh (đoạn từ khu đô thị Đồng Tàu đến đường Tam Trinh). Tại dự án 2 căn cứ Quyết định số 5504/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của UBND thành phố về việc phê duyệt dự án xây dựng đường Nguyễn Tam Trinh; Quyết định số 8188/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 về việc phê

duyet hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể làm căn cứ BT, HT, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng đường Nguyễn Tam Trinh (nay là đường Tam Trinh); Quận Hoàng Mai đoạn từ Minh Khai đến cầu rẽ vào khu đô thị Đền Lừ (Vành đai 2,5). Kết quả thực hiện 02 dự án đáp ứng nhu cầu giao thông trên địa bàn nhưng dự án 2 chỉ là mở rộng từ đường cũ, còn dự án 1 là dự án mở mới kết nối hai khu vực giúp người dân rút ngắn thời gian, chi phí đi lại, kết nối các khu công nghiệp trong vùng, hoàn thiện mạng lưới giao thông đường bộ tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội.

Bảng 1. Tổng hợp thông tin về 02 dự án nghiên cứu

STT	Các tiêu chí	Đơn vị tính	Số lượng	
			Dự án 1	Dự án 2
1	Tổng diện tích đất của dự án	m ²	44.315,0	20.585,0
2	Diện tích chưa thu hồi	m ²	0	16.816,03
3	Tổng diện tích đất thu hồi	m ²	44.315,0	3.768,97
3.1	Diện tích đất ở	m ²	1.484,3	70,27
3.2	Diện tích đất nông nghiệp	m ²	42.830,7	3.698,7
4	Số hộ bị thu hồi đất tại dự án	Hộ	257	213
4.1	Số hộ đã thu hồi đất	Hộ	257	74
4.2	Số hộ chưa bị thu hồi đất	Hộ	0	139
5	Số tổ chức bị thu hồi đất	Tổ chức	01	06
6	Chủ đầu tư		UBND Quận Hoàng Mai	UBND Quận Hoàng Mai
7	Địa điểm		Quận Hoàng Mai	Phường Hoàng Văn Thụ
8	Thời gian thực hiện		Từ 2018 -2022	Từ 2017 -2022
9	Tổng kinh phí thực hiện dự án	1.000 đồng	170.831.270	14.362.262,4

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai, Hà Nội

Qua Bảng 1, tại dự án 1 tỷ lệ thu hồi đạt 100 %. Chỉ trong vòng 4 năm đã hoàn thành GPMB, đây là một trong những dự án có tiến độ nhanh nhất tại quận Hoàng Mai. Tại dự án 2 mới chỉ GPMB được 74/213 hộ gia đình cá nhân và 06/06 tổ chức đạt tỷ lệ 36,53 %. Lý do cho tiến độ GPMB chưa được nhanh là do nhiều yếu tố khách quan trong đó dự án không

thể triển khai đúng tiến độ do 2 năm dịch Covid-19 và tại thời điểm nghiên cứu có sự vào cuộc của Thanh tra Chính phủ rà soát lại toàn bộ quy hoạch dự án nên dự án gần như chỉ có thực hiện nội nghiệp mà chưa có tiến triển thêm. Công tác chuẩn bị nguồn vốn thực hiện dự án cũng là một vấn đề khó khăn khi kinh phí thực hiện tương đối lớn.

Nghiên cứu

3.2.2. Xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường

Căn cứ Điều 7, 8, 9 Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm

quyền của UBND thành phố Hà Nội về BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Số hộ gia đình, cá nhân, tổ chức được bồi thường và không được bồi thường của 02 dự án được thể hiện tại Bảng 2.

Bảng 2. Xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường tại 02 dự án

TT	Loại đất bị thu hồi	Trong đó			Tỷ lệ (%)	
		Số hộ, tổ chức có đất bị thu hồi	Số hộ, tổ chức được bồi thường, hỗ trợ	Số hộ, tổ chức không được bồi thường, hỗ trợ	Được bồi thường, hỗ trợ	Không được bồi thường, hỗ trợ
I	Dự án 1					
1	Đất ở	21	21	0	100	0
2	Đất nông nghiệp	236	236	0	100	0
3	Đất khác (tổ chức quản lý)	01	0	01	0	100
II	Dự án 2					
1	Đất ở	02	02	0	100	0
2	Đất nông nghiệp	72	72	0	100	0
3	Đất khác (tổ chức quản lý)	06	0	06	0	100

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai

Kết quả tổng hợp tại Bảng 2 cho thấy: Tại 02 dự án tỷ lệ số hộ được bồi thường về đất ở và đất nông nghiệp đạt 100 %; 07 trường hợp đất khác không được bồi thường do đây là đất công thuộc UBND phường quản lý. Như vậy tất cả các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đều đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật, không có trường hợp nào không được bồi thường đảm bảo quyền lợi cho người dân.

3.2.3. Kết quả thực hiện bồi thường về đất và tài sản trên đất tại 02 dự án

Căn cứ Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội quy định về việc ban hành giá xây dựng nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Đồng thời tham khảo bảng giá khi xây dựng nhà của người dân và công ty xây dựng.

Bảng 3. Kết quả bồi thường về đất của 02 dự án

STT	Các chỉ tiêu	Số lượng (m ²)	Giá Nhà nước quy định bồi thường tại 02 dự án		Giá thị trường		Chênh lệch (lần)
			Mức giá bồi thường (1.000đ)	Thành tiền (1.000 đ)	Mức giá thị trường (1.000 đ)	Thành tiền (1.000 đ)	
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) × (3)	(5)	(6) = (2) × (5)	(8)=(6)/(4)
Dự án 1							
1	Đất ở	1.484,3					
1.1	VT1	957,6	34.250	32.797.800	80.000	76.608.000	2,33

1.2	VT2	526,7	28.350	14.931.945	60.000	31.602.000	2,11
2	Đất nông nghiệp	42.830,7	252	10.793.336,4	10.000	428.307.000	39,68
3	Nhà tạm	37.396,2	2.538	94.911.555,6	3.000	112.188.600	1,18
4	Nhà BTCT	1.484,3	5.971	8.862.755,3	7.000	10.390.100	1,17
Dự án 2							
1	Đất ở	70,2					
1.1	VT1	70,2	59.012	4.142.642,4	120.000	8.424.000	2,03
2	Đất nông nghiệp	3.698,7	252	932.072,4	20.000	73.974.000	79,36
3	Nhà tạm	2.845,3	2.538	7.221.371,4	3.000	8.535.900	1,18
4	Nhà BTCT	70,2	5.971	419.164,2	7.000	491.400	1,17

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai

Sự chênh lệch giữa giá bồi thường của Nhà nước và giá thị trường đã được thể hiện tương đối rõ ràng. Khi mà giá bồi thường đất ở, nhà tạm và nhà bê tông cốt thép (BTCT) chỉ chênh từ 1 - 2 lần giá thị trường thì giá đất nông nghiệp lại bị chênh lệch với mức cao nhất gần 80 lần. Lý do là người dân sử dụng đất sai mục đích, đất nông nghiệp để trồng lúa, hoa màu nhưng khi giao dịch dân sự và đưa vào sử dụng thì một số đối tượng đã cố tình chuyển mục đích sử dụng đất trái phép nhằm đẩy giá trị của thửa đất đó lên. Hệ quả để lại là giá trị của thửa đất không được thể hiện đúng dẫn tới khi Nhà nước thu hồi đất và bồi thường với mức giá quy định gây nên sự không hài lòng của người dân. Còn với giá đất ở, sự chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thị trường khiến người dân

bị thu hồi đất sẽ khó có thể mua lại được thửa đất có giá trị tương tự chỉ với số tiền đã được bồi thường. Đây là thực trạng đã tồn tại nhiều năm nay nhưng vẫn chưa có hướng giải quyết cụ thể dù đã có nhiều cuộc họp diễn ra ở các cấp chính quyền địa phương.

3.2.4. Kết quả hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với đất tại 02 dự án

Căn cứ Điều 15, 21, 22 Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Hà Nội về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội, số liệu chi tiết được thể hiện qua Bảng 4.

Bảng 4. Kết quả hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với đất tại 02 dự án

STT	Các loại hỗ trợ	Đvt	Số lượng	Mức hỗ trợ (1.000đ)	Thành tiền (1.000đ)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) × (4)
Dự án 1					
1	Hỗ trợ di chuyển tài sản	Hộ	21	5.000	105.000
2	Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất trong 6 tháng	Nhân khẩu	248	2.736	678.528
3	Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất trong 12 tháng	Nhân khẩu	165	5.472	902.880
4	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm	m ²	5434,5	1.260	6.847.470

Nghiên cứu

STT	Các loại hỗ trợ	Đvt	Số lượng	Mức hỗ trợ (1.000đ)	Thành tiền (1.000đ)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) × (4)
Dự án 2					
1	Hỗ trợ di chuyển tài sản	Hộ	06	5.000	30.000
2	Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất	Nhân khẩu	198	2.736	541.728
3	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm	m ²	853,4	1.260	1.075.284

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai

Đối với trường hợp di chuyển chỗ ở trong phạm vi thành phố Hà Nội kinh phí bồi thường là 5.000.000 đồng. Tổng tất cả kinh phí hỗ trợ cho 02 dự án nghiên cứu là 10.180.890 đồng, tỷ lệ hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất cho từng nhân khẩu của hộ gia đình, cá nhân lần lượt đạt 62,64 % và 79,73 %. Số liệu trên cho thấy tỷ lệ hỗ trợ đạt mức trung bình

và phản ánh đúng thực trạng sử dụng đất của người dân.

3.2.5. Chính sách tái định cư

Căn cứ Điều 25, 26 Chương V Quyết định 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội. Dựa trên số liệu tái định cư khi dự án hoàn thành, ta có bảng tổng hợp như sau:

Bảng 5. Kết quả tái định cư tại 02 dự án

STT	Kết quả tái định cư	Dự án 1		Dự án 2	
		Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)
1	Tổng số hộ đã thu hồi đất	257	100,0	74	100,0
2	Hộ được tái định cư	21	8,17	02	2,7
2.1	Tái định cư bằng căn hộ	0	0	0	0
2.2	Tái định cư bằng tiền	21	100,0	02	100,0
3	Không được tái định cư	237	91,83	72	97,3

Nguồn Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai

Số liệu tổng hợp tại Bảng 5 cho thấy tỷ lệ các hộ được tái định cư trong quá trình GPMB ở mức khá thấp. Các hộ được tái định cư sẽ được bóc thăm căn hộ tái định cư và nếu muốn tự tái định cư thì sẽ được quy đổi ra tiền. Đa số các hộ dân sẽ lựa chọn tự tái định cư và nhận tiền sau đó sẽ tự quyết định mua nhà. Thành phố khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tái định cư lựa chọn hỗ trợ bằng tiền để tự lo tái định cư theo phương thức tự nguyện. Việc hỗ trợ tái định cư bằng tiền thực hiện theo quy định riêng của UBND thành phố Hà Nội.

3.3. Ý kiến của người dân và cán bộ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 02 dự án nghiên cứu

3.3.1. Ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất

a. Về việc xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường

Dựa trên số liệu từ phiếu điều tra về việc xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường được tổng hợp trong Bảng 6.

Bảng 6. Ý kiến của người dân về xác định đối tượng được bồi thường và không được bồi thường

STT	Nội dung điều tra	Số phiếu điều tra	Ý kiến của các hộ điều tra			
			Đồng ý	Tỷ lệ (%)	Không đồng ý	Tỷ lệ (%)
Dự án 1						
1.1	Đối tượng được bồi thường về đất	27	25	92,6	02	7,4
1.2	Đối tượng được bồi thường về tài sản gắn liền với đất	08	06	75,0	02	25,0
1.3	Đối tượng không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất	05	02	40,0	03	60,0
Dự án 2						
2.1	Đối tượng được bồi thường về đất	10	08	80,0	02	20,0
2.2	Đối tượng được bồi thường về tài sản gắn liền với đất	05	04	80,0	01	20,0
2.3	Đối tượng không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất	05	02	40,0	03	60,0

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Các hộ gia đình, cá nhân có ý kiến đánh giá về đối tượng được bồi thường về đất tại 02 dự án có số phiếu đồng ý đạt từ 75 - 92 %, tuy nhiên vẫn còn 7,4 - 25,0 % không đồng ý nguyên nhân là do các hộ không được bồi thường toàn bộ diện tích đất đang sử dụng mà chỉ được bồi thường phần diện tích đất được Nhà nước cấp giấy chứng nhận, chứng nhận quyền sử dụng đất. Có 75 - 80 % đối tượng được bồi thường về tài sản gắn liền với đất đồng ý, còn 20 - 25 % ý kiến không đồng ý vì một số tài sản công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng không

còn sử dụng nên không được bồi thường. Đối với đối tượng không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất mức độ không đồng ý chiếm 60 % nguyên nhân do tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b. Về giá bồi thường

Đơn giá bồi thường là một trong những nội dung quan trọng mà người dân có đất bị thu hồi muốn nắm bắt và hiểu rõ quyền lợi của mình.

Bảng 7. Ý kiến đánh giá của người dân về giá bồi thường tại 02 dự án nghiên cứu

TT	Nội dung	Số phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
1	Đơn giá bồi thường về đất có hợp lý không?	60	100
	Cao	0	0
	Trung bình	37	61,67
	Thấp	23	38,33
2	Đơn giá bồi thường về đất và tài sản, vật kiến trúc	60	100
	Cao	0	0
	Trung bình	32	53,33
	Thấp	28	46,67

Nghiên cứu

TT	Nội dung	Số phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
3	Để đẩy nhanh tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án cần phải điều chỉnh, bổ sung chính sách gì?	60	100
	Tăng đơn giá bồi thường	42	70
	Tăng mức hỗ trợ	18	30
	Ý kiến khác	0	0

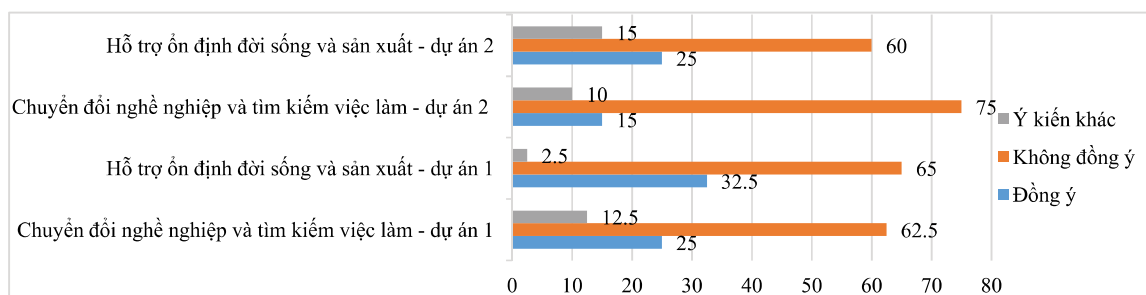
Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Đánh giá của người dân về đơn giá bồi thường về đất với tỷ lệ 61,67 % trung bình và 38,3 % thấp, không có hộ gia đình, cá nhân nào đánh giá mức giá bồi thường về đất ở mức cao cho thấy giá bồi thường của Nhà nước chưa phù hợp. Phần lớn ý kiến người dân cho rằng muốn đẩy nhanh tiến độ BT, HT, TĐC tại 02 dự án

cần phải tăng đơn giá bồi thường về đất cũng như tài sản gắn liền với đất.

c. Về chính sách hỗ trợ

Chính sách hỗ trợ cũng là nội dung mà người dân quan tâm khi có đất bị Nhà nước thu hồi. Tổng hợp kết quả từ phiếu điều tra, ta có số liệu như sau:



Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Hình 1: Ý kiến đánh giá của người dân về chính sách hỗ trợ tại 02 dự án

Ý kiến của người dân về chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại 02 dự án được thể hiện qua Hình 1, cụ thể về chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm tại 02 dự án người dân cho rằng cần tăng mức hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi nhất là đất nông nghiệp liên quan đến việc sản xuất lương thực, vì vậy có 62,5 - 75 % không đồng ý với mức hỗ trợ, bên cạnh đó còn có một số ý kiến khác từ 10 - 12 % cho rằng cần tìm kiếm hoặc đào tạo việc làm cho người dân có đất bị thu hồi không nên trả bằng

tiền. Chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất có 60 - 65 % ý kiến không đồng ý vì lo ngại vấn đề kê khai do thực hiện mức hỗ trợ 6 tháng hay 12 tháng theo nhân khẩu.

d. Về tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Qua quá trình thực hiện, người dân đã phần nào hiểu rõ hơn về quy trình, chính sách của nhà nước khi thực hiện dự án và có một số ý kiến về công tác tổ chức thực hiện công tác BT, HT, TĐC tại 02 dự án.

Bảng 8. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 02 dự án

TT	Nội dung	Dự án 1		Dự án 2	
		Số phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Số phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
1	Trình thực hiện công tác BT, HT, TĐC	40	100	20	100
	Đúng trình tự	40	100	20	100
	Rườm rà	0	0	0	0
	Không đúng trình tự	0	0	0	0
2	Thời gian thực hiện BT, HT, TĐC	40	100	20	100
	Nhanh	0	0	0	0
	Đảm bảo tiến độ	36	90	15	75
	Chậm	04	10	5	25
3	Mức độ quan trọng của các thủ tục hành chính liên quan đến công tác BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất như thế nào	40	100	20	100
	Rất quan trọng	34	85	17	85
	Ít quan trọng	06	15	03	15
	Không quan trọng	0	0	0	0
4	Tinh thần thái độ phục vụ của cán bộ trong khi thực hiện công tác BT, HT, TĐC khi thực hiện dự án	40	100	20	100
	Rất tốt	35	87,5	18	90
	Tốt	05	12,5	02	10
	Kém	0	0	0	0
	Rất kém	0	0	0	0
5	Gia đình ông (bà) có đơn thư khiếu nại gì không	40	100	20	100
	Có	02	5	0	0
	Không	38	95	20	100

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Trình tự thực hiện công tác BT, HT, TĐC luôn được đảm bảo đúng trình tự, không rườm rà gây khó chịu cho người dân với 100% số phiếu đồng ý. Đối với thời gian triển khai thực hiện dự án được đánh giá 10 - 25% ở mức chậm tiến độ, do liên quan đến thu hồi đất ở nên việc rà soát kiểm đếm diện tích đất hiện trạng so với giấy chứng nhận và tài sản trên đất đồng thời khi lập phương án bồi thường luôn vướng mắc về vấn đề xác định giá đất bồi thường nên phần nào dự án chậm tiến độ. Đối với thủ tục hành chính chỉ có 15% ý kiến cho rằng ít quan trọng, vì vậy cần tăng cường công tác tuyên truyền để người dân nhận thức được chính sách pháp luật nói chung và chính sách đất đai nói riêng. Tinh

thần thái độ phục vụ của cán bộ được đánh giá cao ở mức rất tốt và mức tốt, có thể thấy được quá trình thực hiện công tác BT, HT, TĐC được người dân ủng hộ tuy nhiên tại dự án 1 vẫn còn khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến đơn giá bồi thường về đất.

e. Đánh giá của người dân về tình hình môi trường

Dự án đã được thực hiện nhằm đảm bảo một cuộc sống tốt hơn cho người dân và một yếu tố quan trọng nhưng chưa được mọi người quan tâm nhiều chính là chất lượng môi trường sống sau khi dự án kết thúc. Hiện nay, tình hình ô nhiễm đang diễn ra phức tạp nhưng đã có một số chỉ tiêu để xác định hiện trạng môi trường.

Nghiên cứu

Bảng 9. Tình hình môi trường khu vực sống của người dân sau khi thu hồi đất tại 02 dự án

TT	Nội dung	Dự án 1		Dự án 2	
		Số phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Số phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
	Tổng số phiếu	40	100	20	100
1	Tốt hơn	30	75	18	90
2	Không thay đổi	10	25	02	10
3	Kém hơn	0	0	0	0

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra

Đánh giá của người dân về tình hình môi trường tại 02 dự án đều tốt hơn chiếm tỷ lệ 75 - 90 %. Lý do tỷ lệ đánh giá tốt từ người dân cao là vì trước khi dự án được triển khai thực hiện, các công trình xây dựng không được cấp phép nên xảy ra tình trạng nhà cửa lụp sụp gây mất mỹ quan đô thị. Môi trường quanh khu vực người dân sinh sống vì thế không được đảm bảo. Sau khi con đường được làm xong các công trình cũng đã được cấp phép xây dựng nên môi trường đã được cải thiện đáng kể.

3.3.2. *Đánh giá của cán bộ trực tiếp tham gia công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 02 dự án*

Trong quá trình thực hiện công tác BT, HT, TĐC tại 02 dự án, những cán bộ trực tiếp tham gia công tác sẽ là những người có cái nhìn tổng thể và hiểu rõ nhất về toàn bộ dự án. Qua phiếu đánh giá của cán bộ chuyên môn, ta có thể hiểu rõ hơn về quá trình thực hiện công tác BT, HT, TĐC. Từ đó rút ra kinh nghiệm nhằm phục vụ công tác chuyên môn tốt hơn.

Bảng 10. Ý kiến đánh giá của cán bộ chuyên môn về công tác BT, HT, TĐC tại 02 dự án trên địa bàn quận Hoàng Mai

TT	Nội dung	Ý kiến đánh giá	
		Số phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
1	Trình tự BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án đã phù hợp chưa?	30	100
	Đúng trình tự	30	100
	Rườm rà	0	0
	Không đúng trình tự	0	0
2	Đơn giá bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất của Nhà nước đã phù hợp chưa?	30	100
	Cao	0	0
	Trung bình	22	73,3
	Thấp	8	26,7
3	Kinh phí hỗ trợ ổn định đời sống cho người dân khi Nhà nước thu hồi đất đã phù hợp chưa?	30	100
	Cao	3	10
	Trung bình	18	60
	Thấp	9	30
4	Kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp của người dân khi Nhà nước thu hồi đất đã phù hợp chưa?	30	100
	Cao	0	0
	Trung bình	24	80
	Thấp	6	20

TT	Nội dung	Ý kiến đánh giá	
		Số phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
5	Cơ sở hạ tầng xung quanh nơi sinh sống của người dân sau khi thực hiện dự án như thế nào?	30	100
	Tốt hơn	30	100
	Như cũ	0	0
	Kém hơn	0	0
6	Ảnh hưởng của môi trường đến đời sống của người dân sau khi thực hiện dự án như thế nào?	30	100
	Ảnh hưởng	0	0
	Không ảnh hưởng	30	100
	Ý kiến khác	0	0
7	Trong quá trình thực hiện công tác BT, HT, TĐC tại dự án ông (bà) có nhận được phản ánh của người dân không?	30	100
	Không	10	33,33
	Có, trong đó	20	66,67
	Đơn giá đất bồi thường	8	26,67
	Giá bồi thường tài sản trên đất	5	16,67
	Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất	4	13,33
	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm	3	10
8	Người dân có thiện chí hợp tác, phối hợp thực hiện với cán bộ trong công tác BT, HT, TĐC không?	30	100
	Phối hợp tốt	10	33,3
	Phối hợp	18	60
	Ít phối hợp	2	6,7
	Không phối hợp	0	0
9	Đề nâng cao hiệu quả và tiến độ thực hiện BT, HT, TĐC khi thu hồi đất cần phải?	30	100
	Đổi cách tính giá bồi thường	0	0
	Nâng cao đơn giá, kinh phí hỗ trợ	30	100

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra

Có 100 % ý kiến đánh giá thực hiện đúng trình tự BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất cũng như tốt hơn về sở hạ tầng sau khi thực hiện xong dự án và không ảnh hưởng của môi trường đến đời sống của người dân tại 02 dự án. Tuy nhiên vẫn còn 20 - 100 % ý kiến cho rằng đơn giá bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, kinh phí hỗ trợ ổn định đời sống cho người dân và kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp của người dân bị thu hồi đất còn ở mức trung bình, thấp vì vậy Nhà nước cần điều chỉnh đơn giá bồi thường, các chính sách hỗ trợ phù hợp.

3.4. Thuận lợi và khó khăn trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

3.4.1. Thuận lợi

Đa phần các cán bộ chuyên môn về công tác BT, HT, TĐC cho rằng người dân có thiện chí hợp tác và phối hợp. Đó là yếu tố quan trọng trong việc thực hiện công tác thu hồi đất trả lại mặt bằng cho chủ đầu tư. Chính sách hỗ trợ sau khi thực hiện công tác thu hồi đất cơ bản đã giúp người dân ổn định đời sống yên tâm sản xuất.

3.4.2. Khó khăn

Một trong những nguyên tắc định giá đất là phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” (Điểm c, Khoản 1, Điều 112, Luật Đất đai 2013) nhưng trên thực tế thực hiện thì hầu hết giá đất xác định khi bồi thường lại chênh lệch rất lớn so với giá thị trường. Theo nguyên tắc trên thì việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường sẽ rất khó xác định do không có cơ sở dữ liệu nào ghi nhận giá đất phổ biến trên thị trường được quy định là bao nhiêu để xem xét sự phù hợp. Điều này dẫn đến khó khăn khi áp giá bồi thường, người có đất bị thu hồi không đồng ý kết quả áp giá đất tính tiền bồi thường xảy ra tình trạng khiếu nại phức tạp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người có đất bị thu hồi và làm ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng.

3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

3.5.1. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính: Luật Đất đai 2013 quy định giá đất trong khung phải ngang bằng với giá thị trường, nhưng trên thực tế chỉ bằng khoảng 30 - 70 % giá thị trường, kể cả đất nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp. Việc giá đất không được xác định chính xác làm thiệt hại cho Nhà nước khi khai thác các nguồn tài chính về đất đai (các khoản thuế). Trong trường hợp định giá đất thấp thì người có đất bị thu hồi sẽ chịu thiệt thòi và dễ dẫn đến phản ứng tiêu cực còn người được giao đất lại được hưởng lợi (do nộp tiền sử dụng đất với giá thấp). Như vậy, việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai, áp

dụng phương pháp định giá đất sao cho phù hợp.

3.5.2. Giải pháp về nâng cao đội ngũ trình độ cán bộ: Việc xây dựng và củng cố tổ chức bộ máy chuyên trách công tác BT, HT, TĐC cần được quan tâm theo hướng: Tạo đầy đủ các điều kiện và phương tiện kỹ thuật cần thiết để tổ chức bộ máy chuyên trách có khả năng nắm bắt được, tổng hợp được nhanh nhạy và kịp thời tình hình trên địa bàn; Tăng cường khả năng hoạch định chính sách và phân tích tình hình thực thi các chính sách trong thực tiễn; Làm tốt việc kiểm tra, đôn đốc và tham mưu cho cấp lãnh đạo của quận Hoàng Mai.

3.5.3. Giải pháp tuyên truyền về pháp luật đất đai: Nguyên tắc công khai, dân chủ trong công tác BT, HT, TĐC đã được các cấp chính quyền quan tâm coi trọng. Để nguyên tắc này được thực hiện có hiệu quả hơn nữa, cần được định hướng như sau: Người dân phải được biết ngay từ đầu các thông tin về cơ sở pháp lý của việc BT, HT, TĐC, phạm vi giải toả, các chính sách giá bồi thường, hỗ trợ, vị trí, địa điểm và chính sách TĐC, kế hoạch tổ chức thực hiện. Đồng thời, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật ở cơ sở nhằm tạo điều kiện cho các tầng lớp nhân dân có đầy đủ thông tin, nhận thức rõ ràng, đúng đắn về pháp luật, về các chủ trương, chính sách của Nhà nước và của thành phố cũng như ý nghĩa, tầm quan trọng của các dự án được đầu tư trên địa bàn.

4. Kết luận

Giai đoạn 2019 - 2022, tổng số dự án liên quan đến công tác BT, HT, TĐC trên địa bàn quận Hoàng Mai là 92 dự án và đã

hoàn thành bàn giao mặt bằng đối với 26 dự án trong đó có một số dự án trọng điểm của thành phố Hà Nội.

Kết quả thực hiện công tác BT, HT, TĐC tại 02 dự án nghiên cứu có tổng diện tích thu hồi là 49.568,2 m²; Tổng số hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất là 333 hộ và 07 tổ chức. Công tác BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội được người dân và cán bộ tham gia đều đồng ý đã thực hiện đúng trình tự. Qua số liệu thu thập đã so sánh, đánh giá được thực trạng thực hiện công tác BT, HT, TĐC tại 02 dự án; Phân tích được những thuận lợi, khó khăn khi thực hiện dự án và ý kiến phản hồi của người dân khi dự án hoàn thành. Khó khăn lớn nhất tại 02 dự án nghiên cứu là giá bồi thường, một số hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi không đồng ý giá đất tính tiền bồi thường, vì vậy xảy ra tình trạng khiếu nại kéo dài làm ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng tại dự án.

Để nâng cao hiệu quả của công tác BT, HT, TĐC cần thực hiện đồng bộ một số giải pháp về cải cách thủ tục hành

chính, giải pháp về nâng cao đội ngũ trình độ cán bộ và giải pháp về tuyên truyền pháp luật đất đai để nâng cao nhận thức của người dân.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Mai Xuân Huy (2019). *Đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng*. Trường Đại học Khoa học tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội.

[2]. Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hoàng Mai (2021). *Báo cáo thống kê đất đai năm 2021*.

[3]. UBND quận Hoàng Mai (2022). *Kế hoạch thực hiện Nghị quyết 08-NQ/QU ngày 10/01/2022 của quận ủy Hoàng Mai về nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn quận Hoàng Mai giai đoạn 2021 - 2025 và những năm tiếp theo*.

[4]. Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai (2021). *Báo cáo tiến độ giải phóng mặt bằng năm 2021*.

[5]. Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai (2022). *Báo cáo Quý I, II năm 2022*.

BBT nhận bài: 19/10/2023; Phản biện xong: 24/10/2023; Chấp nhận đăng: 15/12/2023