

EXPERIENCE IN SITE CLEARANCE AT NGAN HA VIEN CEMETERY PROJECT IN THINH DUC COMMUNE, THAI NGUYEN CITY

Lanh Ngoc Tu, Dang Thi Bich Hue*, Nguyen Cong Hai

TNU - University Agriculture and Forestry

ARTICLE INFO		ABSTRACT
Received:	11/10/2022	The purpose of this study is to find out the current status of site clearance, compensation and support when implementing the Ngan Ha Vien Cemetery project in Thinh Duc commune, Thai Nguyen city. The study used the methods of investigation, data collection, comparison and synthesis on site clearance, compensation and support among 3 different land acquisition phases. The results show that the work of site clearance, compensation and support when carrying out land acquisition for the implementation of Ngan Ha Vien Cemetery project was in accordance with the prescribed process and procedures. However, there were still difficulties because a few households did not agree with the level of compensation and support. But with the propaganda, advocacy and supplementation of the appropriate compensation price, the project has been implemented on schedule. With the planned area which has not yet recovered, it is necessary to have a unified discussion among all levels of government, the investor and households based on the provisions of the land law and legal bases for site clearance according to the approved project plan, in order to ensure the scientific and uniform operation process of Ngan Ha Vien.
Revised:	22/11/2022	
Published:	22/11/2022	
KEYWORDS		
Indemnify		
Project		
Site clearance		
Support		
Ngan Ha Vien		

KINH NGHIỆM TRONG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG Ở DỰ ÁN NGHĨA TRANG NGÂN HÀ VIÊN TẠI XÃ THỊNH ĐỨC, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

Lành Ngọc Tú, Đặng Thị Bích Huệ*, Nguyễn Công Hải

Trường Đại học Nông Lâm – ĐH Thái Nguyên

THÔNG TIN BÀI BÁO		TÓM TẮT
Ngày nhận bài:	11/10/2022	Mục đích của nghiên cứu này là tìm hiểu thực trạng công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường và hỗ trợ khi triển khai thực hiện dự án Nghĩa trang Ngân Hà Viên tại xã Thịnh Đức, thành phố Thái Nguyên. Nghiên cứu đã sử dụng các phương pháp điều tra, thu thập số liệu, so sánh và tổng hợp về giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ giữa 3 đợt thu hồi đất khác nhau. Kết quả chỉ ra rằng, công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường và hỗ trợ khi tiến hành thu hồi đất thực hiện dự án Nghĩa trang Ngân Hà Viên theo đúng quy trình, thủ tục quy định. Tuy còn gặp khó khăn do một số ít hộ dân chưa đồng thuận với mức bồi thường và các khoản hỗ trợ nhưng việc tuyên truyền, vận động và bổ sung về mức giá bồi thường phù hợp đã giúp dự án thực hiện đúng tiến độ. Với phần diện tích theo quy hoạch nhưng chưa thu hồi, các cấp chính quyền, chủ đầu tư và người dân cần bàn bạc thống nhất dựa trên các quy định pháp luật đất đai và các căn cứ pháp lý để giải phóng mặt bằng đưa vào sử dụng theo quy hoạch của dự án đã được phê duyệt, nhằm đảm bảo tính khoa học và thống nhất trong quá trình vận hành của Ngân Hà Viên.
Ngày hoàn thiện:	22/11/2022	
Ngày đăng:	22/11/2022	
TỪ KHÓA		
Bồi thường		
Dự án		
Giải phóng mặt bằng		
Hỗ trợ		
Ngân Hà Viên		

DOI: <https://doi.org/10.34238/tnu-jst.6638>

* Corresponding author. Email: dangthibichhue@tuaf.edu.vn

1. Giới thiệu

Hiện nay, nhu cầu sử dụng đất cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội, an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, các cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu đô thị,... ngày càng cao. Thành phố Thái Nguyên là một trong những thành phố năng động của tỉnh Thái Nguyên, có diện tích 222,94 km² với dân số là 340.403 người [1]. Để nâng cấp cơ sở hạ tầng và phát triển thành một thành phố vững mạnh, thành phố Thái Nguyên đã và đang thực hiện rất nhiều dự án trọng điểm. Trong đó có dự án nghĩa trang Ngân Hà Viên được xây dựng cách trung tâm thành phố Thái Nguyên khoảng 6 km về phía Tây Nam, thuộc địa giới hành chính của xóm Hợp Thành và xóm Nhân Hòa, xã Thịnh Đức, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Mục đích của dự án là xây dựng được một nghĩa trang sinh thái gồm khu vực địa tang, đường giao thông, vỉa hè, khuôn viên cây cảnh, hệ thống chiếu sáng, công trình hỏa táng hiện đại, văn minh phục vụ cho nhân dân thành phố Thái Nguyên và các khu vực lân cận.

Để có mặt bằng thực hiện dự án nói trên thì Nhà nước phải thu hồi đất, song song với đó phải thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi. Tuy nhiên, trên thực tế, công tác thu hồi đất là một công việc phức tạp, nhạy cảm liên quan đến nhiều vấn đề, tác động đến nhiều mặt của xã hội và cộng đồng dân cư [2]. Đồng thời, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cũng khó khăn không kém, phụ thuộc rất nhiều nhóm yếu tố tác động như: yếu tố pháp lý, yếu tố giá và yếu tố cộng đồng [3]. Nhiều dự án trong quá trình triển khai đã gặp những vướng mắc về giá bồi thường thấp hơn giá thị trường, hình thức thỏa thuận, hỗ trợ và việc làm của người dân sau thu hồi đất [4] - [7]. Qua đánh giá một số dự án triển khai tại Thái Nguyên như Dự án khu dân cư số 10 phường Thịnh Đức và Dự án khu phố châu Âu bên bờ sông Cầu cũng chỉ ra những nhân tố ảnh hưởng lớn tới công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là giá đền bù, nguồn gốc đất và chủ đầu tư [8]. Từ những thực tế trên cho thấy, cơ chế bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xem là một trong những chính sách nhằm cân bằng lợi ích giữa những chủ thể khi Nhà nước tiến hành thu hồi đất [9].

Với lý do đó, nghiên cứu được thực hiện nhằm đưa ra một cái nhìn tổng quát về tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án nghĩa trang Ngân Hà Viên. Đồng thời, đây là cơ sở dữ liệu tham khảo giúp nâng cao hiệu quả công tác giải phóng mặt bằng, thực thi các chính sách một cách bảo đảm, công bằng khi triển khai các dự án khác trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên nói riêng và cả nước nói chung.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp thu thập số liệu

Nghiên cứu sử dụng số liệu thứ cấp được thu thập từ các tài liệu sau:

- Nhóm tài liệu chung, bao gồm: Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của xã Thịnh Đức, thành phố Thái Nguyên; Tài liệu, số liệu về thu hồi đất (*diện tích, vị trí*), các chính sách của Nhà nước và cơ chế của tỉnh đối với giải phóng mặt bằng (GPMB) thực hiện dự án nghĩa trang Ngân Hà Viên, tại các phòng, ban chức năng, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố; Chi cục Thống kê; Ban quản lý đầu tư xây dựng các công trình trọng điểm tỉnh Thái Nguyên...

- Nhóm tài liệu cụ thể, bao gồm: Dữ liệu về dự án (*bao gồm: thuyết minh mô tả dự án, quyết định phê duyệt và các báo cáo kết quả thực hiện hàng năm*) nghiên cứu tại Ban quản lý đầu tư xây dựng các công trình trọng điểm tỉnh Thái Nguyên; Phòng Tài nguyên và Môi trường; Ban quản lý dự án; Trung tâm phát triển quỹ đất; Phòng Thống kê,... thành phố Thái Nguyên; UBND xã Thịnh Đức,....

Thời gian thu thập dữ liệu: năm 2020.

2.2. Phương pháp xử lý, phân tích số liệu

Phương pháp xử lý số liệu: Các số liệu, thông tin thu thập được tổng hợp và phân theo nhóm số liệu, nhóm thông tin.

Phương pháp phân tích đánh giá kết quả nghiên cứu: Các nguồn số liệu, thông tin được phân tích, đánh giá trên cơ sở so sánh đối chiếu. Số liệu được phân tích đảm bảo minh bạch, chính xác.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Đánh giá công tác thu hồi đất của dự án nghĩa trang Ngân Hà Viên

Dự án Ngân Hà Viên là một trong những dự án có tính trọng điểm của tỉnh Thái Nguyên, được đặt tại xã Thịnh Đức thuộc thành phố Thái Nguyên. Tổng diện tích đất thu hồi của dự án Nghĩa trang Ngân Hà Viên là 544.249 m²; chia làm ba đợt thu hồi: Đợt 1, căn cứ Quyết định số 66/QĐ-UBND tỉnh Thái Nguyên ngày 10/01/2011; Đợt 2, căn cứ theo Quyết định giao đất số 183/QĐ-UBND ngày 21/1/2014; Đợt 3, Công văn số 883/CV-TNMT ngày 22/8/2018 của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên. Kết quả đánh giá thực hiện thu hồi đất của dự án Ngân Hà Viên được thể hiện trong bảng 1.

Bảng 1. Kết quả đánh giá thực hiện thu hồi đất của dự án Ngân Hà Viên

TT	Loại đất thu hồi	Tổng diện tích thu hồi		Đợt 1		Đợt 2		Đợt 3	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Tổng (Diện tích đất thu hồi theo kế hoạch: 544.249 m ²)		487.879,1	89,65	368.017,3	67,12	31.355	5,76	88.506,8	16,77
1	Đất ở	30.340	6,22	13.040	3,55	4.600	14,67	12700	14,35
2	Đất sản xuất nông nghiệp	309.136	63,52	238.119,7	64,49	25.404	81,02	46.378,10	52,4
-	Đất lúa	165.631,6	33,95	140.169,6	38,08			25.462	28,76
-	Đất cây hàng năm khác	61.293,2	12,56	55.025,1	14,75	1897	6,05	4371,10	4,94
-	Đất cây ăn quả	24.238	4,97	14.373	3,90	5024	16,02	4841,00	5,47
-	Đất cây lâu năm khác	58.739	12,04	28.552	7,76	18483	58,95	11704,00	13,22
3	Đất lâm nghiệp	103.991	21,31	74.909,30	20,36	1107	3,53	27974,70	31,6
4	Đất nuôi trồng thủy sản	9.022	1,85	7.324	1,99	244	0,78	1454,00	1,65
5	Khác (đất giao thông, thủy lợi,...)	34.624,3	7,1	34.624,3	9,41				

(Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên)

Diện tích đất sản xuất nông nghiệp bị thu hồi chiếm tỷ lệ nhiều nhất (63,52%). Tại địa bàn triển khai dự án, diện tích đất lâm nghiệp bị thu hồi chủ yếu là rừng sản xuất (chiếm 21,31%). Ngoài hai loại đất trên, diện tích đất bị thu hồi còn thuộc đất giao thông, thủy lợi... (chiếm 7,1%), đất ở (chiếm 6,22%), đất nuôi trồng thủy sản (chiếm 1,85%).

Qua ba lần thu hồi đất, dự án Nghĩa trang Ngân Hà Viên đã thu hồi được tổng 487.879,1 m². Trong đó, đất công do UBND xã quản lý là 34.624,3 m² (chiếm 7,09%) bao gồm: đất giao thông (14.497,1 m²); đất thủy lợi (9.881,8 m²); đất sông suối (9479,4 m²); đất bằng chưa sử dụng do UBND xã Thịnh Đức quản lý (766 m²). Còn lại, đa số diện tích đất thu hồi của dự án là đất của các hộ gia đình, gồm đất ở, đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản (chiếm 92,91%). Diện tích các loại đất theo nhóm đối tượng sử dụng đất của dự án Ngân Hà Viên được thể hiện trong bảng số liệu 2.

Bảng 2. Kết quả thu hồi đất theo nhóm đối tượng sử dụng của dự án Ngân Hà Viên

TT	Loại đất thu hồi	Tổng diện tích thu hồi (m ²)	Nhóm đối tượng			
			Hộ gia đình, cá nhân		UBND xã	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	30.340	30.340	6,22	-	-
2	Đất sản xuất nông nghiệp	309.901,80	309.901,80	63,52	-	-
-	Đất lúa	165.631,6	165.631,60	33,95	-	-
-	Đất cây hàng năm khác	61.293,2	61.293,20	12,56	-	-
-	Đất cây ăn quả	24.238	24.238,00	4,97	-	-
-	Đất cây lâu năm khác	58.739	58.739,00	12,04	-	-
3	Đất lâm nghiệp	103.991	103.991,00	21,31	-	-
4	Đất nuôi trồng thủy sản	9.022	9.022,00	1,85	-	-
5	Khác (giao thông, thủy lợi,...)	34.624,3	-	-	34.624,3	7,09
	Tổng	487.879,10	453.254,8	92,91	34.624,30	7,09

(Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên)

Phần lớn diện tích các loại đất thu hồi là của các hộ gia đình, đất của cơ quan Nhà nước quản lý là ít. Đối với các hộ dân, khi bị thu hồi diện tích đất lớn bao gồm cả nhà ở, đất trồng lúa, đất trồng các cây rau màu ngắn ngày, đất trồng cây ăn quả, đất trồng lâu năm khác, đất lâm nghiệp trồng rừng sản xuất và đất rừng sẽ ảnh hưởng tới sinh kế của họ. Để tiến hành đền bù và thu hồi đất của người dân được thuận lợi dễ dàng thì công tác vận động, tuyên truyền về dự án là rất quan trọng.

3.2. Đánh giá công tác thống kê, kiểm đếm tài sản trên đất thu hồi của dự án Ngân Hà Viên

Để tiến hành đền bù cho người dân thu hồi đất đúng chủng loại đất, đủ số lượng cả diện tích cũng như tài sản trên đất (nhà ở, chuồng trại, nhà xưởng, cây cối, tài sản khác...), công tác thống kê, kiểm kê cần cụ thể và chính xác. Kết quả của công tác thống kê và kiểm đếm tài sản của dự án Ngân Hà Viên được thể hiện qua bảng 3.

Bảng 3. Kết quả thống kê, kiểm đếm tài sản trên đất thu hồi của dự án Ngân Hà Viên

TT	Loại tài sản	ĐVT	Đợt 1		Đợt 2		Đợt 3		Tổng
			Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
1	Nhà ở	m ²	972	57,35	129	7,62	594	35,03	1.695
2	Công trình khác xây dựng trên đất								
-	Lều, chuồng nuôi động vật, công trình phụ, và các công trình khác	m ²	1391	61,12	298	13,09	587	25,79	2.276
-	Bể nước	m ³	26	100	-	-	-	-	26
-	Giếng	Cái	2	100	-	-	-	-	2
3	Cây cối hoa màu								
-	Cây lâu năm (cây ăn quả, cây lấy gỗ...)	m ²	42925	51,73	23507	28,33	16545	19,94	82.977
-	Cây hàng năm (rau, đậu, khoai, ngô...)	m ²	55025,1	89,78	1897	3,10	4371,1	7,12	61.293,2
4	Bồi thường di chuyển mộ	Cái	10,00	100	0		0		10

(Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên)

Qua ba đợt, số lượng thống kê, kiểm đếm diện tích cây cối hoa màu lớn nhất. Trong đó, các loại cây lâu năm là 82.977 m², các loại cây hàng năm là 61.293,2 m². Ngoài ra, các loại tài sản khác được kiểm kê để đền bù thu hồi đất gồm: tổng diện tích nhà ở là 1.695 m²; các công trình xây dựng trên đất (lều, chuồng trại và các công trình khác) được kiểm kê là 2.276 m², bể nước 26 m³, giếng 2 cái và 10 ngôi mộ cần được di chuyển khỏi vùng dự án Nghĩa trang Ngân Hà Viên.

Sinh kế chính của các hộ dân ở vùng dự án nghĩa trang Ngân Hà Viên đa số là nông nghiệp. Việc thu hồi đất ở và đất sản xuất sẽ ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống và thu nhập cũng như việc làm của người dân nơi đây.

3.3. Đánh giá tổng hợp công tác bồi thường về đất và tài sản trên đất của dự án Ngân Hà Viên

Để ổn định cuộc sống thì người dân bị thu hồi đất ở và đất sản xuất cần được đền bù số tiền tương ứng với diện tích các loại đất đã bị thu hồi. Công tác bồi thường về đất và tài sản trên đất đợt 1 của dự án Nghĩa trang Ngân Hà Viên được thể hiện tại bảng 4.

Bảng 4. Kết quả bồi thường về đất của dự án Ngân Hà Viên, đợt 1 năm 2011

TT	Loại đất thu hồi	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở	13.040	300.000	3.912.000.000
2	Đất sản xuất nông nghiệp	238.119,7	35.000	8.334.189.500
-	Đất lúa	140.169,6	35.000	4.905.936.000
-	Đất cây hàng năm khác	55.025,1	35.000	1.925.878.500
-	Đất cây ăn quả	14.373	35.000	503.055.000
-	Đất cây lâu năm khác	28.552	35.000	999.320.000
3	Đất lâm nghiệp	74.909,3	10.000	749.093.000
4	Đất nuôi trồng thủy sản	7.324	35.000	256.340.000
5	Khác (đất giao thông, thủy lợi,...)	34.624,3	0	0
	Tổng	368.017,3		13.251.622.500

(Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên)

Giá tiền bồi thường cho đất ở với đơn giá là 300.000 đ/m² nên tổng số tiền bồi thường ở mức hơn 3,9 tỷ đồng. Đơn giá bồi thường cho đất sản xuất nông nghiệp nói chung (đất lúa, đất cây hàng năm, đất cây ăn quả, đất nuôi trồng thủy sản...) được công ty Xây dựng và San nền Thái Nguyên thống nhất cùng với người dân vùng dự án là 35.000 đ/m². Trong đó, loại đất thu hồi nhiều nhất là đất trồng lúa (hơn 4,9 tỷ đồng) và thứ hai là đất trồng cây hàng năm như cây rau, màu (gần 2 tỷ đồng). Mặc dù diện tích đất lâm nghiệp bị thu hồi là khá lớn nhưng giá bồi thường đất lâm nghiệp ở mức thấp (10.000 đ/m²) nên số tiền bồi thường chỉ khoảng 750 triệu đồng.

Đến đợt thu hồi đất lần thứ hai năm 2014, căn cứ vào các quy định của Nhà nước và của UBND tỉnh Thái Nguyên, Công ty Xây dựng và San nền Thái Nguyên đã tiến hành thông báo và thỏa thuận về đơn giá đền bù với người dân vùng dự án. Sau khi đã có sự thống nhất và đồng thuận về mức giá tiền bồi thường cho diện tích đất và loại đất bị thu hồi, kết quả bồi thường đợt 2 năm 2014 của dự án được thể hiện qua bảng 5.

Bảng 5. Kết quả bồi thường về đất của dự án Ngân Hà Viên, đợt 2 năm 2014

TT	Loại đất thu hồi	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở	4.600	500.000	2.300.000.000
2	Đất sản xuất nông nghiệp	25.404	43.000	1.092.372.000
-	Đất cây hàng năm khác	1.897	43.000	81.571.000
-	Đất cây ăn quả	5.024	43.000	216.032.000
-	Đất cây lâu năm khác	18.483	43.000	794.769.000
3	Đất lâm nghiệp	1.107	20.000	22.140.000
4	Đất nuôi trồng thủy sản	244	43.000	10.492.000
	Tổng	31.355		3.425.004.000

(Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên)

Đơn giá bồi thường đất ở được tăng lên từ 300.000 đ/m² (năm 2011) lên 500.000 đ/m² (năm 2014) nên với tổng số diện tích đất ở là 4.600 m² thì tiền bồi thường là 2,3 tỷ đồng. Các loại đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng cây ăn quả, đất nuôi trồng thủy sản) được Công ty Xây dựng và San nền Thái Nguyên thỏa thuận và thống nhất giá bồi thường với người dân vùng dự án là 43.000 đ/m². Số tiền bồi thường đất trồng cây hàng năm là 81,5 triệu đồng; đất trồng cây ăn quả là 216 triệu đồng; đất trồng cây lâu năm khác là 794 triệu đồng; đất nuôi trồng thủy sản là 10,4 triệu đồng. Đất lâm nghiệp cũng được thay đổi đơn giá lên 20.000 đ/m² với tổng số tiền bồi thường là 22,1 triệu đồng.

Để tiếp tục thực hiện xây dựng và phát triển không gian của dự án nghỉ trang Ngân Hà Viên, công ty Xây dựng và San nền Thái Nguyên đã tiến hành bồi thường đất bị thu hồi của người dân vùng dự án đợt 3 năm 2018 theo đơn giá bồi thường các loại đất đều tăng lên so với đơn giá bồi thường đợt 2 năm 2014. Bảng 6 thể hiện kết quả bồi thường về đất trong đợt 3 năm 2018.

Bảng 6. Kết quả bồi thường về đất của dự án Ngân Hà Viên, đợt 3 năm 2018

TT	Loại đất thu hồi	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở	12.700	700.000	8.890.000.000
2	Đất sản xuất nông nghiệp	46.378,10	67.000	3.107.332.700
-	Đất lúa	25.462	67.000	1.705.954.000
-	Đất cây hàng năm khác	4.371,1	67.000	292.863.700
-	Đất cây ăn quả	4.841	67.000	324.347.000
-	Đất cây lâu năm khác	11.704	67.000	784.168.000
3	Đất lâm nghiệp	27.974,7	35.000	979.114.500
4	Đất nuôi trồng thủy sản	1.454	67.000	97.418.000
	Tổng	88.506,8		13.073.865.200

(Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên)

Đơn giá bồi thường đất ở đợt 3 đã được tăng lên ở mức 700.000 đ/m² nên với 12.700 m² diện tích đất ở bị thu hồi thì số tiền bồi thường đã gần 8,9 tỷ đồng. Tương tự, đơn giá bồi thường cho các loại đất khác đều tăng, cụ thể: đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng lúa, trồng cây hàng năm,

trồng cây ăn quả, trồng cây lâu năm khác) và đất nuôi trồng thủy sản là 67.000 đ/m², đất lâm nghiệp là 35.000 đ/m².

Do dự án thực hiện thu hồi đất vào 3 đợt khác nhau nên giá tiền đền bù với từng loại đất giữa các đợt có sự thay đổi. Giá đền bù đợt 3 cao hơn nhiều so với giá đền bù đợt 1: Đợt 1 tổng diện tích thu hồi là 368.017,3 m² cao gấp hơn 4 lần diện tích thu hồi đợt 4 (88.506 m²) nhưng tiền đền bù đợt 1 và đợt 3 gần như bằng nhau. Nguyên nhân của việc thu hồi thành 3 đợt chủ yếu là do giữa chủ dự án và người dân chưa thống nhất được giá đền bù đất, tài sản, cây cối trên đất nên trong quá trình thực hiện dự án công ty đã tiếp tục vận động và thỏa thuận với người dân.

Ngoài số tiền bồi thường diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án Ngân Hà Viên, Công ty Xây dựng và San nền Thái Nguyên còn bồi thường số tiền lớn về tài sản trên đất bị thu hồi. Số tiền bồi thường tài sản trên đất bị thu hồi này để bồi thường cho tài sản như: nhà ở, các công trình xây dựng trên đất: chuồng trại, công trình phụ, các loại cây ăn quả, cây công nghiệp, cây lâu năm, các loại rau màu, cây trồng hàng năm. Kết quả và số tiền bồi thường các loại tài sản trên đất để thực hiện dự án Ngân Hà Viên được thể hiện ở bảng 7.

Bảng 7. Kết quả bồi thường về tài sản trên đất của dự án Ngân Hà Viên

TT	Loại tài sản	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Nhà ở	m ²	1.695	4.000.000	6.780.000.000
2	Công trình khác xây dựng trên đất				242.600.000
-	Lều, chuồng nuôi động vật, công trình phụ, và các công trình khác	m ²	2.276	100.000	227.600.000
-	Bể nước	m ³	26	500.000	13.000.000
-	Giếng	Cái	2	1.000.000	2.000.000
3	Cây cối hoa màu				4.681.697.800
-	Cây lâu năm (cây ăn quả, cây lấy gỗ...)	m ²	82977	35.000	2.904.195.000
-	Cây hàng năm (rau, đậu, khoai, ngô...)	m ²	61.293,2	29.000	1.777.502.800
4	Bồi thường di chuyển mộ	Cái	10	10.000.000	100.000.000
5	Bồi thường khác				34.624.300
	Tổng				11.838.922.100

(Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên)

Dự án Ngân Hà Viên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên cho phép tiến hành đền bù, bồi thường tài sản trên đất theo hình thức thỏa thuận giữa công ty và các hộ gia đình có tài sản, đất bị thu hồi. Công ty Xây dựng và San nền Thái Nguyên đã thông tin và thảo luận trực tiếp về chính sách bồi thường đến người dân vùng dự án. Khi tiến hành thỏa thuận về số tiền bồi thường tài sản trên đất bị thu hồi, công ty đã căn cứ vào pháp luật của Nhà nước và các quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên về đền bù đất, tài sản trên đất bị thu hồi.

Kết quả tổng số tiền bồi thường tài sản trên đất của dự án Ngân Hà Viên là: 11.838.922.100 đồng. Trong đó, số tiền nhiều nhất là bồi thường diện tích nhà ở cho 17 hộ dân có diện tích nhà ở bị thu hồi. Với cây lâu năm (cây ăn quả, cây lấy gỗ, cây công nghiệp) có giá trị kinh tế cao, người dân đầu tư sẽ thu hoạch nông sản trong nhiều năm nên giá bồi thường sau khi thỏa thuận là 35.000 đ/m², tổng số tiền bồi thường là 2.904.195.000 đồng.

Dự án Nghĩa trang Ngân Hà Viên được thực hiện trên vùng đất có một phần nghĩa trang của xóm và giáp nghĩa trang Dốc Lim của thành phố Thái Nguyên nên trên diện tích đất thu hồi vẫn có một số ngôi mộ cần được di chuyển ra khỏi vùng dự án. Công ty Xây dựng và San nền Thái Nguyên đã tiến hành thỏa thuận với những gia đình có mộ cần được di chuyển với đơn giá là 10.000.000 đ/mộ. Ngoài ra, công ty còn bồi thường các tài sản khác như bể nước và giếng nước của những hộ dân trong vùng dự án Ngân Hà Viên. Các khoản bồi thường khác là bồi thường tiền đã được người dân đóng góp làm đường giao thông (bê tông) trước khi có dự án Ngân Hà Viên.

3.4. Đánh giá công tác hỗ trợ của dự án Ngân Hà Viên

Căn cứ vào các quy định của Nhà nước về lĩnh vực đất đai cũng như quá trình thỏa thuận với người dân vùng dự án Nghĩa trang Ngân Hà Viên, Công ty Xây dựng và San nền đã triển

khai trả tiền hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất sản xuất, chuyển đổi nghề nghiệp, việc làm thể hiện qua bảng 8.

Bảng 8. Kết quả hỗ trợ của dự án Ngân Hà Viên

TT	Hạng mục	Tổng số tiền thu hồi đất (1.000đ)	Mức hỗ trợ (lần)	Thành tiền (1.000đ)
1	Đất sản xuất nông nghiệp	12.533.894	03	37.601.683
-	Đất lúa	6.611.890	03	19.835.670
-	Đất cây hàng năm khác	2.300.313,2	03	6.900.939,6
-	Đất cây ăn quả	1.043.434	03	3.130.302
-	Đất cây lâu năm khác	2.578.257	03	7.734.771
2	Đất lâm nghiệp	1.750.348,5	03	5.251.045,5
3	Đất nuôi trồng thủy sản	364.250	03	1.092.750
	Tổng			43.945.478,1

(Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất Tp Thái Nguyên)

Theo quy định tại Khoản 1, 3, 4, Điều 115, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 17, 19, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP; và Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, người dân sau thu hồi đất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Căn cứ chính sách của Nhà nước, bồi thường số tiền tối đa gấp 5 lần giá trị bồi thường về đất, đảm bảo người nông dân có điều kiện chuyển đổi nghề nghiệp sau khi thu hồi đất sản xuất. Cùng với đó là quá trình thỏa thuận với những hộ dân trong vùng dự án về số tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề.

Sau khi tiến hành thỏa thuận với người dân vùng dự án, mức hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tìm việc làm là gấp 3 lần giá trị đất. Tổng số tiền đã hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp để chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm là 43.945.478.100 đồng. Số tiền hỗ trợ khá lớn trên phần nào đã đáp ứng được nhu cầu thực tế của người nông dân bị thu hồi đất sản xuất có thể chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm mới trong các lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ.

Mặc dù vẫn còn một số ít các hộ dân vùng dự án chưa đồng thuận nên chưa thu hồi được đất, nhưng đến nay, sau ba đợt thu hồi và bồi thường, hỗ trợ cho nhân dân trong vùng dự án, Công ty Xây dựng và San nền Thái Nguyên đã đạt được một số kết quả về bồi thường và hỗ trợ khi triển khai thực hiện dự án Ngân Hà Viên. Kết quả này được thể hiện qua bảng 9.

Bảng 9. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ của dự án Ngân Hà Viên

TT	Hạng mục	Số tiền (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Bồi thường về đất	29.750.491.700	34,78
2	Bồi thường về cây cối hoa màu	4.681.697.800	5,47
3	Bồi thường về tài sản, vật kiến trúc	7.022.600.000	8,21
4	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm	43.945.478.100	51,38
5	Hỗ trợ đường giao thông, thủy lợi,...	34.624.300	0,04
6	Hỗ trợ chuyển mộ	100.000.000	0,12
	Tổng cộng	85.534.891.900	100

(Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên)

Tổng kết quả bồi thường, hỗ trợ của dự án Ngân Hà Viên là 85.534.891.900 đồng, gồm số tiền bồi thường, hỗ trợ cho các hạng mục: đất; cây cối hoa màu; tài sản, vật kiến trúc; đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm; đường giao thông, thủy lợi; chuyển mộ. Có thể thấy, công ty Xây dựng và San nền Thái Nguyên đã quan tâm tới những hộ gia đình thu hồi diện tích đất ở, đất sản xuất để ổn định cuộc sống. So với mặt bằng chung cả nước, với mức bồi thường và hỗ trợ như trên, dự án Ngân Hà Viên được xếp vào nhóm khá, đủ điều kiện đảm bảo cho cuộc sống và cơ hội chuyển đổi nghề nghiệp của người dân sau khi bị thu hồi đất.

3.5. Những thuận lợi, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng

* Thuận lợi

Hệ thống văn bản pháp pháp quy về GPMB không ngừng được hoàn thiện và đổi mới, kéo theo đó là những cơ chế chính sách về bồi thường hỗ trợ tái định cư cũng dần thay đổi để phù hợp với thực tế. Trong đó, Quyết định số 05/QĐ - UBND ngày 25/4/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về tài sản (vật kiến trúc, cây trồng vật nuôi) gắn liền với đất bị thu hồi khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng với mục đích quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng mục đích phát triển kinh tế theo quy định của pháp luật trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã thay thế cho Quyết định số 22/2011/QĐ-UBND ngày 31/10/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên. Do vậy, toàn bộ đơn giá bồi thường về tài sản trên đất thu hồi đã được thay đổi để đúng hơn so với thực tế.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ của dự án thực hiện, triển khai giải phóng mặt bằng theo đúng trình tự, áp dụng đầy đủ các chính sách bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành của Nhà nước; phối hợp thường xuyên, sâu sát với cấp uỷ, chính quyền địa phương nơi có công trình xây dựng, nhất là trong việc tuyên truyền, vận động nhân dân, thỏa thuận mức giá bồi thường trong việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng.

Tổ công tác thực hiện giải phóng mặt bằng luôn có tinh thần và trách nhiệm cao, kết hợp tuyên truyền, giải thích và vận động nhân dân sớm bàn giao mặt bằng cho đơn vị thi công xây dựng công trình.

* Khó khăn

Vẫn còn người dân nhận thức hạn chế, chưa hiểu đúng, đủ các quy định của pháp luật, một số hộ muốn nhận được bồi thường và các khoản hỗ trợ khác nhiều hơn mức giá theo quy định, nên đã gây khó khăn, cản trở trong quá trình giải phóng mặt bằng của dự án. Ngoài ra, do người dân chưa kịp chuẩn bị để chuyển đổi nghề mới, cả về tư tưởng, thái độ, ý thức, nghề nghiệp nên khi đột ngột bị thu hồi đất, mất việc làm thì hầu như người dân không có khả năng nhanh chóng tìm việc làm và thu nhập ổn định.

4. Kết luận

Dự án Ngân Hà Viên là một dự án tâm linh được quy hoạch tại xã Thịnh Đức, thành phố Thái Nguyên với tổng diện tích được phê duyệt là 544.249 m². Tuy nhiên, công tác giải phóng mặt bằng và đưa vào sử dụng của dự án mới đạt được diện tích là 487.879,1 m², đạt tỷ lệ 89,6%. Tổng kinh phí chi trả của dự án cho công tác bồi thường hỗ trợ là 85.534.891.900đ.

Công tác bồi thường, hỗ trợ của dự án đã thực hiện, triển khai GPMB theo đúng trình tự và đảm bảo tính minh bạch. Việc tuyên truyền, vận động người dân thỏa thuận về mức giá bồi thường đất và tài sản trên đất được tiến hành kịp thời. Tuy nhiên, các cấp chính quyền cần có những giải pháp như: Hỗ trợ về đào tạo nghề, chuyển đổi việc làm cho lao động sau khi bị thu hồi đất; Đơn giá đền bù phù hợp với giá thị trường để người dân ổn định cuộc sống sau khi bị thu hồi đất sản xuất và nhà ở cũng như dự án sẽ thuận lợi hơn trong việc thu hồi diện tích còn lại theo quy hoạch.

TÀI LIỆU THAM KHẢO/ REFERENCES

- [1] Thai Nguyen Provincial Statistical Office, *Thai Nguyen Statistical Yearbook*. Statistical Publishing House, 2020.
- [2] C. M. Nguyen, "The benefits and difficulties in land acquisition according to the annual land use plan of the district level, solutions to the problems posed," *Journal of Science and Development Economics – Nam Can Tho University*, no. 04, pp. 81-88, 2019.
- [3] H. M. Nguyen, C. K. Hoang, K. T. Ung, and H. V. Hoang, "Research some factors which affects the compensation, clearance in Thai Nguyen city from 2011 to 2013," *TNU Journal of Science and Technology*, vol. 193, no. 17, pp. 119 -127, 2018.
- [4] Q. T. Vu, H. T. K. Vu, H. T. T. Nguyen, and N. X. Phung, "Assessment of compensation and land clearance in Phu Dong road project – Viet Tri city – Phu Tho province," *TNU Journal of Science and Technology*, vol. 191, no. 15, pp. 51-55, 2018.

-
- [5] S. T. Dang, T. T. Pham, V. H. Dang, and T. T. Do, "Assessment of Implementing Compensation, Support and Resettlement in the Course of Land Acquisition for Infrastructure Projects in Van Don District, Quang Ninh Province," *Vietnam Journal of Agricultural Sciences*, vol. 13, no.1, pp. 82-89, 2015.
- [6] C. T. Dao, V. H. Dang, and T. T. Nguyen, "Assessment of implementing the Land Acquisition, Compensation, Supports and Resettlement as Stipulated by Law," *Vietnam Journal of Agricultural Sciences*, vol. 11, no. 3, pp. 328-336, 2013.
- [7] B. V. Nguyen, T. D. Nguyen, and S. T. C. Nguyen, "Evaluation of compensation and support when the state recovers land of some projects in Nong Son district, Quang Nam province," *Journal of Agricultural Science and Technology of the University of Agriculture and Forestry, Hue University*, vol 5, no. 01, pp. 2243-2251, 2021.
- [8] T. T. T. Vu, H. T. Nguyen, H. T. Nguyen, and H. T. Nguyen, "Assessment of the situation and some factors affecting the compensation, ground clearance in some projects in Thai Nguyen city," *TNU Journal of Science and Technology*, vol. 227, no. 05, pp. 246-252, 2022.
- [9] H. T. Phan, "The Law of Compulsory Acquisition of Land in Viet Nam – Striking a Balance between Public and Private Interests," *Can Tho University Journal of Science*, no. 10, pp. 109-117, 2008.