

Nghiên cứu công tác quản lý tiến độ giai đoạn GPMB thuộc các dự án vốn ngân sách tại BQLDAĐTXD huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên

Investigation of construction schedule management at site clearance period of Project Management Unit, Song Hinh District, Phu Yen Province

> TS PHẠM ĐĂNG KHOA¹, THS NGUYỄN VĂN ĐƯƠNG²

¹Khoa KT CT, Phân hiệu Đà Nẵng, Trường Đại học Xây dựng Miền Trung
Email: phamdangkhoa@muce.edu.vn

²Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Sông Hình tỉnh Phú Yên
Email: duongkhtsonghinh@gmail.com

TÓM TẮT

Thông qua các số liệu tổng hợp trong giai đoạn 2015 - 2020, bài báo cho thấy thực trạng công tác quản lý tiến độ giai đoạn giải phóng mặt bằng tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Sông Hình tỉnh Phú Yên. Kết quả nghiên cứu chỉ ra những thuận lợi, khó khăn, bất cập cũng như những nguyên nhân của các bất cập đó trong quá trình quản lý, điều hành, điều phối các bộ phận, các chế tài, quy trình thực hiện, kiểm soát tiến độ còn thiếu sót,...v.v.. Đây là cơ sở quan trọng để các cấp quản lý ở huyện Sông Hình cũng như tỉnh Phú Yên nhìn nhận và đánh giá được tình hình đầu tư các dự án xây dựng trên địa bàn Huyện trong những năm vừa qua. Từ đó, một số giải pháp được đề xuất với mong muốn là nguồn tham khảo hữu ích nhằm đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư xây dựng của Huyện hiện nay và trong thời gian sắp tới. Hy vọng các giải pháp này sẽ có giá trị cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Sông Hình cũng như các nhà hoạch định chính sách và các cấp lãnh đạo tỉnh Nhà trong công tác quản lý dự án, từ đó mang lại hiệu quả trong đầu tư xây dựng, đáp ứng yêu cầu thực tiễn trong bối cảnh kinh tế xã hội hiện nay và trong tương lai.

Từ khóa: Quản lý tiến độ; giải phóng mặt bằng; dự án đầu tư xây dựng; vốn ngân sách; huyện Sông Hình; tỉnh Phú Yên.

ABSTRACT

Based on collected data from 2015-2020, this paper shows a picture of construction project management at site clearance period of Project Management Unit of Song Hinh district, Phu Yen province. Not only advantage, disadvantages but also the causes of the disadvantages of management process are drawn in the research focused on the analysis of division control, sanction, human factor, etc. This could help managers or leaders of Song Hinh district or Phu Yen province to recognize and evaluate the real situation of investment in recent years. Then, solutions are recommended in order to improve schedule management efficiency in site clearance period of Government budget construction project in near future. Hopefully, the suggestions in this research would be valuable for Project Management Unit of Song Hinh district and leaders of Phu Yen province in project management, and hence the investment goal could be obtained as intended for social-economical development at present and near future.

Keyword: Schedule management; site clearance period; construction project; government budget; Song Hinh district; Phu Yen province

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Giải phóng mặt bằng (GPMB) luôn là công tác quan trọng và phức tạp tại các dự án đầu tư xây dựng (ĐAĐTXD) vì đó là mối quan tâm đặc biệt của xã hội, liên quan tới đời sống và sản xuất của người dân cũng như của các tổ chức và cá nhân tại nơi có chủ trương GPMB. Quản lý tiến độ ĐAĐTXD giai đoạn GPMB có nhiều nét đặc thù, góp phần lớn vào mục tiêu đạt được tiến độ giai đoạn xây dựng của dự án. Đó cũng là một trong những nhiệm vụ quan

trọng của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng (BQLDAĐTXD) huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên [1].

Sông Hình là một huyện miền núi của tỉnh Phú Yên được thành lập từ ngày 25/02/1985 trên cơ sở chia tách huyện Tây Sơn thành hai huyện Sơn Hòa và Sông Hình. huyện Sông Hình nằm ở phía Tây Nam tỉnh Phú Yên. Phía Bắc huyện Sông Hình giáp huyện Sơn Hòa, phía Nam - Tây Nam giáp tỉnh Đắk Lắk, phía Đông giáp huyện Tây Hòa, phía Đông Nam giáp tỉnh Khánh Hòa, phía Tây - Tây Bắc giáp

tỉnh Gia Lai. Huyện có diện tích khoảng 890,27 km², dân số khoảng 60.000 người.

Vị trí của Huyện trên bản đồ hành chính tỉnh Phú Yên được thể hiện trong Hình 1.1 [2].

Trong thời gian vừa qua, huyện Sông Hinh được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Phú Yên xác định là nơi tập trung phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, công nghiệp, tiêu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ, bảo vệ môi trường, xây dựng cơ bản và xây dựng nông thôn mới. Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, nhiều dự án đã được đầu tư để đáp ứng nhu cầu phát triển của nền kinh tế và đời sống vật chất, tinh thần của người dân. UBND huyện Sông Hinh cũng đã thành lập BQLDAĐT XD với chức năng tổ chức, quản lý và thực hiện các dự án trên địa bàn do UBND Huyện giao theo quy định của Nhà nước [1].

Các dự án vốn ngân sách được quản lý tại Ban trong quá trình thực hiện xây lắp các công trình nói chung được triển khai đúng kế hoạch, đảm bảo chất lượng, tiến độ, an toàn lao động, tài chính,...v.v.. Tuy nhiên, trong quá trình GPMB, do nhiều nguyên nhân khách quan cũng như chủ quan, một số dự án đã gặp phải vướng mắc dẫn tới quá trình giải quyết phức tạp và kéo dài nhiều tháng, nhiều năm nên đã ảnh hưởng tới tiến độ thực hiện các dự án đó.

Thông qua hiệu quả quản lý DAĐT XD vốn ngân sách hiện nay và trong thời gian sắp tới của Huyện, nhóm tác giả nhận thấy cần nghiên cứu công tác quản lý DAĐT XD để góp phần thiết thực cho công tác của Ban khi thực hiện các dự án ở giai đoạn GPMB. Với các số liệu đã thu thập được, phạm vi của nghiên cứu tập trung vào giai đoạn 2015 - 2020 nhưng do các dự án bị vướng khi GPMB nên gần đây mới có báo cáo tổng kết hoàn chỉnh.



Hình 1.1. Vị trí huyện Sông Hinh trên bản đồ hành chính tỉnh Phú Yên [2].

Về lĩnh vực quản lý tiến độ DAĐT XD ở giai đoạn GPMB, có thể kể tới một vài nghiên cứu của các tác giả như luận văn thạc sỹ của

Bùi Đức Phong [3], Ngô Sỹ Thắng [4], và Vũ Văn Sơn [5]. Các nghiên cứu trên đã cho thấy thực trạng về công tác GPMB ở các DAĐT XD ở huyện Phú Lương tỉnh Thái Nguyên; ở quận Ngũ Hành Sơn TP Đà Nẵng; và ở TP Hà Nội. Dựa trên các số liệu, phân tích cũng như quy định pháp luật, nhóm tác giả đã đưa ra một số giải pháp tương đối cụ thể nhằm đẩy nhanh tiến độ cho công tác GPMB của các DAĐT XD ở các địa phương trên. Tuy nhiên, các kết quả nghiên cứu này chủ yếu được thực hiện ở góc độ quản lý Nhà nước của chính quyền địa phương mà ít tập trung ở góc độ của BQLDAĐT XD. Hiện chưa có nghiên cứu nào được xuất bản về công tác quản lý tiến độ giai đoạn GPMB thuộc các dự án vốn ngân sách tại BQLDAĐT XD huyện Sông Hinh tỉnh Phú Yên. Do đó, nghiên cứu nhằm góp phần đẩy nhanh tiến độ các DAĐT XD vốn ngân sách của huyện Sông Hinh tỉnh Phú Yên hiện nay và trong thời gian tới là cần thiết.

Bài báo trình bày kết quả khảo sát và nghiên cứu về công tác GPMB các DAĐT XD vốn ngân sách tại BQLDAĐT XD huyện Sông Hinh tỉnh Phú Yên giai đoạn 2015 - 2020. Từ đó, một số bất cập được chỉ ra và các nguyên nhân được phân tích. Căn cứ vào cơ sở khoa học và cơ sở pháp lý, các giải pháp được đề xuất theo mục tiêu đề ra.

2. KẾT QUẢ KHẢO SÁT VÀ NGHIÊN CỨU

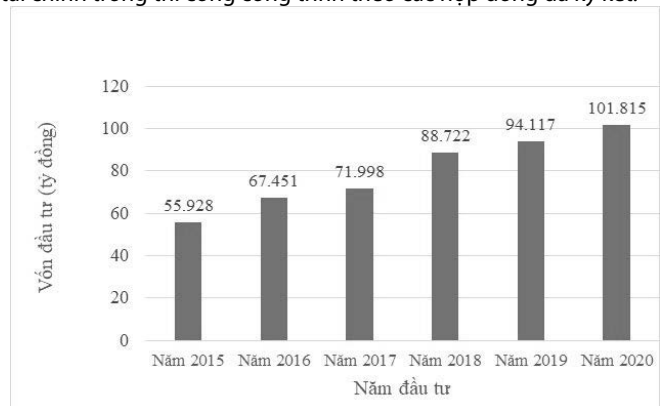
2.1. Tình hình đầu tư xây dựng và tiến độ giai đoạn GPMB tại các dự án vốn ngân sách của huyện Sông Hinh giai đoạn 2015 - 2020

2.1.1. Tình hình đầu tư xây dựng tại các dự án vốn ngân sách của huyện Sông Hinh giai đoạn 2015 - 2020

Trong giai đoạn 2015 - 2020, huyện Sông Hinh có tốc độ phát triển kinh tế tương đối nhanh, trung bình khoảng 26%/năm [6]. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật không ngừng được cải thiện và đầu tư mới tạo động lực để phát triển kinh tế xã hội, cải thiện đời sống vật chất và tinh thần cho nhân dân.

Tình hình đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngân sách tại huyện Sông Hinh giai đoạn 2015 - 2020 được thể hiện trong Hình 2.1.

Đồ thị trên cho thấy nguồn vốn đầu tư xây dựng tại Huyện Sông Hinh năm sau cao hơn so năm trước với tốc độ khá nhanh. Nguồn vốn được ngân sách cấp ở năm 2020 gần gấp đôi so với nguồn vốn được cấp ở năm 2015. Từ đó nhận thấy BQLDAĐT XD của huyện đã có các phương án và kế hoạch quản lý tương đối cụ thể và chi tiết để đảm bảo chất lượng, tiến độ, an toàn lao động và tài chính trong thi công công trình theo các hợp đồng đã ký kết.



Hình 2.1. Tình hình đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngân sách tại huyện Sông Hinh giai đoạn 2015 - 2020 [6].

2.1.2. Tình hình tiến độ giai đoạn GPMB tại các DAĐT XD vốn ngân sách tại huyện Sông Hinh giai đoạn 2015-2020

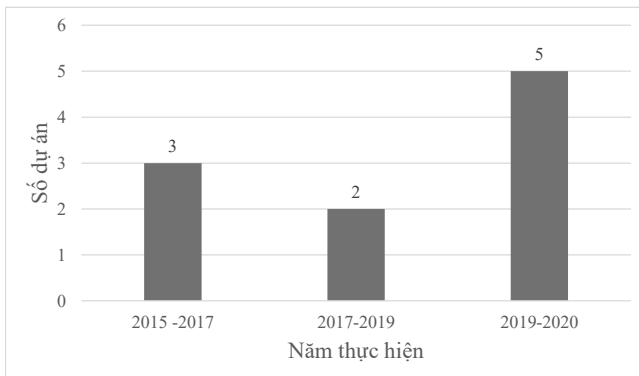
Các công trình xây dựng tại huyện Sông Hinh do BQLDAĐT XD Huyện làm chủ đầu tư chủ yếu thuộc dự án nhóm C [6], đa số là

công trình dân dụng, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình giao thông với quy mô vừa và nhỏ nhưng đa dạng về loại công trình với nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước do UBND tỉnh Phú Yên

và huyện Sông Hinh cấp. Trong các dự án trên, nhiều dự án có thời gian thực hiện kéo dài nhiều tháng, nhiều năm do công tác GPMB như được chỉ ra ở Bảng 2.1.

Bảng 2.1. Một số dự án tiêu biểu bị chậm tiến độ ở giai đoạn GPMB từ 2015 đến 2020 [6]

STT	Tên dự án	Thời gian chậm tiến độ ở giai đoạn GPMB	Nguyên nhân
1	Công viên Cây xanh Ea Ly - Hợp đồng: 26/12/2017 - 11/02/2018. - Thực tế: 26/12/2017 - 10/10/2019.	08 tháng	- Do phần đất hộ dân không nằm trong dự án. - Chủ sở hữu ở địa phương khác.
2	Trường THCS Ea Bia - Hợp đồng: 08/10/2015 - 23/11/2015. - Thực tế: 08/10/2015 - 05/7/2018.	03 năm	Giá trị bồi thường không phù hợp với giá thị trường.
3	Nâng cấp, mở rộng khu sinh thái đôi thông phía Tây Nam Hồ trung tâm thị trấn Hai Riêng - Hợp đồng: 20/9/2018 - 05/11/2018. - Thực tế: 20/9/2018 - 22/6/2020	02 năm	Giá trị bồi thường không phù hợp với giá thị trường.
4	Trường Mẫu giáo Đức Bình Đông - Hợp đồng: 11/10/2016 - 26/11/2016. - Thực tế: 11/10/2016 - 26/8/2019.	03 năm	- Giá trị bồi thường không phù hợp với giá thị trường. - Dân thiếu đất canh tác nông nghiệp.
5	Các tuyến đường nội thị thị trấn Hai Riêng - Hợp đồng: 01/4/2011 - 16/5/2011. - Thực tế: 01/4/2011 - 10/11/2016.	05 năm	Giá trị bồi thường không phù hợp với giá thị trường.
6	Sân thể thao cơ bản huyện Sông Hinh - Hợp đồng: 16/12/2016 - 01/02/2017. - Thực tế: 16/12/2016 - 07/6/2017	04 tháng	- Giá trị bồi thường không phù hợp với giá thị trường. - Chủ sở hữu ở địa phương khác.
7	Tuyến đường Quốc lộ 29 đi buôn Lê Diêm - Hợp đồng: 11/3/2020 - 26/4/2020. - Thực tế: 11/3/2020 - 16/6/2020.	02 tháng	- Do ảnh hưởng đến đất canh tác nông nghiệp. - Giá trị bồi thường không phù hợp với giá thị trường.
8	Trạm bơm hồ trung tâm - Hợp đồng: 12/8/2019 - 27/9/2019. - Thực tế: 12/8/2019 - 31/12/2019.	03 tháng	- Giá trị bồi thường không phù hợp với giá thị trường. - Dân thiếu đất canh tác nông nghiệp.
9	Kiên cố hóa phòng học Mầm non, Tiểu học xã đặc biệt khó khăn Điểm trường Mẫu giáo Buôn Chung - Hợp đồng: 10/6/2019 - 27/7/2019. - Thực tế: 10/6/2019 - 14/11/2019.	04 tháng	- Giá trị bồi thường không phù hợp với giá thị trường. - Dân thiếu đất canh tác nông nghiệp.
10	San ủi đồng ruộng và hệ thống kênh tưới cánh đồng Buôn Đức, Buôn Mùi thuộc công trình hồ chứa nước Buôn Đức - Hợp đồng: 26/11/2018 - 11/01/2019. - Thực tế: 26/11/2018 - 26/8/2019	07 tháng	- Giá trị bồi thường không phù hợp với giá thị trường. - Dân thiếu đất canh tác nông nghiệp.



Hình 2.2. Số dự án bị chậm tiến độ ở giai đoạn GPMB từ 2015 - 2020 [6].

Số dự án bị chậm tiến độ ở giai đoạn GPMB từ 2015 - 2020 được chỉ ra trong Hình 2.2 [6]. Từ Bảng 2.1 và Hình 2.2, có thể nhận thấy trong giai đoạn 2015 - 2020, đã có nhiều dự án tại huyện Sông Hinh bị chậm tiến độ ở giai đoạn GPMB, thời gian chậm kéo dài từ

1 đến 6 tháng, có trường hợp tới 3 năm. Nếu xét về tỉ lệ thời gian bị chậm tiến độ so với hợp đồng đã ký kết thì ngay từ năm 2015 - 2017, tỉ lệ các dự án chậm tiến độ chiếm từ 60% - 80%. Từ năm 2017 - 2019, tỉ lệ thời gian chậm tiến độ các dự án giảm do số lượng dự án có GPMB giảm và tập trung nhiều vào năm 2019 - 2020. Số lượng dự án phải thực hiện GPMB càng nhiều thì số lượng chậm tiến độ càng cao.

Như vậy, rõ ràng là cần có các nghiên cứu cụ thể nhằm khắc phục tình trạng này, trong đó có công tác quản lý tiến độ giai đoạn GPMB nhằm góp phần thực hiện các dự án sau này theo đúng kế hoạch.

2.2. Công tác quản lý tiến độ giai đoạn GPMB của BQLĐAĐTĐ huyện Sông Hinh - Phân tích các nguyên nhân gây chậm tiến độ

Quản lý tiến độ giai đoạn GPMB tại BQLĐAĐTĐ huyện Sông Hinh có nội dung khá rộng, liên quan đến nhiều lĩnh vực, nhiều yếu tố nhạy cảm và có phần phức tạp. Để có thể nâng cao hiệu quả của công tác GPMB cho các dự án hiện nay và sắp tới của Huyện, cần có nhiều nghiên cứu sâu, đánh giá ở nhiều góc độ ở các dự án

khác nhau, từ cơ chế chính sách, yếu tố con người, điều kiện xã hội...v.v. Tuy nhiên, trong bài báo này, nhóm tác giả giới hạn nghiên cứu ở mô hình quản lý, quy trình thực hiện, chế tài và công tác kiểm tra, giám sát, kiểm soát tại Ban trong quá trình GPMB ở giai đoạn 2015 - 2020.

2.2.1. Mô hình quản lý tiến độ giai đoạn GPMB tại BQLDAĐTXD huyện Sông Hình từ 2015 - 2020

Công tác quản lý tiến độ GPMB được thực hiện bởi chủ đầu tư, Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện, đơn vị địa chính và các cơ quan tại địa phương với các mục đích khác nhau. Trong giai đoạn 2015-2020, mô hình quản lý tiến độ GPMB các DAĐTXD vốn ngân sách tại huyện Sông Hình được thể hiện trong Hình 2.3.



Hình 2.3. Mô hình quản lý tiến độ giai đoạn GPMB tại BQLDAĐTXD huyện Sông Hình từ 2015 - 2020.

Qua mô hình này, ta thấy Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện là chủ thể tham gia trực tiếp trong công tác GPMB dưới sự giám sát của chủ đầu tư (thông qua Cơ quan chuyên môn giám sát tiến độ - Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện) và công tác quản lý của Ban. trung tâm có cán bộ kỹ thuật cùng với cán bộ địa chính điều hành công tác GPMB tại các công trình. Có thể nhận thấy mô hình này không hiệu quả trong quản lý công tác GPMB vì Ban và cơ quan chuyên môn giám sát tiến độ không có mối liên hệ với nhau trong khi cả hai đơn vị đều thực hiện giám sát tiến độ, mỗi đơn vị có hướng xử lý công việc khác nhau. Đồng thời, công tác quản lý của Ban không trực tiếp tới các đơn vị GPMB. Tiến độ GPMB nhanh hay chậm phụ thuộc vào sự điều hành của Trung tâm, và có lẽ đây cũng là một nguyên nhân dẫn tới công tác GPMB bị chậm tiến độ. Trung tâm phát triển quỹ đất có một cán bộ kỹ thuật điều hành một lúc nhiều công trình nên khó sâu sát đến tình hình thực tiễn tại các địa phương, khó bám sát được cán bộ địa chính xã về tiến độ GPMB.

Như vậy, cần có một mô hình hợp lý hơn cho công tác quản lý của Ban ở giai đoạn GPMB. Mô hình mới sẽ được đề xuất ở phần sau.

2.2.2. Quy trình thực hiện GPMB tại BQLDAĐTXD huyện Sông Hình từ 2015 - 2020

Quy trình thực hiện GPMB tại BQLDAĐTXD huyện Sông Hình được từ 2015 - 2020 chỉ ra trong Hình 2.4. Các bước trong quy trình như sau:

Bước 1: Ban trình UBND huyện Sông Hình và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ra thông báo thu hồi đất cho từng cá nhân và tổ chức có đất cần thu hồi (thuộc hoặc ảnh hưởng đến dự án). Thông báo được gửi thông qua hệ thống thông tin đại chúng như phát thanh, truyền hình trong khu vực và niêm yết tại trụ sở UBND xã, thị trấn.

Bước 2: Ban trình UBND huyện Sông Hình (UBND tỉnh Phú Yên) ra Quyết định thu hồi đất tới từng cá nhân và tổ chức có đất cần thu hồi.

Bước 3: Ban phối hợp với UBND cấp xã và Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện thực hiện kiểm kê đất, tài sản có trên đất của các cá nhân và tổ chức có đất cần thu hồi.

Bước 4: Ban điều hành Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện lập phương án bồi thường thiệt hại, hỗ trợ tái định cư.

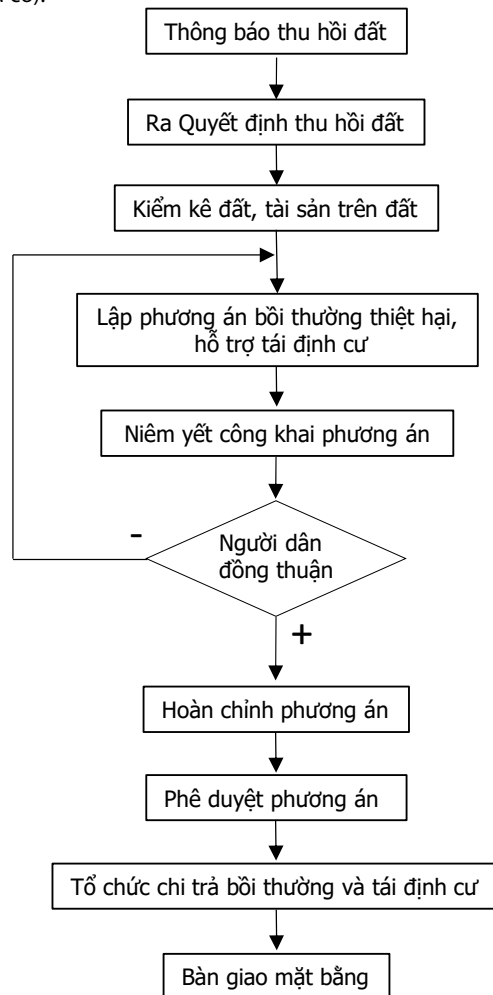
Bước 5: Ban niêm yết công khai phương án lấy ý kiến của người dân, tổ chức lấy ý kiến, lập biên bản có xác nhận của đại diện UBND cấp xã, đại diện Ủy ban mặt trận Tổ quốc cấp xã và đại diện những người có đất bị thu hồi. Nếu người dân đồng thuận với phương án thì tiếp tục Bước 6, ngược lại thì quay lại Bước 4.

Bước 6: Ban phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền hoàn chỉnh hồ sơ bồi thường trong quy trình đền bù, GPMB trên cơ sở các ý kiến đóng góp từ người dân để lên kế hoạch thực hiện phương án GPMB (bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...v.v.).

Bước 7: Ban phối hợp với Các cơ quan chức năng tham mưu để UBND huyện (UBND tỉnh) ra các Quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường và tổ chức kiểm tra thực hiện GPMB.

Bước 8: Ban phối hợp với chủ đầu tư, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện, UBND xã thực hiện chi trả bồi thường và tái định cư cho từng cá nhân và tổ chức có đất bị thu hồi.

Bước 9: Ban tổ chức bàn giao mặt bằng, cưỡng chế thu hồi đất (nếu có).



Hình 2.4. Quy trình thực hiện GPMB tại BQLDAĐTXD huyện Sông Hình từ 2015 - 2020.

Thực tế cho thấy, công tác GPMB bị chậm tại các DAĐTĐXD vốn ngân sách của huyện Sông Hinh giai đoạn 2015 - 2020 là do một số nội dung trong các bước trên thực hiện chưa hiệu quả, cụ thể:

1) Việc tuyên truyền, vận động nhân dân trong công tác GPMB và tái định cư còn chưa tốt, sự đồng thuận của nhân dân chưa cao đối với chủ trương của huyện và của tỉnh. Đây là bước chủ yếu khiến tiến độ GPMB bị kéo dài.

2) Việc phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư để xác định thời gian khởi công xây dựng, đối chiếu trình tự thủ tục, thời gian theo quy định pháp luật về công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ, tái định cư chưa tốt. Do đó, khi UBND huyện chấp thuận chủ trương, vị trí đầu tư thì các việc như đo đạc hồ sơ địa chính, kiểm đếm, thu thập các thông tin về đất đai liên quan đến công tác GPMB mới thực hiện dẫn đến chậm tiến độ.

3) Thực hiện công tác lấy ý kiến nhân dân, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, nắm bắt tâm tư nguyện vọng và yêu cầu chính đáng của nhân dân còn chậm, từ đó việc đề xuất UBND huyện xem xét hỗ trợ khác (theo Điều 25 của Nghị định 47 Chính phủ [7]) để người dân có đủ điều kiện để di dời về nơi ở mới ổn định cuộc sống không kịp thời.

4) Công tác phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện với UBND các xã, thị trấn và các ngành chức năng có liên quan thiếu chặt chẽ nên việc chủ động tham mưu đề xuất với UBND huyện không kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quy trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5) Trong giai đoạn 2015 - 2020, trên địa bàn huyện, ban và chủ đầu tư chưa thực hiện mời các đơn vị liên quan tham gia bảo vệ quyền lợi cho người dân theo quy định pháp luật. Vì vậy, việc người dân đồng thuận chấp hành chủ trương của Huyện và của Tỉnh chưa cao.

2.2.3. Về chế tài trong quản lý tiến độ giai đoạn GPMB từ 2015 - 2020 tại Ban

Huyện Sông Hinh là huyện miền núi với đa số là người đồng bào (chiếm khoảng 70% dân số của Huyện). Hiện nay đất và tài sản trên đất đa phần thuộc về người đồng bào nên chế tài để thực hiện công tác GPMB không đơn giản. Với tư tưởng “phép vua thua lệ làng”, dân trí còn thấp nên đối với họ, rất khó thực hiện theo chế tài cứng nhắc mà chủ yếu thực hiện phương châm vận động là chính.

Hiện nay, pháp luật đã quy định giá đất để tính bồi thường sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, tuy nhiên trong quá trình triển khai lại diễn ra những bất cập xung quanh nội dung này, đó là tình trạng hai giá đất trên thị trường, một bên là mức giá để tính bồi thường cho nông dân rất thấp và bên kia là giá trị đất sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp rất cao. Đây là một kẽ hở lớn tạo điều kiện cho nạn quan liêu, tham nhũng, đầu cơ và tạo xu hướng chuyển đổi các khu đất thuận lợi nhất cho sản xuất nông nghiệp sang các mục đích sử dụng khác. Do đó, người dân chưa đồng thuận với đơn giá bồi thường, kể cả sau khi Tỉnh đã ban hành các Quyết định tăng giá đất nhưng lại không theo kịp với giá đất thị trường, từ đó đã dẫn đến khó khăn trong công tác thu hồi đất.

Cơ chế mới về GPMB cũng gây khó khăn cho các bên thực thi, nhất là đối với chủ đầu tư do giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định mới tăng lên nhiều so với các quy định trước đây và được tính kể từ thời điểm cách đây 5 năm trước. Khi đó, những dự án kéo dài nhiều năm (một dự án được chia làm nhiều giai đoạn), người dân khi đã bàn giao mặt bằng thì nhận mức giá bồi thường ở thời điểm trước đó thấp, còn những hộ chày ỳ, chưa bàn giao mặt bằng đến thời điểm này lại được bồi thường ở mức cao hơn nhiều so với trước đây nên đã tạo tình trạng một dự

án có hai cơ chế khác nhau về GPMB. Đó cũng là 1 nguyên nhân gây khó khăn trong công tác quản lý tiến độ GPMB của Ban.

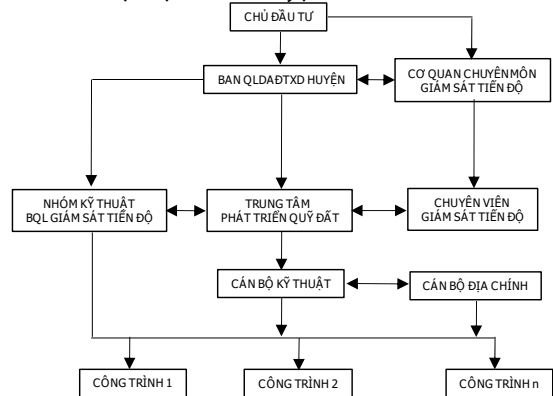
Thêm nữa, hầu hết các khu tái định cư xây dựng chưa theo kịp tiến độ thu hồi đất, bồi thường và GPMB tại huyện. Đơn vị thực hiện GPMB mới chỉ chú ý đến việc bồi thường, hỗ trợ về đất và thiệt hại về tài sản trên đất mà dường như chưa quan tâm giải quyết vấn đề tạo công ăn, việc làm cho người nông dân bị mất đất sản xuất. Mối quan hệ về lợi ích kinh tế giữa Nhà nước, chủ đầu tư và người bị thu hồi đất chưa xử lý được đầy đủ. Mối quan hệ về lợi ích kinh tế giữa người bị thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở với người không phải di chuyển chỗ ở được hưởng lợi từ việc thu hồi đất còn phức tạp.

Những yếu tố thuộc cơ chế, chế tài nêu trên đã gây ảnh hưởng lớn đến công tác bồi thường và tái định cư dự án khi thu hồi đất, từ đó trực tiếp ảnh hưởng đến công tác quản lý tiến độ GPMB tại Ban.

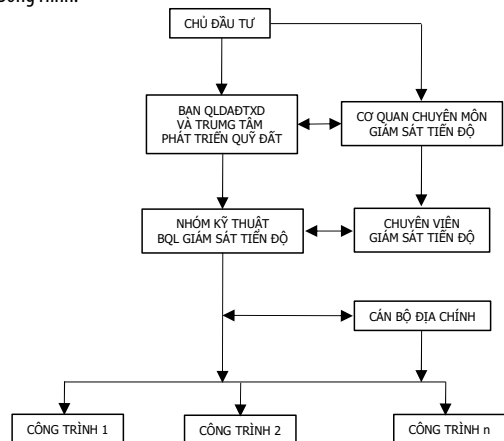
3. ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ GIAI ĐOẠN GPMB TẠI BQLDAĐTĐXĐ HUYỆN SÔNG HINH

3.1. Đề xuất mô hình quản lý tiến độ giai đoạn GPMB tại BQLDAĐTĐXĐ huyện Sông Hinh

Căn cứ và những bất cập trong mô hình quản lý tiến độ giai đoạn GPMB tại BQLDAĐTĐXĐ huyện Sông Hinh từ 2015-2020 và căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị liên quan, các tác giả đề xuất 2 mô hình để quản lý tiến độ giai đoạn GPMB tại BQLDAĐTĐXĐ huyện Sông Hinh như được chỉ ra trong Hình 3.1 và Hình 3.2. Ở đây, việc lựa chọn mô hình nào để áp dụng trong thực tế là tùy thuộc vào điều kiện cụ thể của Huyện.



Hình 3.1. Mô hình (số 1) để xuất để quản lý tiến độ giai đoạn GPMB tại BQLDAĐTĐXĐ huyện Sông Hinh.



Hình 3.2. Mô hình (số 2) để xuất để quản lý tiến độ giai đoạn GPMB tại BQLDAĐTĐXĐ huyện Sông Hinh.

Ở Hình 3.1, có thể thấy mối quan hệ giữa các bộ phận liên quan tới công tác quản lý tiến độ GPMB tương đối rõ ràng và sát hơn tới các đơn vị thực hiện GPMB tại các công trình thuộc các DAĐTXD của Huyện so với mô hình đã có. BQLDAĐTXD Huyện sẽ phối hợp với Cơ quan chuyên môn giám sát tiến độ (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) để điều hành Trung tâm phát triển quỹ đất thông qua Nhóm kỹ thuật của Ban và Chuyên viên giám sát tiến độ. Như vậy, mọi thông tin trong quá trình quản lý của Ban sẽ thông suốt giữa các đơn vị liên quan, giúp công tác quản lý tiến độ GPMB được nhanh chóng. Thêm nữa, nhóm kỹ thuật của Ban cũng trực tiếp theo dõi, giám sát và tham gia điều phối tại các đơn vị GPMB, từ đó cùng với Cán bộ kỹ thuật của Trung tâm phát triển quỹ đất và Cán bộ địa chính sớm thống nhất được các phương án và các giải pháp cụ thể trong quá trình GPMB.

Ở Hình 3.2, mô hình quản lý tiến độ giai đoạn GPMB cũng tương tự như trong Hình 3.1 nhưng được thu gọn đáng kể, trong đó Trung tâm phát triển quỹ đất đã được sát nhập vào

BQLDAĐTXD Huyện. Như vậy, Ban và Trung tâm sẽ trở thành một đơn vị duy nhất quản lý và điều phối tiến độ công tác GPMB thông qua nhóm cán bộ kỹ thuật của Ban và cán bộ địa chính. Với số lượng cán bộ kỹ thuật rất ít của Trung tâm thì việc sát nhập là hợp lý khi số lượng các công trình GPMB nhiều tại cùng thời điểm. Ở đây, vai trò của Trung tâm phát triển quỹ đất sau khi sát nhập vẫn là tham mưu công tác đền bù và GPMB. Sát nhập là để thống nhất chỉ đạo chung, khắc phục nhược điểm ở mô hình cũ mỗi đơn vị chỉ đạo theo một hướng tại cùng một dự án, từ đó tạo sự phối hợp đồng bộ và nhịp nhàng trong công tác GPMB.

3.2. Đề xuất 2 giải pháp thuộc quy trình thực hiện GPMB tại BQLDAĐTXD huyện Sông Hình

Trong quy trình thực hiện GPMB tại BQLDAĐTXD huyện Sông Hình từ 2015 - 2020 (Hình 2.4), như đã trình bày, một trong những vấn đề chủ yếu gây cản trở tiến độ công tác GPMB là sự đồng thuận của người dân. Do đó, để có thể đạt được mục tiêu này, 2 giải pháp được đề xuất như sau:

3.2.1. Công bố, công khai quy hoạch chi tiết một số nội dung liên quan đến dự án

Khi dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy mô, địa điểm thực hiện dự án, BQLDAĐTXD Huyện phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền và chủ đầu tư thông báo công khai dự án tại nơi có dự án. Quy hoạch cụ thể của dự án được công bố tại trụ sở UBND cấp xã và nhà văn hóa thôn, nơi có đất bị thu hồi. Cách thức thông báo có thể là tuyên truyền rộng rãi đến nhân dân bằng hệ thống loa truyền thanh, họp thôn...v.v. để các hộ dân, cá nhân, tổ chức bị thu hồi đất hoặc bị ảnh hưởng bởi dự án biết các thông tin về GPMB. Khi người dân hiểu được ý nghĩa của việc thu hồi đất để bồi thường GPMB xây dựng công trình phục vụ cho lợi ích cộng đồng, lợi ích quốc gia thì người dân sẽ đồng thuận phối hợp trong công tác GPMB.

Các thông tin về dự án công bố công khai gồm: mục đích xây dựng của dự án, quy mô, diện tích mặt bằng cần thu hồi, thời gian tiến hành thu hồi đất, thời gian khởi công công trình, tên chủ dự án, cơ quan có thẩm quyền trong công tác thu hồi đất và tài sản gắn liền với đất...v.v. Chi tiết thông tin có thể tham khảo thêm tại Nghị định số 03/VBHN-BTNMT ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất [8].

Chính sách bồi thường cũng phải được thông báo công khai chi tiết đến từng người dân, hộ gia đình và tổ chức trong diện thu hồi đất, bồi thường và GPMB như đơn giá, mức hỗ trợ, diện tích được bồi thường, hình thức bồi thường, thời gian bố trí tái định cư, vị trí khu dự kiến bố trí đất tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất biết...v.v.

Khi công tác tuyên truyền, vận động người dân được thực hiện tốt thì đó cũng góp phần hỗ trợ cho công tác kiểm tra, giám sát và kiểm soát tiến độ giai đoạn GPMB được thuận lợi.

3.2.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính đo đạc mới (có tọa độ cụ thể)

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hoặc một số giấy tờ khác theo quy định tại Điều 100 và Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013 [9]) là cơ sở pháp lý cho công tác bồi thường và GPMB, đảm bảo quyền lợi cho người có đất bị thu hồi chứng minh rằng thửa đất đó thuộc sở hữu hợp pháp của họ.

Nếu tình trạng pháp lý của thửa đất không rõ ràng, rất dễ xảy ra hiện tượng mua, bán, chuyển nhượng trái phép, từ đó gây khó khăn khi kê khai trong công tác bồi thường và GPMB, khiến việc phức tạp sẽ xảy ra. Ví dụ, BQLDAĐTXD Huyện nên tư vấn cho chính quyền các cấp tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai, hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính đo đạc mới (có tọa độ cụ thể) và tài sản gắn liền với đất cho các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức trong diện có đất bị thu hồi.

Từ đó, công tác kê khai GPMB sẽ minh bạch, chính xác, làm căn cứ lập phương án bồi thường hợp tình, hợp lý, tránh được tình trạng sai lệch số liệu làm cho phương án bồi thường có thể phải sửa đổi nhiều lần.

Một số trường hợp đặc biệt cố tình chây ì khi bị thu hồi đất nhưng không có giấy tờ hợp lệ cho thửa đất bị thu hồi thì BQLDAĐTXD Huyện vẫn phải có những biện pháp thích hợp để giải quyết, kể cả thực hiện cưỡng chế.

4. KẾT LUẬN

Căn cứ vào các số liệu tại các DAĐTXD vốn ngân sách của huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên, giai đoạn 2015 - 2020, nghiên cứu đã làm rõ được thực trạng công tác quản lý tiến độ giai đoạn GPMB của BQLDAĐTXD Huyện từ thời điểm đó cho tới nay. Kết quả nghiên cứu đã chỉ ra nhiều bất cập cần có phương án giải quyết nhằm đẩy nhanh tiến độ giai đoạn GPMB tại các DAĐTXD vốn ngân sách của Huyện. Sau khi phân tích nguyên nhân các bất cập dựa trên cơ sở khoa học và cơ sở pháp lý, một số giải pháp đã được đề xuất.

Hy vọng rằng các kết quả trên sẽ có đóng góp thiết thực cho BQLDAĐTXD huyện Sông Hình tỉnh Phú Yên, trong công tác quản lý tiến độ giai đoạn GPMB tại các dự án vốn ngân sách hiện nay trong thời gian tới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 05/10/2016 của UBND huyện Sông Hình về việc thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Sông Hình.
- [2] <https://www.phuyen.gov.vn>.
- [3] Bùi Đức Phong 2019, Tăng cường công tác quản lý nhà nước về giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư trên địa bàn huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên, *Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Thủy lợi Hà Nội*.
- [4] Ngô Sỹ Thắng 2019, Quản lý Nhà nước về giải phóng mặt bằng trên địa bàn quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, *Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng*.
- [5] Vũ Văn Sơn 2013, Giải pháp đẩy nhanh tiến độ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tái định cư các dự án đầu tư xây dựng công của thành phố Hà Nội, *Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Kinh tế và quản trị kinh doanh, Đại học Thái Nguyên*.
- [6] Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Sông Hình năm, 2015 - 2020, Báo cáo công tác tiến độ các dự án đầu tư xây dựng công trình và các hợp đồng thi công xây dựng của huyện Sông Hình tỉnh Phú Yên.
- [7] Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- [8] Nghị định số 03/VBHN-BTNMT ngày 04/5/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- [9] Luật Đất đai năm 2013.