

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN MỘT SỐ DỰ ÁN TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH

Phạm Anh Tuấn¹, Nguyễn Thị Hương Thảo², Đỗ Thị Tám³

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp khắc phục những tồn tại trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại thành phố Cẩm Phả. Nghiên cứu đã tiến hành điều tra 10 cán bộ viên chức, 90 hộ bị thu hồi đất tại 2 dự án đã chọn theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên. Sử dụng phương pháp so sánh và dùng thang đo 5 cấp của Likert để đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Kết quả nghiên cứu cho thấy về cơ bản, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã thực hiện đúng tiến độ, đúng pháp luật và được đại đa số người bị thu hồi đất đồng ý. Một số tồn tại là phương án bồi thường chủ yếu bằng tiền; chưa có định hướng sử dụng hiệu quả các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ; người dân không chọn ở khu đất tái định cư. Các giải pháp đề xuất là cần thực hiện tốt công tác quản lý đất đai, đặc biệt là đăng ký biến động đất đai; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể; xây dựng khu tái định cư phù hợp và có hướng dẫn sử dụng hiệu quả các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ.

Từ khóa: Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thành phố Cẩm Phả.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, việc thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng là tất yếu. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là một trong những khâu quan trọng để giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất để xây dựng dự án. Đây là vấn đề nhạy cảm có tác động đến nhiều khía cạnh của đời sống kinh tế - xã hội, đặc biệt là đối với người bị thu hồi đất. Trong điều kiện quỹ đất có hạn, nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao thì lợi ích của người sử dụng đất khi Nhà nước giao đất và thu hồi đất vẫn đang là một vấn đề hết sức nóng bỏng cần phải nghiên cứu. Thành phố Cẩm Phả có tiềm năng về phát triển công nghiệp khai thác than, sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí, chế tạo thiết bị điện, máy mỏ, công nghiệp đóng tàu, thương mại và dịch vụ, du lịch. Tại thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2015-2018 có 81 dự án liên quan đến sử dụng đất với số vốn trên 5.659,9 tỷ đồng, ảnh hưởng đến 7.090 lượt hộ. Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện một số dự án

trên địa bàn thành phố Cẩm Phả từ đó đề xuất một số giải pháp và kiến nghị góp phần giải quyết những tồn tại, khó khăn trong quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

Các nội dung chính của bài viết là: (i) Đặc điểm địa bàn nghiên cứu; (ii) Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở 02 dự án nghiên cứu tại thành phố Cẩm Phả; (iii) Đề xuất một số giải pháp khắc phục những tồn tại trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp thu thập tài liệu

- Số liệu thứ cấp: kế thừa, thu thập tài liệu, số liệu, báo cáo chuyên ngành, kết quả thống kê, kiểm kê... từ các phòng, ban trong thành phố Cẩm Phả.

- Lựa chọn dự án nghiên cứu: trong 81 dự án đã được duyệt kinh phí tại thành phố Cẩm Phả, chọn 02 dự án với diện tích đất bị thu hồi lớn, gồm nhiều loại đất và có ảnh hưởng đến việc triển khai nhiều dự án khác. Dự án 1 - Ảnh hưởng do quá trình khai thác than và khắc phục hậu quả do mưa lớn kéo dài từ đêm ngày 25/7/2015 tại khu 4, phường Mông

¹ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

² Học viên cao học, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

³ Học viện Nông nghiệp Việt Nam

Dương. Trong dự án này có 105 hộ gia đình bị thu hồi đất, tổng diện tích đất bị thu hồi là 25.577 m² (đất ở 16.350 m², đất nông nghiệp 9.227 m²). Dự án 2 - Dự án cải tạo, nâng cấp quốc lộ 18, đoạn Hạ Long - Mông Dương. Trong dự án này có 613 hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất, tổng diện tích đất bị thu hồi là 143.554 m² (đất ở 40.097 m², đất nông nghiệp 103.458 m²).

- Số liệu sơ cấp: điều tra 10 cán bộ trực tiếp làm công tác giải phóng mặt bằng và điều tra 90 hộ gia đình, cá nhân (dự án 1: 30 hộ tại phường Mông Dương và dự án 2: 60 hộ tại phường Cẩm Bình, Cửa Ông và Cẩm Thịnh) theo phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên từ các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi theo mẫu phiếu soạn sẵn. Tiêu chí điều tra cán bộ gồm: sự rõ ràng của chính sách; ý thức của người dân; sự phối hợp của các cơ quan liên quan; những khó khăn khi thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Các tiêu chí điều tra hộ gồm: thông tin chung về hộ gia đình, cá nhân, việc sử dụng đất của hộ; ý kiến đánh giá của hộ về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và những khó khăn của hộ khi bị thu hồi đất.

2.2.2. Phương pháp phân tích và xử lý số liệu

Số liệu tài liệu thu thập được tiến hành tổng hợp, phân tích xử lý bằng phần mềm Excel, SPSS. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được đánh giá qua 3 nội dung chính là: tình hình thực hiện chính sách bồi thường; hỗ trợ; tái định cư. Với mỗi nội dung sẽ được đánh giá bằng cách sử dụng phương pháp so sánh thực tế quá trình thực hiện với các quy định về pháp lý với 02 tiêu chí chính là xác định đối tượng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kết quả thực hiện. Điều tra ý kiến của người bị thu hồi đất đối với việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thông qua các tiêu chí: (1) sự phù hợp của chính sách; (2) công tác thực hiện; (3) đơn giá bồi thường, hỗ trợ; (4) đời sống và việc làm sau thu hồi đất; (5) phương thức sử dụng tiền bồi thường; (6) khó khăn của hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất... Sử dụng thang đo Likert (Likert, 1932; Hoàng Trọng và cs., 2008) để đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Với 5 mức độ từ: rất cao/rất tốt/rất đầy đủ/rất nhanh/rất dễ: 5; cao/tốt/đầy đủ/nhanh/dễ: 4; Bình thường: 3; thấp/kém/thiếu/chậm/khó: 2; rất thấp/rất kém/rất thiếu/rất chậm/rất khó: 1. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ áp dụng. Thang đánh giá

chung là: Rất cao: > 4,20; cao: 3,40 – 4,19; trung bình: 2,60 – 3,39; thấp: 1,80 – 2,59; rất thấp: <1,80.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu

Thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh nằm trong hành lang kinh tế động lực Hạ Long - Cẩm Phả - Vân Đồn - Móng Cái. Thành phố có tuyến quốc lộ 18A chạy qua và tuyến giao thông đường thủy thuận lợi, do đó Cẩm Phả có nhiều cơ hội khai thác và thu hút nguồn lực ở trong và ngoài tỉnh. Thành phố Cẩm Phả có tổng diện tích đất tự nhiên là 38.652,4 ha. Trong đó: đất nông nghiệp là 22.038,5ha (chiếm 57%), đất phi nông nghiệp là 12.967,9 ha (chiếm 33,6%), đất chưa sử dụng 3.646,0 ha (chiếm 9,4%). Thành phố có 195.993 người, phân bố trên 16 đơn vị hành chính, với tỷ lệ là nam (59,0%) đông hơn nữ (41,0%). Dân số đô thị là 187.759 người, nông thôn là 8.234 người. Mật độ dân số khá cao với 507 người/km². Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân đạt 15%/năm, thu nhập bình quân đầu người đạt 2.644 USD gấp hơn 2 lần so với mức thu nhập trung bình cả nước. Cơ cấu kinh tế: nông lâm, ngư nghiệp là 2,39%; công nghiệp, xây dựng là 73,19%; dịch vụ, thương mại – dịch vụ là 24,42% (UBND thành phố Cẩm Phả, 2019).

Công tác giao đất, cho thuê đất được thực hiện đúng quy định. Tính đến năm 2018, thành phố đã cấp 80.529/108.008 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho hộ gia đình, cá nhân, với diện tích 12.882,817 ha/13.090 ha, đạt 98,41% diện tích đất cần cấp giấy (Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả, 2019). Công tác quản lý tài chính về đất đai của thành phố được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đã được quan tâm thông qua việc quản lý, giám sát các hoạt động chuyển nhượng, cho thuê đất, thu thuế, thu tiền sử dụng đất. Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được thực hiện thường xuyên dưới nhiều hình thức. Trong giai đoạn 2015-2018 thành phố đã thực hiện thu hồi đất cho 81 dự án, với 7.090 trường hợp nhận bồi thường, tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 5.659,9 tỉ đồng.

3.2. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở 02 dự án nghiên cứu tại thành phố Cẩm Phả

3.2.1. Công tác bồi thường

a) Xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường

Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất để thực hiện các dự án được Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cẩm Phả tổ chức thực hiện. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi đều được mời họp công khai, được thông báo mục đích và ý nghĩa của dự án, lý do thu hồi đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất lập biên bản điều tra, phúc tra hiện trạng, kiểm kê và xác minh diện tích đất và các tài sản trên đất. Các biên bản được chủ hộ gia đình, cá nhân, tổ chức và các thành phần tham gia thống nhất ký xác nhận đầy đủ.

Trên cơ sở áp dụng các quy định tại Quyết định 1766/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh (Quyết định 1766/QĐ-UBND), căn cứ

vào nguồn gốc đất của các hộ gia đình, cá nhân, các giấy tờ pháp lý liên quan, đối chiếu với hồ sơ địa chính, sau khi kiểm đếm đã xác định được đối tượng được bồi thường gồm: dự án 1 gồm 105 hộ gia đình, cá nhân thuộc khu 4, phường Mông Dương có đất bị thu hồi. Trong đó: thu hồi đất ở 90 hộ; thu hồi cả đất ở và đất nông nghiệp là 15 hộ. Dự án 2 gồm 613 đối tượng là hộ gia đình, cá nhân nằm trên 7 phường của thành phố Cẩm Phả là phường Mông Dương, Cẩm Thạch, Cẩm Bình, Cẩm Thịnh, Cẩm Đông, Quang Hanh, Cửa Ông có đất bị thu hồi. Trong đó: thu hồi đất ở 418 hộ; thu hồi đất ở và đất nông nghiệp là 35 hộ, thu hồi đất nông nghiệp là 160 hộ. Các hộ được hưởng bồi thường về đất nông nghiệp, đất ở và các công trình xây dựng, các cây trồng trên đất.

b) Bồi thường về đất

Bảng 1. Đơn giá đất bồi thường tại 02 dự án

STT	Địa điểm/loại đất	Đơn giá theo Quyết định 3238/QĐ-UBND ngày 16/12/2014 (1000 đồng/m²)		Hệ số chênh lệch
		Bảng giá đất	Thực tế	
Dự án 1				
Phường Mông Dương	Đất trồng cây lâu năm	45	45	1
	Đất ở			
	- Các khu dân cư còn lại	500	1.190	2,38
	- Khu Diezen những hộ bám mặt đường bê tông	700	1.380	1,97
Dự án 2				
Đất nông nghiệp				
Phường Mông Dương	Đất trồng cây lâu năm	45	45	1
	Đất trồng rừng sản xuất	5,2	6	1,15
Phường Cẩm Thịnh	Đất trồng cây lâu năm	50	50	1
	Đất trồng cây hàng năm	60	60	1
Phường Cửa Ông	Đất trồng cây lâu năm	50	50	1
Đất ở				
Phường Mông Dương	Các hộ bám trục đường 18A	1.800	3.040	1,69
Phường Quang Hanh	Các hộ bám mặt đường bê tông sau hộ mặt đường 18A	2.000	4.000	2,0
	Tiếp giáp chợ Suối Khoáng	5.500	11.000	2,0
	Tiếp giáp phường Cẩm Thạch	8.000	16.000	2,0
Phường Cẩm	Từ đường tàu đến tiếp giáp phường Quang Hanh	8.000	17.040	2,13

KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

Thạch	Từ tiếp giáp phường Cẩm Thủy đến đường tàu	10.000	19.030	1,90
Phường Cẩm Bình	Đường 18A: Tuyến tránh	5.500	15.060	2,74
Phường Cẩm Đông	Các hộ bám đường tuyến tránh 18A	7.000	20.355	2,9
	Các hộ tiếp giáp đường sắt đến tuyến tránh 18	5.000	16.700	3,34
Phường Cẩm Thịnh	Đường EC đến hết bệnh viện đa khoa	4.000	8.400	2,1
	Tiếp giáp Bệnh viện đa khoa Cẩm Phả đến cầu 20	5.000	13.450	2,69
Phường Cửa Ông	Sau hộ mặt đường 18A đến đường tàu	4.000	8.100	2,02
	Từ đường tàu đến hết kho than Công ty Cảng	2.000	4.500	2,25
	Phía Đông trường Trần Quốc Toản	1.500	3.000	2,0
	Cầu Khe Dè đến giáp khu 3	3.600	7.500	2,08
	Khu 3 đến giáp phường Cẩm Thịnh	2.500	5.400	2,16
	Cầu đường rẽ vào khu 3	1.500	3.750	2,5

Theo Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh (Quyết định số 3238/QĐ-UBND), đơn giá bồi thường khi thu hồi đất tại 02 dự án được trình bày trong bảng 1. Dự án 1 vị trí thu hồi đất tại phường Mông Dương nằm trong khu vực khai thác than và hoạt động nhiệt điện của thành phố, do ảnh hưởng của quá trình khai thác than và mưa lớn kéo dài dẫn đến sụt lún gây nguy hiểm cho các hộ dân. Đây là vị trí nằm sát khu vực miền núi, giao thông ít thuận lợi vì vậy có đơn giá đất ở thấp. Giá đất ở bồi thường cho các hộ dân tại dự án có mức chênh lệch cao hơn so với giá đất của UBND tỉnh Quảng Ninh quy định từ 1,97 – 2,38 lần. Theo kết quả điều tra so với giá trên thị trường, nhận thấy đơn giá bồi thường gần sát với giá thị trường. Mặt khác, Tập đoàn Công nghiệp Than khoáng sản Việt Nam chịu trách nhiệm trong nguồn kinh phí bồi thường cho các hộ dân nên mức giá bồi thường nhận được sự đồng tình cao từ các hộ dân bị thu hồi đất.

Dự án 2: giá đất nông nghiệp được bồi thường bằng tiền theo Quyết định số 3238/QĐ-UBND đối với từng loại đất cụ thể theo từng khu vực. Riêng đất trồng rừng sản xuất được bồi thường cao hơn so với bảng giá quy định là 6.000 đồng/m² để phù hợp với điều kiện bồi thường của khu vực bị thu hồi đất. Vị trí thu hồi đất để phục vụ Dự án 2 đều bám trên trục quốc lộ 18A và tuyến tránh. Đây là những vị trí có điều kiện thuận lợi, nằm trong mức định giá thị trường cao, mức giá bồi thường thấp nhất tại dự án là 3,04 triệu đồng/m² và cao nhất là 20,355 triệu đồng/m². Mức chênh lệch đơn giá bồi thường so với bảng giá tương đối cao. Phường Mông Dương có mức chênh lệch thấp nhất là 1,69 lần do phường nằm

tại vị trí giáp vùng miền núi. Phường Cẩm Thạch, Cửa Ông và Quang Hanh có vị trí bám sau trục quốc lộ 18A với mức giá bồi thường chênh lệch từ 1,9 – 2,5 lần. Các phường Cẩm Bình, Cẩm Đông, Cẩm Thịnh là các phường thuộc khu vực nội thị - trung tâm của thành phố Cẩm Phả nên có những vị trí mức chênh lệch cao hơn so với các phường còn lại. Phường Cẩm Thịnh và phường Cẩm Bình có mức chênh lệch cao nhất là 2,69 và 2,74 lần; riêng đối với phường Cẩm Đông có vị trí trung tâm là đầu giao giữa tuyến tránh và tuyến chính nên có mức chênh lệch cao nhất là 2,9-3,34 lần.

Trong giai đoạn từ thời điểm có quyết định thu hồi đất đến khi thực hiện xong bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp tại 2 dự án, tình hình sản xuất nông nghiệp tại Cẩm Phả đã có sự thay đổi. Tuy nhiên, mức giá bồi thường về đất nông nghiệp lại giữ nguyên.

Phương pháp thẩm định giá sử dụng để xây dựng đơn giá đất ở áp dụng tại 2 dự án đem lại kết quả tương đối sát gần với mức giá trên thị trường. Tuy nhiên trước khi áp dụng đồng bộ mức giá bồi thường đất ở nêu trên đối với tất cả các phường án chưa được phê duyệt cũng như việc thực hiện điều chỉnh về giá đất ở đối với các phường án đã được phê duyệt thì mức giá đất ở tại các dự án đã có nhiều lần thay đổi và áp dụng khác nhau. Đặc biệt việc điều chỉnh giá bồi thường đất ở tại địa bàn các phường liên quan có sự chênh lệch lớn gây nên có nhiều kiến nghị từ các hộ bị thu hồi đất. Ban bồi thường giải phóng mặt bằng gửi công văn xin ý kiến UBND thành phố xem xét, phê duyệt điều chỉnh đơn giá. Sau khi điều chỉnh đơn giá, các hộ dân nhìn chung

đã đồng tình với phương án phê duyệt, không có vướng mắc về đất tại 02 dự án được trình bày trong bảng 2. trường hợp nào phải cưỡng chế. Kết quả bồi thường

Bảng 2. Kết quả bồi thường về đất tại 2 dự án

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Dự án 1	Dự án 2
1	Diện tích đất bồi thường	m ²	25.577	143.554
2	Nhận bồi thường	Trường hợp	105	613
3	Kinh phí bồi thường	Triệu đồng	19.871,715	215.461,987
3.1	Đất nông nghiệp	Triệu đồng	415,215	4.284,953
3.2	Đất ở	Triệu đồng	19.456,500	211.177,034

c) Bồi thường về các tài sản trên đất

Căn cứ theo Quyết định số 398/QĐ-UBND ngày 27/02/2012 của UBND tỉnh Quảng Ninh và Quyết

định số 1766/QĐ-UBND. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về tài sản trên đất tại 02 dự án nghiên cứu được thể hiện tại bảng 3.

Bảng 3. Kết quả bồi thường về tài sản trên đất tại 2 dự án

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Dự án 1	Dự án 2
1	Nhận bồi thường	Trường hợp	105	502
2	Bồi thường công trình, kiến trúc trên đất	Triệu đồng	40.174,591	117.674,056
3	Bồi thường cây cối, hoa màu	Triệu đồng	712,350	3.516,067
	Tổng	Triệu đồng	40.886,941	121.190,123

Kết quả nghiên cứu cho thấy: bồi thường, hỗ trợ về công trình, kiến trúc trên đất chiếm đa số, với tổng số tiền bồi thường là 40.174,591 triệu đồng tại dự án 1 và 121.190,123 triệu đồng tại dự án 2. Đối với phần tài sản là cây trồng và hoa màu, do là vùng công nghiệp khai thác than nên sản phẩm canh tác nông nghiệp chủ yếu là rau màu và cây ăn quả. Giá bồi thường nhà cửa, công trình trên đất được xác định trên cơ sở phân cấp nhà và tính toán theo giá trị xây dựng nhà mới, công trình cùng cấp, cùng hạng. Giá xây dựng mới chủ yếu được xác định theo giá thị trường vào cùng thời điểm nên việc chi trả cho dân không gặp nhiều khó khăn. Bên cạnh đó người dân còn được hưởng thêm kinh phí bồi thường từ các cơ sở hạ tầng khác do người dân trong khu vực tự đóng góp xây dựng chính vì vậy mức bồi thường về cơ sở hạ tầng hoàn toàn nhận được sự ủng hộ của người dân.

3.2.2. Công tác hỗ trợ

Đối tượng và mức giá đối với các loại hỗ trợ khác của các dự án nghiên cứu được căn cứ theo Quyết định số 1766/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ

trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Quảng Ninh. Hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 20 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (Nghị định 47/2014/NĐ-CP). Đối với hộ phải di chuyển chỗ ở mức hỗ trợ 2,00 triệu/tháng/hộ. Hỗ trợ di chuyển chỗ ở (tối đa là 6 tháng): di chuyển trong thành phố là 5 triệu đồng/hộ, sang thành phố khác là 7 triệu đồng/hộ và 10 triệu đồng/hộ khi chuyển sang tỉnh khác. Thường bàn giao mặt bằng trước thời hạn là mức 10 triệu đồng/hộ (trước thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận tiền bồi thường, hỗ trợ) và mức 5 triệu đồng/hộ bàn giao đất thời hạn 20 ngày. Với các hộ tự lo tái định cư, ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được nhận một khoản tiền tự lo chỗ ở là 120 triệu đồng/hộ đối với khu vực nông thôn và 150 triệu đồng/hộ đối với khu vực đô thị. Kết quả thực hiện các loại hỗ trợ tại 2 dự án được thể hiện tại bảng 4 với 105 hộ tại dự án 1 và 613 hộ tại dự án 2 được nhận hỗ trợ.

Bảng 4. Kết quả thực hiện các loại hỗ trợ tại 2 dự án

STT	Khoản hỗ trợ	Kinh phí hỗ trợ (triệu đồng)	
		Dự án 1	Dự án 2
1	Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất	2.138,400	6.448,860
2	Hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm	830,430	10.042,970

3	Hỗ trợ thuê nhà	1.260,000	2.928,000
4	Thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng	350,000	835,000
5	Hỗ trợ di chuyển	525,000	1.220,000
6	Tự lo tái định cư	15.750,000	36.600,000
	Tổng	20.853,830	58.074,830

Qua số liệu bảng 4 cho thấy, tiền hỗ trợ cho 2 dự án nằm ở mức cao: tại dự án 1 tiền hỗ trợ là 20.853,83 triệu đồng; tại dự án 2 tiền hỗ trợ là 58.074,83 triệu đồng. Các khoản hỗ trợ đã phần nào giải quyết được các khó khăn đối với các hộ dân phải di chuyển nhà ở, tái định cư.

3.2.3. Công tác tái định cư

Việc bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở được thực hiện theo Điều 86 Luật Đất đai, Khoản 2 và 4 Điều 6, Điều 27 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

Đối với dự án 1: có 105 hộ gia đình bị thu hồi đất ở thuộc diện tái định cư. UBND thành phố bố trí tái định cư cho các hộ dân khi có nhu cầu tại khu 11, phường Mông Dương (gần cầu vượt Mông Dương) với tổng số 115 ô đất, diện tích 100 m²/lô (giá đất cao nhất là 1,8 triệu đồng/m² và thấp nhất 1,5 triệu đồng/m²). Tuy nhiên, tất cả các hộ bị thu hồi đất do ngập lụt (105 hộ) đều không vào ở khu tái định cư mà xin tự lo tái định cư. Thành phố đã hỗ trợ tiền tự lo tái định cư cho 105 hộ với mức hỗ trợ 150 triệu đồng/hộ, hỗ trợ thuê nhà 6 tháng/hộ là 12 triệu đồng; hỗ trợ ổn định đời sống bằng 3,96 triệu đồng/đầu người và thưởng cho 94 hộ bàn giao trước thời hạn là 10,00 triệu đồng/hộ.

Dự án 2 có 613 hộ bị thu hồi đất, trong đó có 453 hộ bị thu hồi đất ở, có 244 hộ dân thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở. Sau khi khảo sát các khu vực tái định cư, UBND thành phố xác định quỹ đất tái định cư như sau: phường Cửa Ông 100 ô đất, diện tích 70 m²/lô. Phường Quang Hanh 95 ô đất, diện tích 60 m²/lô. Phường Cẩm Thủy 90 ô đất, diện tích 60 m²/lô. Tuy nhiên, chỉ có 46/244 hộ dân đồng ý chuyển vào khu tái định cư, các hộ dân còn lại xin tự lo tái định cư. Nguyên nhân là do khu đất tái định cư nằm tại vị trí không thuận lợi so với các hộ dân đã có đất bị thu hồi nằm trên trục quốc lộ 18A. Vì vậy Ban giải phóng mặt bằng đã tổ chức họp lấy ý kiến của các hộ dân phải di chuyển nhà ở, sau buổi họp 198 hộ dân thuộc trường hợp phải di chuyển nhà ở tại dự án 2 thống nhất tự lo tái định cư. Kết quả thực hiện bồi

thường, hỗ trợ tại 02 dự án được trình bày trong bảng 5.

Bảng 5. Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ tại 2 dự án

TT	Hạng mục	Kinh phí bồi thường, hỗ trợ (triệu đồng)	
		Dự án 1	Dự án 2
1	Bồi thường về đất	19.871,715	215.461,987
2	Bồi thường công trình, kiến trúc trên đất	40.174,591	117.674,056
3	Bồi thường cây cối, hoa màu	712,350	3.516,067
4	Các khoản hỗ trợ	20.853,830	58.074,830
	Tổng	81.612,486	394.726,940

3.2.4. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại 02 dự án

Kết quả điều tra 10 cán bộ công chức, viên chức cho thấy: 10/10 cán bộ đánh giá chính sách và các hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất tại 02 dự án nghiên cứu là rõ ràng, đầy đủ. Về ý thức của người dân có tới 8/10 ý kiến đánh giá sự hợp tác của người dân trong thực hiện phương án bồi thường rất tốt. Có tới 10/10 ý kiến đánh giá sự phối hợp của các bên liên quan đến việc thực hiện 02 dự án là rất tốt. Do vậy việc thực hiện thu hồi đất đạt tiến độ đề ra và không có đơn thư khiếu nại. Về những khó khăn khi thực hiện thu hồi đất tại 02 dự án cho thấy về cơ bản 02 dự án này không gặp khó khăn gì lớn. Việc thành công của dự án có vai trò rất lớn của công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách và việc xác định giá bồi thường và hỗ trợ phù hợp với thực tế tại địa phương.

Kết quả điều tra hộ gia đình cho thấy về cơ bản các hộ bị thu hồi đất đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện tương đối tốt. Tuy nhiên, họ mong muốn Nhà nước có chính sách đặc thù cho riêng thành phố, đặc biệt là các phường nội đô. Kết quả nghiên cứu trong bảng 6 cho thấy công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được đánh giá ở mức cao đến rất cao. Chỉ có 2 tiêu chí là thu

nhập của người bị thu hồi đất ở dự án 1 và giá bồi thường đất ở tại dự án 2 được đánh giá ở mức trung bình. Nghĩa là về thu nhập của người bị thu hồi đất ở dự án 1 không thay đổi sau khi bị thu hồi đất. Với tỉ lệ hộ bị thu hồi đất ở là 100%, việc giữ ổn định thu nhập đối với hộ bị thu hồi đất cũng được xem là

thành công. Với dự án 2, do đặc thù là tuyến đường trải dài trên địa bàn của nhiều phường, mức giá bồi thường, hỗ trợ khác nhau giữa các địa bàn nên có một số hộ dân tại các phường Cửa Ông và Quang Hanh chưa thực sự hài lòng.

Bảng 6. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại 02 dự án nghiên cứu

Tiêu chí đánh giá	Dự án 1	Dự án 2	Trung bình chung
1. Về sự phù hợp của chính sách			
- Chính sách bồi thường	3,80	3,55	3,68
- Chính sách hỗ trợ	4,03	4,12	4,08
- Chính sách tái định cư	4,33	4,20	4,27
2. Về công tác thực hiện			
- Sự minh bạch	4,40	4,22	4,31
- Về văn bản hướng dẫn	4,30	4,25	4,28
- Về cán bộ thực hiện	3,93	3,95	3,94
3. Về đơn giá bồi thường, hỗ trợ			
- Bồi thường về đất ở	4,23	3,15	3,69
- Bồi thường về đất nông nghiệp	3,60	4,03	3,82
- Bồi thường về tài sản và hoa màu trên đất	4,27	4,20	4,23
- Về hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp	4,13	4,22	4,18
- Về hỗ trợ tái định cư	4,43	4,23	4,33
4. Về đời sống và việc làm sau thu hồi đất			
1. Về thu nhập	2,93	3,58	3,26
2. Về môi trường sống	4,37	4,23	4,30

Ghi chú: giá trị trung bình Rất cao: $\geq 4,20$; cao: 3,40 – 4,19; trung bình: 2,60 – 3,39; thấp: 1,80 – 2,59; rất thấp: $<1,80$.

Bảng 7. Khó khăn của hộ bị thu hồi đất tại 02 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Dự án 1 (n=30)		Dự án 2 (n=60)	
	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)
1. Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ				
- Đầu tư xây dựng, sửa chữa nhà cửa	30	100,00	60	100,00
- Đầu tư sản xuất nông nghiệp	0	0,00	32	53,33
- Đầu tư sản xuất kinh doanh và dịch vụ	3	10,00	10	16,67
- Đầu tư vào giáo dục, chuyển đổi nghề	12	40,00	22	36,67
- Mua đồ dùng sinh hoạt gia đình	30	100,00	49	81,67
- Gửi tiết kiệm ngân hàng	2	6,67	12	20,00
- Sử dụng vào các mục đích khác	29	96,67	57	95,00
2. Khó khăn khi bị thu hồi đất				
- Thiếu đất để sản xuất và kinh doanh	21	70,00	49	81,67
- Khó khăn trong chuyển đổi nghề	16	53,33	52	86,67
- Chi phí sinh hoạt tăng	30	100,00	58	96,67
- Thay đổi sinh hoạt do thay đổi chỗ ở	30	100,00	45	75,00
- Khó khăn khác (di chuyển nhà, quan hệ hàng xóm mới...)	22	73,33	18	30,00

Kết quả điều tra trong bảng 7 cho thấy: tỉ lệ hộ dùng tiền được bồi thường, hỗ trợ để trang trải cuộc sống (sửa chữa, xây dựng nhà cửa, mua sắm đồ dùng) cao hơn rất nhiều so với tỉ lệ hộ dùng khoản

tiền này để đầu tư sản xuất, đào tạo nghề hay gửi tiết kiệm lấy lãi. Nguyên nhân là do phần lớn các hộ bị thu hồi đất ở và phải di chuyển chỗ ở. Mặt khác người dân cho biết họ chưa được tư vấn đầy đủ việc

sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ. Một số khó khăn mà người bị thu hồi đất gặp phải là: chi phí sinh hoạt tăng lên, việc thay đổi sinh hoạt do thay đổi chỗ ở và việc thiếu đất để sản xuất và kinh doanh.

3.2.5. Đánh giá chung công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại 02 dự án nghiên cứu

Qua điều tra, nghiên cứu tài liệu của 02 dự án và đối chiếu với các quy định hiện hành thấy rằng được sự phối hợp của các cấp, các ngành, sự tham mưu kịp thời các cơ quan chuyên môn nên về trình tự, thủ tục công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại 02 dự án nghiên cứu đã thực hiện đúng quy định, các phương án bồi thường khi tính toán luôn đảm bảo đúng chế độ chính sách của Nhà nước. Các hộ gia đình bị thu hồi đất ủng hộ chủ trương thu hồi đất của dự án. Việc hỗ trợ trực tiếp bằng tiền hoặc bằng đất là phù hợp với nguyện vọng của người dân, không có trường hợp nào bị cưỡng chế. Có một số hộ gia đình chưa thống nhất cao theo phương án đã duyệt do giá bồi thường đất ở các phường khác nhau có sự chênh lệch nhưng lại không có đơn khiếu nại. Các hộ gia đình đã có trách nhiệm và tinh thần hợp tác cao trong việc phối hợp thực hiện phương án thu hồi đất. Tuy nhiên, còn một số tồn tại sau:

Chưa cập nhật kịp thời biến động đất đai (chuyển đổi mục đích sử dụng đất; tranh chấp đất đai, chuyển đổi, mua bán...) gây khó khăn cho việc xác định nguồn gốc, diện tích và ranh giới thửa đất. Mặt khác, còn có hiện tượng xây dựng lấn chiếm đất công, xây dựng trên đất nông nghiệp khi chưa chuyển đổi mục đích gây khó khăn trong việc xác định mức bồi thường, hỗ trợ.

Chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và tạo việc làm chủ yếu được chi trả bằng tiền mặt mà chưa có giải pháp tư vấn sử dụng hiệu quả tiền bồi thường, hỗ trợ. Bản thân người có đất bị thu hồi chưa có khả năng sử dụng các khoản bồi thường, hỗ trợ để phát triển sản xuất, chuyển đổi nghề nghiệp và ổn định cuộc sống.

Giá bồi thường và giá thị trường vẫn đang có một khoảng cách, nguyên nhân do điều kiện giá thị trường luôn biến động có dự án phải chờ duyệt điều chỉnh, bổ sung giá nhiều lần.

Dự án 1 không có hộ dân nào nhận đất ở khu tái định cư, dự án 2 chỉ có 46/244 hộ nhận đất tái định cư. Theo người ở diện tái định cư đánh giá vị trí khu đất tái định cư không thuận lợi so với vị trí

đất bị thu hồi, họ khó tiếp tục với nghề kinh doanh, dịch vụ cũ. Thêm vào đó, diện tích đất tái định cư nhỏ hơn diện tích đất thu hồi, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu tái định cư mới còn chưa hoàn thiện.

3.3. Đề xuất một số giải pháp khắc phục những tồn tại trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tại thành phố Cẩm Phả

Để góp phần giải quyết các tồn tại nêu trên, cần thực hiện đồng bộ một số giải pháp sau:

Xây dựng được cơ sở dữ liệu đất đai hoàn chỉnh, chính xác, trên cơ sở đó thường xuyên theo dõi, cập nhật biến động phù hợp với hiện trạng và biến động sử dụng đất; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra quản lý, sử dụng đất; ngăn chặn có hiệu quả việc lấn chiếm đất trái phép; sử dụng đất không đúng mục đích được giao.

Về tư tưởng, cần quán triệt nguyên tắc công bằng, dân chủ, công khai và đúng pháp luật; nâng cao nhận thức; tăng cường đối thoại giữa chính quyền và người dân. Tăng cường sự tham gia của cộng đồng trong thực hiện, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Để đảm bảo lợi ích của các bên có liên quan, việc áp dụng giá tính bồi thường cần được điều chỉnh, bổ sung theo điều kiện cụ thể của từng vùng, từng dự án và từng thời điểm.

Giải quyết tốt vấn đề “hậu thu hồi đất”, với 2 vấn đề chính. Thứ nhất, vấn đề tái định cư, ổn định cuộc sống cho người dân. Cần nghiên cứu kỹ khu tái định cư, đảm bảo điều kiện sống và sản xuất kinh doanh, dịch vụ cho hộ bị thu hồi đất. Hiện tại, chủ yếu các khu tái định cư mới quan tâm đến điều kiện sống của khu ở. Thứ hai, vấn đề tư vấn hộ bị thu hồi đất sử dụng hiệu quả số tiền được bồi thường, hỗ trợ. Có thể mở thêm các lớp về quản lý và đầu tư tài chính song song với các lớp đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm.

4. KẾT LUẬN

Kết quả nghiên cứu cho thấy công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất 02 dự án tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh đã thực hiện đúng quy trình, thủ tục quy định. Về vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được diễn ra dân chủ, công khai, đảm bảo đúng thời gian để các dự án diễn ra theo đúng kế hoạch. Mặc dù còn gặp một số

khó khăn, vướng mắc, do một số hộ dân chưa nhất trí về sự chênh lệch giá bồi thường giữa các phường. Đơn giá do UBND tỉnh Quảng Ninh quy định về giá bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp và tài sản trên đất mặc dù đã được bổ sung kịp thời nhưng vẫn chưa thoả đáng, chưa phù hợp với giá xây dựng mới, chưa phù hợp với thực tế và chi phí đầu tư vào đất. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất chủ yếu là bằng tiền và trả trực tiếp cho người dân; công tác đào tạo nghề, giải quyết việc làm chưa được quan tâm đúng mức nên hộ gia đình bị thu hồi đất nông nghiệp đã gặp rất nhiều khó khăn. Các giải pháp đề xuất là cần thực hiện tốt công tác quản lý đất đai, đặc biệt là đăng ký biến động đất đai; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể; xây dựng khu tái định cư phù hợp và có hướng dẫn sử dụng hiệu quả các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2014). Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
2. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả (2019). Báo cáo đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất thành phố Cẩm Phả năm 2018.
3. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cẩm Phả (2019). Báo cáo kết quả thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố giai đoạn 2015- 2018.
4. UBND thành phố Cẩm Phả (2018). Báo cáo kết quả kinh tế- xã hội năm 2018 và phương hướng thực hiện năm 2019.
5. UBND tỉnh Quảng Ninh (2014a). Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo Luật Đất đai 2013 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.
6. UBND tỉnh Quảng Ninh (2014b). Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn năm 2015-2019.
7. UBND tỉnh Quảng Ninh (2015a). Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của UBND thành phố Cẩm Phả về việc phê duyệt phương án tổng thể kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB thực hiện Dự án đường cao tốc Hạ Long - Vân Đồn và cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 18 đoạn Hạ Long - Móng Dương
8. UBND tỉnh Quảng Ninh (2015b). Quyết định số 3008/QĐ – UBND ngày 4/9/2015 của UBND thành phố Cẩm Phả về việc Phê duyệt phương án tổng thể kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện Dự án “Ảnh hưởng do quá trình khai thác than và khắc phục hậu quả do mưa lớn kéo dài từ đêm ngày 25/7/2015 tại khu 4, phường Móng Dương, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh”.

ASSESS THE COMPENSATION, SUPPORTS AND RESETTLEMENT WHEN THE STATE RECOVERS LAND TO IMPLEMENT SOME PROJECTS IN CAM PHA CITY, QUANG NINH PROVINCE

Phạm Anh Tuan, Nguyen Thi Huong Thao, Do Thi Tam
Summary

The study aims to assess the current situation and propose solutions to overcome shortcomings in the implementation of the compensation, support and resettlement in Cam Pha city. The study surveyed 10 employees and 90 households whose land was acquired in 2 selected projects by random sampling method. Using Likert's 5-level scale and comparative method to evaluate compensation, support and resettlement. The research results show that basically, compensation, support and resettlement have been carried out on schedule, in accordance with the law and with the consent of the majority of people whose land is acquired. Some problems exist as compensation plans mainly in cash; there is no orientation for efficient use of the compensation and support amounts; People do not choose to live in resettlement sites. The proposed solutions are to perform well the land management, especially the registration of land changes; building a general land database; build appropriate resettlement areas and guide the effective use of compensation and support amounts.

Keywords: *Land acquisition, compensation, support and resettlement, Cam Pha city.*

Người phản biện: TS. Nguyễn Văn Trị

Ngày nhận bài: 7/8/2020

Ngày thông qua phản biện: 9/9/2020

Ngày duyệt đăng: 16/9/2020