

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG THỰC HIỆN MỘT SỐ DỰ ÁN TẠI HUYỆN TIỀN HẢI, TỈNH THÁI BÌNH

Assessment of Compensation for Ground Clearance to Perform Some Costruction Projects in Tien Hai District, Thai Binh Province

Phạm Phương Nam, Nguyễn Thanh Trà

Khoa Tài nguyên và Môi trường, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội

Địa chỉ email của tác giả: pppnam@hua.edu.vn

Ngày gửi bài: 15.10.2011

Ngày chấp nhận: 11.04.2012

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được tiến hành nhằm tìm hiểu những ưu điểm, tồn tại trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình. Nghiên cứu đã sử dụng các phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu, so sánh và tổng hợp về bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện 3 dự án trọng điểm của huyện Tiền Hải. Kết quả nghiên cứu cho thấy: về cơ bản, bồi thường giải phóng mặt bằng 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 vẫn còn có sự chênh lệch diện tích theo giấy tờ và đo đạc thực tế; phương án bồi thường chủ yếu bằng tiền, ít khi bằng đất; có dự án mới chỉ hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất cho những người có đất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% diện tích mà chưa có hỗ trợ khác; chưa có định hướng sử dụng các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ; 12,6% người bị mất đất nông nghiệp chưa có việc làm. 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; đa dạng hoá phương án bồi thường; xây dựng chính sách hỗ trợ dài hạn và tạo việc làm; có hướng dẫn sử dụng các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ một cách hiệu quả.

Từ khoá: Bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, tái định cư.

SUMMARY

This study aims to investigate strengths and difficulties of the performance in compensation and land clearance process in Tien Hai District, Thai Binh Province. The used methods are of data collection, survey, synthesis and comparison in order to evaluate the compensation and ground clearance of 3 key projects of this district. According to the findings, many related land owners generally agreeing that the compensation and ground clearance have been done on time and complying with the law of government. However, there are some limitations could be pointed out which are: the differences between document and reality in term of land measurement; the compensation usually be done by paying money, rarely by swapping land; the people who have been collected more than 30% total land use, received no additional assistance except compensation to resettlement; there was 12,6% of people lost land are unemployment. Proposed solutions for these problems are improving the capacity of institution in managing land, especially, in term of land registry; diversifying the compensation policies; building long-term aids and employment policies; building a guideline of using tools in compensating and assisting.

Keywords: Aids, compensation, ground clearance, resettlement.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Bồi thường giải phóng mặt bằng là một trong những khâu quan trọng khi thực hiện đại đa số dự án đầu tư xây dựng, đồng thời là vấn đề rất nhạy cảm vì nó tác động đến

nhiều lĩnh vực của đời sống xã hội, đặc biệt là đối với người bị thu hồi đất. Hiện nay, ở hầu hết các địa phương công tác bồi thường giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, phức tạp, trong đó có huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình. Theo số liệu thống kê, từ năm

2005 đến năm 2009, số lượng dự án thu hồi đất tại huyện Tiên Hải có chiều hướng tăng, từ 1 dự án (năm 2005) lên 15 dự án (năm 2009) với diện tích đất thu hồi tương ứng là 204.081,3 m² và 1.023.658,7m² (UBND huyện Tiên Hải, 2010). Trong các dự án đó có 3 dự án lớn và trọng điểm mang tính chiến lược về phát triển kinh tế-xã hội của huyện được chọn làm đối tượng nghiên cứu là: Dự án 1 “Mở rộng đường vành đai phía Tây thị trấn Tiên Hải”, dự án 2 “Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng phục vụ di dân vùng sạt lở từ ngoài đê biển vào trong đê biển xã Đông Long”, dự án 3 “Mở rộng doanh trại và làm thao trường huấn luyện thường xuyên”. Đây cũng là những dự án đã thực hiện xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Nghiên cứu thực trạng bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện Tiên Hải là cần thiết nhằm tìm hiểu những thuận lợi và những khó khăn, tồn tại khi thực hiện giải phóng mặt bằng, đồng thời đề xuất một số giải pháp khắc phục những khó khăn, tồn tại đó, góp phần đẩy nhanh tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng trong thời gian tới trên địa bàn huyện.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Đối tượng nghiên cứu là các loại đất nằm trong diện thực hiện dự án 1, dự án 2 và dự án 3.

Số liệu thứ cấp về bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án nghiên cứu được thu thập tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tiên Hải. Số liệu sơ cấp thu thập được thông qua 682 phiếu điều tra thu về trên tổng số 687 phiếu ra trực tiếp, ngẫu nhiên cho một số hộ gia đình bị thu hồi đất nằm trong các dự án nghiên cứu. Nội dung phiếu điều tra gồm các câu hỏi về đối tượng được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; mức bồi thường, hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất, chuyển đổi nghề nghiệp, tạo việc làm, di

chuyển; chính sách tái định cư; nguyện vọng của đối tượng bị thu hồi đất.

Phương pháp tổng hợp, phân tích, so sánh được sử dụng để xử lý các số liệu thu thập được bằng phần mềm Excel.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Đối tượng và điều kiện được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Dự án 1: Diện tích đất nông nghiệp 160.408,1 m² của các hộ gia đình được Nhà nước giao ổn định, diện tích đất ở 978,5 m² của 6 hộ gia đình và diện tích đất 5% công ích của UBND thị trấn Tiên Hải là 17.101,3 m² không được bồi thường nhưng được hỗ trợ về đất với mức hỗ trợ bằng 80% giá đất. Diện tích đất không được bồi thường, hỗ trợ gồm diện tích đất giao thông, thủy lợi; đất nghĩa địa; đất ao, vườn của UBND thị trấn.

Dự án 2: Diện tích đất nông nghiệp 86.685,0 m² của các hộ gia đình được giao ổn định nên đủ điều kiện được bồi thường. Diện tích đất 5% công ích của UBND xã Tây Lương và xã Đông Quý là 18.263,8 m² được hỗ trợ về đất với mức hỗ trợ bằng giá bồi thường.

Dự án 3: Diện tích đất nông nghiệp 1.113,0 m² của các hộ gia đình cũng được giao ổn định đủ điều kiện được bồi thường. Diện tích 40.199,7 m² đất lúa thuộc quỹ đất 5% công ích của UBND xã Đông Long được hỗ trợ về đất với mức cao nhất bằng mức bồi thường.

Theo kết quả điều tra, có trên 90% số người bị thu hồi đất được hỏi đồng ý về điều kiện và đối tượng được bồi thường, còn lại dưới 10% không đồng ý với điều kiện và đối tượng được bồi thường là không chính xác (Bảng 1). Như vậy, đại đa số người bị thu hồi đất đồng ý với việc xác định điều kiện và đối tượng được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Bảng 1. Quan điểm của người bị thu hồi đất trong việc xác định điều kiện và đối tượng được bồi thường

Loại sử dụng đất	Số phiếu phát ra (phiếu)	Số phiếu thu về (phiếu)	Số phiếu đồng ý (phiếu)	Số phiếu không đồng ý (phiếu)	Tỷ lệ (%)	
					Đồng ý	Không đồng ý
Dự án 1						
- Đất ở	5	5	4	1	80,00	20,00
- Đất nông nghiệp	385	380	379	1	99,74	0,26
- Đất khác	2	2	2	0	100,00	0,00
<i>Trung bình:</i>					93,25	6,75
Dự án 2						
- Đất nông nghiệp	82	82	79	3	96,34	3,66
- Đất khác	1	1	1	0	100,00	0,00
<i>Trung bình:</i>					98,17	1,83
Dự án 3						
- Đất nông nghiệp	210	210	205	5	97,62	2,38
- Đất khác	2	2	2	0	100,00	0,00
<i>Trung bình:</i>					98,81	1,19

(Nguồn: Số liệu điều tra thực tế).

Bảng 2. Tổng hợp diện tích đất bị thu hồi khi thực hiện các dự án đầu tư

Đơn vị tính: m²

Đối tượng sử dụng đất	Dự án		
	1	2	3
Tổng diện tích	204.081,3	104.948,8	40.755,0
- Hộ gia đình	167.621,3	86.685,0	36.403,8
- UBND xã, thị trấn	31.036,7	17.813,8	4.351,2
- Tổ chức khác	5.423,3	0	0

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tiên Hải).

3.2. Bồi thường về đất

Dự án 1 thực hiện thu hồi đất nông nghiệp của 402 hộ gia đình, đất ở của 6 hộ gia đình và đất 5% thuộc quản lý của UBND thị trấn Tiên Hải (UBND tỉnh Thái Bình, 2005). Dự án 2 chỉ thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp, không thu hồi đất ở (UBND tỉnh Thái Bình, 2007). Dự án 3 cũng chỉ thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp cho hộ gia đình, hỗ trợ đối với đất 5% cho xã Đông Long, còn đất giao thông, thủy lợi không được bồi thường (UBND tỉnh Thái Bình, 2009). Diện tích đất bị thu hồi để thực hiện các dự án đầu tư thể hiện ở Bảng 2.

Giá bồi thường đất chuyên trồng lúa nước là 26.600 đồng/m², giá bồi thường đất ở là 560.000 đồng/m², giá bồi thường đất vườn xen cư là 198.000 đồng/m², đất ao xen cư là 182.000 đồng/m², đất nuôi trồng thủy sản loại 1 là 20.000 đồng/m². Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất đối với 03 dự án là 10.054.866.002 đồng, trong đó: Dự án 1 có mức bồi thường, hỗ trợ là 5.822.033.502 đồng, Dự án 2 có mức bồi thường, hỗ trợ là 3.031.424.500 đồng, Dự án 3 có mức bồi thường, hỗ trợ là 1.201.408.000 đồng (Bảng 3).

Bảng 3. Tổng hợp bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện các dự án đầu tư

Đơn vị tính: đồng

Hạng mục	Dự án		
	1	2	3
1. Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất	5.822.033.502	3.031.424.500	1.201.408.000
<i>a/ Tổng giá trị bồi thường</i>	<i>5.458.117.838</i>	<i>2.513.865.000</i>	<i>35.616.000</i>
- Đất nông nghiệp	4.517.021.638	2.513.865.000	0
- Đất ở	547.960.000	0	0
- Đất vườn xen cư	282.407.400	0	0
- Đất ao xen cư	110.728.800	0	0
<i>b/ Tổng giá trị hỗ trợ</i>	<i>363.915.664</i>	<i>517.559.500</i>	<i>1.165.792.000</i>
2. Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về tài sản	1.000.123.227	335866787	12.511.340
- Cây trồng, vật nuôi	472247420	99345820	0
- Nhà ở và công trình khác	474394039	235173170	0
- Hỗ trợ cày lật đất	0	0	12.511.340
- Di chuyển mỏ mả	53481768	1347797	0
3. Tổng kinh phí hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất và hỗ trợ khác	257.646.000	229.420.000	327.064.000
- Hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất	254.646.000	78.570.000	109.293.000
- Hỗ trợ di chuyển	3.000.000	0	0
- Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm	0	150.850.000	182.155.000
- Hỗ trợ đất 5% công ích của xã	0	0	35.616.000

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tiên Hải)

3.3. Bồi thường về tài sản

Dự án 1 thực hiện bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của 6 hộ gia đình với số tiền bồi thường là 312.533.579 đồng; nhà và công trình khác của Công ty Mỹ Hải được bồi thường 64.500.160 đồng; chi phí di chuyển cột điện, trạm bơm và đào đắp mương là 472.247.420 đồng; chi phí di chuyển mỏ mả là 53.481.768 đồng. Dự án 2 có 11 hộ gia đình được bồi thường về tài sản như nhà trông coi, công cải tạo đất, nạo vét ao, xây be bờ với số tiền bồi thường là 99.345.820 đồng; chi phí di chuyển

2 mộ không chủ là 1.347.797 đồng. Dự án 3 chỉ thu hồi đất nông nghiệp không có tài phải bồi thường, chỉ bồi thường tiền cày lật đất với giá 200 đồng/m² với tổng số tiền chi cho cày lật là 12.511.340 đồng (Bảng 3).

3.4. Hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất, chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

Hỗ trợ ổn định đời sống là 30 kg gạo/tháng/người trong thời gian 3 tháng với giá gạo từ 4.300 - 4.500 đồng/kg. Hỗ trợ ổn định sản xuất là 3.000 đồng/m² đất nông nghiệp bị thu hồi; hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm 5.000 đồng/m² đất

nông nghiệp bị thu hồi. Đất công ích 5% không được bồi thường nhưng được hỗ trợ bằng mức bồi thường. Kinh phí hỗ trợ cụ thể của các dự án thể hiện ở Bảng 3.

Dự án 1 không có hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm cho người bị thu hồi đất nông nghiệp trên 30%, chỉ có Dự án 2 và Dự án 3 có loại hỗ trợ này với mức hỗ trợ 900.000 đồng/người.

Số liệu điều tra về sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ bị thu hồi đất cho thấy: 52,7% số hộ được hỏi dùng tiền đầu tư xây dựng, mua phương tiện giao thông và đồ dùng gia đình; 14,2% số hộ dùng tiền vào mục đích sản xuất, kinh doanh; 20,8% số hộ dùng tiền để gửi tiết kiệm và 12,3% số hộ dùng tiền vào mục đích khác. Ngoài ra, theo số liệu điều tra về sử dụng tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm thì trong số 198 người được hỗ trợ có 56 người (chiếm 28,3%) dùng tiền hỗ trợ để học nghề mới, còn 142 (chiếm 71,3%) người dùng tiền hỗ trợ vào việc khác. Như vậy, đại đa số hộ gia đình được bồi thường, hỗ trợ dùng tiền để đầu tư xây dựng, mua phương tiện giao thông và đồ dùng gia đình, số ít dùng tiền để đầu tư sản xuất, kinh doanh và chuyển đổi nghề nghiệp. Do vậy, có 76 người (chiếm 12,6%) trong tổng số 602 bị thu hồi đất nằm trong độ tuổi lao động mà chưa có việc làm sau khi bị mất đất nông nghiệp.

3.5. Tái định cư cho các hộ gia đình phải di chuyển

Trong 3 dự án có thu hồi đất thì chỉ Dự án 1 có 3 hộ gia đình phải di chuyển chỗ ở và được cấp đất ở tại khu tái định cư. Diện tích của một lô đất là 90,0 m² với giá đất 560.000 đồng/m² (bằng giá bồi thường đất ở bị thu hồi). Các hộ gia đình tái định cư được hỗ trợ di chuyển với mức hỗ trợ 1.000.000 đồng/hộ.

3.6. Đánh giá và giải pháp hoàn thiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

3.6.1. Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

a/ Ưu điểm

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện Tiên Hải đã thực hiện công khai, dân chủ, đúng tiến độ và theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường là khó khăn, phức tạp nhưng đã được các cấp, các ngành của huyện thực hiện nghiêm túc, đầy đủ và chính xác.

Giá bồi thường về đất đối với Dự án 2, Dự án 3 đã sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường. Do vậy, đại đa số người bị thu hồi đất đã nhất trí cao đối với phương án bồi thường nên đã nhận tiền và bàn giao đất theo đúng quy định.

Trong các dự án nghiên cứu không có trường hợp nào khiếu kiện vượt cấp, mọi thắc mắc của người bị thu hồi đất đã được giải quyết thấu tình, đạt ý theo đúng quy định của pháp luật.

b/ Tồn tại và nguyên nhân

Do công tác lưu trữ hồ sơ, chỉnh lý biến động đất đai không được thực hiện thường xuyên và do nhiều hộ tự ý lấn chiếm đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất của một số hộ gia đình mà địa phương không nắm được, nên đã dẫn đến khó khăn trong việc xác định đối tượng, diện tích được bồi thường, hỗ trợ. Ngoài ra, diện tích chênh lệch giữa phần diện tích theo giấy tờ và đo thực tế cũng gây ra nhiều tranh cãi, phân bua, không nhất trí của không ít hộ gia đình.

Dự án 1 (mở rộng đường) có 7 hộ gia đình không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với tổng số tiền là 1.061.901.582

đồng. Nguyên nhân là chủ trương mở rộng đường đã đẩy giá đất hai bên đường lên cao và giá đất để tính bồi thường không còn phù hợp với giá thị trường. Để giải quyết vấn đề này, Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng đã phải thay thế phương án bồi thường bằng tiền bằng phương án bồi thường bằng đất ở vị trí khác trên cùng tuyến đường sẽ mở rộng. Phương án bồi thường bằng đất đã được các hộ gia đình bị thu hồi đất chấp nhận.

Dự án 2, Dự án 3 đã thực hiện đầy đủ chính sách hỗ trợ cho người bị thu hồi đất, nhưng Dự án 1 mới chỉ dừng lại ở việc hỗ trợ ổn định đời sống cho những người có đất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% diện tích mà chưa có hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.

Các dự án đều chưa có định hướng cụ thể về sử dụng một cách hiệu quả các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ cho người được bồi thường nhằm ổn định đời sống, sản xuất lâu dài.

3.6.2. Giải pháp hoàn thiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

Để công tác bồi thường giải phóng mặt bằng được thuận lợi, nhanh chóng, đồng thời bảo đảm ổn định đời sống, sản xuất, việc làm lâu dài cho người bị thu hồi đất, chúng tôi xin đề xuất một số giải pháp sau:

- Thực hiện tốt công tác quản lý đất đai, đặc biệt là đăng ký biến động đất đai, cập nhật thường xuyên những thay đổi vào hồ sơ địa chính để có dữ liệu đầy đủ, chính xác diện tích đất, loại đất, chủ sử dụng đối với từng thửa đất và tài sản gắn liền với đất. Điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình xác định chính xác đối tượng bồi thường, diện tích được bồi thường, hỗ trợ và hạn chế đến mức tối đa những tranh chấp, phân bua có thể xảy ra.

- Đa dạng hoá phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để người bị thu hồi đất có thể lựa chọn phù hợp với nhu cầu, nguyện vọng, điều kiện của mình. Khi lập phương án bồi thường, nên có phương án bồi thường cho người bị thu hồi đất sản xuất bằng đất sản xuất, kinh doanh, dịch vụ phi nông nghiệp và chỉ bồi thường bằng tiền khi người bị thu hồi đất không có nhu cầu bồi thường bằng đất hoặc không có quỹ đất để bồi thường.

- Cần xây dựng chính sách hỗ trợ dài hạn bảo đảm việc làm cho người lao động bị thu hồi đất thay thế cho chính sách hỗ trợ một lần. Ngoài ra, cũng cần thực hiện những dự án phát triển tiểu thủ công nghiệp, công nghiệp, dịch vụ để thu hút lao động tại địa phương, đặc biệt là nhóm đối tượng ít có khả năng chuyển đổi nghề nghiệp, đồng thời lập kế hoạch đưa người trong độ tuổi lao động có đủ điều kiện đi lao động ở nước ngoài.

- UBND các cấp cần có hướng dẫn cho người có đất bị thu hồi sử dụng các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ một cách hiệu quả để ổn định đời sống, sản xuất trước mắt cũng như lâu dài. Người được bồi thường, hỗ trợ có thể dùng khoản tiền nhận được để đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương và khả năng của mình.

4. KẾT LUẬN

Bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện 03 dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Tiên Hải, tỉnh Thái Bình đã thực hiện đúng quy định của pháp luật đất đai. Phương án bồi thường đã được đại đa số người bị thu hồi đất nhất trí và thực hiện khá tốt. Giá bồi thường về đất cơ bản đã sát với giá thị trường, công tác hỗ trợ, tái định cư thực hiện tốt và đảm bảo cho người bị thu hồi đất ổn định đời sống và sản xuất.

Thực hiện tốt các giải pháp liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng kể trên sẽ góp phần đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trong thời gian tới, đồng thời đảm bảo cho các đối tượng bị thu hồi đất ổn định đời sống, sản xuất, kinh doanh.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

UBND tỉnh Thái Bình (2005). Quyết định số 2422/QĐ-UB ngày 10 tháng 8 năm 2005 về việc thu hồi đất thực hiện Dự án Mở rộng đường vành đai phía Tây thị trấn Tiền Hải.

UBND tỉnh Thái Bình (2007). Quyết định số 2278/QĐ-UB ngày 13 tháng 11 năm 2007 về việc thu hồi đất thực hiện Dự án Mở rộng doanh trại và làm thao trường huấn luyện thường xuyên tại xã Tây Lương và xã Đông Quý.

UBND tỉnh Thái Bình (2009). Quyết định số 734/QĐ-UB ngày 14 tháng 4 năm 2009 về việc thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng phục vụ di dân vùng sạt lở từ ngoài đê biển vào trong đê biển xã Đông Long.

UBND huyện Tiền Hải (2010). Báo cáo về Công tác giải phóng mặt bằng và giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân liên quan đến đến công tác giải phóng mặt bằng của huyện Tiền Hải trong năm 2009 và 3 tháng đầu năm 2010.