

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ĐỂ THỰC HIỆN MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

Nguyễn Mạnh Hùng¹, Hoàng Khánh Chí²,
Ung Trọng Khánh², Hoàng Văn Hùng^{2*}

¹Trường Đại học Nông lâm, Đại học Thái Nguyên

²Phân hiệu Đại học Thái Nguyên tại tỉnh Lào Cai

TÓM TẮT

Thành phố Thái Nguyên là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa và xã hội của tỉnh Thái Nguyên, là cửa ngõ đi vào thủ đô Hà Nội của một số tỉnh vùng Đông - Bắc, Việt Nam. Quá trình phát triển kinh tế xã hội của Thái Nguyên đòi hỏi phải sử dụng quỹ đất phục vụ cho phát triển sản xuất, kinh doanh, dịch vụ v.v. Nghiên cứu này tập trung đánh giá hiện trạng công tác bồi thường (CTBT), giải phóng mặt bằng (GPMT) và một số nhân tố ảnh hưởng tới công tác này tại địa bàn nghiên cứu. Kết quả bước đầu đã đánh giá được hiện trạng CTBT, GPMT từ năm 2015 đến năm 2018, từ kết quả điều tra phỏng vấn đã xác định được 3 nhóm yếu tố chính tác động đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng được đề cập đến trong nghiên cứu là: yếu tố pháp lý, yếu tố giá, và yếu tố cộng đồng. Trên cơ sở đó nghiên cứu đã đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác quản lý, sử dụng đất đai và CTBT, GPMB cho thành phố Thái Nguyên.

Từ khoá: *Bồi thường; giải phóng mặt bằng; quản lý đất đai; sử dụng đất đai; thành phố Thái Nguyên.*

Ngày nhận bài: 16/11/2018; Ngày hoàn thiện: 13/12/2018; Ngày duyệt đăng: 31/12/2018

RESEARCH SOME FACTORS WHICH AFFECTS THE COMPENSATION, CLEARANCE IN THAI NGUYEN CITY FROM 2011 TO 2013

Nguyen Manh Hung¹, Hoang Khanh Chi²,
Ung Trong Khanh², Hoang Van Hung^{2*}

¹Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry

²Thai Nguyen University – Lao Cai Campus

ABSTRACT

Thai Nguyen City is the economic, political, cultural and social center of Thai Nguyen Province, which is the gateway to Hanoi capital of some provinces in Northeast Vietnam. The process of socio-economic development of Thai Nguyen requires the use of land for production, business and service development, etc. This study focused on assessing the status of compensation, site clearance and some factors affecting this work in the study area. The initial results have evaluated the current status of compensation, site clearance from 2015 to 2018, from the results of the interview, it has identified 3 main factors affecting the compensation and site clearance. updates in the study are: legal factors, price factors, and community factors. On that basis, the study has proposed a number of solutions to improve the effectiveness of land management and land use and land clearance and compensation for Thai Nguyen city.

Keywords: *Compensation; clearance; land management; land use; Thai Nguyen City.*

Received: 16/11/2018; Revised: 13/12/2018; Approved: 31/12/2018

* Corresponding author. Email: hvhungtn74@yahoo.com

1. Đặt vấn đề

Do các đặc điểm lịch sử về kinh tế xã hội của đất nước ta trong mấy thập kỷ qua đã có nhiều biến động lớn, nên các chính sách về đất đai không ngừng được sửa đổi, bổ sung [3]. Nhiều chính sách về bồi thường GPMB không ngừng hoàn thiện, sửa đổi nhằm giải quyết các vướng mắc trong thực tiễn nhằm phù hợp với yêu cầu thực tế. Mỗi dự án liên quan đến giải phóng mặt bằng có một đặc điểm riêng, liên quan trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia và lợi ích của toàn xã hội. Giải phóng mặt bằng là quá trình đa dạng, phức tạp và chịu tác động của nhiều yếu tố [2].

Những năm gần đây, nền kinh tế phát triển mạnh mẽ cùng với áp lực về sự gia tăng dân số làm cho nhu cầu về đất đai của con người ngày càng tăng, diện tích đất đai ngày càng bị thu hẹp. Đồng thời quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ làm cho đất đai ngày càng có giá trị kinh tế cao và nhu cầu về mặt bằng lớn để phục vụ cho sản xuất, kinh doanh [3]. Để có mặt bằng thực hiện các dự án chúng ta phải thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất đai. Chính vì vậy, công tác bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng là điều kiện tiên quyết của sự phát triển, nó tác động mạnh mẽ đến công tác quản lý nhà nước về đất đai [1].

Trước thực trạng như vậy, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) là một trong những công việc hết sức khó khăn, phức tạp và được xã hội đặc biệt quan tâm [2]. Thái Nguyên là một trong những trung tâm để giao lưu, kinh tế - xã hội khu vực trung du miền núi phía Bắc. Là đầu mối giao lưu giữa thủ đô Hà Nội với vùng Đông Bắc kết hợp với mạng lưới giao thông thuận lợi, đây là điều kiện, là cơ hội để đón nhận sự đầu tư của các doanh nghiệp trong và ngoài nước [5], việc GPMB để thực hiện các dự án trên địa bàn đang được các cấp chính quyền trong tỉnh hết sức quan tâm, tuy nhiên vấn đề này vẫn còn nhiều bất cập và khó khăn gây ảnh hưởng đến tiến độ của dự án, kinh phí của nhà nước do nhiều nguyên nhân khác nhau theo từng dự án cụ thể [4].

Trước những yêu cầu cấp thiết của thực tiễn, nhằm góp phần tìm ra giải pháp nâng cao hiệu

quả của công tác quản lý đất đai, công tác bồi thường hỗ trợ GPMB và TĐC, nghiên cứu này tiến hành: Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện một số dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; xác định một số nhân tố tác động tới công tác này từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai và CTBT, GPMB trên địa bàn nghiên cứu.

2. Vật liệu và phương pháp nghiên cứu

2.1. Vật liệu nghiên cứu

- Các tài liệu thu thập được: Các văn bản pháp quy về các vấn đề bồi thường – giải phóng mặt bằng của Nhà nước, tỉnh Thái Nguyên và thành phố Thái Nguyên.

- Phiếu điều tra các hộ gia đình nằm trong diện bị thu hồi đất và ảnh hưởng của chính sách bồi thường sau giải phóng mặt bằng: 130 phiếu điều tra.

- Phần mềm Microsoft Exel và phần mềm PRIMER 5.0.

- Thời gian nghiên cứu: 2016-2018.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp: Thu thập các số liệu, tài liệu, văn bản pháp luật, có liên quan đến tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng, tình hình cơ bản của địa phương được thu thập tại Phòng TN và MT, Phòng thống kê thành phố.

Số liệu sơ cấp: Số liệu sơ cấp thu thập qua phỏng vấn 30 cán bộ và 100 hộ gia đình là đối tượng ảnh hưởng trực tiếp bởi công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng do bị thu hồi đất để phục vụ cho 02 dự án: đường Bắc Sơn kéo dài – địa phận tổ 14 phường Quang Trung và Khu dân cư 11B phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên bằng bộ câu hỏi.

2.2.2. Phương pháp tổng hợp, xử lý số liệu

- Thống kê các thông tin, tài liệu đã thu thập được về tổng diện tích, tổng số tiền bồi thường và mức ảnh hưởng của dự án kết hợp với thừa kế các nghiên cứu và số liệu có liên quan.

- Sử dụng phần mềm Microsoft Exel và phần mềm PRIMER 5.0 để xử lý số liệu, đánh giá các yếu tố tác động tới công tác bồi thường,

giải phóng mặt bằng dựa trên phân tích tương quan Multi-Dimensional Scaling (MDS) và Principal Component Analysis (PCA). Các số liệu được mã hóa theo dạng thập phân và nhị phân trước khi chuyển vào phần mềm PRIMER 5.0.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Khái quát chung địa bàn nghiên cứu

Thành phố Thái Nguyên có 32 đơn vị hành chính trong đó có 22 phường và 10 xã với số dân trên 35 vạn người. Trên địa bàn thành phố có đông đảo đội ngũ sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp và dạy nghề. Thành phố Thái Nguyên nằm ở trung tâm tỉnh Thái Nguyên, Có tọa độ địa lý từ 210 đến 22027' vĩ độ Bắc và 105025' đến 106014' kinh độ Đông, nằm cách trung tâm Hà Nội 80 km về phía Bắc.



Hình 1. Bản đồ hành chính TP. Thái Nguyên

Trong quá trình phát triển kinh tế xã hội các khu công nghiệp, các quy hoạch sử dụng đất mang tính chiến lược đã tạo áp lực lớn cho tài nguyên đất đai. Trong giai đoạn 2015 – 2018 diện tích đất đã có nhiều biến động, cụ thể được thể hiện ở bảng 1.

Qua bảng 1 ta thấy, hiện trạng sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên có sự biến động lớn từ năm 2015-2018. Với chủ trương sát nhập đơn vị hành chính, có 04 phường xã được sát nhập về thành phố Thái Nguyên là xã Huống Thượng, phường Chùa Hang, xã Sơn Cẩm, xã Đồng Liên nên diện tích tự nhiên của thành phố Thái Nguyên tăng 5241.0 ha dẫn đến cơ cấu sử dụng đất cũng thay đổi nhưng về cơ bản tỉ lệ sử dụng đất giữa các nhóm đất với nhau và giữa các nhóm đất với

tổng diện tích tự nhiên biến động với biên độ nhỏ. Tuy nhiên với đất ở có sự tăng về diện tích đáng kể cho thấy tốc độ đô thị hóa tại thành phố Thái Nguyên đang diễn ra ở mức tương đối cao.

3.2. Đánh giá việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên

3.2.1. Khái quát chung về 2 dự án.

* Dự án đường Bắc Sơn kéo dài – địa phận tổ 14, phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên.

- Dự án đường Bắc Sơn kéo dài (dự kiến đổi tên thành đường Hồ Núi Cốc) có điểm đầu giao với đường Lương Ngọc Quyến điểm cuối là xóm Cao Trăng, xã Phúc Xuân. Dự án đi qua 5 phường, xã thuộc thành phố Thái Nguyên gồm: Quang Trung, Thịnh Đán, Tân Thịnh, Quyết Thắng, Phúc Xuân. Đây là dự án trọng điểm có ý nghĩa quan trọng đến việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh nói chung và của thành phố nói riêng.

- Quy mô, địa điểm, thời gian thực hiện dự án được mô tả chi tiết dưới đây.

* *Giai đoạn 1:*

- Thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Từ điểm đầu đường tránh Quốc lộ 3 (phường Thịnh Đán) đến điểm cuối xóm Cao Trăng, xã Phúc Xuân. Các hộ gia đình cá nhân, tổ chức bị thu hồi đất để thực hiện dự án thuộc phường Thịnh Đán, xã Quyết Thắng, xã Phúc Xuân với chiều dài 7 km.

- Thời gian thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đến ngày 31/03/2017.

- Kinh phí thực hiện: 1000 tỷ đồng.

* *Giai đoạn 2:*

- Thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Từ điểm đầu giao với đường Lương Ngọc Quyến (phường Quang Trung) đến điểm cuối đường tránh Quốc lộ 3 (phường Thịnh Đán). Các hộ gia đình cá nhân, tổ chức bị thu hồi đất để thực hiện dự án thuộc phường Quang Trung, phường Tân Thịnh với chiều dài 2,3 km.

- Thời gian thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đến ngày 31/05/2017.

- Kinh phí thực hiện: 200 tỷ đồng.

Bảng 1. Tình hình biến động đất đai của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2015-2018

Đơn vị tính: Ha

TT	Mục đích sử dụng đất	Năm			
		2015	2016	2017	2018
	Tổng diện tích tự nhiên	17.053,4	17.053,34	22.294,4	22.294,4
1	Đất nông nghiệp	10.827,7	10.751,79	14.189,5	14.189,5
2	Đất phi nông nghiệp	6.074,0	6.151,14	7.925,6	7.925,6
3	Đất chưa sử dụng	151,7	150,41	179,4	179,4

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên)

Bảng 2. Tổng hợp đối tượng được bồi thường, hỗ trợ về đất của 2 dự án

TT	Tiêu chí	Đơn vị tính	Dự án đường Bắc Sơn kéo dài – địa phận tổ 14, phường Quang Trung		Dự án Khu dân cư 11B, phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên	
			Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%)		
1	Đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ	Hộ	23	100	79	100
	Có nhu cầu đất tái định cư	Hộ	23	100	20	25,32
2	Chỉ được hỗ trợ	Hộ	0	0	0	0
3	Không được bồi thường, hỗ trợ	Hộ	0	0	0	0

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên)

* Dự án Khu dân cư 11B, phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên.

- Dự án khu dân cư 11B, phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên: Khu dân cư 11b phường Tân Lập nằm trong phạm vi Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 6 thành phố Thái Nguyên. Dự án góp phần giải quyết nhu cầu về đất ở mới của thành phố, tạo nên hình thái đô thị ở phù hợp với thành phố Thái Nguyên trong chiến lược đô thị hóa thành phố. Việc lập đồ án quy hoạch chi tiết còn nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và là cơ sở để quản lý quy hoạch, đất đai và khai thác các quỹ đất trống chưa sử dụng.

- Quy mô, địa điểm, thời gian thực hiện dự án Khu đất thuộc tổ 11B, phường Tân Lập thành phố Thái Nguyên. Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch 11.11 ha với tổng mức đầu tư là 138.500.453.529 đồng (trong đó chi phí bồi thường hỗ trợ và tái định cư là 72.844.518.497 đồng).

3.2.2. Công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án

* Đối tượng thu hồi đất

Đối tượng và điều kiện được bồi thường theo

quy định tại Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn; các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên.

Tổng hợp kết quả các trường hợp bồi thường của 2 dự án được thể hiện qua bảng 2.

Qua bảng 3 ta thấy: Dự án 1 (đường Bắc Sơn kéo dài – địa phận tổ 14 phường Quang Trung):

Ảnh hưởng tới 23 hộ dân trong đó có 22 hộ có đất ở bị thu hồi và có 1 hộ có đất cả đất ở bị thu hồi và đất nông nghiệp bị thu hồi và phải di chuyển chỗ ở (chiếm 100% tổng số hộ). UBND thành phố Thái Nguyên đã bố trí quỹ đất tái định cư cho tất cả các hộ này tại khu dân cư số 3 phường Quang Trung, khu tái định cư tổ 38 phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên.

Dự án 2 (Khu dân cư 11B phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên):

Tổng số hộ được bồi thường hỗ trợ tái định cư là 79 hộ trong đó số hộ phải di chuyển chỗ ở và phải bố trí tái định cư là 20 hộ (chiếm 25,32 %) còn lại 59 hộ (chiếm 74,68 %) có đất nông nghiệp bị thu hồi.

Bảng 3. Bảng tổng hợp diện tích, loại đất thu hồi của 2 dự án

TT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích thu hồi (m ²)				Tổng
		Dự án 1		Dự án 2		
		Hộ gia đình	Tỷ lệ (%)	Hộ gia đình	Tỷ lệ (%)	
1	Đất trồng lúa	-	-	18.384,9	16,55	18.384,9
2	Đất trồng cây hàng năm	-	-	9.008,7	8,1	9.008,7
3	Đất nuôi trồng thủy sản	300,0	7,07	830,0	0,7	1130,0
4	Đất ở đô thị	3118,8	75,31	3.175,3	2,86	6294,1
5	Đất giao thông	-	-	3.423,0	3,08	3.423,0
6	Đất sông, suối	-	-	522,2	0,5	522,2
7	Đất trồng cây lâu năm	822,7	17,62	41.172,0	37,06	41994,7
8	Đất rừng sản xuất	-	-	34.583,9	31,15	34.583,9
TỔNG		4241,5	100	111.100	100	115.341,5

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên)

* Loại đất, diện tích thu hồi của 2 dự án nghiên cứu

Loại đất, diện tích thu hồi để thực hiện dự án được thể hiện qua bảng 3.

Qua bảng ta thấy tổng diện tích đất thu hồi 2 dự án nghiên cứu là 115341,5 m². Trong đó:

Dự án 1 (đường Bắc Sơn kéo dài – địa phận tổ 14 phường Quang Trung): Tổng diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án là 4241,5 m² trong đó diện tích đất ở tại đô thị là 3118,8 m² (chiếm 75,31 %); diện tích đất trồng cây lâu năm là 822,7 m² (chiếm 17,62 %); diện tích đất trồng thủy sản là 300 m² (chiếm 7,07 %) tổng diện tích đất thu hồi. Hiện còn 03 hộ chưa nhất trí bàn giao mặt bằng do chưa có hạ tầng tái định cư để di chuyển. UBND thành phố Thái Nguyên đã tiến hành cấp GCN QSD đất cho 16 hộ với tổng diện tích được cấp là 1912,9 m² theo đúng quy định của pháp luật.

Dự án 2 (Khu dân cư 11B phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên): Diện tích đất trồng cây lâu năm chiếm tỉ lệ cao nhất 37,06 % so với tổng diện tích thu hồi ứng với diện tích 41172,0 m²; diện tích đất sông suối chiếm tỉ lệ thấp nhất chiếm 0,5 % so với tổng diện tích đất thu hồi ứng với diện tích 522,2 m². Sở dĩ diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc vùng dự án nhiều như vậy là do bao gồm cả đất vườn cùng thửa đất ở và đất vườn thuần túy. Như vậy với dự án này việc thu hồi đất diễn ra trên nhiều loại đất khiến cho công tác vận động người dân chấp hành chủ trương chính sách pháp luật về bồi thường hỗ trợ tái định cư diễn ra khó khăn hơn nhất là đối với công tác về giá bồi thường đất nông nghiệp và đất ở.

3.2.3. Đánh giá tiến độ thực hiện bồi thường GPMB của 2 dự án

Tiến độ thực hiện của 2 dự án được thể hiện qua bảng 4.

Bảng 4. Tiến độ thực hiện bồi thường BPMB của 2 dự án

TT	Chỉ tiêu	Dự án 1	Tỷ lệ (%)	Dự án 2	Tỷ lệ (%)
1	Số hộ bàn giao đúng thời hạn	20	86,96	58	73,42
2	Số hộ chậm bàn giao do:	0	-	0	-
	- Chưa đồng ý phương án tái định cư	-	-	-	-
	- Chưa đồng ý về giá bồi thường	-	-	-	-
3	Số hộ chưa bàn giao mặt bằng	3	13,04	21	26,58
	- Chưa đồng ý phương án tái định cư	3	-	20	-
	- Chưa đồng ý về giá bồi thường, diện tích thu hồi	-	-	1	-
Tổng		23	100	79	100

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên)

Bảng 5. Ý kiến của người có đất bị thu hồi trong việc áp giá bồi thường trong công tác BTGPMB

TT	Chính. sách HT và TĐC	Số phiếu thu về	Số hộ đồng ý		Số hộ không đồng ý	
			Số hộ	Tỷ lệ %	Số hộ	Tỷ lệ %
I	Dự án đường Bắc Sơn kéo dài – địa phận tổ 14 – Quang Trung					
1	Giá bồi thường đất ở	23	17	73,91	6	26,09
2	Giá bồi thường đất nông nghiệp	23	15	65,22	8	34,78
3	Giá bồi thường Vật kiến trúc	23	19	86,36	4	13,64
4	Giá bồi thường cây cối	23	20	86,96	3	13,04
II	Dự án Khu dân cư 11B, phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên					
1	Giá bồi thường đất ở	77	69	89,61	8	10,39
2	Giá bồi thường đất nông nghiệp	77	62	80,52	15	19,48
3	Giá bồi thường Vật kiến trúc	77	56	72,73	21	27,27
4	Giá bồi thường cây cối	77	71	92,21	6	7,79

(Nguồn: Số liệu phỏng vấn điều tra)

* Ý kiến của người dân (xem bảng 5).

Qua điều tra, phỏng vấn trực tiếp cùng với việc thu thập thông tin từ mẫu phiếu điều tra ngẫu nhiên của 23 hộ gia đình nằm trong diện có đất bị thu hồi tại dự án 1 và 77 hộ gia đình tại dự án 2, đã có rất nhiều ý kiến khác nhau từ phía người dân với những mong muốn và nguyện vọng khác nhau.

a. Chính sách bồi thường

Qua bảng 5 cho thấy: Các ý kiến đều cho rằng giá bồi thường về đất ở trong phương án bồi thường của dự án so với giá thị trường tại thời điểm thu hồi là hợp lý. Còn giá bồi thường đối với đất nông nghiệp đa số các ý kiến đều cho rằng giá thấp hơn so với giá thị trường tại thời điểm thu hồi. Giá bồi thường tài sản trên đất: Một số các ý kiến cho rằng giá bồi thường cây cối tại 02 dự án là hợp lý còn giá bồi thường vật kiến trúc tại 02 dự án là chưa hợp lý, còn thấp so với giá trị trường

Thực tế điều tra giá đất ở trong các phương án bồi thường tương đối sát so với giá thị trường thực tế tại địa phương tại thời điểm thu hồi, chỉ có một số hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở những vị trí thuận lợi (mặt đường) có điều kiện kinh doanh tốt hơn là không đồng ý so với giá bồi thường mà Hội đồng BT, GPMB đưa ra.

3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường hỗ trợ, GPMB thông qua hai dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Thái Nguyên

Các Dự án nghiên cứu được lựa chọn trên cơ sở phân tích đạt điểm tối ưu nhất, kết quả nghiên cứu nhằm xác định những ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB đến đời sống và việc làm của người dân khi bị nhà nước thu hồi đất. Tổng hợp việc đánh giá mối quan hệ giữa các chỉ tiêu tác động đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, sử dụng 15 chỉ tiêu để đánh giá bao gồm [2]: Nghề nghiệp; trình độ văn hóa; thu nhập bình quân của hộ gia đình; pháp lý thửa đất; diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích đất ở bị thu hồi; thông tin về tổ chức thực hiện dự án; giá bồi thường đất nông nghiệp; giá bồi thường đất ở và tài sản; mức độ đồng ý với vị trí tái định cư; đánh giá thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng; đánh giá tình hình cơ sở hạ tầng tại vị trí đất đã bị thu hồi; đánh giá về cách thức tiến hành thu hồi đất; ý kiến về đơn giá bồi thường hỗ trợ và giải phóng mặt bằng so với thị trường; đánh giá về hiệu quả thực hiện dự án.

Từ 15 chỉ tiêu đã đề ra có thể chia thành 3 nhóm yếu tố chính tác động tới công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đó là:

- Nhóm yếu tố pháp lý bao gồm các chỉ tiêu: Thủ tục bồi thường, GPMB; Vị trí dự án; Thông báo tổ chức dự án; Phổ biến tổ chức dự án, Diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi, Diện tích đất phi nông nghiệp bị thu hồi, Pháp lý thửa đất, Vị trí tái định cư.

- Nhóm yếu tố giá bao gồm: Giá bồi thường đất nông nghiệp, Giá bồi thường đất ở và tài sản.

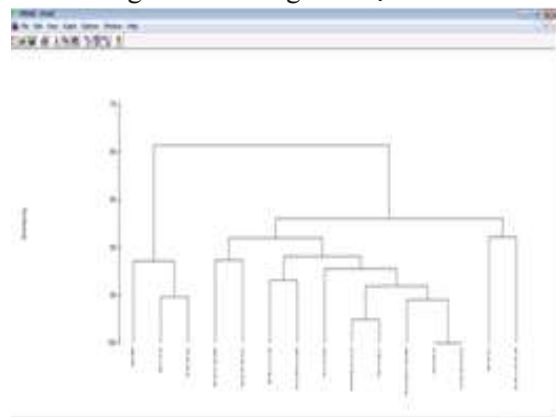
- Nhóm yếu tố cộng đồng bao gồm: Trình độ văn hóa, Nghề nghiệp, Thu nhập bình quân, Ý kiến về giá đền bù, Đánh giá vị trí tái định cư.

Qua hình 2 cho thấy, các chỉ tiêu đưa ra có quan hệ mật thiết với nhau ngoại trừ 2 chỉ tiêu Diện tích đất ở bị thu hồi và tổ chức thực hiện dự án. Điều này cũng cho thấy, việc công khai phương án bồi thường hỗ trợ GPMB đến với người dân của đơn vị trực tiếp làm công tác này đã kịp thời đến người dân nhưng người dân vẫn chưa nắm được hết cụ thể và vẫn còn nhiều thắc mắc ví dụ giá đất ở theo đơn giá đền bù của nhà nước vẫn còn thấp hơn đơn giá thị trường cho dù UBND tỉnh đã xác định đơn giá cụ thể đến từng vị trí thửa đất khiến cho việc vận động thuyết phục người dân nhận tiền đền bù tương đối khó khăn ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

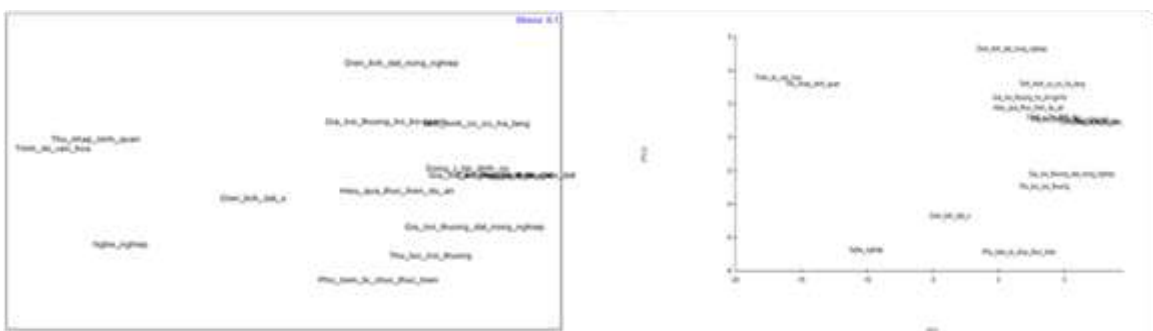
Kết quả điều tra cho thấy, diện tích đất nông nghiệp là yếu tố ảnh hưởng rõ rệt nhất đến công tác bồi thường hỗ trợ GPMB và tái định cư. Trong khi đó nhóm các yếu tố như nghề nghiệp, phổ biến tổ chức thực hiện dự án v.v. ít có ảnh hưởng tới công tác này. Nhóm các yếu tố giá bồi thường đất nông nghiệp, thủ tục bồi thường, tình hình cơ sở hạ tầng, giá bồi

thường hỗ trợ tài sản và đất ở v.v. lại là nhóm có quan hệ mật thiết với nhau và có quan hệ gián tiếp đến công tác bồi thường hỗ trợ GPMB và tái định cư.

Tại dự án khu dân cư 11B, phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên được thực hiện chủ yếu trên nền đất nông nghiệp. Kết quả xử lý số liệu cũng chỉ ra yếu tố pháp lý và giá tại khu vực này không đồng nhất do người dân không đồng ý với mức giá mà Nhà nước đưa ra đền bù. Điều này dẫn đến bức xúc cho người dân tại khu vực mặc dù đây là dự án phát triển kinh tế xã hội. Lý do là việc thực hiện thủ tục bồi thường, GPMB của cơ quan có thẩm quyền chưa thực sự rõ ràng, đồng thời việc tiếp cận với định mức quy định về giá bồi thường đất nông nghiệp của người dân còn hạn chế đã gây nên những vấn đề bức xúc trên của người dân trong khu vực.



Hình 2. Quan hệ giữa các chỉ tiêu đánh giá tại khu vực nghiên cứu đối với công tác bồi thường hỗ trợ GPMB và tái định cư (Similarity từ 75 – 100%)



Hình 3. Quan hệ giữa các chỉ tiêu tại khu vực nghiên cứu chỉ tiêu MDS (Stress: 0,1):
(a): Phân tích MDS, (b): Phân tích PCA

3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường hỗ trợ, GPMB và công tác quản lý đất đai ở thành phố Thái Nguyên

** Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, các chính sách, các văn bản của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

Công tác tuyên truyền cần được triển khai rộng rãi, với phương thức đa dạng, linh hoạt, phù hợp với các đối tượng cụ thể, dễ hiểu.

Phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể của hệ thống chính trị từ thành phố đến thôn, tổ dân phố.

Phối hợp có hiệu quả công tác dân vận của Đảng, công tác dân vận của chính quyền. Đồng thời, phải thực hiện tốt chính sách an sinh xã hội, giúp đỡ nhân dân cùng triển khai dự án, trong đó chú trọng giúp đỡ các hộ nghèo, hộ chính sách, gia đình có hoàn cảnh khó khăn.

** Thống nhất hệ thống văn bản pháp lý liên quan đến chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

** Đối với Tỉnh*

Rà soát, xem xét, điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi các văn bản pháp lý và chỉ đạo cho phù hợp với tình hình thực tế địa bàn Thành phố Thái Nguyên.

- Các nghị quyết của HĐND tỉnh
- Các quyết định của UBND tỉnh
- Các quy chế Quy định trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

** Đối với Thành phố*

Rà soát, bổ sung, sửa đổi và điều chỉnh các quy định theo Luật đất đai 2013, các quyết định và chỉ đạo của UBND tỉnh, xây dựng hệ thống văn bản mới

- Nghị quyết của HĐND thành phố
- Các quyết định của UBND thành phố
- Quy chế phối hợp giữa các phòng ban, ngành, đoàn thể và các phường xã của thành phố trong chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

** Giải pháp về nguồn lực*

Coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng nâng

cao năng lực, trình độ, tinh thần trách nhiệm, phẩm chất đạo đức cho đội ngũ cán bộ

Xây dựng đội ngũ cán bộ có trình độ, năng lực, có đạo đức nghề nghiệp, tổ chức tập huấn, đào tạo về các chính sách liên quan đến bồi thường, hỗ trợ; thành lập các bộ phận chuyên trách, nâng cao năng lực của ban, ngành, địa phương, đơn vị tư vấn, đơn vị thực thi; kiểm tra, giám sát chặt chẽ quá trình thực hiện.

Cần đề ra những quy định về chế độ khen thưởng phù hợp để khuyến khích, động viên có ý thức trách nhiệm của người cán bộ, đồng thời cũng phải có những quy định nghiêm khắc để xử lý những trường hợp cán bộ công chức lợi dụng quyền hạn, chức vụ, lợi dụng những kẽ hở của chính sách và pháp luật mưu lợi riêng hoặc trường hợp cán bộ công chức thiếu ý thức trách nhiệm, ỷ lại, làm thiệt hại công sức, tiền của Nhà nước và nhân dân.

** Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ làm bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

Phân công, bố trí cán bộ lãnh đạo công tác bồi thường, hỗ trợ, TĐC là những người có kinh nghiệm, có chuyên môn vững về đất đai, xây dựng, có năng lực làm việc, có khả năng làm tốt công tác dân vận.

Kiện toàn các tổ công tác bồi thường, hỗ trợ, TĐC thành lập 4 tổ bồi thường, hỗ trợ, TĐC (mỗi tổ có từ 7-10 người), gồm những cán bộ có kinh nghiệm, có trình độ chuyên môn; chọn lọc cán bộ làm tổ trưởng, tổ phó và trực tiếp phụ trách dự án.

Thường xuyên tập huấn nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho các cán bộ làm công tác bồi thường, hỗ trợ, TĐC

4. Kết luận

Nghiên cứu thực hiện đánh giá một số chỉ tiêu tác động tới công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại địa bàn thành phố Thái Nguyên đã rút ra được một số kết luận sau:

- Thành phố Thái Nguyên đã có sự biến động về đất đai trong giai đoạn 2015-2018 do sáp nhập một số đơn vị hành chính cấp xã vào thành phố Thái Nguyên. Diện tích đất tự nhiên tăng 5241ha nên cơ cấu sử dụng đất thay đổi theo.

- Công tác bồi thường GPMB trên 2 dự án đã

tác động đến 23 hộ gia đình ở dự án 1 và 79 hộ gia đình ở dự án 2. Đa số các hộ gia đình hài lòng với chính sách bồi thường đối với đất đai và hoa màu, một số hộ gia đình cho rằng giá bồi thường đối với vật kiến trúc của cả 2 dự án là chưa hợp lý.

- 3 nhóm yếu tố chính tác động đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng được đề cập đến trong nghiên cứu là: yếu tố pháp lý, yếu tố giá, và yếu tố cộng đồng

- Các nhóm yếu tố đánh giá có mối tương quan trực tiếp đến nhau thể hiện đối tượng được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày càng được xác định đầy đủ chính xác, phù hợp với tình hình phát triển chung, giúp cho công tác quản lý đất đai được nâng cao. Trình tự thủ tục tiến hành bồi thường, GPMB, hỗ trợ tái định cư đã giải quyết được nhiều khúc mắc, giúp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện công tác bồi thường, tái định cư đạt hiệu quả.

- Từ các yếu tố ảnh hưởng đề tài đề xuất các nhóm giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác GPMB như:

+ Nâng cao chất lượng công trình quy hoạch tái định cư; chú ý đến yếu tố văn hóa, tập quán, thói quen của đồng bào các dân tộc khi xây các khu tái định cư.

+ Nâng cao năng lực thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các ban, ngành ở địa phương và các đơn vị tư vấn, cũng như tinh thần trách nhiệm, tuân thủ trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, của cán bộ thực

thi việc kiểm kê, kiểm đếm, lập phương án đền bù.

+ Có kế hoạch dài hạn với nguồn tài chính đảm bảo trong nhiều năm để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Không chế về quy mô thu hồi đất; xác định tiêu chuẩn bồi thường một cách hợp lý và hoàn thiện hơn nữa quy trình thu hồi đất.

+ Khắc phục những khó khăn trong việc xác định nguồn gốc đất dẫn đến sự khó khăn trong việc xác định điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người dân.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
2. Lương Văn Hình, Trần Tuấn Anh, Hoàng Văn Hùng, Vương Văn Huyền (2014). *Nghiên cứu một số yếu tố tác động tới công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, giai đoạn 2011-2013*. Tạp chí Khoa học và Công nghệ, Đại học Thái Nguyên. 119(05), tr. 135-141.
3. Hạ Khải Hoàn, Hoàng Văn Hùng (2014). *Đánh giá tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng đến đời sống và việc làm của người dân ở một số dự án trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc*. Tạp chí Khoa học và Công nghệ, Đại học Thái Nguyên. 117(03), tr. 177-185.
4. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên (2018). *Báo cáo công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2015-2018*.
5. Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên (2019). *Tình hình phát triển kinh tế xã hội thành phố Thái Nguyên năm 2018*.

