THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG Ở HUYỆN GIA BÌNH, TỈNH BẮC NINH

Trần Xuân Miễn[1], Lê Quang Tung[2],
Nguyễn Thế Công[1], Nguyễn Thị Dung[1], Phạm Thị Kim Thoa[1]

TÓM TẮT

Vấn đề thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội là nhiệm vụ quan trọng, có tác động sâu sắc đến quá trình phát triển của mỗi địa phương. Chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất hiện nay đã có nhiều điều chỉnh và thay đổi sát với thực tế, tuy nhiên trong quá trình thực hiện vẫn tồn tại những khó khăn, bất cập nhất định. Bài báo này đi sâu phân tích, đánh giá, chỉ rõ những bất cập đó trong quá trình tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng tại một số dự án xây dựng cơ sở hạ tầng ở huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Điển hình như: các quy định về thuê đơn vị tư vấn thực hiện chưa cụ thể, rõ ràng; chi phí cho công tác tổ chức thực hiện còn bất cập, chưa hợp lý; việc sử dụng tư liệu bản đồ để xác định diện tích hiện trạng chưa thực hiện thống nhất; việc xác định diện tích khó canh tác; các bất cập trong cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau thu hồi đất; về thời gian và nguồn kinh phí chi trả cho người dân. Ngoài ra còn một số tồn tại, vướng mắc khác từ thực tiễn cơ sở như: Công tác quản lý nhà nước về đất đai cấp cơ sở chưa chặt chẽ, ý thức chấp hành, tuân thủ pháp luật đất đai chưa cao; nguồn gốc sử dụng đất phức tạp; các sai sót từ cơ sở dữ liệu địa chính... Trên cơ sở đó đã đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục và thúc đẩy hiệu quả hơn công tác này trong thời gian tới.

Từ khóa: *Giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, huyện Gia Bình.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (BTHT&TĐC) khi Nhà nước thu hồi đất (THĐ) là một trong những khâu rất quan trọng để triển khai thực hiện các dự án đầu tư. Đây là vấn đề phức tạp, tác động đến nhiều lĩnh vực, nhiều người dân, nhất là đối với những người có đất bị thu hồi (Đỗ Thị Tám và nnk, 2018). Làm tốt công tác BTHT&TĐC (công tác giải phóng mặt bằng - GPMB) có ý nghĩa quan trọng trong việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án; giảm bớt các tổn hại về kinh tế cho nhà nước và nhà đầu tư; giảm thiểu tình trạng khiếu nại, tố cáo trong nhân dân; giảm thiểu các tác động tiêu cực đến người dân có đất bị thu hồi, cũng như toàn xã hội.

Những năm gần đây, chính sách về BTHT&TĐC khi Nhà nước THĐ đã có nhiều điều chỉnh và thay đổi sát với thực tế. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện nhiều địa phương vẫn gặp các khó khăn, vướng mắc (Đặng Tiến Sĩ và nnk, 2015) như các vấn đề về trình tự, thủ tục THĐ, về BTHT&TĐC (Châu Hoàng Thân, 2016); giá đất cụ thể làm căn cứ để bồi thường vẫn còn thấp hơn so với giá thực tế trên thị trường; chưa đảm bảo sinh kế lâu dài cho người bị THĐ; cơ chế phối hợp giữa các cấp, các ngành chưa kịp thời và chặt chẽ (Đào Trung Chính và nnk, 2013; Nguyên Vinh Diện, 2018; Đặng Hùng Võ, 2019).

Công tác GPMB tại huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh luôn được sự quan tâm chỉ đạo, vào cuộc của các cấp, các ngành nên cơ bản đều đảm bảo tiến độ đề ra. Một số dự án đầu tư cơ sở hạ tầng được sự đồng tình ủng hộ của nhân dân trong khu vực THĐ chấp nhận bàn giao mặt bằng sớm để triển khai thi công; những dự án còn khó khăn, vướng mắc, đã được tập trung quan tâm, giải quyết nên chưa để xảy ra điểm nóng, làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự trên địa bàn huyện (UBND huyện Gia Bình, 2019). Mặc dù các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện công tác GPMB trên địa bàn huyện đã được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và GPMB (Hội đồng GPMB) và phòng, ban liên quan chủ động giải quyết, song một số vấn đề cụ thể vẫn cần phải tiếp tục nghiên cứu và sớm có giải pháp tháo gỡ nhằm

[1] Khoa TĐ-BĐ và Quản lý đất đai, Trường Đại học Mỏ - Địa chất
[2] Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Golden Land Việt Nam
Email: mienxuantran@gmail.com

đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án trong thời gian tới.

2. DỮ LIỆU VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Dữ liệu phục vụ nghiên cứu

- Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến BTHT&TĐC khi Nhà nước THĐ.

- Các văn bản của tỉnh Bắc Ninh như: Quyết định số 528/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 quy định về BTHT&TĐC khi Nhà nước THĐ và thực hiện trình tự THĐ, giao đất, cho thuê đất; Quyết định số 552/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 về việc quy định ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 5 năm (2015-2019); Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024;

- Các tài liệu, số liệu và hồ sơ THĐ, hồ sơ GPMB tại Hội đồng GPMB huyện Gia Bình như: Thông báo chủ trương THĐ; Thông báo công khai phương án BTHT&TĐC; Quyết định THĐ; Quyết định phê duyệt phương án BTHT&TĐC; Đơn kiến nghị của hộ dân; Công văn trả lời đơn kiến nghị của Hội đồng GPMB; Biên bản làm việc trả lời đơn kiến nghị/đối thoại;...

- Các dự án được lựa chọn để điều tra, phân tích, đánh giá là các dự án thu hồi đất để xây dựng cơ sở hạ tầng của huyện Gia Bình thực hiện trong năm 2018-2019 bao gồm: (1) Dự án đầu tư, xây dựng, cải tạo, nâng cấp tuyến đường TL.285 cũ; (2) Dự án đường Cao Lỗ Vương kéo dài đi thôn Song Quỳnh, TT Gia Bình; (3) Dự án đầu tư xây dựng đường trung tâm xã Nhân Thắng; (4) Dự án đầu tư xây dựng đường trục tâm linh lên Đền thờ Lê Văn Thịnh; (5) Dự án Trung tâm Văn hóa Thể thao xã Nhân Thắng; (6) Dự án Trường mầm non Hoàng Đăng Miện.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp điều tra thu thập tài liệu và số liệu thứ cấp:* Nhằm thu thập các số liệu về tình hình quản lý đất đai, tình hình thực hiện công tác GPMB, các đơn thư kiến nghị và báo cáo về giải quyết đơn thư liên quan đến GPMB tại các dự án điều tra. Các tài liệu, số liệu này được thu thập tại các phòng, ban, cơ quan của huyện Gia Bình như: Phòng Tài nguyên và Môi trường; Ban Quản lý các dự án xây dựng; Hội đồng GPMB; UBND huyện.

- *Phương pháp thống kê và xử lý số liệu:* Sau khi thu thập tài liệu, số liệu, tiến hành xử lý nhằm loại bỏ những số liệu thiếu chính xác, có sự mâu thuẫn với các nguồn dữ liệu tin cậy khác hoặc không đảm bảo tính lôgic; sử dụng phần mềm Excel để tổng hợp và xử lý số liệu.

- *Phương pháp phân tích, đánh giá tổng hợp:* Từ số liệu thực trạng công tác GPMB của các dự án điều tra tiến hành so sánh đối chiếu với các quy định hiện hành; phân tích, đánh giá những khó khăn, tồn tại và nguyên nhân, từ đó đề xuất giải pháp xử lý, tháo gỡ.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Đánh giá chung công tác giải phóng mặt bằng tại huyện Gia Bình

Gia Bình là một huyện thuộc vùng đồng bằng Bắc bộ, cách Thủ đô Hà Nội 45 km về phía Tây Nam, cách trung tâm Bắc Ninh 25 km về phía Tây Bắc. Huyện có 01 thị trấn và 13 xã, với tổng diện tích tự nhiên là 10.758,67 ha.

Bảng 1. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án trên địa bàn huyện Gia Bình năm 2019*

TT	Tên dự án	Diện tích thu hồi (ha)	Kinh phí BT, HT (tỷ đồng)	Số hộ ảnh hưởng (hộ)	Số hộ đã đồng ý (hoặc nhận tiền) tính đến 31/12/2019	
					Số hộ	Tỷ lệ (%)
1	Dự án nạo vét sông Đại Quảng Bình	0,19	2,74	3	3	100
2	Dự án ĐTXD, cải tạo, nâng cấp đường TL 285 cũ	4,13	17,16	210	210	100
3	Dự án ĐTXD trụ sở Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ	0,32	1,21	18	18	100
4	Dự án cải tạo, nâng cấp tuyến đường Kênh Bắc	2,99	0,37	100	100	100
5	Dự án ĐTXD khu nhà ở đấu giá QSDĐ tại xã Nhân Thắng	2,02	8,00	78	70	89,7

6	Dự án khu nhà ở để đấu giá QSDĐ tại xã Bình Dương	3,28	11,85	393	393	100
7	Đường Huyền Quang thị trấn Gia Bình kéo dài	8,50	22,00	295	294	99,7
8	Dự án khu nhà ở phía Tây Nội Phú	3,50	14,10	80	53	66,3
9	Dự án Trung tâm Văn hóa TT xã Nhân Thắng	1,60	6,50	39	39	100
10	Dự án Trường mần non Hoàng Đăng Miện	1,30	4,75	64	64	100
11	Dự án đường liên xã Nhân Thắng, Bình Dương	1,26	0,49	55	55	100
12	Đường trục trung tâm xã Nhân Thắng	14,08	52,67	380	371	97,8
13	Dự án đường trục tâm linh lên Đền thờ Lê Văn Thịnh	0,45	14,34	18	16	88,9
14	Dự án xử lý khẩn cấp ngay sự cố sạt lở bờ, bãi sông	2,09	3,79	1183	1183	100
15	Dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp ĐT. 284	2,70	11,67	250	250	100
16	Đường Cao Lỗ Vương kéo dài đi Song Quỳnh, TT Gia Bình	0,60	1,15	9	9	100
17	Dự án các nút ra, nút vào Khu du lịch sinh thái Thiên Thai	1,04	40,00	42	22	52,4
18	Dự án đấu giá quyền sử dụng đất thôn An Quang	3,80	10,30	103	93	90,3
19	Dự án Trung tâm Thương mại xã Vạn Ninh	3,18	2,63	4	2	50,0
20	Dự án xây dựng Nhà máy tuyển than An Phú	4,54	**	186	173	93,0
21	Dự án đường Hoàng Đăng Miện	0,22	**	10	**	0
	Tổng	**61,80**	**225,71**	**3.520**	**3.418**	**97,10**

*Ghi chú: * Kết quả tổng hợp các dự án thực hiện trong năm 2019 tính đến hết quý I/2020, bao gồm cả một số dự án triển khai từ năm 2018; ** Chưa có quyết định hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ.*

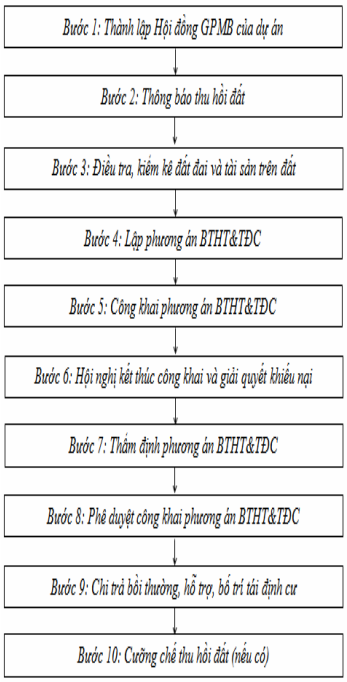
Năm 2019 huyện Gia Bình phấn đấu về đích nông thôn mới, hướng tới kỷ niệm 20 năm tái lập huyện nên số dự án đầu tư phải thu hồi đất, GPMB tăng hơn so với các năm trước (UBND huyện Gia Bình, 2019). Toàn huyện có 79 dự án (185,86 ha) chuyển đổi mục đích sử dụng đất (theo kế hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt), trong đó triển khai thực hiện công tác GPMB tại 21 dự án với tổng diện tích thu hồi được bồi thường, hỗ trợ là 61,8 ha của 3520 lượt hộ gia đình, cá nhân và tổ chức sử dụng đất (Bảng 1).

Về áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện: tuân thủ theo các quy định của Nhà nước và của tỉnh Bắc Ninh tại Quyết định số 528/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 quy định về BTHT&TĐC khi Nhà nước THĐ và thực hiện trình tự THĐ, giao đất, cho thuê đất. Về đơn giá bồi thường đất nông nghiệp áp dụng theo Quyết định số 552/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 (đối với các dự án thực hiện năm 2014-2019), Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 (đối với các dự án thực hiện năm 2020). Đối với đất ở, mỗi dự án khi triển khai công tác GPMB, Hội đồng GPMB của huyện đều tiến hành điều tra, xác định giá đất tại thời điểm thu hồi đất trình UBND tỉnh phê duyệt để làm căn cứ tính giá BTHT&TĐC.

Về quy trình thực hiện công tác GPMB: thực hiện Quyết định số 528/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Ninh, khi triển khai công tác GPMB tại mỗi dự án UBND huyện đều thành lập Hội đồng GPMB. Đây là cơ quan chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác bồi thường GPMB theo quy định, tuy nhiên tùy quy mô dự án mà thành viên Hội đồng tự làm hoặc thuê thêm đơn vị tư vấn (bao gồm cả Trung tâm Phát triển Quỹ đất của tỉnh) để hỗ trợ thực hiện các công việc của Hội đồng. Quy trình thực hiện GPMB áp dụng tại huyện Gia Bình như hình 1.

Đánh giá chung công tác GPMB năm 2019 trên địa bàn huyện: Theo đánh giá của UBND huyện Gia Bình (2019) công tác BTHT&TĐC khi Nhà nước THĐ luôn được các cấp chính quyền quan tâm, chỉ đạo và thực hiện nghiêm túc, bài bản; đã giải quyết cơ bản các đơn thư kiến nghị liên quan đến BTHT&TĐC, không để xảy ra mất ổn định tình hình an ninh. Tính đến hết quý I năm 2020, đã có 97,1% số

hộ đồng ý với phương án, nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng; còn 102 hộ (chiếm 2,9%) mặc dù đã được tuyên truyền, vận động và đối thoại trực tiếp nhưng vẫn chưa đồng ý với phương án; tuy chỉ còn số ít hộ chưa đồng ý nhưng ở nhiều dự án khác nhau (10/21 dự án tại Bảng 1), điều này cho thấy công tác GPMB trên địa bàn huyện còn không ít khó khăn, tồn tại cần sớm được tháo gỡ (Phòng TN&TM huyện Gia Bình, 2019).



Hình 1. Các bước thực hiện GPMB khi thu hồi đất tại huyện Gia Bình

3.2. Một số khó khăn, vướng mắc và hạn chế trong công tác GPMB tại huyện Gia Bình

Khó khăn, vướng mắc do các quy định hiện hành còn thiếu hoặc chưa rõ ràng

Một là: Quy định về tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, GPMB chưa rõ ràng, hợp lý:

Tại huyện Gia Bình, các thành viên Hội đồng GPMB đều kiêm nhiệm, nhiều công việc có tính chuyên môn cao, trang thiết bị phục vụ chưa đảm bảo, yêu cầu về tiến độ cấp bách nên Hội đồng đã thuê đơn vị tư vấn để hỗ trợ thực hiện một số nội dung công việc trong quá trình lập hồ sơ THĐ, hồ sơ bồi thường GPMB (Hội đồng GPMB huyện Gia Bình, 2019). Tuy nhiên vấn đề thuê đơn vị tư vấn và chi phí để thực hiện các nội dung này hiện nay vận dụng còn chưa thống nhất như: điều kiện về năng lực hoạt động của đơn vị tư vấn như thế nào? Hội đồng được phép thuê đơn vị tư vấn ở những nội dung, hạng mục công việc nào.

Theo quy định tại Khoản 6, Điều 3 và Khoản 5, Điều 5, Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 ghỉ rõ "Chi phí trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện thông qua hợp đồng được ký giữa tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và đơn vị cung cấp dịch vụ". Tại Khoản 3, Điều 5, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014; Khoản 3, Điều 37, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 thì công tác BTHT&TĐC là một trong số 6 hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai. Tuy nhiên, hiện nay chưa có các quy định chi tiết về điều kiện của đơn vị tư vấn hoạt động về lĩnh vực này như các lĩnh vực đất đai khác tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Hai là: Chi phí cho công tác tổ chức thực hiện GPMB còn bất cập, chưa hợp lý:

Theo quy định tại Thông tư số 74/2015/TT-BTC thì chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện BTHT&TĐC được trích không quá 2% tổng số kinh phí BTHT&TĐC của dự án. Đối với các dự án thực hiện trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, dự án xây dựng công trình hạ tầng theo tuyến, thì kinh phí chi trả theo khối lượng công việc thực tế. Tuy nhiên, quy định này cần được cụ thể hơn nữa, nên xem xét bổ sung thêm hệ số điều chỉnh cho phù hợp vì thực tế mức độ phức tạp, khó dễ ở mỗi dự án còn phụ thuộc nhiều yếu tố khác nhau như: nguồn gốc sử dụng đất; loại hình sử dụng đất; đối tượng sử dụng đất; cây trồng, công trình và tài sản trên đất,... Hơn nữa, chi phí để tổ chức thực hiện BTHT&TĐC hiện nay theo Thông tư số 74 đang chưa rõ có bao gồm chi phí trích đo bản đồ địa chính hay không vì nội dung chi này là do các chủ đầu tư đã thực hiện trước và khác với chi phí đo đạc kiểm đếm tài sản trong công tác GPMB (Hội đồng GPMB huyện Gia Bình, 2018).

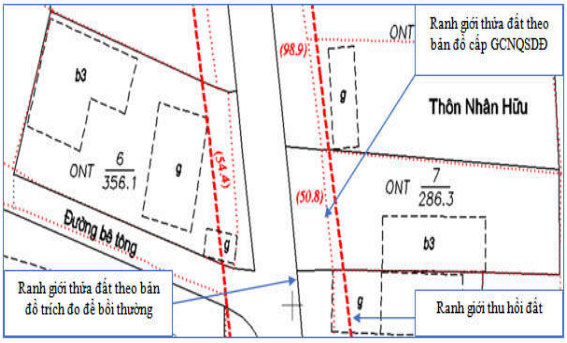
Ba là: Các quy định về sử dụng bản đồ phục vụ GPMB chưa rõ ràng:

Bản đồ địa chính (hiện trạng) khu đất thu hồi là một trong những tài liệu cơ sở ban đầu để xác định diện tích được BTHT&TĐC. Theo quy định của tỉnh Bắc Ninh, diện tích hiện trạng được xác định thông qua bản đồ trích đo địa chính (hoặc trích lục) khu đất. Tại huyện Gia Bình, trước khi triển khai công tác GPMB các chủ đầu tư đã tiến hành trích đo bản đồ

địa chính tỷ lệ 1/500. Về vấn đề này có một số bất cập như:

(1) Thông tin trên bản đồ trích đo không trùng khớp với thông tin trong hồ sơ địa chính và các giấy tờ pháp lý khác dẫn đến khó khăn, phức tạp trong quá trình lập hồ sơ bồi thường GPMB, nhất là các trường hợp có sự chênh lệch lớn về hình thể, diện tích, loại đất (Phòng TN&MT huyện Gia Bình, 2019). Mặc dù các quy định hiện tại đã có thể áp dụng để xử lý nhiều tình huống nhằm giảm thiểu thiệt thòi cho người có đất bị thu hồi và tránh tình trạng lợi dụng chính sách để trục lợi tiền bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước. Tuy nhiên đây là cơ sở để người dân có đơn thư, kiến nghị và mất nhiều thời gian để cơ quan GPMB xử lý, làm chậm tiến độ của dự án. Tiêu biểu như tại dự án ĐTXD, cải tạo, nâng cấp đường TL 285 (cũ); dự án đường trục tâm linh lên Đền thờ Lê Văn Thịnh (Phòng TN&MT huyện Gia Bình, 2019).

(2) Các trường hợp chỉ thu hồi một phần của thửa đất hiện trạng, trong quyết định THĐ thì sử dụng theo bản đồ trích đo địa chính, trong khi hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận QSDĐ thì sử dụng các bản đồ ở thời điểm trước đó nên có sự sai lệch, do đó khi cập nhật, đăng ký biến động đất đai Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chưa có hướng xử lý và cũng chưa có hướng dẫn để xử lý vấn đề này. Điển hình như tại Dự án đầu tư, xây dựng, cải tạo, nâng cấp đường TL 285 cũ (minh họa cho thửa số 6 và thửa số 7 ở Hình 2).



Hình 2. Sai lệch giữa bản đồ trích đo (hiện trạng) và hồ sơ địa chính gây khó khăn cho công tác chỉnh lý giấy chứng nhận QSDĐ

(3) Nếu sử dụng trích lục bản đồ địa chính (vì hiện tại Gia Bình đã hoàn thiện dự án xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính) mà khu vực THĐ không được chỉnh lý, cập nhật thường xuyên sẽ không phản ánh đúng hiện trạng khu đất (Phòng TN&MT huyện Gia Bình, 2019) do các bản đồ địa chính trước đây thường được đo vẽ ở tỷ lệ 1/1000 (đối với đất nông nghiệp); đồng thời không xác định chính xác diện tích thu hồi và diện tích còn lại của thửa đất (nếu thu hồi một phần) vì không có các hoạt động xác định ranh giới thửa đất, ranh giới thu hồi ngoài thực địa. Việc này dẫn đến khó khăn trong công tác kiểm đếm tài sản, công trình trên đất, nhất là trên các thửa đất chỉ thu hồi một phần, các thửa đất có diện tích lấn chiếm trong quá trình sử dụng đất.

Bốn là: Các quy định về việc thu hồi diện tích khó canh tác chưa rõ ràng:

Hiện tại không có văn bản nào của tỉnh Bắc Ninh quy định diện tích thửa đất nông nghiệp còn lại (sau thu hồi) bao nhiêu thì được xác định là khó canh tác để thu hồi hết phần diện tích này. Hơn nữa, khi thu hồi thêm phần diện tích khó canh tác thì việc quản lý diện tích đất này sau thu hồi vẫn còn bất cập, khó khăn. Mặc dù trên giấy tờ là do UBND cấp xã quản lý nhưng thực tế thửa đất đó người dân vẫn tiếp tục sử dụng và tái lấn chiếm, gây khó khăn cho việc thu hồi, bồi thường ở các dự án tiếp giáp sau này; một số dự án do công tác quản lý hồ sơ THĐ, hồ sơ bồi thường GPMB chưa tốt (Phòng TN&MT huyện Gia Bình, 2019) làm cho việc xác định thửa đất trong ranh giới thu hồi đã được bồi thường, hỗ trợ ở các dự án trước hay chưa.

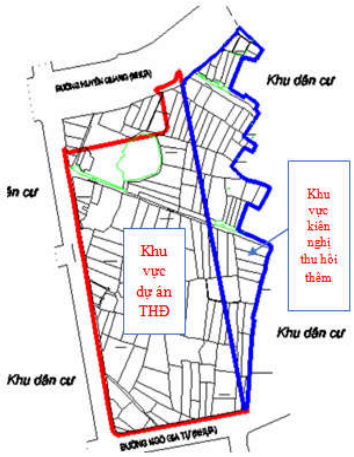
Ngoài ra, một số trường hợp khi triển khai dự án THĐ người dân không đồng tình, nguyên nhân là do một phần diện tích còn lại của khu đất (với nhiều thửa đất của nhiều hộ gia đình) nằm ngoài dự án nhưng không thể sử dụng được nữa, do bị hạn chế đường vào, hạn chế khả năng tưới tiêu. Vì diện tích còn lại này lớn nên phải thực hiện nhiều thủ tục, mất nhiều thời gian mới đến bước GPMB của dự án đang cần THĐ. Ví dụ như khu đất của thôn Nội Phú (UBND huyện Gia Bình, 2019) ở hình 3.

Năm là: Việc xác định giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ còn thấp so với giá thị trường:

Giá đất tính tiền bồi thường là sự quan tâm chính của người dân. Giá đất không hợp lý dẫn đến việc người dân không chấp thuận phương án bồi thường, hỗ trợ cũng như chấp thuận bàn giao đất. Đây là vấn đề phức tạp, khó khăn chung ở hầu hết các địa phương trong quá trình GPMB.

Tại huyện Gia Bình, đơn giá bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp giao ổn định lâu dài là 439.000 đồng/m^2, gồm: (1) Bồi thường về đất: 70.000

đồng/m^2; (2) Bồi thường về hoa màu: 9.000 đồng/m^2; (3) Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất: 10.000 đồng/m^2; (4) Hỗ trợ chuyển đổi nghề, tạo việc làm (= 5 lần giá đất): 350.000 đồng/m^2. Với đơn giá này đa số người dân chấp thuận, rất ít có đơn kiến nghị về đơn giá bồi thường đất nông nghiệp (UBND huyện Gia Bình, 2019).



Hình 3. Khu vực khó canh tác (ngoài dự án) người dân đề nghị thu hồi thêm

Đối với đất ở, đơn giá tính tiền bồi thường lấy theo giá đất cụ thể do UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt với từng dự án ở thời điểm thu hồi đất; với công trình, tài sản trên đất lấy theo Quyết định số: 528/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014. Tổng hợp các đơn thư kiến nghị tại các dự án cho thấy, nhiều hộ có đất bị thu hồi chưa đồng tình với đơn giá này, với lý do chủ yếu là: (1) đơn giá bồi thường theo Quyết định của tỉnh thấp hơn so với thực tế và (2) chênh lệch giá bồi thường (đầu đi) với đơn giá tính tiền sử dụng đất nơi bố trí tái định cư (đầu đến). Tại dự án đường trục tâm linh lên Đền thờ Lê Văn Thịnh đơn giá bồi thường đầu đi là: 2.300.000 đồng/m^2, đầu đến là: 9.652.000 đồng/m^2 (gấp gần 4,2 lần đơn giá đầu đi). Mặc dù khu tái định cư có vị trí thuận lợi hơn, cơ sở hạ tầng tốt hơn nhiều nhưng với giá chênh lệch đó nhiều hộ dân vẫn không chấp thuận (có 17/18 hộ có đơn kiến nghị về giá bồi thường về đất).

Một số tồn tại, vướng mắc xuất phát từ thực tiễn tại địa phương

Kết qua điều tra, khảo sát và tổng hợp các đơn thư, kiến nghị tại 6 dự án xây dựng cơ sở hạ tầng triển khai năm 2019 tại huyện Gia Bình cho thấy đa số người dân đều ủng hộ và chấp thuận với phương án BTHT&TĐC. Tỷ lệ hộ bị thu hồi đất có đơn thư, kiến nghị trong quá trình lập hồ sơ bồi thường GPMB không nhiều (80/720 hộ, chiếm tỷ lệ 11,1%), tập trung chủ yếu ở các dự án GPMB có thu hồi đất ở như: Dự án đầu tư, xây dựng, cải tạo, nâng cấp đường TL 285 cũ; Dự án đường trục tâm linh lên Đền thờ Lê Văn Thịnh.

Nội dung kiến nghị (Bảng 2) chủ yếu ở các vấn đề như: nguồn gốc đất đai và sai lệch diện tích (chiếm 31,7%); về công trình, tài sản trên đất (29,2%); về đơn giá bồi thường, hỗ trợ (23,3%); liên quan đến vấn đề tái định cư (5,8%); các nội dung khác (10%). Các nội dung kiến nghị đã được các cơ quan, tổ chức thực hiện GPMB của huyện chủ động, kịp thời giải quyết, một số trường hợp cá biệt phải tổ chức tuyên truyền, vận động hoặc đối thoại trực tiếp. Tuy vậy, đến nay đa số các hộ có đơn kiến nghị đã nhận tiền BTHT&TĐC theo các phương án được duyệt (UBND huyện Gia Bình, 2019). Từ thực tiễn trên cho thấy công tác GPMB tại huyện Gia Bình vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc, tiêu biểu như:

Công tác quản lý nhà nước về đất đai cấp cơ sở chưa chặt chẽ, ý thức chấp hành, tuân thủ pháp luật đất đai chưa cao: Đây là nguyên nhân dẫn đến tình trạng mua bán trái thẩm quyền; sử dụng sai mục đích; lấn chiếm đất công (nhất là các thửa đất gần đường giao thông, gần sông, mương thủy lợi, gần đất công ích của xã); giao đất đảm bảo hành lang lưu không (điển hình như tại Dự án ĐTXD, cải tạo, nâng cấp đường TL 285 cũ); khi cấp GCNQSDĐ có thông tin sai sót nhưng chưa cập nhật, đính chính (điển hình như tại Dự án đường trục tâm linh lên Đền thờ Lê Văn Thịnh); xây dựng công trình trên đất sai phạm nhưng không được xử lý kịp thời (Phòng TN&MT huyện Gia Bình, 2019).

Đối với các thửa đất (hoặc công trình, tài sản trên đất) này khi lên phương án có thể sẽ không được bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất giao lâu dài (đối với đất nông nghiệp) hoặc không được bồi thường theo giá đất ở nên người dân không đồng tình và có đơn kiến nghị. Đây là các nội dung có đơn kiến nghị chiếm tỷ lệ cao nhất (60,9% kiến nghị về nguồn gốc đất và tài sản trên đất) (Bảng 2).

Với nhiều thời điểm sử dụng khác nhau, nhiều chính sách pháp luật khác nhau nên khi xử lý các trường hợp cụ thể cần hết sức thận trọng nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân (nhất là các trường hợp chưa được cấp GCNQSDĐ), đồng thời cũng cần phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật.

Bảng 2. Tổng hợp các số lượng đơn thư, kiến nghị tại một số dự án xây dựng cơ sở hạ tầng triển khai năm 2019 tại huyện Gia Bình

STT	Tên dự án	Tổng số kiến nghị	Nội dung kiến nghị				
			Về giá BTHT	Về nguồn gốc đất	Về tài sản trên đất	Về tái định cư	Nội dung khác
1	Dự án ĐTXD, cải tạo, nâng cấp đường TL 285 cũ	64	7	32	18		7
2	Dự án đường Cao Lỗ Vương kéo dài đi Song Quỳnh, TT Gia Bình	2		1			1
3	Dự án đầu tư xây dựng đường trung tâm xã Nhân Thắng	9	3	3			3
4	Dự án đường trục tâm linh lên Đền thờ Lê Văn Thịnh	44	17	2	17	7	1
5	Dự án Trung tâm Văn hóa Thể thao xã Nhân Thắng	1	1				
6	Dự án Trường mầm non Hoàng Đăng Miện	0					
Tổng số		**120**	**28**	**38**	**35**	**7**	**12**
Tỷ lệ (%)			**23,3**	**31,7**	**29,2**	**5,8**	**10,0**

Nguồn gốc sử dụng đất phức tạp, chính sách về BTHT&TĐC thay đổi liên tục: trong khi công tác GPMB diễn ra trong thời gian dài nên có tình trạng người tuân thủ, chấp hành thực hiện trước thì thiệt thòi hơn những người chây ì chống đối. Tiêu biểu như tại dự án nâng cấp cải tạo đường tỉnh 285 cũ, do trải qua nhiều giai đoạn mở rộng đường khác nhau, có nhà không hiến đất nên trên GCNQSDĐ không bị trừ, có nhà hiến đất (không được bồi thường, hỗ trợ gì) khi cấp GCNQSDĐ đã lùi lại, giờ thực hiện thu hồi thì bị thiệt hơn so với các hộ kia. Khi thu hồi đất các trường hợp ở mặt đường giao thông lớn có tình trạng trên cùng một tuyến đường, có thời điểm sử dụng đất cùng nhau nhưng được cấp GCNQSDĐ ở các giai đoạn khác nhau nên trên GCNQSDĐ có nhà thì trừ hàng đường, có nhà thì không, có nhà thì trừ ít, có nhà trừ nhiều làm cho công tác GPMB gặp rất nhiều khó khăn và mất thời gian.

Các sai sót từ cơ sở dữ liệu địa chính: Huyện Gia Bình đã cơ bản hoàn thành cơ sở dữ liệu địa chính tạo thuận lợi lớn cho công tác GPMB nếu chất lượng dữ liệu đảm bảo. Ngược lại, tại các khu vực không được cập nhật, chỉnh lý thường xuyên, các khu vực chất lượng làm bản đồ khi dồn điền đổi thửa không đảm bảo (ví dụ như trường hợp hộ ông Trần Văn Sơn tại Dự án đường trục trung tâm xã Nhân Thắng) sẽ gây cản trở, mất thời gian cho công tác GPMB (Phòng TN&MT huyện Gia Bình, 2019) vì đây là cơ sở pháp lý quan trọng để xác định diện tích, chủ sử dụng, loại đất được bồi thường, hỗ trợ.

Một số bất cập, vướng mắc khác: như việc thiếu công khai phương án quy hoạch; chậm trả tiền bồi thường, hỗ trợ; lựa chọn vị trí tái định cư; chất lượng thành viên Hội đồng, đơn vị tư vấn làm nhiệm vụ GPMB; sự đồng thuận của người dân và sự vào cuộc của lãnh đạo cơ sở (Phòng TN&MT huyện Gia Bình, 2019) cũng làm ảnh hưởng đến chất lượng và tiến độ GPMB của mỗi dự án.

3.3. Đề xuất một số giải pháp tháo gỡ vướng mắc trong thời gian tới

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

Một là: Các cơ quan xây dựng pháp luật về đất đai sớm bổ sung, hoàn thiện và cụ thể hóa một số quy định liên quan đến công tác GPMB như: (1) điều kiện hoạt động của đơn vị tư vấn về BTHT&TĐC, đã có 5 lĩnh vực dịch vụ đất đai khác có quy định cụ thể, chỉ còn lĩnh vực này là chưa có; (2) nghiên cứu bổ sung hệ số điều chỉnh K trong định mức chi phí tổ chức thực hiện BTHT&TĐC; (3) bổ sung các quy định về bản đồ địa chính trong công tác GPMB; (4) cụ thể hóa các quy định về thu hồi diện tích khó

canh tác; (5) thay đổi phương pháp xác định giá đất để tính tiền bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất.

Hai là: Đối với các đơn vị được giao nhiệm vụ thực hiện công tác GPMB: (1) cần quán triệt nguyên tắc công bằng, dân chủ, công khai và đúng pháp luật; (2) thường xuyên, tích cực tổ chức tuyên truyền vận động, nâng cao nhận thức của người dân về pháp luật đất đai; (3) tăng cường đối thoại với người dân khu vực THĐ; (4) tăng cường sự tham gia và giám sát của cộng đồng dân cư trong quá trình GPMB các dự án; (5) tăng cường đào tạo và nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ trực tiếp tham gia công tác GPMB.

Ba là: Đối với cơ quan Tài nguyên và Môi trường: (1) hoàn thiện và vận hành có hiệu quả cơ sở dữ liệu đất đai; (2) thường xuyên theo dõi, cập nhật và chỉnh lý biến động đất đai để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất; (3) tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra công tác quản lý, sử dụng đất; (4) ngăn chặn có hiệu quả việc lấn chiếm đất đai trái phép, sử dụng đất không đúng mục đích được giao.

Bốn là: Đối với chủ đầu tư và UBND huyện cần chỉ đạo, giải quyết tốt vấn đề "hậu THĐ", cụ thể như: công tác đăng ký biến động đất đai, chỉnh lý GCNQSDĐ cho người có đất bị thu hồi; công tác tái định cư, ổn định cuộc sống đối với những hộ phải di chuyển chỗ ở; đào tạo và bố trí việc làm, thu nhập đối với người bị THĐ.

4. KẾT LUẬN

Thực hiện công tác BTHT&TĐC khi Nhà nước thu hồi đất là nhiệm vụ quan trọng, có tác động sâu sắc đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội của mỗi địa phương. Kết quả nghiên cứu cho thấy công tác GPMB tại các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng tại huyện Gia Bình đã thực hiện đúng quy trình, thủ tục và đảm bảo tiến độ; được sự đồng tình ủng hộ của nhân dân, đặc biệt là những hộ dân trong khu vực THĐ; đến nay đa số các hộ có đơn thư đã nhận tiền BTHT&TĐC. Trong quá trình thực hiện GPMB vẫn còn những tồn tại, vướng mắc nhất định như các quy định về tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường GPMB, chi phí cho công tác tổ chức thực hiện GPMB; quy định về sử dụng bản đồ địa chính trong công tác GPMB; về việc thu hồi diện tích khó canh tác; việc xác định giá đất để tính BTHT&TĐC. Ngoài ra, còn có các tồn tại, vướng mắc như: công tác quản lý nhà nước về đất đai cấp cơ sở chưa chặt chẽ, ý thức chấp hành, tuân thủ pháp luật đất đai chưa cao; nguồn gốc sử dụng đất phức tạp; các sai sót từ cơ sở dữ liệu địa chính... từ thực tiễn đó đã đề xuất một số giải pháp đối với các cơ quan xây dựng pháp luật về đất đai; với các đơn vị được giao nhiệm vụ thực hiện GPMB; với cơ quan Tài nguyên và Môi trường cấp huyện và với các chủ đầu tư thực hiện dự án.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2015). Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/05/2015 của Bộ Tài chính Hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước THĐ.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, THĐ.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết về BTHT&TĐC khi Nhà nước THĐ.

4. Châu Hoàng Thân (2016). Bất cập trong quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục THĐ vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích Quốc gia, công cộng. Tạp chí Khoa học - Trường Đại học Cần Thơ, số 44 (2016): 1-9.

5. Chính phủ (2014). Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

6. Chính phủ (2014). Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước THĐ.

7. Chính phủ (2017). Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

8. Chính phủ (2020). Nghị định số 06/2020/NĐ-CP ngày 03/01/2020 sửa đổi, bổ sung Điều 17 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

9. Đỗ Thị Tám, Vũ Thị Xuân, Trịnh Xuân Hạnh, Nguyễn Bá Long (2018). Đánh giá công tác thu hồi đất, giao đất tại một số dự án trên địa bàn huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp số 3/2018.

10. Đặng Tiến Sĩ, Phạm Thị Tuyền, Đặng Hùng Võ, Đỗ Thị Tám (2015). Đánh giá việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất để triển khai một số dự án tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng

Ninh. Tạp chí Khoa học và Phát triển 2015, tập 13, số 1: 82-89.

11. Đặng Hùng Võ (2019). Luật Đất đai 2013 còn 11 điểm xung đột không thể không sửa ngay. *Chuyên trang Kinh tế - Tiêu dùng của Báo Điện tử Pháp luật & Xã hội.*

12. Luật số 45/2013/QH13: Luật Đất đai. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013.

13. Đào Trung Chính, Đặng Hùng Võ, Nguyễn Thanh Trà (2013). Đánh giá thực tiễn triển khai công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật. Tạp chí Khoa học và Phát triển 2013, tập 11, số 3: 328-336.

14. Nguyên Vinh Diện (2018). Bồi thường về đất khi nhà nước THĐ vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Nghiên cứu Lập pháp số 22(374)/Kỳ 2, tháng 11/2018.

15. Hội đồng bồi thường và hỗ trợ, GPMB huyện Gia Bình (2018). Công văn số 40/CV-HĐBT ngày 31/10/2018 gửi Cục Quản lý đấu thầu - Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc áp dụng luật đấu thầu trong công tác lập hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn huyện.

16. Hội đồng bồi thường và hỗ trợ, GPMB huyện Gia Bình (2019). Báo cáo công tác lập hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn huyện Gia Bình năm 2018 và 2019.

17. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Bình (2019). Báo cáo kết quả công tác quản lý đất đai năm 2019, phương hướng nhiệm vụ năm 2020.

18. UBND huyện Gia Bình (2019). Báo cáo Tiến độ thực hiện công tác bồi thường, GPMB các dự án trên địa bàn huyện Gia Bình.

19. UBND tỉnh Bắc Ninh (2014). Quyết định số 528/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 về việc Ban hành quy định về BTHT&TĐC khi Nhà nước THĐ và thực hiện trình tự THĐ, giao đất, cho thuê đất; BTHT&TĐC trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

20. UBND tỉnh Bắc Ninh (2014). Quyết định số 552/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 về việc quy định ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 05 năm (2015-2019).

CURRENT SITUATION OF FACILITY WORK AT SOME INVESTMENT PROJECTS FOR CONSTRUCTION OF INFRASTRUCTURE FACILITIES IN GIA BINH DISTRICT, BAC NINH PROVINCE

Tran Xuan Mien, Le Quang Tung,

Nguyen The Cong, Nguyen Thi Dung, Pham Thi Kim Thoa

Summary

Land acquisition is an important task, having a profound impact on the socio-economic development of each locality. Policies on compensation, support and resettlement when the State recovers land have been adjusted and changed closely to reality, but in the process of implementation, there are still difficulties and limitations specified. This paper goes in depth to analyze, evaluate and point out the inadequacies in current land legal documents on compensation, support and resettlement when the State recovers land; a number of specific difficulties and obstacles in the implementation process in Gia Binh district, Bac Ninh province, for example, the regulations on hiring consultancy units are not specific and clear; expenses for organization and implementation are still inadequate and unreasonable; There are no specific guidelines on how to use the map to determine the status quo; How much of the remaining area is difficult to identify; shortcomings in updating and adjusting cadastral files after land acquisition; on time and funding sources for the people .... Based on that, propose some solutions to overcome and promote this work more effectively in the future.

Keywords: *Clearance, land acquisition, indemnify, resettlement, Gia Binh district.*

Người phản biện: TS. Nguyễn Văn Trị
Ngày nhận bài: 28/4/2020
Ngày thông qua phản biện: 29/5/2020
Ngày duyệt đăng: 5/6/2020