

THỨC ĐẨY CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG CHO CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NGA SƠN, TỈNH THANH HÓA

Mai Thị Đào*

ABSTRACT

Site clearance is the process of performing work related to the relocation of houses, trees, construction works and a part of the population on a certain part of land that is planned for the renovation and opening of land. expand or build a new building. The article analyzes the actual situation of site clearance for urban construction projects in Nga Son district, Thanh Hoa province in order to contribute to promoting the process of urbanization and building service infrastructure. economic development of the district.

Keywords: Clearance, project, build, urban area, Nga Son district, Thanh Hoa

Received: 20/04/2022; **Accepted:** 15/05/2022; **Published:** 10/06/2022

1. Đặt vấn đề

Giải phóng mặt bằng (GPMB) là quá trình thực hiện các công việc liên quan đến di dời nhà cửa, cây cối, các công trình xây dựng và bộ phận dân cư trên một phần đất nhất định được quy hoạch cho việc cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng một công trình mới [1]. GPMB không chỉ ảnh hưởng đến tiến độ thi công công trình mà còn ảnh hưởng đến chi phí và nhân lực xây dựng công trình. Chính vì vậy, công tác GPMB luôn được các địa phương quan tâm, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển kinh tế.

Trong thời gian gần đây, thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã thúc đẩy hình thành các khu đô thị mới và dẫn tới nhu cầu về đất đai đang có xu hướng ngày càng tăng lên. Nhận thức được vai trò của công tác GPMB phục vụ thực hiện các dự án xây dựng khu đô thị, trong thời gian vừa qua, huyện Nga Sơn đã thực hiện nhiều biện pháp thúc đẩy quá trình GPMB như: Tuyên truyền nâng cao nhận thức của người dân trong công tác GPMB, xây dựng các chương trình, kế hoạch cho GPMB, kiểm tra giám sát công tác GPMB các dự án... Bài báo phân tích

thực trạng hoạt động GPMB và đề xuất một số giải pháp tăng cường GPMB cho các dự án xây dựng khu đô thị trên địa bàn huyện Nga Sơn.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Thực trạng GPMB cho các dự án xây dựng khu đô thị trên địa bàn huyện Nga Sơn

2.1.1. Kết quả thực hiện hoạt động GPMB tại huyện Nga Sơn

Trong giai đoạn 2017 - 2021, huyện Nga Sơn đã thực hiện GPMB 149 dự án, với tổng diện tích đất thu hồi là 182,3 ha; trong đó, đất của hộ gia đình cá nhân là 135,4 ha; liên quan đến 2.118 hộ dân với tổng kinh phí bồi thường là hơn 190 tỷ đồng. Qua đó cũng đã góp phần quan trọng làm chuyển biến rõ nét bộ mặt đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa - xã hội, giữ vững ổn định an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn huyện. Trong những dự án GPMB phải kể đến 3 dự án khu đô thị đã thực hiện có hiệu quả và mang lợi ích về kinh tế, chính trị, văn hoá – xã hội, làm thay đổi diện mạo của huyện Nga Sơn với tổng diện tích thực hiện là 23,19 ha; số hộ bị ảnh hưởng là 264 hộ, đó là: Dự án khu đô thị bắc trường THPT Ba Đình, Dự án khu đô thị trại cá (bắc Hưng Long), Dự án khu đô thị Tây hành chính (đông trường THCS Chu Văn An). Số liệu về GPMB theo dự án được trình bày trong bảng 2.1.

*Học viên cao học ngành Quản lý kinh tế, Trường đại học Mô Địa chất

Bảng 2.1: Tổng hợp kết quả GPMB dự án các khu đô thị

TT	Tên dự án	Diện tích đất được thu hồi (ha)	Số hộ được bồi thường (hộ)	Kinh phí GPMB (tỷ đồng)
1	Khu đô thị Bắc trường THPT Ba Đình	12,67	142	19,04
2	Khu đô thị trại cá (bắc Hưng Long)	3,85	46	4,21
3	Khu đô thị Tây hành chính (đông trường THCS Chu Văn An)	6,67	76	7,78

Nhìn chung, trong quá trình thực hiện các dự án, đã có những khó khăn trong việc xác định nguồn gốc đất, việc vận động hộ gia đình GPMB do thu hồi đất làm ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống của từng hộ, việc di chuyển chỗ ở tương đối phức tạp. Tuy nhiên, việc xác định đối tượng được bồi thường chính xác, công tâm nên được các hộ dân đồng tình, nhất trí.

2.1.2. Tình hình lập kế hoạch GPMB

Trong giai đoạn từ 2017-2021 huyện Nga Sơn đã xây dựng kế hoạch GPMB cho 149 dự án, trong đó có 3 dự án xây dựng khu đô thị bao gồm: Khu đô thị bắc trường THPT Ba Đình, khu đô thị Tây hành chính (đông trường Chu Văn An) và khu đô thị bắc Hưng Long (Trại cá).

2.1.3. Thực trạng thực hiện GPMB

* Chuẩn bị nguồn nhân lực

* Tổ chức thực hiện lập, phê duyệt và công khai phương án GPMB

- Công tác lập trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất: Hội đồng GPMB phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thực hiện trích lục bản đồ địa chính các khu đất thực hiện dự án;

- Thông báo thu hồi đất:

- UBND xã xác định nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng đất; HĐGPMB xác định đối tượng đủ điều kiện được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi thu hồi đất nông nghiệp.

- Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất:

Căn cứ Quyết định số 4545/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh về việc quy định Bảng giá đất thời kỳ 2015- 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và Quyết định số 44/2019/QĐ- UBND ngày 23/12/2019 về quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa giá bồi thường đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nga Sơn có 2 vị trí, vị trí 1 là 40.000 nghìn đồng/m², Vị trí 2 là 35.000 nghìn đồng/m²; đối với Thị trấn Nga Sơn và xã Nga Yên giá đất nông nghiệp được xác định tại vị trí 1. Riêng đối với bồi thường về đất ở trong 3 dự án chỉ có Khu đô thị bắc Ba Đình có thu hồi, GPMB đất ở.

Riêng với đất ở tại tại thời điểm GPMB Khu đô thị bắc trường THPT Ba Đình được áp dụng tại Quyết định số 4545/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh về việc quy định Bảng giá đất thời kỳ 2015- 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, chưa áp dụng giá đất cụ thể. Chi tiết được thể hiện ở bảng 2.3:

Bảng 2.3: Đơn giá bồi thường về đất ở của dự án KĐT bắc trường Ba Đình

Vị trí	Hạng mục	Diện tích thu hồi (m ²)	Mức giá bồi thường hỗ trợ (đồng/m ²)	Giá trị bồi thường (đồng)
Vị trí 1: Tuyến đường Quốc lộ 10 (đoạn từ đường đi Yên Ninh đến nhà ông Lư thị trấn (đoạn Nga Yên).	Đất ở	315	7.000.000	2.205.000.000
Vị trí 1: Tuyến đường trên địa bàn xã Nga Yên (đoạn Đường mới Bắc trường THPT Ba Đình xã Nga Yên)	Đất ở	130	3.500.000	455.000.000
Vị trí 1: Tuyến đường trên địa bàn xã Nga Yên (đoạn từ cổng quay Nga Yên đến cầu Yên Hải)	Đất ở	457,3	2.000.000	914.600.000
Vị trí 1: Tuyến đường trên địa bàn xã Nga Yên (đoạn từ Quốc lộ 10 đến trường THCS xã Nga Yên)	Đất ở	192	1.500.000	288.000.000
Tổng		1.094,3		3.862.600.000

Nguồn: UBND huyện Nga Sơn

Đất bị thu hồi có nguồn gốc sử dụng rõ ràng, nguồn gốc sử dụng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp, không lấn chiếm. Hồ sơ bồi thường đất của các hộ gia đình được lập đúng và đầy đủ nên các công tác bồi thường của Dự án được diễn ra thuận lợi, theo đó công tác GPMB được tiến hành đúng tiến độ và bàn giao đất kịp thời cho việc xây dựng công trình, bảng 2.4

Bảng 2.4. Kết quả bồi thường đất ở của dự án

STT	Nội dung	Thành tiền (đồng)
1	Bồi thường về đất ở	3.862.600.000
2	Tài sản, vật kiến trúc	2.378.428.000
3	Bồi thường cây cối, hoa màu trên đất	713.000
4	Tổng chi phí KK GPMB 2%	124.835.000
Tổng		6.366.576.000

Nguồn: UBND huyện Nga Sơn

Căn cứ theo quy định của Pháp luật tại từng thời điểm, UBND tỉnh Thanh Hóa đã ban hành các quyết định về bồi thường tài sản, vật kiến trúc, cây trồng hoa màu khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa phù hợp với tình hình thực tế ở địa phương. Biên bản kiểm kê khối lượng thực tế là cơ sở cho việc áp dụng để tính giá bồi thường của các hạng mục công trình, tài sản của từng hộ gia đình. Khi thực hiện dự án, ngoài việc bồi thường đất Sản xuất nông nghiệp, hoa màu trên đất thì các hộ dân bị thu hồi đất còn được hỗ trợ ổn định đời sống theo quyết định 3162/2014/UBND tỉnh Thanh Hóa; quy định tại Khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp: Mức bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp cho 3 dự án được thể hiện ở bảng 2.5.

Bảng 2.5. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp của các dự án

TT	Nội dung bồi thường	Khu đô thị bắc trường THPT Ba Đình	Khu đô thị Bắc Hưng Long	Khu đô thị Tây hành chính
1	Số tiền đền bù về đất NN	4.130.342.000	654.876.000	2.244.040.000
2	Đền bù về hoa màu, vật kiến trúc trên đất	687.194.000	2.285.003.200	1.103.899.000
3	Kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề bằng tiền bằng 1,5 lần giá trị đất NN phải thu hồi	6.195.513.000	982.314.000	3.366.060.000
4	Hỗ trợ ổn định đời sống	1.441.440.000	201.960.000	922.066.000
5	Hỗ trợ di chuyển Mộ	79.000.000		
6	Kinh phí HDGPMB 2%	250.669.780	85.196.029	141.365.498
Tổng		12.784.158.780	4.209.349.229	7.777.430.498

Nguồn: UBND huyện Nga Sơn

+ Hội đồng GPMB lập phương án cho 3 dự án đồng thời phối hợp với UBND cấp xã Nga Yên và Thị trấn Nga Sơn nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án GPMB tại trụ sở UBND xã và Thị trấn, các tiểu khu và nhà văn hóa các thôn. Việc lấy ý kiến nhân dân cơ bản được nhân dân hoàn toàn nhất trí. UBND huyện đã ban hành các quyết định thu hồi đất của các dự án.

Hội đồng GPMB có trách nhiệm chi trả tiền GPMB cho các hộ gia đình có đất bị thu hồi. Cụ thể:

- Đã chi trả được 218 hộ dân của 2 dự án trong đó có 142 hộ dân trong dự án khu đô thị bắc trường THPT Ba Đình và 76 hộ dự án khu đô thị Tây hành chính đảm bảo đúng tiến độ với tổng số tiền chi trả là 26,82 tỷ đồng.

- Chi trả không kịp thời đối với các hộ dân thuộc dự án khu đô thị bắc Hưng Long (Khu trại cá) bao gồm 46 hộ dân, do lấy từ nguồn tiền trúng đấu giá QSD đất của dự án, vì vậy số tiền chi trả cho các hộ dân bị chậm trễ, gây bức xúc trong nhân dân, tuy nhiên sau khi được nhận tiền GPMB các hộ dân không còn bức xúc và không có khiếu kiện về sau.

Các dự án triển khai theo quy định chung của nhà nước, ngoài ra còn chịu chi phối của các

chính sách mà xu hướng ngày càng có lợi cho người dân. Tuy nhiên, việc triển khai các dự án cũng gặp không ít những bất cập đó là: Công tác tuyên truyền, vận động nhân dân còn khó khăn do nhận thức về pháp luật của người dân còn hạn chế, phát sinh sự so sánh về chính sách và giá bồi thường giữa các dự án, khu vực đất thu hồi. Tình trạng lấn chiếm, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vùng dự án vẫn còn xảy ra. Ý thức chấp hành chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về bồi thường, GPMB, vì lợi ích chung của xã hội chậm chuyển biến theo hướng tích cực dẫn đến một số trường hợp người dân cố tình cản trở quá trình thu hồi đất. Một số trường hợp đã được tuyên truyền, vận động nhiều lần nhưng không thống nhất, một số hộ thuộc diện di chuyển chỗ ở gây ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của hộ gia đình cũng là một vấn đề cản trở tiến độ của dự án. Việc chậm chi trả tiền GPMB gây nên bức xúc cho người dân có đất bị thu hồi; chênh lệch giá cả bồi thường, lợi ích kinh tế đã gây nên bức xúc, mâu thuẫn giữa những người chấp hành GPMB.

Nhìn chung cơ chế chính sách của Nhà nước ban hành còn thiếu đồng bộ, nhất là đối với địa bàn tỉnh Thanh Hóa việc hỗ trợ chuyển đổi nghề trong thu hồi đất nông nghiệp chỉ bằng 1,5 lần giá đất so với các tỉnh khác là quá thấp, vì vậy quá trình thực hiện công tác GPMB nói chung gặp không ít khó khăn, vướng mắc.

2.2.4. Thực trạng thanh tra, kiểm tra thực hiện GPMB

UBND huyện cũng đã thành lập các đoàn kiểm tra các dự án khu đô thị trên địa bàn, đặc biệt các dự án chậm triển khai, dự án sử dụng đất chưa đúng quy định của pháp luật đất đai. Từ đó báo cáo và kiến nghị với Hội đồng nhân dân huyện.

UBND huyện thành lập đoàn kiểm tra các dự án chậm triển khai, các trường hợp lấn chiếm đất, sử dụng đất sai mục đích, xử lý hợp thức đất và đưa vào quản lý sử dụng đối với 14 hộ lấn chiếm diện tích tại dự án khu đô thị Bắc Trường THPT Ba Đình....

Tuy nhiên vẫn tồn tại những hạn chế trong việc quản lý sử dụng đất trên địa bàn như: Tình trạng lấn chiếm đất đai, xây dựng nhà trái phép trên đất nông nghiệp còn diễn ra, việc xử lý vi phạm đất đai còn chưa quyết liệt, triệt để dẫn đến việc nhân

dân còn ý kiến, kiến nghị, thắc mắc về giá bồi thường, việc áp giá GPMB đối với các khu vực có sai phạm.

2.3. Giải pháp thúc đẩy công tác GPMB cho các dự án xây dựng khu đô thị trên địa bàn huyện Nga Sơn

2.3.1. Hoàn thiện công tác lập kế hoạch GPMB

- Khi lập kế hoạch và thực hiện GPMB phải đảm bảo trình tự, thủ tục quy định và đúng thực tế từng dự án, đồng thời vận dụng linh hoạt giữa các bước trong trình tự (nhưng đảm bảo quy định), không máy móc theo tuần tự để rút ngắn thời gian GPMB.

- Có phương án GPMB cụ thể cho các trường hợp thuộc diện tái định cư, di chuyển chỗ ở để người dân có đất bị thu hồi có tâm lý yên tâm, tin tưởng vào chủ trương chính sách của nhà nước. Định giá đất để áp dụng cho việc bồi thường GPMB phải đảm bảo sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường tránh trường hợp có sự chênh lệch quá cao. Cần có phương án điều chỉnh giá bồi thường sát với giá thực tế ở từng thời điểm tiến tới hài hòa giữa quyền lợi của người dân và Nhà nước.

2.3.2. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thực hiện GPMB

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực chuyên trách công tác GPMB, thực thi công vụ với tính chuyên nghiệp cao trong lĩnh vực GPMB cần tổ chức tập huấn, bồi dưỡng kiến thức quản lý Nhà nước về đất đai và các chế độ chính sách liên quan đến GPMB, các kỹ năng xử lý tình huống, tiếp xúc với dân, vận động, kiến thức pháp lý... để nâng cao chất lượng thu thập hồ sơ, xây dựng phương án, giải quyết đơn thư của dự án nhằm đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ.

- Mỗi xã nên thành lập 1 tổ quản lý trật tự xây dựng, chống lấn chiếm đất đai để quản lý chặt chẽ đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt, ngăn chặn việc lấn chiếm, xây dựng trái phép và hạn chế việc tranh chấp, đảm bảo cơ sở xác định đúng hiện trạng, nguồn gốc và thời gian sử dụng đất, phục vụ tốt việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ một cách chính xác, đúng quy định.

2.3.3. Thực hiện chặt chẽ các quy định về GPMB

- Việc trích đo phục vụ GPMB phải thực hiện đúng quy trình, phối hợp chặt chẽ với UBND các

xã, thị trấn để kiểm tra nguồn gốc, mục đích sử dụng đất chính xác tránh việc thực hiện không đúng quy trình, thủ tục dẫn đến những sai sót khi GPMB phải điều chỉnh đi điều chỉnh lại, từ đó làm gián đoạn kéo dài thời gian GPMB đối với các dự án.

- Nguồn chi trả cho GPMB được chuẩn bị trước khi quyết định chủ trương đầu tư, để tránh việc không bố trí kịp thời kinh phí chi trả cho người dân, tránh việc làm mất lòng tin của người dân. Khi xác định được đối tượng đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ theo quy định, đã có quyết định thu hồi đất, đã có quyết định phê duyệt phương án thì phải tiến hành chi trả tiền nhanh chóng và đồng loạt cho tất cả các hộ, không nên chi trả từng phần từng khu vực gây ra bức xúc trong Nhân dân vì mỗi giai đoạn khác nhau mức giá thị trường sẽ có sự biến động, người bị thu hồi đất nhận chi phí bồi thường chậm sẽ khó mua lại khu đất mới khi giá ngày một tăng cao.

- UBND tỉnh Thanh Hoá cần xem xét, nâng giá đất nông nghiệp và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho các hộ gia đình với việc tăng hệ số từ 1,5 lên mức cao hơn để sự chênh lệch mức bồi thường giữa các vùng lân cận không quá chênh lệch dẫn đến việc người dân so sánh.

2.3.4. Tăng cường tuyên truyền pháp luật và giải quyết khiếu nại của người dân

- Thực hiện đầy đủ quy trình công khai, minh bạch phương án GPMB, trực tiếp đối thoại, giải đáp những thắc mắc của người dân có đất bị thu hồi.

- Xác minh làm rõ và giải quyết những nội dung mà nhân dân có ý kiến; không để dây dưa kéo dài, đặc biệt là các đơn thư kiến nghị của các đối tượng bị ảnh hưởng các dự án, nhằm kịp thời khắc phục những thiếu sót hoặc giải thích, đả thông những dư luận, thông tin không đúng.

- Hội đồng GPMB phải phối hợp chặt chẽ với UBND các xã, Thị Trấn nơi có đất thu hồi, bằng nhiều hình thức đẩy mạnh vận động, tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật về đất đai, GPMB cũng như mục đích, ý nghĩa của dự án tới các đối tượng có đất bị thu hồi, trước hết là cán bộ, đảng viên, gương mẫu nhằm nâng cao nhận thức về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong việc chấp hành chủ trương GPMB của Nhà nước để thực hiện dự án.

- Trong quá trình thực hiện công tác GPMB, cơ quan được giao nhiệm vụ phải kịp thời báo cáo những khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền để cấp thẩm quyền có hướng chỉ đạo các cơ quan, ban ngành có liên quan kịp thời xử lý, giải quyết đúng theo yêu cầu, làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo, đẩy nhanh tiến độ GPMB đối với các dự án.

3. Kết luận

Cùng với sự quan tâm chỉ đạo của UBND tỉnh, của các cấp, ngành trong việc tháo gỡ khó khăn vướng mắc, nhất là vấn đề quỹ đất tái định cư, bố trí nguồn vốn GPMB, chênh lệch về giá đất nơi đi, nơi đến... UBND huyện sẽ tập trung mọi giải pháp, huy động cả bộ máy chính trị cùng vào cuộc, quyết tâm hoàn thành nhiệm vụ chính trị được giao. Với các giải pháp như trên thì việc GPMB các dự án sẽ được đảm bảo hoặc được rút ngắn hơn so với yêu cầu, kế hoạch đề ra. Tạo được sự đồng thuận trong nhân dân khi thu hồi đất, đặc biệt là đáp ứng được kịp thời quỹ đất sạch cho các nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án, công trình. Từ đó, tạo niềm tin về môi trường đầu tư để các nhà đầu tư yên tâm đầu tư, phát triển, nhằm tạo nguồn lực phát triển cho huyện nhà trong giai đoạn tiếp theo.

Tài liệu tham khảo

1. Phan Trung Hiền, Châu Hoàng Thân, Trần Vang Phủ (2020), *Giáo trình pháp luật về quy hoạch và GPMB*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
2. Lê Hồng Phương (2016), *Tìm hiểu công cụ pháp lý hữu hiệu về đền bù, giải toà, giải quyết tranh chấp về đất đai*, NXB Lao Động, Hà Nội.
3. Báo cáo công tác GPMB huyện Nga Sơn giai đoạn 2014-2021.
4. Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của QH nước CHXHCN Việt Nam.
5. *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP* của Chính phủ ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.
6. *Nghị định số 47/2014/NĐ-CP* của Chính phủ ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.
7. Thông tư số 30/2014/TT- BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài Nguyên và môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.