

ĐÁNH GIÁ THỰC TIỄN TRIỂN KHAI CÔNG TÁC THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

Đào Trung Chính^{1*}, Đặng Hùng Võ², Nguyễn Thanh Trà³

¹ *Nghiên cứu sinh, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội;*

² *Trường Đại học Khoa học Tự nhiên Hà Nội*

³ *Khoa Tài nguyên và Môi trường, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội*

Email: dtchinhmonre@yahoo.com\vo.monre@gmail.com*

Ngày gửi bài: 16.05.2013

Ngày chấp nhận: 21.06.2013

TÓM TẮT

Nghiên cứu này dựa trên số liệu điều tra trên địa bàn 3 thành phố: Hà Nội, Đà Nẵng, thành phố Hồ Chí Minh và 4 tỉnh: Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Long An, Bình Dương với 3 đối tượng là: 1.445 hộ gia đình, 70 doanh nghiệp sử dụng đất và 224 cán bộ địa phương; nhằm đánh giá việc thực hiện các quy định về: chuyển đổi đất đai, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Về chuyển đổi đất đai: đa số các hộ dân, doanh nghiệp cho rằng nên thực hiện theo hình thức thỏa thuận, các cán bộ địa phương đề nghị cả 2 cơ chế bắt buộc và tự nguyện. Về thu hồi đất: cơ bản các hộ dân đánh giá đã thực hiện theo đúng trình tự, hợp lý và đảm bảo tính minh bạch; các doanh nghiệp cho rằng còn khó khăn trong tiếp cận đất đai do nhiều quy định chồng chéo. Về bồi thường: nhiều ý kiến đề nghị khung giá đất được ban hành định kỳ 1-3 năm một lần; phải xác định giá đất cụ thể để bồi thường. Về hỗ trợ: cần giao đất sản xuất mới, tăng mức hỗ trợ ổn định đời sống, việc làm. Về tái định cư: cần tăng diện tích các căn hộ tái định cư, đất dịch vụ hoặc ưu tiên được mua nhà, đất thuộc các dự án phát triển đô thị với giá ưu đãi và được miễn thuế. Các đề xuất trên là cơ sở để hoàn thiện pháp luật về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Từ khóa: Bồi thường, chuyển đổi đất đai, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.

Assessment of Implementing the Land Acquisition, Compensation, Supports and Resettlement as Stipulated by Law

ABSTRACT

The research was based on the survey data collected from three cities: Ha Noi, Da Nang and Ho Chi Minh and four provinces: Vinh Phuc, Quang Ninh, Long An and Binh Duong. Data collection involved 1,445 households, 70 entrepreneurs using land and 224 local government officials in order to assess the implementation of regulations on change of land use purpose, land acquisition, compensation, support and resettlement. In terms of change of land use purpose, the majority of households and entrepreneurs suggest that agreement/negotiation should be applied; while local officials support the coexistence of compulsory and voluntary mechanisms. Land acquisition as evaluated by most households was accordingly implemented followed the order prescribed and ensuring transparency whereas the enterprises argue that there are still difficulties in accessing land due to many overlapping regulations. In terms of compensation: many comments suggest that land price frames should be built and issued every 1-3 years and specific land price must be determined for compensation. In terms of support policy, new production land should be allocated, the level of support for livelihood and employment stability should be increased. The area for resettlement, land for service should be increased or land users whose lands have been acquired should be given the priority of buying house or land in urban development project with preferential prices and tax exemption. The above-mentioned recommendations can be considered as basis to improve legislation in land acquisition, compensation and support for resettlement.

Keywords: Change of land use purpose, compensation, land acquisition, support, resettlement.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong thời gian gần đây, vấn đề thực hiện cơ chế Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng đất để giao đất cho các nhà đầu tư vẫn đang gây nhiều bức xúc trong thực tế triển khai, nhất là những bức xúc của người bị thu hồi đất về thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Đặng Hùng Võ, 2009). Mặc dù các quy định của pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã từng bước được hoàn thiện, ngày càng rõ ràng, cụ thể về nguyên tắc, điều kiện, đơn giá thực hiện bồi thường, hỗ trợ về đất đai và tài sản khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, về lý thuyết kinh tế đất đai, việc bồi thường một giá trị lớn hơn giá trị mà họ nhận được từ đất có thể được coi là đã phù hợp, nhưng đất đai có những đặc trưng riêng, ngày càng khan hiếm, điều này tương ứng với giá đất luôn luôn có xu hướng tăng ngay cả khi nó không được sử dụng, vì vậy người sử dụng đất luôn có xu hướng yêu cầu giá bồi thường về đất cao hơn nhiều lần so với thực tế (Đặng Thái Sơn, 2002). Chính điều này đã làm nảy sinh nhiều vướng mắc trong việc thực hiện các thủ tục khi thu hồi đất. Để có thêm thông tin từ thực tế giúp cho việc hoàn thiện chính sách đất đai, chúng tôi tiến hành nghiên cứu thực tiễn triển khai công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại một số tỉnh, thành phố.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Điều tra thu thập số liệu, thông tin

Các địa bàn khảo sát được lựa chọn là những địa phương có nhiều đổi mới trong việc chuyển đổi đất đai, thu hồi đất, tạo quỹ đất để thực hiện các dự án phát triển khu đô thị, khu dân cư mới, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, gồm 7 tỉnh, thành phố: Hà Nội, Đà Nẵng, thành phố Hồ Chí Minh, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Long An, Bình Dương.

Phương pháp điều tra xã hội học được lựa chọn để thu nhận thông tin, các mẫu điều tra được lựa chọn ngẫu nhiên từ 3 loại đối tượng, cụ thể như sau:

- Điều tra các hộ gia đình được thực hiện đối với trường hợp bị thu hồi đất ở, đất sản xuất

nông nghiệp và bị thiệt hại về nhà cửa, cây lâu năm, hoa màu trên đất với 1.445 hộ gia đình.

- Điều tra các doanh nghiệp được thực hiện đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án phát triển khu đô thị, khu dân cư mới, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với 70 doanh nghiệp.

- Điều tra đối với cán bộ địa phương được thực hiện đối với các cán bộ trực tiếp làm công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Số lượng cán bộ được điều tra có sự khác nhau tại từng địa bàn, do đa số các địa phương chỉ cử cán bộ trả lời mang tính đại diện cho cơ quan với 224 cán bộ địa phương.

2.2. Xử lý, phân tích thông tin, tài liệu sơ cấp

Phân tích thông tin tài liệu, số liệu theo phương pháp thống kê mô tả để chỉ ra mong muốn của các đối tượng được điều tra và định hướng cần hoàn thiện các quy định về chuyển đổi đất đai, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong thực tiễn. Số liệu được xử lý bằng phần mềm Excel.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

Kết quả điều tra được tổng hợp, đánh giá theo các nội dung: chuyển đổi đất đai; chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc tổ chức thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bảng 1 trình bày tổng hợp chung về các đối tượng điều tra.

3.1. Cơ chế chuyển đổi đất đai

3.1.1. Phạm vi áp dụng cơ chế chuyển đổi đất đai tự nguyện, chuyển đổi đất đai bắt buộc

Việc tạo quỹ đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế, theo đề xuất của các hộ dân (tại khu vực điều tra) chủ yếu là thực hiện với hình thức thỏa thuận và chiếm tỷ lệ cao hơn so với đề xuất Nhà nước thu hồi đất. Để lý giải cho đề xuất này, các hộ cho rằng thỏa thuận mới đảm bảo các quyền sử dụng đất của họ, giá cả phù hợp với thị trường hơn và không phải thực hiện

nhiều thủ tục rườm rà, tiền bồi thường doanh nghiệp chi trả nhanh hơn. Thực tế là người dân không quan tâm nhiều đến quy định về các chính sách hỗ trợ mà luôn có một bài toán so sánh giá trị đền bù về đất và giá đất thị trường tại thời điểm hiện tại.

Nhiều hộ có ý kiến Nhà nước cần cân nhắc việc thu hồi đất nông nghiệp của dân để thực hiện các dự án phát triển kinh tế. Nhiều diện tích đất nông nghiệp đã bị thu hồi nhưng chưa đưa vào sử dụng mà Nhà nước hiện cũng chưa có những giải pháp kịp thời, đất nông nghiệp sau khi thu hồi lại để hoang hóa trong khi nông dân không còn đất để sản xuất (Bảng 2).

Theo số liệu điều tra, có tới 1096/1445 hộ cho rằng đối với các dự án phát triển kinh tế nên để các doanh nghiệp tự thỏa thuận với người dân về mức bồi thường. Tuy nhiên về phương án này, bên cạnh những ưu điểm như mức giá cao, để đạt được sự đồng thuận của những hộ có đất bị thu hồi, nhưng lại tiềm ẩn sự bất bình đẳng giữa các dự án với nhau và giữa các hộ dân trong cùng một dự án.

Có đến 87% doanh nghiệp được điều tra quan tâm đến chính sách thỏa thuận với người dân để có đất thực hiện các dự án. Chính sách này được doanh nghiệp vận dụng khá linh hoạt

Bảng 1. Tổng hợp chung về các đối tượng được điều tra

Địa bàn điều tra	Hộ gia đình			Doanh nghiệp		Số cán bộ được điều tra
	Số hộ điều tra (hộ)	Tổng số nhân khẩu (người)	Tổng diện tích đất sử dụng (m ²)	Số doanh nghiệp	Diện tích (ha)	
TP Hà Nội	305	1.342	407.575	10	186,50	5
Vĩnh Phúc	195	934	351.283	10	435,20	10
Quảng Ninh	195	786	355.66	10	362,30	20
TP Đà Nẵng	296	1.296	336.33	10	264,10	10
Long An	202	905	954.686	10	795,12	4
Bình Dương	105	499	991.104	10	1.354,00	25
TP. HCM	147	661	268.378	10	652,40	150
Tổng cộng	1445	6.423	3.665.016	70	4049,62	224

Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra năm 2012

Bảng 2. Tổng hợp ý kiến các hộ gia đình về cơ chế chuyển đổi đất đai (Đơn vị tính: hộ)

Địa bàn điều tra	Tổng số hộ	Nhà nước thu hồi toàn bộ	Tự thỏa thuận		
			Tổng số	Doanh nghiệp tự thỏa thuận	Nhà nước thu hồi và giao cho DN tự thỏa thuận
TP Hà Nội	305	22	283	282	1
Vĩnh Phúc	195	0	195	194	1
Quảng Ninh	195	100	95	43	52
TP Đà Nẵng	296	139	157	42	115
Long An	202	51	151	113	38
Bình Dương	105	21	84	39	45
TP Hồ Chí Minh	147	16	131	63	68
Tổng cộng	1445	349	1096	776	320

Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra năm 2012

bởi các ưu điểm chủ động về thời gian thực hiện, đảm bảo tiến độ đầu tư theo yêu cầu của họ mặc dù chi phí ban đầu có tốn kém hơn nhưng xét về lợi nhuận tổng thể thì không có ảnh hưởng nhiều. Khi chính sách này được mở ra cũng là lúc rất nhiều dự án phát triển nhà ở, khu đô thị, các dự án sản xuất kinh doanh ngoài khu công nghiệp được hình thành. Sự thành công của các Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Khu đô thị thành phố mới Bình Dương và hàng loạt các dự án sản xuất kinh doanh ngoài khu công nghiệp ở Long An là những minh chứng và bài học cụ thể về việc áp dụng chính sách này.

Các cán bộ địa phương đều đánh giá cao vai trò tích cực của cơ chế chuyển đổi đất đai trong việc khai thác tiềm năng đất đai, tăng nguồn thu ngân sách, tạo sự dịch chuyển cơ cấu sản

xuất, ngành nghề trong khu vực nông nghiệp, nông thôn, tạo hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại hơn; đồng thời cũng góp phần tạo việc làm mới, tăng thêm các phúc lợi xã hội, công cộng. Nhìn chung họ vẫn ủng hộ tồn tại song song cả 2 cơ chế chuyển đổi đất đai bắt buộc và tự nguyện. Trong cơ chế tự nguyện, các ý kiến đề xuất nên khuyến khích hình thức thuê đất, góp vốn bằng đất nhằm giảm áp lực về hỗ trợ chuyển đổi nghề, tạo việc làm, giải quyết sinh kế cho người có đất bị thu hồi. Hình thức thuê đất, góp vốn bằng đất đã bước đầu xuất hiện tại một số địa phương (như góp đất trồng cao su tại Sơn La, cánh đồng mẫu lớn tại An Giang), tuy nhiên còn thiếu khung pháp lý quy định chi tiết về quyền lợi các bên tham gia, trình tự và thủ tục thực hiện để các địa phương vận dụng.

Bảng 3. Tổng hợp ý kiến doanh nghiệp về cơ chế chuyển đổi đất đai

TT	Địa bàn điều tra	Số doanh nghiệp	Nhà nước thu hồi đất	DN tự thỏa thuận
1	TP Hà Nội	10	2	8
2	Vĩnh Phúc	10	0	10
3	Quảng Ninh	10	2	8
4	TP Đà Nẵng	10	2	8
5	Long An	10	0	10
6	Bình Dương	10	0	10
7	TP Hồ Chí Minh	10	3	7
Tổng cộng		70	9	61

Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra năm 2012

Bảng 4. Đề xuất hình thức tạo quỹ đất để chuyển đổi đất đai

TT	Địa bàn điều tra	Số cán bộ được điều tra	Nhà nước thu hồi	Tự thỏa thuận		
				Tổng số	Nhận chuyển nhượng	Thuê quyền, góp vốn bằng QSD đất
1	TP Hà Nội	5	2	3	1	2
2	Vĩnh Phúc	10	10	0	0	0
3	Quảng Ninh	20	20	0	0	0
4	TP Đà Nẵng	10	5	5	2	3
5	Long An	4	4	0	0	0
6	Bình Dương	25	16	9	5	4
7	TP Hồ Chí Minh	150	81	69	41	28
Tổng số		224	138	86	49	37

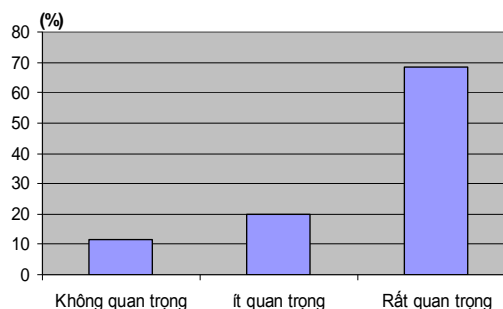
Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra năm 2012

Bên cạnh kết quả điều tra tại 7 tỉnh, thành phố nêu trên, quá trình tổng kết việc thi hành Luật đất đai năm 2003 đã tổ chức lấy ý kiến một số Bộ, ngành và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về cơ chế chuyển đổi đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành (thực hiện theo hai cơ chế Nhà nước thu hồi đất và nhà đầu tư tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Hầu hết các ý kiến đều cho rằng thực hiện chuyển đổi đất đai theo 2 cơ chế như quy định hiện hành đã cơ bản đáp ứng được cho các mục tiêu về quốc phòng, an ninh, các dự án phục vụ mục tiêu quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội; cần tiếp tục thực hiện các cơ chế này; tuy nhiên cần có quy định chi tiết hơn nữa đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất cũng như các trường hợp nhà đầu tư được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế (Chính phủ (2013), *Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)* – 05/2013).

3.1.2. Thu hồi đất

Về cơ bản các hộ dân đánh giá việc thu hồi được thực hiện theo đúng trình tự quy định, hợp lý và đảm bảo tính minh bạch. Một số nhận định về sự không minh bạch, không nhất quán trong thu hồi đất xuất phát từ một số nguyên nhân khác nhau như: so sánh giữa một dự án

này với một dự án khác nhưng không gắn kết với chính sách quy định ở mỗi giai đoạn có khác nhau. Một số hộ cho rằng những người không chấp hành chính sách của Nhà nước, di chuyển sau được hưởng thêm các khoản hỗ trợ khác...hay sự không minh bạch trong quá trình kiểm đếm tài sản cũng được người dân chỉ ra (Bảng 5).



Hình 1. Mức độ quan trọng đối với hỗ trợ về các thủ tục hành chính

Một trong nhiều khó khăn của doanh nghiệp là mặt bằng sản xuất, đặc biệt trong vấn đề tiếp cận đất đai với nhiều quy định còn chồng chéo. Theo ý kiến của các doanh nghiệp để giải quyết tình trạng này, cần lập các sàn giao dịch những dự án đầu tư và sàn giao dịch quy hoạch tương tự như sàn giao dịch bất động sản. Có thể

Bảng 5. Đánh giá của người dân về trình tự thu hồi đất

TT	Địa bàn điều tra	Tổng số hộ	Phù hợp				Chưa phù hợp			
			Tổng số	Đúng trình tự quy định	Hợp lý	Minh bạch	Tổng số	Không đúng trình tự	Rườm rà	Không minh bạch
1	TP Hà Nội	305	174	82	46	46	131	5	101	25
2	Vĩnh Phúc	195	78	45	15	18	117	53	35	29
3	Quảng Ninh	195	145	52	42	51	50	17	25	8
4	TP Đà Nẵng	296	205	73	61	71	91	34	53	4
5	Long An	202	146	53	42	51	56	12	38	6
6	Bình Dương	105	77	29	20	28	28	12	16	0
7	TP Hồ Chí Minh	147	114	45	33	36	33	5	24	4
	Tổng cộng	1445	939	379	259	301	506	138	292	76

Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra năm 2012

đưa vào các sàn giao dịch có uy tín hoặc thành lập các sàn giao dịch chỉ có các dự án đầu tư chưa có hoặc đã có chủ đầu tư cùng với quy hoạch chi tiết. Khi đó, người muốn được giao đất, thuê đất chỉ việc lên sàn giao dịch dự án đầu tư tìm địa điểm. Phương thức làm này sẽ đảm bảo tính minh bạch hơn.

Theo ý kiến của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chính sách đất đai hiện hành còn chưa nhất quán, chưa đảm bảo tính bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa các thành phần đầu tư. Cụ thể, theo quy định, nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân nước ngoài không được trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các tổ chức trong nước của Việt Nam được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất một lần. Do vậy, để nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức trong nước này, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế trong nước đó sẽ phải “đi đường vòng”, bằng cách nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thành lập liên doanh sau đó thực hiện giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp vào vốn điều lệ hoặc cổ phần trong công ty liên doanh. Phương thức hợp tác này gây ra nhiều phiền toái và mất thời gian cho các bên. Khi được hỏi về mức độ quan trọng khi doanh nghiệp được các cơ quan nhà nước hỗ trợ về các thủ tục hành chính trong triển khai thực hiện các dự án, đặc biệt là công tác giải phóng mặt bằng thì hầu hết (69%) các doanh nghiệp đều cho rằng đây là vấn đề rất quan trọng (Hình 1). Đồng thời, khi được hỏi về việc bổ sung các chính sách về thu hồi đất đai thì hầu hết các doanh nghiệp đều kiến nghị cần phải đổi mới các chính sách như: cải cách các thủ tục về thu hồi đất đai (33%); bổ sung chính sách về giá đất (32%) và quy định đơn giản hơn về xác định nguồn gốc đất.

3.1.3. Tổ chức thực hiện

Kết quả phỏng vấn từ các hộ cho thấy, tại thành phố Đà Nẵng, Quảng Ninh, Long An tính chuyên nghiệp và việc làm đúng chức trách không gây sách nhiễu với dân trong công tác thu hồi được đánh giá cao hơn so với 4 tỉnh, thành phố còn lại. Tuy nhiên, đối với tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện do trình độ còn hạn chế, chất

lượng chưa đồng đều, số lượng mỏng nên khi tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất hiệu quả còn chưa cao.

Kết quả điều tra từ các doanh nghiệp về công tác thu hồi đất, tạo quỹ đất nhằm đáp ứng cho việc thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội, hầu hết các doanh nghiệp được hỏi đều kiến nghị thành lập một cơ quan, doanh nghiệp thuộc Nhà nước (với gần 75%) và có các chi nhánh tại các tỉnh trong cả nước để thực hiện nhiệm vụ này trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

3.1.4. Quá trình lập phương án thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

Có tới 95,8% số hộ tham gia vào quá trình đàm phán đền bù; 4,2% số hộ không tham gia đàm phán do không có mặt tại địa phương. 48% số hộ trả lời thời gian đàm phán đền bù thông thường là từ 1-2 tháng. 52% số hộ cho biết thời gian đàm phán kéo dài từ 3-4 tháng. 77,7% số hộ cho rằng thời gian như vậy là phù hợp, 11% số hộ đánh giá thời gian là quá dài. 79,2% số hộ hài lòng với kết quả đàm phán; 11,8% số hộ không hài lòng với kết quả đàm phán ngay trong lần 1 và nguyên nhân chủ yếu là do các hộ không đồng thuận về giá đền bù, họ cho rằng việc vận dụng xác định mốc thời gian quy định để tính giá cho các loại đất là không phù hợp. Tỷ lệ số hộ không hài lòng với kết quả đàm phán chủ yếu tập trung tại các địa bàn như thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Vĩnh Phúc,

3.2. Bồi thường

3.2.1. Đối tượng chịu ảnh hưởng của việc chuyển đổi đất đai bắt buộc

Việc triển khai các dự án chủ yếu thu hồi vào đất nông nghiệp, đối tượng bị thu hồi đất làm sản xuất nông nghiệp cũng chiếm đến 69%, tiếp đó là thu hồi vào đất ở tại khu dân cư nông thôn. Việc thu hồi đất thực hiện các dự án nêu trên không chỉ ảnh hưởng đến địa bàn sinh sống mà còn ảnh hưởng đến phương kế sinh nhai của các hộ, đặc biệt là các hộ sản xuất nông nghiệp.

Ở mỗi địa phương đều có những cách làm, cách vận dụng khác nhau, vì thế mức độ hài

lòng của người dân đối với chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cũng rất khác nhau, thể hiện qua việc đánh giá về mức độ ổn định đời sống, mức độ đảm bảo đời sống của nguồn thu nhập sau thu hồi đất. Long An là địa phương có tỷ lệ cao nhất về số hộ hài lòng với cuộc sống sau thu hồi đất, tuy nhiên tỷ lệ này cũng chỉ đạt 50%.

3.2.2. Sử dụng khoản tiền bồi thường

Qua điều tra các hộ về việc sử dụng số tiền bồi thường, có 65% tổng số hộ sử dụng tiền để xây nhà, mua sắm các trang thiết bị cơ bản và chia cho con cái, chỉ có khoảng 25% số hộ sử dụng tiền để sản xuất kinh doanh chuyển đổi nghề và 10% số hộ gửi tiền vào các ngân hàng. Đã xuất hiện nhiều trường hợp sử dụng khoản tiền bồi thường không có kế hoạch nên chỉ sau một thời gian ngắn các hộ này lại lâm vào tình trạng thất nghiệp, đói nghèo (Bảng 6).

3.2.3. Xác định giá đất bồi thường

Chính sách giá đất hiện hành còn nhiều mâu thuẫn do vừa quy định khung giá vừa quy định phải sát với giá thị trường đã dẫn đến phức tạp hoá trong quá trình áp dụng, khi bồi thường dân luôn khiếu nại Nhà nước và doanh nghiệp định giá bồi thường thấp (đòi bồi thường giá cao) nhưng khi thu tiền sử dụng đất lại khiếu nại giá cao (đòi nộp tiền ít), gây nhiều khó khăn, trở ngại cho doanh nghiệp khi tìm kiếm mặt bằng sản xuất kinh doanh. Theo số liệu điều tra thực

tế, có 628/1.445 hộ có kiến nghị nâng giá bồi thường vì với mức bồi thường hiện nay không đảm bảo sự ổn định đời sống. Có nhiều ý kiến đề nghị sửa đổi khung giá đất được xây dựng và ban hành định kỳ 1 - 3 năm một lần; khi thu hồi đất, phải xác định giá đất cụ thể.

Cũng vẫn nội dung về giá đất, đa số ý kiến của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nghiêng về phương án tiếp tục duy trì khung giá đất và giữ ổn định 5 năm, quy định cụ thể về nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất cụ thể, quy định cơ chế cụ thể để xử lý vấn đề giá giáp ranh nhằm giải quyết tận gốc các khiếu kiện về giá đất bồi thường đối với những trường hợp công trình, dự án đi qua nhiều tỉnh, thành phố (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2012).

3.3. Hỗ trợ

3.3.1. Chuyển đổi nghề, giải quyết việc làm

Kết quả điều tra cho thấy, 100% các hộ dân bị thu hồi đất đều không được tham gia đào tạo trực tiếp mà được Nhà nước trả bằng tiền. Một số hộ đã đi học nghề, tuy nhiên chỉ có 17% lao động đã học nghề có thể áp dụng ngành nghề đã đào tạo, còn đến 83% lao động đi học nghề trả lời không áp dụng vào công việc ngành nghề đã đào tạo. Trong 1.445 hộ phỏng vấn, chỉ có 345 lao động của các hộ này tìm kiếm được công việc tại chính dự án đã thu hồi đất, 313 lao động của các hộ tìm kiếm được công việc tại các dự án khác.

Bảng 6. Hình thức sử dụng tiền bồi thường của các hộ có đất bị thu hồi

TT	Địa bàn điều tra	Tổng số hộ	Xây dựng mới nhà	Mua sắm tài sản	Chia cho con cái	Gửi tiền tiết kiệm	Cho con cái đi học	Đầu tư sản xuất/mua đất
1	TP Hà Nội	305	124	38	21	47	17	58
2	Vĩnh Phúc	195	66	45	14	29	10	31
3	Quảng Ninh	195	40	27	6	25	50	47
4	TP Đà Nẵng	296	169	21	15	19	9	63
5	Long An	202	82	15	1	7	1	96
6	Bình Dương	105	37	5	6	9	12	36
7	TP Hồ Chí Minh	147	92	1	2	14	7	31
Tổng cộng		1445	610	152	65	150	106	362

Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra năm 2012

Trong khi đó khả năng thu hút lao động vào các khu công nghiệp còn thấp, chưa đến 35% tổng số lao động đang làm việc, chưa kể một lượng lớn lao động không đáp ứng yêu cầu về tay nghề (chỉ có 27,23% lao động bị thu hồi đất tốt nghiệp trung học phổ thông và 14% lao động được đào tạo chuyên môn kỹ thuật từ sơ cấp hoặc học nghề). Tuy nhiên, phần lớn lao động tại khu vực nông thôn hiện nay đều rơi vào độ tuổi đã khá cao, trên 35 tuổi, khó có thể học những nghề đòi hỏi nhiều chất xám.

3.3.2. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất

Kết quả điều tra thu được 470 ý kiến của những hộ trong diện được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất cho thấy một số địa phương đã có những đổi mới để khôi phục nguồn thu nhập cho người dân. Vĩnh Phúc đã thực hiện chính sách cấp đất dịch vụ cho người bị thu hồi đất phát triển các khu công nghiệp để người dân chuyển hướng từ sản xuất nông nghiệp thuần túy sang phát triển dịch vụ phụ cận khu công nghiệp. Bình Dương do đã trải qua giai đoạn thu hồi đất cho phát triển công nghiệp cao điểm từ năm 2000-2005, việc thu hồi đất cho phát triển khu, cụm công nghiệp mới tại các khu vực trung tâm của tỉnh hầu như hạn chế, việc thu hồi hiện nay chủ yếu là thực hiện các dự án phát triển nhà ở. Các điểm bố trí tái định cư khá thuận lợi để cho người dân chuyển hướng làm

dịch vụ phụ cận khu, cụm công nghiệp. Tại Đà Nẵng, đi đôi với chính sách chỉnh trang đô thị, việc bố trí tái định cư cũng được chính quyền địa phương quan tâm xem xét theo hướng để người dân có nhiều cơ hội ổn định cuộc sống và khôi phục thu nhập hơn.

3.4. Tái định cư

Việc tổ chức tái định cư cho các hộ dân có đất bị thu hồi trong thời gian qua đã được các cấp, ngành quan tâm. Chỗ ở tái định cư và đời sống của người dân cơ bản được đảm bảo. Thành phố Đà Nẵng là một trong những địa phương có nhiều cách làm tốt trong thực hiện tái định cư, trong đó đã làm tốt việc chia sẻ lợi ích giữa các nhà và người dân, chỉnh trang lại các khu đô thị, các tuyến phố, phát triển đô thị kiểu mẫu ở Việt Nam. Qua điều tra các hộ dân thuộc diện tái định cư tại các địa phương, có 230/275 hộ có ý kiến đề nghị tăng diện tích các căn hộ tái định cư, đất dịch vụ; có 24/275 hộ có kiến nghị cần có chính sách ưu tiên cho người dân được đăng ký mua đất thuộc các dự án phát triển nhà, đô thị với giá ưu đãi; một số hộ có ý kiến đề nghị đổi đất theo tỷ lệ 100%, thực chất đây là phương án tối ưu nhất, tuy nhiên không khả thi khi mà quỹ đất hiện nay tại các địa phương ngày càng bị thu hẹp lại, các địa phương đa số vẫn bố trí việc tái định cư tại các điểm tập trung hoặc có mức hỗ trợ để người dân có đất bị thu hồi có thể tạo lập cho gia đình một nơi ở mới.

Bảng 7. Kiến nghị của hộ gia đình về hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất

TT	Điều bàn điều tra	Tổng số hộ	Cấp bổ sung đất (sản xuất) sau khi bị thu hồi	Tăng mức hỗ trợ ổn định đời sống	Tạo công ăn việc làm cho người bị thu hồi hết đất SX
1	TP Hà Nội	54	20	4	30
2	Vĩnh Phúc	73	39	20	14
3	Quảng Ninh	104	35	2	67
4	TP Đà Nẵng	97	18	22	57
5	Long An	71	15	17	39
6	Bình Dương	26	11	12	3
7	TP HCM	45	22	15	8
Tổng cộng		470	160	92	218

Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra năm 2012

Bảng 8. Kiến nghị của hộ gia đình về tái định cư

TT	Điều bản điều tra	Tổng số hộ	Đất đổi đất theo tỷ lệ 100%	Ưu tiên người dân đăng ký mua đất dự án giá ưu đãi	Miễn thuế đất khi người dân mua ở nơi khác	Tăng diện tích đất dịch vụ, TĐC
1	TP Hà Nội	62	0	0	0	62
2	Vĩnh Phúc	50	4	6	4	36
3	Quảng Ninh	32	0	11	0	21
4	TP Đà Nẵng	46	3	0	0	43
5	Long An	49	9	0	0	40
6	Bình Dương	23	0	6	0	17
7	TP Hồ Chí Minh	13	1	1	0	11
Tổng cộng		275	17	24	4	230

Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra năm 2012

4. KẾT LUẬN

Về cơ chế chuyển đổi đất đai, theo đa số các hộ dân và doanh nghiệp cho rằng nên thực hiện theo hình thức thỏa thuận, các cán bộ địa phương vẫn ủng hộ tồn tại song song cả 2 cơ chế chuyển đổi đất đai bắt buộc và tự nguyện. Về thu hồi đất, các doanh nghiệp cho rằng một trong nhiều khó khăn là mặt bằng sản xuất, đặc biệt trong vấn đề tiếp cận đất đai với nhiều quy định còn chồng chéo. Về bồi thường: chính sách giá đất hiện hành còn nhiều mâu thuẫn, nhiều ý kiến đề nghị sửa đổi khung giá đất được xây dựng và ban hành định kỳ 1-3 năm một lần; khi thu hồi đất, phải xác định giá đất cụ thể. Về hỗ trợ: cần quan tâm đến việc giao đất sản xuất mới cho những trường hợp đã bị thu hồi phần lớn hoặc thu hồi hết đất sản xuất; tăng mức hỗ trợ ổn định đời sống, việc làm. Về tái định cư: tăng diện tích các căn hộ tái định cư, đất dịch vụ hoặc ưu tiên cho

người dân được đăng ký mua đất thuộc các dự án phát triển nhà, đô thị với giá ưu đãi, thực hiện cơ chế đất đổi đất hay miễn thuế khi người dân mua đất tại các dự án khác.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012). Báo cáo tổng kết Nghị quyết số 26-NQ/TW về tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước – 10/2012.
- Chính phủ (2013). Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) – 05/2013.
- Đặng Thái Sơn (2002). Đề tài nghiên cứu xã hội học về chính sách đền bù giải phóng mặt bằng và tái định cư, Viện Nghiên cứu Địa chính - Tổng cục Địa chính.
- Đặng Hùng Võ (2009). Báo cáo đề xuất về hoàn thiện chính sách Nhà nước thu hồi đất và cơ chế chuyển đổi đất đai tự nguyện ở Việt Nam - 6/2009.