

# ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN ĐỊNH, TỈNH THANH HÓA

Đỗ Thị Tâm<sup>1</sup>, Vũ Thị Xuân<sup>2</sup>, Trịnh Xuân Hạnh<sup>3</sup>, Nguyễn Bá Long<sup>4</sup>

<sup>1,2</sup>Học viện Nông nghiệp Việt Nam

<sup>3</sup>UBND huyện Yên Định

<sup>4</sup>Trường Đại học Lâm nghiệp

## TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng công tác thu hồi đất và giao đất tại huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa. Tiến hành chọn 02 dự án điển hình để điều tra đánh giá công tác giao đất, thu hồi đất tại huyện Yên Định. 140 hộ được chọn ngẫu nhiên từ các hộ bị thu hồi đất tại 02 dự án đã chọn để phỏng vấn. Kết quả nghiên cứu cho thấy công tác thu hồi đất, giao đất đã thực hiện đúng tiến độ, đúng pháp luật và được đại đa số người bị thu hồi đất đồng ý. Một số tồn tại là: việc lấy ý kiến tham vấn cộng đồng chưa được thực hiện đầy đủ, giá đất bồi thường thấp hơn giá thị trường; phương án bồi thường và hỗ trợ chủ yếu bằng tiền; hỗ trợ giới thiệu việc làm chưa đầy đủ. Các quy định về giám sát và điều kiện để đảm bảo các cam kết được thực hiện chưa được chi tiết trong quyết định giao đất. Để nâng cao hiệu quả giao đất, thu hồi đất cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau: đa dạng hoá phương án bồi thường, hỗ trợ; xây dựng chính sách hỗ trợ dài hạn và tạo việc làm; có hướng dẫn sử dụng các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ một cách hiệu quả.

**Từ khoá:** Giao đất, huyện Yên Định, thu hồi đất.

## I. ĐẶT VẤN ĐỀ

Việt Nam đang trong thời kỳ thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, nhiều dự án đầu tư đang được triển khai xây dựng. Thu hồi đất, giao đất là một trong những khâu quan trọng khi thực hiện dự án, đồng thời là vấn đề nhạy cảm vì nó tác động đến nhiều lĩnh vực của đời sống xã hội, đặc biệt là đối với người bị thu hồi đất. Trong điều kiện quỹ đất có hạn, giá đất ngày càng cao và nền kinh tế thị trường ngày càng gây áp lực lên tài nguyên đất thì lợi ích của người sử dụng đất khi nhà nước thu hồi đất vẫn đang là một vấn đề hết sức nóng bỏng và cấp bách. Hiện nay, ở các địa phương công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đang gặp nhiều khó khăn, phức tạp. Riêng năm 2015, huyện Yên Định đã thực hiện công tác giao đất đối với 593 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích là 7,36 ha và thu hồi đất tại 18 xã với diện tích 41,3 ha. Dự án xây dựng công trình đường nối đường tỉnh 516B với quốc lộ 45 và dự án xây dựng nhà máy sản xuất giấy được thực hiện tại các xã Định Bình, Định Liên có diện tích 33,3 ha. Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá thực trạng việc tổ chức thực hiện công tác thu hồi đất, giao đất ở một số dự án thuộc huyện Yên Định, từ đó đề xuất một số giải pháp và kiến nghị góp phần giải quyết những tồn tại, khó khăn trong quá trình thực hiện thu

hồi đất, giao đất.

## II. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Nội dung nghiên cứu

- Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội và quản lý đất đai tại huyện Yên Định.

- Đánh giá thu hồi đất ở 2 dự án nghiên cứu tại huyện Yên Định.

- Đánh giá giao đất ở 2 dự án nghiên cứu tại huyện Yên Định.

- Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện công tác thu hồi đất, giao đất.

### 2.2. Phương pháp nghiên cứu

#### 2.2.1. Phương pháp thu thập tài liệu

- Số liệu thứ cấp: Nguồn số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất, báo cáo chuyên ngành; kết quả thống kê, kiểm kê đất đai... được thu thập từ các cơ quan nhà nước, các sở, các phòng, ban trong huyện (Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Ban Giải phóng mặt bằng).

- Nguồn số liệu sơ cấp: Được thu thập từ 140 phiếu điều tra (mỗi dự án 70 phiếu), theo phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên từ các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi theo mẫu phiếu soạn sẵn. Các tiêu chí điều tra gồm: thông tin chung về hộ gia đình, cá nhân, việc sử dụng đất của hộ; ý kiến đánh giá của hộ về công tác

thu hồi đất, giao đất; tình hình sử dụng tiền bồi thường và những khó khăn của hộ khi bị thu hồi đất.

**2.2.2. Phương pháp phân tích và xử lý số liệu**

Số liệu tài liệu thu thập được tiến hành tổng hợp, phân tích xử lý bằng phần mềm Excel. Để đánh giá công tác thu hồi đất và giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn huyện Yên Định, nhóm tác giả sử dụng các tiêu chí sau:

- Công tác thu hồi đất: quy trình thu hồi, tình hình thực hiện các quyết định thu hồi, quá trình lập phương án thu hồi. Với mỗi tiêu chí sẽ được đánh giá bằng cách so sánh thực tế quá trình thực hiện với các quy định của pháp luật về thu hồi đất. Mỗi tiêu chí sẽ được đánh giá trên các mặt: (i) Xác định đối tượng thu hồi đất; (ii) Cách thức tiến hành và (iii) Kết quả thực hiện;

- Công tác giao đất được đánh giá bằng cách so sánh thực tế quá trình thực hiện với các quy định của pháp luật về giao đất. Với các tiêu chí đánh giá là: xác định đối tượng giao đất, quy trình giao đất và kết quả thực hiện.

**III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN**

**3.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội và công tác quản lý đất đai tại huyện Yên Định**

Yên Định nằm cách thành phố Thanh Hoá 28 km về phía Tây Bắc. Huyện có tổng diện tích là 22.882,90 ha, trong đó: diện tích đất nông nghiệp là 15.010,00 ha, chiếm 65,60%; đất phi nông nghiệp là 7.008,20 ha, chiếm 30,60%; đất chưa sử dụng là 864,7 ha, chiếm 3,8% diện tích đất tự nhiên. Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình

quân đạt 17,66%/năm, GDP bình quân đầu người đạt 35.365 triệu đồng.

Việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất được tiến hành thường xuyên và theo đúng quy định của pháp luật. Công tác quản lý tài chính về đất đai của huyện được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. UBND huyện đã tổ chức việc thu thuế sử dụng đất và tiền thuê đất trên cơ sở hệ thống các văn bản đã ban hành. Công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đã được quan tâm thông qua việc quản lý, giám sát các hoạt động chuyển nhượng, cho thuê đất, thu thuế, thu tiền sử dụng đất. Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được thực hiện thường xuyên dưới nhiều hình thức.

**3.2. Đánh giá thu hồi đất tại 2 dự án nghiên cứu tại huyện Yên Định**

**3.2.1. Kết quả thực hiện thu hồi đất ở 2 dự án a. Dự án 1**

Dự án đầu tư xây dựng công trình Đường nối Đường tỉnh 516B với Quốc lộ 45, từ xã Định Bình đi xã Định Liên, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa được phê duyệt tại Quyết định số 1998/QĐ-UBND ngày 28/6/2012 và Quyết định số 3806/QĐ-UBND ngày 29/10/2013 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Tổng diện tích đất bị thu hồi là 90.256 m<sup>2</sup> của 214 hộ gia đình, cá nhân và 1 tổ chức. Đến thời điểm này đã thực hiện xong công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án.

**Bảng 1. Tổng hợp kết quả thu hồi đất để xây dựng dự án 1 (ĐVT: m<sup>2</sup>)**

Loại đất thu hồi	Xã Định Tường	Xã Định Long	Xã Định Hưng	Xã Định Liên	Toàn huyện
<b>Tổng diện tích thu hồi đất</b>	<b>33.595,27</b>	<b>54.025,2</b>	<b>1.100,4</b>	<b>1.535,4</b>	<b>90.256,27</b>
<b>Đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng</b>	<b>24.295,57</b>	<b>41.876,4</b>		<b>1.385,4</b>	<b>67.557,37</b>
Đất chuyên trồng lúa nước	24.252,07	30.469,2		1.385,4	56.106,67
Đất trồng cây hàng năm khác		11.407,2			11.407,2
Đất ở nông thôn	43,5				43,5
<b>Đất do UBND xã quản lý và sử dụng</b>	<b>2.684</b>	<b>9.964,1</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>12.798,1</b>
Đất chuyên trồng lúa nước	2.044				2.044
Đất nuôi trồng thủy sản		4.342,1			4.342,1
Đất giao thông	440	3.022			3.462
Đất thủy lợi	200	2.600		150	2.950
<b>Đất do tổ chức kinh tế sử dụng</b>	<b>6.615,7</b>	<b>2.184,7</b>	<b>1.100,4</b>	<b>0</b>	<b>9.900,8</b>

Kết quả thu hồi tổng diện tích đất bị thu hồi là 90.256,27 m<sup>2</sup>. Trong đó đất do hộ gia đình sử dụng là 67.557,37 m<sup>2</sup>, chiếm tới 74,85%. Đất do UBND các xã quản lý và sử dụng là 12.798,1 m<sup>2</sup>. Đất do tổ chức kinh tế sử dụng là 9.900,8 m<sup>2</sup>. Tổng mức đầu tư là 62.671 triệu đồng, trong đó: chi phí xây dựng là 39.481 triệu đồng, chi phí quản lý dự án là 649 triệu đồng, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng là 3.305 triệu đồng, chi phí khác là 512 triệu đồng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng là 9.000 triệu đồng.

**b. Dự án 2**

Dự án xây dựng nhà máy sản xuất giày xuất

khẩu tại xã Định Liên, huyện Yên Định thực hiện trên địa bàn 2 xã Định Liên, Định Long. Tổng diện tích đất bị thu hồi là 242.556,82 m<sup>2</sup> của 293 hộ gia đình, trong đó xã Định Long thu hồi 37.393,59 m<sup>2</sup> đất số hộ bị ảnh hưởng 140 hộ, xã Định Liên thu hồi 205.163,23 m<sup>2</sup> đất số hộ bị ảnh hưởng 153 hộ. Dự án được phê duyệt tại Công văn số 9415/UBND-NN ngày 20/11/2013 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Đến thời điểm này đã thực hiện xong công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án, tổng diện tích thu hồi 242.556,82 m<sup>2</sup>.

**Bảng 2. Tổng hợp kết quả thu hồi đất để xây dựng dự án 2**

Loại đất thu hồi	ĐVT	Định Long	Định Liên	Toàn huyện
<b>Diện tích thu hồi đất để thực hiện dự án</b>	m <sup>2</sup>	<b>37393,59</b>	<b>205.163,23</b>	<b>242.556,82</b>
<i>Đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng</i>	m <sup>2</sup>	<i>37393,59</i>	<i>191.404,23</i>	<i>228.797,82</i>
Đất trồng lúa	m <sup>2</sup>	37393,59	191.404,23	228.797,82
<i>Đất do UBND xã quản lý và sử dụng</i>	m <sup>2</sup>		<i>13.759,00</i>	<i>13.759,00</i>
Đất trồng lúa	m <sup>2</sup>		13.759,00	13.759,00

Kết quả nghiên cứu cho thấy tổng diện tích đất bị thu hồi cho dự án 2 là 242.556,82 m<sup>2</sup>. Trong đó, đất do hộ gia đình sử dụng là 228.797,82 m<sup>2</sup>, chiếm tới 94,44%. Vì vậy, việc người bị thu hồi đất có thực hiện đúng như phương án thu hồi đất đưa ra hay không là yếu tố rất quan trọng để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án. Đất do UBND các xã quản lý và sử dụng là 13.759,00 m<sup>2</sup>.

**3.2.2. Đánh giá của người dân về ảnh hưởng từ việc thu hồi đất của 2 dự án**

**a. Về sử dụng tiền được bồi thường, hỗ trợ**

Kết quả điều tra 140 hộ bị thu hồi đất trong 2 dự án cho thấy rằng mục đích sử dụng tiền bồi thường của người dân chủ yếu là đầu tư

xây dựng, sửa chữa nhà cửa, trung bình ở cả 2 dự án là 35% (trong đó ở dự án 1 là 33,56% và ở dự án 2 là 36,43%); tiếp đến là sử dụng với mục đích mua đồ dùng sinh hoạt gia đình, trung bình chiếm 31,48%; ngoài ra các hộ gia đình còn sử dụng vào các mục đích khác như: thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để tiếp tục sản xuất (trung bình chiếm 9,90% ở cả 2 dự án), đầu tư vào sản xuất kinh doanh dịch vụ chiếm 11,95%, đầu tư vào học nghề (2,25%), cho vay (1,05%), gửi tiết kiệm ngân hàng (1,80%) và sử dụng vào mục đích khác (6,58%). Điều đó cho thấy việc sử dụng tiền được bồi thường, hỗ trợ chủ yếu phục vụ các nhu cầu cơ bản, trước mắt của các hộ.

**Bảng 3. Mục đích sử dụng tiền bồi thường của hộ dân trong 2 dự án**

STT	Mục đích sử dụng	ĐVT	Dự án 1	Dự án 2	Trung bình 2 dự án
1	Thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để tiếp tục sản xuất	%	11,23	8,56	9,90
2	Đầu tư vào sản xuất kinh doanh dịch vụ	%	9,67	14,23	11,95
3	Đầu tư học nghề	%	3,30	1,20	2,25
4	Đầu tư xây dựng, sửa chữa nhà cửa	%	33,56	36,43	35,00
5	Mua đồ dùng sinh hoạt gia đình	%	28,50	34,45	31,48
6	Cho vay	%	1,20	0,90	1,05
7	Gửi tiết kiệm ngân hàng	%	2,30	1,30	1,80
8	Mục đích khác	%	10,24	2,93	6,58

**b) Về kinh tế hộ**

Khi được hỏi về kinh tế gia đình sau khi thu hồi đất, có 52/140 hộ cho biết là kinh tế gia đình không thay đổi (chiếm 37,14% số hộ được hỏi), có 51 hộ cho rằng kinh tế gia đình tăng ít, chiếm 36,43%, chỉ có 9/140 hộ cho biết kinh tế gia đình tăng nhiều, có 22 hộ (15,71%) cho rằng kinh tế gia đình giảm ít và có tới 6 hộ (4,29%) cho rằng kinh tế gia đình giảm nhiều sau khi thu hồi đất.

**c) Về hỗ trợ tạo việc làm**

Sau khi thu hồi đất, công tác hỗ trợ tạo việc làm mới cũng được thực hiện rất tốt khi 100% số hộ được hỏi đều cho biết rằng có được hỗ trợ tạo việc làm mới và đã được hỗ trợ đào tạo nghề bằng tiền. Các hình thức hỗ trợ đào tạo khác kèm theo cũng được thực hiện tốt như: tư vấn giới thiệu việc làm (trung bình chiếm 73,57% ở 2 dự án), cho vay vốn ưu đãi (30,71%), đào tạo nghề trực tiếp (9,29%) và các hình thức khác (5,71%).

**d) Về lao động và việc làm sau thu hồi đất**

Do công tác hỗ trợ tạo việc làm được thực hiện đầy đủ như vậy nên tình trạng việc làm của các lao động so với trước khi thu hồi đất là khá tốt, cụ thể: 47/140 hộ (33,57%) cho biết có đủ việc làm, 50/140 hộ cho rằng tình hình việc làm không thay đổi. Tuy nhiên, vẫn còn đến 32/140 hộ đánh giá rằng thiếu việc làm và 11/140 hộ cho biết không có việc làm.

**e) Về tình hình an ninh trật tự sau thu hồi đất**

Tình hình an ninh trật tự xã hội sau thu hồi đất cũng được người dân quan tâm, tỷ lệ hộ đánh giá cao nhất là 42,14% (59/140 hộ) cho rằng tình hình không thay đổi, 46 hộ cho rằng tình hình tốt hơn (6,43%), 09 hộ cho ý kiến là tốt hơn nhiều, còn 23 hộ cho rằng tình hình kém ít và 1 hộ đánh giá là kém nhiều. Nguyên nhân dẫn đến một số hộ dân đánh giá như vậy là do theo họ khi tiến hành thực hiện dự án việc xây dựng kéo dài, ảnh hưởng tình hình của địa phương và khi dự án đi vào thực hiện nhiều hoạt động phát sinh sẽ ảnh hưởng đến tình hình trật tự an ninh xã hội.

**f) Về quan hệ xã hội sau khi thu hồi đất**

Về quan hệ xã hội sau khi thu hồi đất qua

đánh giá của các hộ là tốt hơn, chiếm 54,29% (76/140 hộ), có 17 hộ cho biết quan hệ là tốt hơn nhiều, 37 hộ cho rằng quan hệ không thay đổi (chiếm 26,43%), 09 hộ cho rằng quan hệ kém ít và 01 hộ cho biết là kém nhiều.

**g) Về tiếp cận cơ sở hạ tầng sau khi bị thu hồi đất**

Theo sự đánh giá của các hộ gia đình về sự tiếp cận cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội sau khi thu hồi đất để phục vụ xây dựng 2 dự án là có xu hướng tốt lên với 50/140 hộ cho biết sự tiếp cận tốt hơn, chiếm 35,71%, 15 hộ đánh giá là tốt hơn nhiều (chiếm 10,71%), 69 hộ cho rằng sự tiếp cận là không thay đổi, chiếm 49,29%, còn 6 hộ (chỉ ở dự án 1) cho rằng sự tiếp cận kém ít.

**h) Tình hình môi trường khu vực 2 dự án**

Tình hình môi trường gần khu vực dự án được người dân quan tâm đặc biệt bởi nó có ảnh hưởng, tác động trực tiếp tới cuộc sống sinh hoạt hàng ngày và sức khỏe của người dân. Qua kết quả điều tra cho thấy có 61/140 hộ cho biết môi trường có kém đi nhưng ít, chiếm 43,57%; có 23 hộ cho biết môi trường kém đi nhiều, chiếm 16,43%, chỉ có 2 hộ cho rằng tình hình môi trường là tốt hơn nhiều, 16 hộ cho rằng tình hình tốt hơn và 38 hộ (27,14%) cho biết tình hình môi trường không thay đổi so với trước đây.

**3.2.3. Đánh giá của hộ về công tác thu hồi đất tại 2 dự án**

Theo ý kiến đánh giá của 92,14% số hộ điều tra cho rằng phương án thu hồi và bồi thường giải phóng mặt bằng được công khai, còn 11/140 hộ cho rằng phương án không được công khai. Kết quả này cho thấy đa số người dân hiện nay đều được biết phương án thu hồi và bồi thường giải phóng mặt bằng một cách công khai, giúp người dân dễ nắm bắt, thực hiện phương án. Về việc được mời tham gia quá trình xây dựng phương án bồi thường ở dự án 2 được thực hiện tốt hơn dự án 1, cụ thể ở dự án 1 tỷ lệ số hộ được mời tham gia là 1,43%, số hộ không được mời tham gia là 98,57%, trong khi đó ở dự án 2, tỷ lệ số hộ được mời là 70% và không được mời là 30%.

Đánh giá của người dân về việc xác định đối tượng được bồi thường, hỗ trợ là đúng

chiếm tỷ lệ cao nhất (52,14%), 20% ý kiến cho là rất đúng, 18,57% ý kiến cho rằng việc xác định là trung bình, 7,14% tổng số hộ điều tra cho rằng việc xác định có sai ít và 2,14% tổng số hộ cho là sai nhiều. Trình tự, thủ tục thực hiện công tác thu hồi đất diễn ra khá suôn sẻ với 67/140 hộ đánh giá là trung bình, 60/140 hộ đánh giá là tốt, 13/140 hộ đánh giá là rất tốt và không có hộ nào đánh giá là kém và rất kém.

Về việc tính giá bồi thường về tài sản trên đất, có 8/140 hộ thấy rằng giá bồi thường là rất cao, 34 hộ cho rằng cao (chiếm 24,29%), có 70 hộ đánh giá việc tính giá bồi thường là trung bình, 21 hộ đánh giá là thấp và 7 hộ cho ý kiến là rất thấp. Phần lớn các hộ điều tra cho ý kiến về việc nhận hỗ trợ là trung bình, chiếm tỷ lệ 43,57% (61/140 hộ), có 27 hộ cho là thấp, 28 hộ cho rằng rất thấp, chỉ có 1 hộ cho rằng nhận được hỗ trợ rất cao (hộ thuộc dự án 2) và 23 hộ cho ý kiến nhận được hỗ trợ cao.

Trung bình ở cả 2 dự án, số hộ đưa ra kiến nghị nhiều nhất về việc tăng giá bồi thường về đất, chiếm 96,43%, cao thứ hai là việc hỗ trợ đào tạo nghề bằng tiền chiếm 90%, cao thứ ba là việc tư vấn giới thiệu việc làm với 115/140 hộ đưa ra ý kiến, tiếp đến là các ý kiến như cho vay vốn ưu đãi (76/140 hộ điều tra, chiếm 54,29%), hỗ trợ vốn, kỹ thuật, chính sách ưu đãi phát triển nghề truyền thống chiếm 39,29% và đào tạo nghề trực tiếp là 11,43%.

### **3.3. Tình hình thực hiện việc giao đất để xây dựng 2 dự án**

#### **3.3.1. Tình hình thực hiện việc giao đất cho dự án 1**

##### **a) Về cơ sở pháp lý và quy trình thực hiện**

Căn cứ Quyết định số 3178/QĐ-UBND ngày 30/9/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình Đường nối Đường tỉnh 516B với Quốc lộ 45, từ xã Định Bình đi xã Định Liên, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa; Tờ trình số 62/TTr-UBND ngày 31/05/2012 của UBND huyện Yên Định và Văn bản số 1306/SKHĐT-TĐ ngày 20/6/2012 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh Thanh Hóa ra Quyết định số 1998/QĐ-UBND ngày 28/6/2012 về việc phê duyệt dự án với nguồn vốn đầu tư từ

ngân sách tỉnh. Đến ngày 29/10/2013, UBND tỉnh Thanh Hóa ra Quyết định số 3806/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình với nguồn vốn bổ sung từ Trung ương. Ngày 04/9/2014 UBND tỉnh ra Quyết định số 2846/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và giao đất cho UBND huyện Yên Định tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án. Như vậy, UBND huyện Yên Định đủ điều kiện pháp lý để nhận quỹ đất bị thu hồi với diện tích 90.256,3 m<sup>2</sup>.

##### **b) Về tổ chức thực hiện**

Thực hiện dự án xây dựng công trình Đường nối Đường tỉnh 516B với Quốc lộ 45, từ xã Định Bình đi xã Định Liên, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa có tổng vốn đầu tư ban đầu là 57.166 triệu đồng và tổng mức đầu tư điều chỉnh là 62.671 triệu đồng, thời gian thực hiện dự án là không quá 5 năm. Ngày 08/05/2014, UBND huyện Yên Định ra Quyết định số 601/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự toán bồi thường giải phóng mặt bằng công trình với mức tổng kinh phí là 8.574,087 triệu đồng. Hội đồng giải phóng mặt bằng công trình tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ đến từng hộ dân và thanh quyết toán kinh phí bồi thường theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

#### **3.3.2. Tình hình thực hiện việc giao đất cho Công ty TNHH giấy Sun Jade Việt Nam**

##### **a) Về cơ sở pháp lý và trình tự giao đất**

Sau khi Công văn số 9415/UBND-NN ngày 20/11/2013 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc đồng ý cho Công ty TNHH giấy SunJade Việt Nam thực hiện dự án Nhà máy sản xuất giấy xuất khẩu tại xã Định Liên, UBND huyện Yên Định thành lập Hội đồng giải phóng mặt bằng tại Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 08/01/2014 và thực hiện kiểm kê, lập phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo quy định. Ngày 24/01/2014 UBND huyện Yên Định ban hành Quyết định số 179/QĐ-UBND về việc thu hồi đất tại xã Định Liên và Quyết định số 178/QĐ-UBND về việc thu hồi đất tại xã Định Long để thực hiện dự án. Thủ tướng Chính phủ đã ra Công văn số 284/TTg-KTN ngày 25/02/2015 về việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án công trình trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Như vậy, công ty

TNHH giấy Sun Jade Việt Nam đủ điều kiện pháp lý để nhận quỹ đất bị thu hồi từ 2 xã Định Long, Định Liên với diện tích 242.556,82 m<sup>2</sup>. Đến nay, công ty TNHH giấy Sun Jade Việt Nam đã ký nhận đủ mặt bằng là 242.556,82 m<sup>2</sup> để xây dựng Nhà máy sản xuất giấy xuất khẩu tại xã Định Long, Định Liên.

**b) Về tổ chức thực hiện**

Thực hiện Dự án Nhà máy sản xuất giấy xuất khẩu tại xã Định Long, Định Liên có tổng vốn đầu tư 50.000.000 USD, với quy mô sản xuất 24.000.000 đôi sản phẩm/năm đạt tiêu chuẩn chất lượng Quốc tế được áp dụng công nghệ hiện đại. Tổng số lao động của nhà máy là 15.000 lao động sẽ giải quyết nhu cầu việc làm cho các huyện Yên Định, Thọ Xuân, Thiệu Hóa và các huyện miền núi phía Tây của tỉnh Thanh Hóa, góp phần chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp sang công nghiệp. Với mức lương bình quân 3 đến 3,5 triệu đồng/tháng.

Ngày 18/01/2014 Công ty TNHH giấy Sun Jade Việt Nam có Công văn số 09/SJV về việc ưu tiên tuyển dụng lao động trong các hộ bị thu hồi đất thực hiện dự án và hỗ trợ thêm cho người dân có đất bị thu hồi 1 vụ sản xuất lúa. Với cách làm này, Công ty TNHH giấy Sun Jade Việt Nam đã nhận được sự ủng hộ của chính quyền địa phương và người dân có đất bị thu hồi.

Hiện tại 100% số hộ gia đình, cá nhân tại 2 xã Định Long, Định Liên đã nhận kinh phí bồi thường, hỗ trợ và thực hiện bàn giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo tiến độ.

Đến nay Dự án Nhà máy sản xuất giấy xuất khẩu đã đi vào hoạt động giai đoạn 1, thu hút hơn 7.000 lao động, hầu hết công nhân là người tại địa phương. Việc đi vào sản xuất của Nhà máy sản xuất giấy xuất khẩu đáp ứng tốt nhu cầu việc làm của người dân địa phương và các huyện lân cận, đồng thời các công trình xây dựng như: nhà ở cho công nhân, cơ sở kinh doanh dịch vụ phát triển khá nhanh, với mức thu nhập bình quân của công nhân từ 3 đến 3,5 triệu đồng/tháng/7.000 công nhân. Đây là nguồn lực đóng góp khá lớn của Nhà máy vào sự phát triển kinh tế của Huyện.

**3.3.3. Một số tồn tại về thu hồi đất và giao đất tại 2 dự án nghiên cứu**

*Về thu hồi đất:* Một số ít hộ dân (11 hộ) chưa thực sự hiểu đúng và đầy đủ đường lối, chủ trương cũng như phương án thu hồi đất. Việc lấy ý kiến tham vấn cộng đồng chưa được thực hiện đầy đủ. Tại dự án 1 tỷ lệ số hộ được mời tham gia chỉ là 1,43% tổng số hộ điều tra, dự án 2 là 70%. Có tới 28/140 hộ chưa thỏa mãn với giá bồi thường về đất và 55/140 hộ chưa thỏa mãn với việc nhận hỗ trợ (đánh giá ở mức thấp và rất thấp). Người bị thu hồi đất còn nhiều băn khoăn về hỗ trợ đào tạo nghề bằng tiền (90% số hộ điều tra), việc tư vấn giới thiệu việc làm (82,14%), vay vốn ưu đãi (54,29 hộ điều tra) và hỗ trợ vốn, kỹ thuật, chính sách ưu đãi phát triển nghề truyền thống (39,29% số hộ điều tra).

*Về giao đất:* Các quy định về giám sát và điều kiện để đảm bảo các cam kết được thực hiện chưa được chi tiết trong quyết định giao đất.

**3.4. Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện công tác thu hồi đất, giao đất trên địa bàn Huyện**

**3.4.1. Đối với công tác thu hồi đất**

**3.4.1.1. Giải pháp liên quan đến trình tự và thủ tục thu hồi đất**

Để công tác thu hồi đất được thực hiện tốt cần: (i) Coi trọng công tác tuyên truyền, vận động, phổ biến chính sách pháp luật về quy hoạch, giải phóng mặt bằng trên các phương tiện thông tin đại chúng, qua các tổ chức đoàn thể... để nhân dân nắm vững được chính sách, chủ trương của Nhà nước và tình nguyện tham gia thực hiện giải phóng mặt bằng; (ii) Áp dụng nhất quán trình tự, thủ tục giải phóng mặt bằng theo đúng quy định của pháp luật.

**3.4.1.2. Giải pháp về cơ chế bồi thường**

Về cơ bản, chính sách bồi thường thiệt hại về đất và tài sản trên đất như hiện nay chưa được người bị thu hồi đất đồng tình. Việc bồi thường thiệt hại về đất và tài sản trên đất đã được tính theo mức thiệt hại thực tế, được xem xét bằng giá trị xây dựng mới. Tuy nhiên, cần thường xuyên xác định lại đơn giá bồi thường tài sản trên đất bị thu hồi sao cho sát với thị trường để tránh sự chênh lệch. Giá đất nông nghiệp tính để bồi thường, hỗ trợ nên được ổn

định trong 5 năm, tránh tình trạng thay đổi liên tục làm ảnh hưởng tiến độ dự án. Công tác điều tra, xác minh nguồn gốc đất phải chặt chẽ đảm bảo đúng đối tượng để áp dụng chính sách cho phù hợp và không làm ảnh hưởng quyền lợi của người bị thu hồi đất. Nghiêm khắc xử lý những đơn vị, cá nhân vi phạm trong việc làm sai lệch hồ sơ, thiếu trách nhiệm trong việc điều tra, xác minh làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nhân dân và Nhà nước.

#### 3.4.1.3. Giải pháp về cơ chế hỗ trợ

Việc khôi phục lại cuộc sống cũng như tạo điều kiện cho người bị thu hồi đất có nguồn thu nhập mới là vấn đề cần đặc biệt quan tâm, điều này không chỉ là trách nhiệm của chủ đầu tư mà còn là trách nhiệm của cả chính quyền địa phương. Một mặt phải bảo đảm cho người dân bị ảnh hưởng do bị thu hồi đất có cuộc sống tốt hơn hoặc ít nhất bằng trước lúc di chuyển. Cần có những chính sách, biện pháp khôi phục cuộc sống cho họ như: hỗ trợ chuyển dịch cơ cấu kinh tế, hỗ trợ đào tạo chuyển nghề, tuyển dụng lao động, đặc biệt là lao động trẻ. Ngoài ra cần có những hỗ trợ để giúp người dân có định hướng sử dụng hợp lý tiền được bồi thường, hỗ trợ vào các mục đích để phát triển sản xuất, kinh doanh hay tìm kiếm việc làm mới.

#### 3.4.1.4. Giải pháp về tổ chức thực hiện

Nguyên tắc công khai, dân chủ trong công tác giải phóng mặt bằng đã được các cấp Chính quyền quan tâm hơn, tuy nhiên để thực hiện nguyên tắc này thực sự có hiệu quả hơn nữa, cần quan tâm tiếp tục hoàn thiện cơ chế, quy trình thực hiện công khai, dân chủ để người dân nắm rõ được cơ chế chính chính, lợi ích của dự án cũng như quyền lợi của mình khi bị thu hồi đất. Cùng cố, hoàn thiện tổ chức bộ máy chuyên trách công tác giải phóng mặt bằng. Đảm bảo môi trường sống cho người dân khu vực gần dự án, tránh để tình trạng gây ô nhiễm, xáo trộn, không đảm bảo cuộc sống sinh hoạt và sức khỏe của người dân. Tất cả những điều này có ý nghĩa vô cùng quan trọng đối với sự thành công của công tác giải phóng mặt bằng và đạt được mục tiêu cuối cùng của chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là cải thiện mức sống của những người bị ảnh hưởng bởi dự án, đáp ứng tiến độ của nhà đầu tư và đảm bảo ổn định, phát

triển kinh tế xã hội.

#### 3.4.2. Đối với công tác giao đất

Việc giao đất đối với 2 dự án nghiên cứu tại huyện Yên Định nhìn chung không gặp khó khăn gì. Một phần do công tác thu hồi đất đúng tiến độ, mặt khác do việc giao đất cho 2 tổ chức nên việc thực hiện dễ dàng hơn. Trình tự thủ tục và quá trình thực hiện giao đất đều đúng với các quy định hiện hành. Tuy nhiên, để giảm thiểu tác động xấu của việc giao đất cho các mục đích phi nông nghiệp cần thực hiện: (i) Kèm theo quyết định giao đất cần cụ thể điều kiện về đảm bảo an ninh xã hội, trật tự an toàn cũng như vấn đề môi trường khi dự án đi vào hoạt động; (ii) Cần xây dựng cơ chế giám sát việc thực hiện đất được giao có đúng quy định hay không? Có đảm bảo các điều kiện đã được cam kết khi nhận đất hay không? (iii) Các điều khoản cần giải quyết khi phát sinh các vấn đề trong quá trình dự án hoạt động (tác động đến xung quanh...).

### IV. KẾT LUẬN

Kết quả nghiên cứu cho thấy công tác thu hồi đất, giao đất đối với 2 dự án tại huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đã thực hiện đúng quy trình, thủ tục quy định. Về vấn đề thu hồi đất, giao đất được diễn ra dân chủ, công khai, đảm bảo đúng thời gian để các dự án diễn ra theo đúng kế hoạch. Mặc dù còn gặp một số khó khăn, vướng mắc, do một số hộ dân chưa nhất trí trong chính sách thu hồi đất, giao đất. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất chủ yếu là bằng tiền và trả trực tiếp cho người dân; công tác đào tạo nghề, giải quyết việc làm chưa được quan tâm đúng mức nên hộ gia đình bị thu hồi đất nông nghiệp đã gặp rất nhiều khó khăn. Các giải pháp đề xuất là cần thực hiện tốt công tác quản lý đất đai, đặc biệt là đăng ký biến động đất đai; đa dạng hoá phương án bồi thường; xây dựng chính sách hỗ trợ dài hạn và tạo việc làm; có hướng dẫn sử dụng các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ một cách hiệu quả.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội.
2. UBND huyện Yên Định (2011). *Báo cáo quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015) huyện Yên Định, tỉnh*

Thanh Hoá.

3. UBND huyện Yên Định (2014). Báo cáo số 359/BC - UBND ngày 20/12/2014 về tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2014; nhiệm vụ, mục tiêu và giải pháp chủ yếu năm 2015.

4. UBND huyện Yên Định (2015). Báo cáo số 238/BC-UBND ngày 31/8/2015 về thuyết minh kết quả kiểm kê đất đai huyện Yên Định năm 2014.

5. UBND tỉnh Thanh Hóa (2012). Quyết định số 1998/QĐ-UBND ngày 28/6/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Đường nối Đường tỉnh 516B với Quốc lộ 45, từ xã Định

Bình đi xã Định Liên, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hoá.

6. UBND tỉnh Thanh Hóa (2013). Quyết định số 3806/QĐ-UBND ngày 29/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Đường nối Đường tỉnh 516B với Quốc lộ 45, từ xã Định Bình đi xã Định Liên, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

7. UBND tỉnh Thanh Hoá (2013b). Công văn số 9415/UBND-NN ngày 20/11/2013 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc đồng ý cho Công ty TNHH giấy Sun Jade Việt Nam thực hiện dự án Nhà máy sản xuất giấy xuất khẩu tại xã Định Liên.

## **ASSESSMENT OF LAND COMPENSATION AND ALLOCATION OF SOME PROJECTS IN YEN DINH DISTRICT, THANH HOA PROVINCE**

**Do Thi Tam<sup>1</sup>, Vu Thi Xuan<sup>2</sup>, Trinh Xuan Hanh<sup>3</sup>, Nguyen Ba Long<sup>4</sup>**

<sup>1,2</sup>*Vietnam National University of Agriculture*

<sup>3</sup>*Yen Dinh district People's Committee*

<sup>4</sup>*Vietnam National University of Forestry*

### **SUMMARY**

This study aims to assess the current status of land compensation and allocation in Yen Dinh district, Thanh Hoa Province. Two typical projects were selected to assess the land allocation and land recovery in Yen Dinh district. 140 households were randomly selected from households who have land acquired in the two selected projects for interviewing. The results of the study showed that the land recovery and land allocation have been carried out in accordance with the progress and the law and the consent of the majority of land users. Some shortcomings are: the consultation of community has not been implemented fully; compensation land price is lower than the market price; major compensation and support schemes in cash; inadequate job placement support. Regulations on monitoring and conditions to ensure commitments are not detailed in the land allocation decision. In order to improve the efficiency of land allocation and land recovery, the following solutions should be implemented: Diversification of compensation and support schemes; formulate long-term support and job creation policies; have instructions to use the compensation, support effectively.

**Keywords:** Land compensation, land allocation, Yen Dinh district.

**Ngày nhận bài** : 11/3/2018

**Ngày phản biện** : 17/5/2018

**Ngày quyết định đăng** : 28/5/2018