

Đánh giá thực trạng công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng của dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

Trần Mai Phương

Trường Đại học Khoa học Tự nhiên

Khoa Địa lý

Luận văn Thạc sĩ ngành: Địa chính; Mã số: 60 44 80

Người hướng dẫn: PGS.TS. Trần Văn Tuấn

Năm bảo vệ: 2011

Abstract. Tổng quan chính sách pháp luật về thu hồi đất, giải phóng mặt bằng: nhu cầu thu hồi đất, giải phóng mặt bằng trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa; nội dung các chính sách, quy định pháp lý chủ yếu về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật hiện hành; khái quát công tác thu hồi đất, GPMB trên địa bàn thành phố Hà Nội. Thực trạng công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng của dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Đề xuất một số giải pháp cho công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng của dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt: về cơ chế, chính sách; giá đất bồi thường, hỗ trợ; công tác tổ chức thực hiện thu hồi đất, GPMB của dự án ...

Keywords. Địa chính; Đất đô thị; Quận Hoàng Mai; Giải phóng mặt bằng

Content

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết đề tài

Thu hồi đất, giải phóng mặt bằng để thực hiện các công trình quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng, phát triển kinh tế là một khâu quan trọng, then chốt của quá trình phát triển. Dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt là một dự án quan trọng của thành phố Hà Nội do Tổng công ty LICOGI làm chủ đầu tư. Theo quy hoạch chi tiết, dự án có diện tích 35,16 ha trên địa bàn 3 phường: Thịnh Liệt, Tương Mai, Hoàng Văn Thụ của quận Hoàng

Mai. Trong quá trình thực hiện dự án bắt đầu từ năm 2004 đến nay, mặc dù đã được sự quan tâm của UBND Thành phố, UBND quận Hoàng Mai, các ngành, các cấp nhưng công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng vẫn gặp nhiều khó khăn, bất cập và cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn thành, ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thực hiện công trình. Tính đến thời điểm tháng 12/2010, trong tổng số 1028 hộ dân bị thu hồi đất mới chỉ có 252 hộ nhận tiền đền bù, hỗ trợ và cam kết bàn giao mặt bằng với diện tích 18,64 ha. Vì vậy việc nghiên cứu làm rõ thực trạng công tác thu hồi đất, GPMB của dự án này sẽ rút ra được những bài học kinh nghiệm và các giải pháp góp phần xây dựng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của thành phố Hà Nội. Xuất phát từ lý do này, tôi đã chọn thực hiện đề tài: ***Đánh giá thực trạng công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng của dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.***

2. Mục tiêu nghiên cứu

Đánh giá thực trạng thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt, trong đó làm rõ nguyên nhân dẫn đến việc chậm tiến độ thực hiện của Dự án. Từ đó đề xuất một số giải pháp cho công tác GPMB của Dự án nghiên cứu nói riêng và cho công tác thu hồi đất, GPMB để xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội.

3. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Nghiên cứu tổng quan các chính sách, quy định pháp lý về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Nhà nước ta từ sau khi có Luật đất đai 2003 đến nay
- Thu thập, tài liệu số liệu về công tác bồi thường, GPMB dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt
- Điều tra, khảo sát về giá đất bồi thường của dự án, phỏng vấn các hộ thuộc diện bị thu hồi đất và nhận hỗ trợ, tái định cư
- Đánh giá, phân tích thực trạng công tác thu hồi đất, GPMB, làm rõ những nguyên nhân, những khó khăn vướng mắc trong GPMB của dự án.
- Đề xuất một số giải pháp

4. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi không gian: thu hồi đất, GPMB của dự án với tổng diện tích 35,16 ha trên địa bàn các phường Thịnh Liệt, Tương Mai, Hoàng Văn Thụ của quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

5. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thống kê
- Phương pháp điều tra giá đất thị trường

- Phương pháp điều tra, phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình, cá nhân trong diện được bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với

- Phương pháp tổng hợp và phân tích

6. Cấu trúc Luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, tài liệu tham khảo, nội dung luận văn được cấu trúc thành 3 chương:

Chương 1: Tổng quan chính sách pháp luật về thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

Chương 2: Thực trạng công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng của dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

Chương 3: Đề xuất một số giải pháp cho công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng của dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt

Chương 1

Tổng quan chính sách pháp luật về thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

1.1 Nhu cầu thu hồi đất, giải phóng mặt bằng trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa.

Công nghiệp hóa - hiện đại hóa và đô thị hoá là con đường phát triển của mọi quốc gia trên thế giới. Sức ép về việc phân bổ quỹ đất phù hợp để có thể phục vụ quá trình sản xuất cũng như phục vụ cuộc sống sinh hoạt của người dân.

Vì vậy việc sử dụng quỹ đất đai hợp lý phục vụ cho nền kinh tế luôn là nhiệm vụ hàng đầu và công tác quản lý, sử dụng vốn đất quốc gia cũng cần được nâng cao trước xu thế vận động của nền kinh tế.

Xuất phát từ những lý do trên mà việc thu hồi đất để phục vụ quá trình công nghiệp, hóa hiện đại hóa là vấn đề tất yếu và không thể tránh khỏi.

1.2 Nội dung các chính sách, quy định pháp lý chủ yếu về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật hiện hành.

1.2.1 Cơ sở pháp lý về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

1.2.1.1 Thu hồi đất - quyền định đoạt về đất của Nhà nước

1.2.1.2. Thu hồi đất có bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1.2.1.3 Các văn bản pháp luật chủ yếu của nhà nước về bồi thường thiệt hại cho người có đất bị thu hồi.

*** Từ năm 1993 đến khi có Luật Đất đai 2003**

*** Sau khi có Luật Đất đai năm 2003**

1.2.2 Nguyên tắc chung của bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Ở Việt Nam việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo các nguyên tắc sau:

a- Đảm bảo hài hoà lợi ích của Nhà nước, lợi ích của người sử dụng đất và lợi ích nhà đầu tư:

b- Đảm bảo công khai dân chủ trong thực hiện:

1.2.3 Những nội dung cơ bản của chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

1.2.3.1 Bồi thường, hỗ trợ về đất

1.2.3.2 Bồi thường, hỗ trợ về tài sản

1.2.3.3 Chính sách hỗ trợ khi thu hồi đất

1.2.3.4 Chính sách tái định cư

1.3 Khái quát công tác thu hồi đất, GPMB trên địa bàn thành phố Hà Nội.

1.3.1 Các văn bản pháp lý chủ yếu của Thành phố về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Các Văn bản pháp lý về thu hồi đất giao đất
- Các Văn bản về bồi thường hỗ trợ và tái định cư

1.3.2 Khái quát kết quả thực hiện công tác thu hồi đất, GPMB để thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố Hà Nội

Trong giai đoạn từ trước 01/8/2008 trở về trước (Hà Nội chưa mở rộng), mỗi năm trên địa bàn Thành phố có khoảng hơn 400 dự án đầu tư có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được triển khai với diện tích đất cần phải thu hồi tại các dự án khoảng 2.000ha.

Trong năm 2008 toàn Thành phố đã hoàn thành xong việc GPMB đất tại 282 dự án, với diện tích đất đã bàn giao cho các chủ đầu tư để thực hiện dự án là 1.538ha; bố trí tái định cư cho 2.133 hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở.

Năm 2009 bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng xong 428 dự án, bố trí tái định cư cho trên 2.700 hộ gia đình, thu hồi, bàn giao mặt bằng cho các chủ đầu tư được gần 2.000ha đất.

Hiện trên địa bàn Thành phố đang có 1.032 dự án đầu tư có liên quan đến GPMB, với quy mô thu hồi đất trên 11.231 ha, liên quan đến hơn 196.361 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

Chương 2

Thực trạng công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng của dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai,

thành phố Hà Nội

2.1 Tổng quan các dự án xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn quận Hoàng Mai:

Trong giai đoạn từ năm 2001 đến hết năm 2010, UBND quận Hoàng Mai đã và đang triển khai công tác GPMB 14 dự án xây dựng các khu đô thị trên địa bàn quận với tổng diện tích cần thu hồi khoảng 431ha.

2.2 Khái quát về Dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt

2.2.1 Căn cứ pháp lý của dự án

- Luật đất đai năm 2003.
- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
- Quyết định số 18/2008/QĐ-UBND ngày 29/09/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.
- Quyết định số 148/2004/QĐ-UB ngày 23/09/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết KĐTMT Thịnh Liệt, tỷ lệ 1/500 tại các phường Thịnh Liệt, Hoàng Văn Thụ, Tương Mai – Quận Hoàng Mai – Hà Nội.
- Quyết định số 4930/QĐ-UB ngày 10/08/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc tạm giao 351.618m² đất tại 3 phường Thịnh Liệt, Hoàng Văn Thụ, Tương Mai cho Tổng công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng để điều tra khảo sát, lập phương án đền bù GPMB khu đô thị mới Thịnh Liệt.
- Quyết định số 3649/QĐ-UB ngày 17/09/2007 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép Tổng công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng sử dụng chính thức 35,168ha đất thuộc 3 phường Thịnh Liệt, Tương Mai và Hoàng Văn Thụ để thực hiện dự án KĐTMT Thịnh Liệt.
- Quyết định số 62/2008/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của UBND thành phố Hà Nội quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2009.
- Thông báo số 936/TB-STC ngày 02/10/2008 của Sở Tài Chính về việc thông báo đơn giá làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cây trồng, hoa màu, vật nuôi phục vụ công tác GPMB trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2008.

- Quyết định số 40/2008/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2.2.2 Phạm vi, giới hạn của dự án trên địa bàn

- Phía Bắc giáp khu Đèn Lừ II
- Phía Đông giáp đường quy hoạch và khu đô thị dự kiến xây dựng mới.
- Phía Tây giáp khu dân cư phường Tương Mai và phường Thịnh Liệt.
- Phía Nam giáp công viên Yên Sở.

Trong đó khu đô thị mới Thịnh Liệt có ranh giới:

- Phía Bắc giáp khu di dân Đèn Lừ III và khu công cộng cấp thành phố.
- Phía Đông trùng tim đường quy hoạch.
- Phía Tây giáp khu dân cư phường Tương Mai và phường Thịnh Liệt.
- Phía Nam giáp công viên Yên Sở.

2.2.3 Mục tiêu của dự án

2.2.4 Quy hoạch chi tiết dự án

Bảng 2.3. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất của dự án

Số TT	Chức năng Sử dụng đất	Khu vực nghiên cứu		Khu vực dự án	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Công cộng Thành phố	10628	2.61	0	0
2	Đất hỗn hợp	10487	2.57	10487	2.98
3	Đất hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế	3674	0.9	3674	1.05
4	Đất đường khu vực và phân khu vực $22,2 \leq B \leq 40,0m$	75405	18.49	52611	14.97
5	Đất đơn vị ở	307648	75.43	284650	81.00
a	- Đất công cộng đơn vị ở	22517	7.32	22517	7.91

<i>b</i>	- Đất trường học, nhà trẻ, mẫu giáo	46220		15.03	46220		16.24
<i>c</i>	- Đất cây xanh+ TDTT	20318		6.6	20318		7.14
<i>d</i>	- Đất đường+ Bãi đỗ xe	40373		13.12	39023		13.71
<i>e</i>	- Đất ở	178220		57.93	156572		55.01
	Tổng cộng	407842	100.00		351422	100.00	

Trong đó:

Đất ở (Dự án Khu đô thị mới Thịnh Liệt)	156572 m²	Chiếm	100,00%
- Đất ở cao tầng	95100 m ²	---	60,7%
- Đất ở thấp tầng (nhà vườn và biệt thự)	61472 m ²	---	39,3%

Nguồn: Quyết định số 148/2004/QĐ-UB

2.2.5 Tiến độ thực hiện dự án

Thời gian thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn từ năm 2004 đến năm 2011, giai đoạn 1 từ 2004 – 2008 và giai đoạn 2 từ 2008 - 2011. Tổng mức đầu tư của dự án khoảng 2.000 tỷ đồng.

2.3 Đánh giá thực trạng công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án:

2.3.1 Đánh giá về tình hình thực hiện thu hồi đất

Kết quả thực hiện thu hồi đất tính đến hết năm 2010:

Tổng diện tích đã phê duyệt BTHT 378 hộ dân theo phương án phê duyệt là 134,15 tỷ đồng.

Tổng diện tích đã phê duyệt theo phương án là: 21,07ha/35,16ha.

Tổng số hộ đã cam kết bàn giao mặt bằng là 252 hộ.

Tổng số tiền GPMB mà Tổng công ty LICOGI đã chi trả là: 88,3 tỷ đồng.

Tổng diện tích đã nhận tiền: 15,64ha/35,16ha.

Cụ thể số tiền đã chi trả:

+ Phường Thịnh Liệt (đợt 1, đợt 2): 76,4 tỷ/88,3 tỷ đồng.

Tiền tạm cư (đợt 1, đợt 2): 2,4 tỷ đồng

Tiền đền bù di chuyển mộ: 0,37 tỷ đồng

+ Phường Tương Mai: 11,5 tỷ/65 tỷ đồng

+ Phường Hoàng Văn Thụ: 1,6 tỷ/ 3,5 tỷ đồng.

2.3.2 Thực trạng bồi thường về đất (giá đất do Nhà nước áp dụng để tính bồi thường và giá đất thực tế).

Bảng 2.5. Tổng hợp kết quả bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng KĐTMT Thịnh Liệt trên địa bàn quận Hoàng Mai

Thứ tự	Loại đất	Diện tích thu hồi (m ²)	Giá tính bồi thường, hỗ trợ (đồng/m ²)	Khung giá quy định (đồng/m ²)	Giá thị trường trung bình (triệu đồng/m ²)	Ghi chú
Đợt 1 (145 hộ)	Đất NN không có TS trên đất	90.111	347.000	347.000	4	
	Đất NN có TS trên đất	31.987	347.000+50%*giá trị TS trên đất	347.000+50%*giá trị TS trên đất	6	
	Đất nhà ở (Vị trí III)	-	10.500.000	10.500.000	15	
Đợt 2 (124 hộ)	Đất NN không có TS trên đất	47370	347		4	
	Đất NN có TS trên đất	25.865	347+50%* giá trị TS trên đất		6	
	Đất nhà ở (Vị trí III)	-	11.000.000	11.000.000	15,5	

Nguồn: Báo cáo tổng hợp kết quả bồi thường sau thu hồi đất tại quận Hoàng Mai

Có thể nói giá bồi thường là một nguyên nhân lớn dẫn đến sự không đồng tình của người dân khi được đền bù.

Phân tích giá đất ở bồi thường theo đợt trên cơ sở thống kê số liệu điều tra giá đất từ 2007 đến 2011 của học viên trên địa bàn nghiên cứu:

Bảng 2.6. Giá đất ở theo thị trường ở khu vực xây dựng KDTM Thịnh Liệt năm 2007 đến năm 2011

Đơn vị: Triệu đồng/m²

Mức giá (triệu đồng/m ²)	2007	2009	2011
Giá thấp nhất	10	14	20
Giá cao nhất	20	20	24
Giá trung bình	15	17	22

Nguồn: Nghiên cứu giá đất của phòng TNMT quận Hoàng Mai

Bảng 2.7. So sánh giá đất ở thị trường trung bình với giá đất ở tính bồi thường tại khu vực KDTM Thịnh Liệt năm 2007 đến năm 2011

Đơn vị: Triệu đồng/m²

Mức giá (triệu đồng/m ²)	2007	2009	2011
Giá bồi thường	11	12	13
Giá thị trường trung bình	15	17	22
Hệ số chênh lệch	1,36	1,42	1,69

2.3.3 Bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất

Nguyên tắc tính giá bồi thường, hỗ trợ về cây cối, hoa màu, vật nuôi được áp dụng theo Thông báo số 2391/TB-STC-QLCS ngày 07/07/2006 của Sở Tài Chính về việc thông báo đơn giá làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cây trồng, hoa màu, vật nuôi phục vụ công tác GPMB trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2006.

Quyết định số 51/2005/QĐ-UBND ngày 03/06/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Bảng 2.9. Tổng hợp bồi thường, hỗ trợ về nhà và tài sản khác của

Dự án KDTM Thịnh Liệt

Số thứ tự		Tiền bồi thường các công trình (đồng)	Tiền bồi thường cây cối, hoa màu (đồng)	Tổng số tiền bồi thường (đồng)
1	Đợt 1	2.133.099.601	1.501.120.126	3.634.219.727
2	Đợt 2	1.827.724.348	655.026.948	2.482.751.296

Nguồn: Ban quản lý dự án KDTM Thịnh Liệt

2.3.4 Tình hình thực hiện chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp, tái định cư

2.3.4.1 Tình hình thực hiện chính sách hỗ trợ

Chính sách hỗ trợ của dự án trên địa bàn quận Hoàng Mai được thực hiện trên cơ sở Nghị định 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 26/2005/QĐ-UB bao gồm các hình thức: Hỗ trợ tháo dỡ di chuyển; Hỗ trợ thuê nhà ở tạm cư; Hỗ trợ thương binh, xã hội; Tiền thưởng di chuyển đúng tiến độ; Tiền hỗ trợ nếu tự bố trí nơi ở tái định cư.

**Bảng 2.10. Tổng hợp về thực hiện chính sách hỗ trợ của dự án
KĐTMT Thịnh Liệt**

Đơn vị: nghìn đồng

Các hình thức hỗ trợ Thứ Tự	Hỗ trợ tháo dỡ di chuyển	Hỗ trợ thuê nhà ở tạm cư	Hỗ trợ thương binh, xã hội	Tiền thưởng di chuyển đúng tiến độ	Tiền hỗ trợ khác
Đợt 1	126.000	232.700	5.000	232.574	41.260
Đợt 2	102.000	201.000	17.000	154.770	15.200
Tổng	228.000	433.700	22.000	387.344	56.460

Nguồn: BQL dự án KĐTMT Thịnh Liệt

2.3.4.2 Công tác bán nhà tái định cư

Nguyên tắc xét mua căn hộ tái định cư: Thực hiện theo Quyết định 26/2005/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội:

Về giá nhà TĐC: UBND thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 80/2005/QĐ-UB ngày 03/06/2005 về Ban hành giá bán căn hộ chung cư cao tầng cho các hộ gia đình TĐC khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Về quỹ nhà tái định cư: UBND thành phố Hà Nội đã có văn bản số 2071/UBND-NC ngày 17/05/2006 chấp nhận phương án tái định cư tại chỗ cho các hộ dân đủ điều kiện tại khu cao tầng CT5 thuộc dự án khu đô thị mới Thịnh Liệt. Tuy nhiên việc xây dựng khu CT5 hiện vẫn đang vấp phải nhiều trở ngại nên thời gian tái định cư của người dân bị kéo dài quá nhiều so với kế hoạch ban đầu.

Kết quả điều tra 61 hộ tái định cư cho thấy chỉ có 10 hộ chiếm 16 % cho rằng mức giá đất bồi thường là phù hợp tại thời điểm thu hồi, còn lại 51 hộ, chiếm 84 % cho rằng giá bồi thường chưa hợp lý, nhất là giá bồi thường đất ở còn thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Đối với tài sản trên đất (nhà) hầu hết các hộ được phỏng vấn cho là mức giá bồi thường hợp lý và chấp nhận được, chỉ có 2 hộ cho rằng chưa hợp lý.

Về công tác hỗ trợ, tái định cư nhìn chung Dự án và các cấp chính quyền đã thực hiện đúng các quy định của nhà nước trong quá trình GPMB. Kết quả tổng hợp 37 phiếu điều tra về chính sách hỗ trợ cho thấy 100% số hộ dân cho rằng mức hỗ trợ của dự án đối với các hình thức: di chuyển, tạm cư, hỗ trợ gia đình thương binh, thưởng di chuyển đúng tiến độ là chấp

nhận được. Tuy nhiên 100% số hộ cho rằng chưa được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, vì nhiều hộ sống bằng kinh doanh nhỏ tại vị trí chỗ ở cũ có vị trí là mặt phố, chưa đáp ứng được nhu cầu của gia đình trong ổn định đời sống.

2.4 Những thuận lợi, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng tại Dự án xây dựng KDTM Thịnh Liệt

2.4.1 Những thuận lợi trong công tác giải phóng mặt bằng

2.4.1.1. Về chính sách, pháp luật

2.4.1.2. Sự quan tâm của Đảng, Nhà nước và chính quyền địa phương

2.4.1.3. Việc chấp hành của người dân trong công tác giải phóng mặt bằng

2.4.1.4. Việc đảm bảo ổn định cuộc sống cho người dân có đất bị thu hồi

2.4.2 Những khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng

2.4.2.1. Giá đất bồi thường chưa sát giá thị trường trong điều kiện bình thường

2.4.2.2. Xác định nguồn gốc đất đai gặp khó khăn

2.4.2.3. Thực hiện chính sách pháp luật không nhất quán và đảm bảo công bằng

2.4.2.4. Một số bộ phận người dân có đất bị thu hồi thiếu sự hợp tác

2.4.2.5. Yếu tố tâm lý của người có đất bị thu hồi

Chương 3

Đề xuất một số giải pháp cho công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng của dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt

3.1 Về cơ chế, chính sách

3.2 Về giá đất bồi thường, hỗ trợ

3.3 Về công tác tổ chức thực hiện thu hồi đất, GPMB của dự án

3.4 Một số giải pháp khác

3.4.1 Tăng cường vai trò cộng đồng trong việc tham gia công tác GPMB

** Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động người dân thực hiện các chính sách của Nhà nước, của Thành phố về GPMB*

** Thực hiện công khai hoá, dân chủ hoá trong công tác GPMB*

3.4.2 Nâng cao năng lực cán bộ và hiệu quả làm việc của ban bồi thường, hỗ trợ và TĐC

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

KẾT LUẬN

Nghiên cứu đánh giá công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Dự án xây dựng KĐTMT Thịnh Liệt trên địa bàn quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, tôi rút ra một số kết luận như sau:

(1) Chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất của Việt Nam từ sau khi có Luật Đất đai 2003 đến nay đã có những đổi mới tiến bộ, về cơ bản đã đảm bảo giải quyết lợi ích của Nhà nước, của nhà đầu tư và lợi ích của người dân bị thu hồi đất. Tại Dự án xây dựng KĐTMT Thịnh Liệt nhìn chung đã thực thi đúng các quy định của pháp luật về bồi thường giải phóng mặt bằng.

(2) Qua kết quả điều tra, nghiên cứu của luận văn cho thấy giá đất bồi thường (giá đất ở) tại dự án xây dựng KĐTMT Thịnh Liệt còn thấp hơn nhiều so với giá thị trường.

(3) Việc phân loại nhà, bồi thường giá trị nhà và tài sản khác nhìn chung phù hợp tại thời điểm thực hiện Dự án.

(4) Tình hình thực hiện chính sách hỗ trợ, tái định cư của dự án đã vận dụng đúng những quy định của pháp luật.

KIẾN NGHỊ

Để chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng phù hợp với tình hình thực tiễn, tạo điều kiện cho các địa phương trong quá trình thực hiện, đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước và người bị thu hồi đất, chúng tôi xin kiến nghị:

(1). Cần xem xét điều chỉnh tăng giá đất của Khung giá Nhà nước hiện nay và giá các loại đất do UBND thành phố Hà Nội ban hành hàng năm theo hướng sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường.

(2). Phải chuẩn bị đầy đủ cơ sở vật chất, đủ quỹ nhà với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tốt để chủ động tái định cư cho các đối tượng phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất.

(3). Đối với các hộ dân trước khi bị thu hồi đất tại các dự án sống chủ yếu bằng kinh doanh dịch vụ đề nghị UBND thành phố Hà Nội có cơ chế hỗ trợ riêng như hỗ trợ tìm nơi kinh doanh mới cho các hộ có nhà mặt phố đã buôn bán, sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề cho các nhân khẩu không có điều kiện kinh doanh ở các nơi ở mới,...

(4). Kế hoạch hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người bị thu hồi đất phải được tiến hành song song với quá trình lập quy hoạch, kế hoạch thu hồi đất của Nhà nước.

References

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Báo cáo về tình hình sử dụng đất nông nghiệp xây dựng các khu công nghiệp và đời sống việc làm của người có đất bị thu hồi*.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Báo cáo kiểm tra thi hành Luật Đất đai*.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), Báo cáo đề tài “*Nghiên cứu những vấn đề kinh tế đất trong thị trường bất động sản*”.
4. Chính phủ, *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP “Hướng dẫn thi hành Luật đất đai”*. Hà Nội, 2004.

5. Chính phủ, *Nghị định số 188/2004/NĐ-CP “về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất”*. Hà Nội, 2004.
6. Chính phủ, *Nghị định số 197/2004/NĐ-CP “Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất”*. Hà Nội, 2004.
7. Chính phủ, *Nghị định 123 /2007/NĐ-CP “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất”*. Hà Nội, 2007.
8. Chính phủ, *Nghị định số 84/2007/NĐ-CP “Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai”*. Hà Nội, 2007.
9. Chính phủ, *Nghị định số 69/2009/NĐ-CP “Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư”*. Hà Nội, 2009.
10. *Luật Đất đai (1993)*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
11. *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai (1998)*, NXB Bản đồ, Hà Nội.
12. *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai (2001)*, NXB Bản đồ, Hà Nội.
13. *Luật Đất đai (2003)*, NXB Bản đồ, Hà Nội.
14. Ngân hàng Phát triển Châu Á, *Cẩm nang về tái định cư (Hướng dẫn thực hành)*.
15. Phạm Đức Phong (2002), “Mấy vấn đề then chốt trong việc đền bù và giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng ở Việt Nam (2002), Hội thảo *Đền bù và giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng ở Việt Nam* ngày 12 - 13/9/2002, Hà Nội.
16. 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.
17. UBND thành phố Hà Nội, *Quyết định số 26/2005/QĐ-UB “Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thực hiện Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội”*. Hà Nội, 2005.
18. UBND thành phố Hà Nội, *Quyết định số 199/2004/QĐ-UB, ngày 29/12/2004 “về việc ban hành khung giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2005”*. Hà Nội, 2004.
19. UBND quận Hoàng Mai, *các quyết định và bản chi tiết kèm theo về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các hộ gia đình thuộc diện giải phóng mặt bằng dự án xây dựng khu đô thị mới Thịnh Liệt*. Hà Nội, 2004-2010.
20. UBND thành phố Hà Nội, *Quyết định số 05/2006/QĐ-UB “về việc ban hành khung giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2006”*. Hà Nội, 2006.
21. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội, 2001.