

# **ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VIỆC ĐỀN BÙ THIẾT HẠI KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT PHỤC VỤ DỰ ÁN XÂY DỰNG CẦU THANH TRÌ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN GIA LÂM, HÀ NỘI**

**An appraisal on the current state of compensation for land taken over by the State  
for Thanh Tri bridge construction project in Gia Lam district of Hanoi city**

*Nguyễn Thị Thu Hương<sup>1</sup>, Đàm Xuân Hoàn<sup>2</sup>*

## **SUMMARY**

Compensation for construction site clearance is an important activity, ensuring the right of organizations, households and individuals currently situated on the site as well as making it possible for the project implementation to take place as scheduled. Therefore, a survey was conducted to examine the current state of compensation for land taken over by the State for Thanh Tri bridge construction project in Gia Lam district of Hanoi city. It was found that 80% of the site area was already cleared and handed over to the Thang Long project management unit while the rest area alongside Highway No5 belonging to Thach Ban and Co Bi communes was not yet solved due to lack of an official decision on the compensation rates by the Department of Finance and Pricing of Hanoi. In the current compensation policies by the State, there were still many inappropriate items/articles related to identification of the target groups of residents, compensation rates for land and real estates on it, assistance to resettlement and normalization of life and production, etc.

**Keywords:** *Compensation, site clearance, Thanh Tri bridge, resettlement, land*

## **1. ĐẶT VẤN ĐỀ**

Trong lịch sử phát triển của mỗi quốc gia, việc giải phóng mặt bằng (GPMB) để xây dựng là một tất yếu. Nhịp độ phát triển càng lớn thì nhu cầu GPMB càng cao và đang trở thành thách thức trong quá trình phát triển xã hội. Các yêu cầu hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội (điện, đường, trường, trạm), xây dựng các khu công nghiệp, các khu dân cư... đang trở thành một vấn đề bức xúc (Tôn Gia Huyền, 2000). Xuất phát từ yêu cầu đó, chúng tôi tiến hành tìm hiểu việc tổ chức thực hiện công tác đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ việc xây dựng cầu Thanh Trì trên địa bàn huyện Gia Lâm, Hà Nội nhằm tìm ra những tồn tại chính trong công tác GPMB, từ đó đưa ra các giải pháp cụ thể để đẩy nhanh tiến độ GPMB của các dự án trong thời gian tới.

## **2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

- Điều tra, thu thập, thống kê và tổng hợp số liệu.
- Phân tích, so sánh và xử lý số liệu bằng phần mềm Excel.
- Lập phiếu điều tra, phỏng vấn trực tiếp các tổ chức, hộ gia đình cá nhân trong dự án.

## **3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN**

### **3.1. Tìm hiểu điều kiện và đối tượng được đền bù**

Để xác định đối tượng và điều kiện được đền bù, Hội đồng GPMB đã dựa trên các điều khoản trong Nghị định 22/CP và Quyết định 3373 của UBND thành phố Hà Nội. Hội

<sup>1</sup> Học viên cao học K10, Khoa Đất và Môi trường.

<sup>2</sup> Khoa Đất và Môi trường

đồng đã xem xét, phân tích cho từng trường hợp đảm bảo đúng với quy định trong Nghị định 22/CP. (Bảng 1 thể hiện đối tượng là các hộ gia đình đã được đền bù so với hộ bị thu hồi đất).

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện vẫn còn hạn chế, sai sót. Có 3 trường hợp trên 204 trường hợp được điều tra (chiếm tỷ lệ 1,5%) đối tượng đền bù chưa công bằng. Chẳng hạn, hộ ông Nguyễn Văn Thủy tại xã Đông Dư có đất thổ cư chuyển nhượng cho hai hộ là ông Nguyễn Mạnh Cường và ông Nguyễn Văn Đông. Khi đền bù ông Thủy chỉ được trả 80% giá trị đất, còn hai hộ trên lại được trả với mức 100% và chỉ bị trừ 4% tiền sử dụng đất... Ngoài ra, có trường hợp sử dụng đất chưa rõ ràng đã gây ra án mạng. Điều đó ít nhiều đã làm ảnh hưởng đến công tác đền bù và dư luận trong nhân dân.

Bảng 1. Số hộ được đền bù và chưa được đền bù về đất

TT	Tên xã	Số hộ bị thu hồi đất (hộ)	Số hộ được đền bù đất (hộ)	Số hộ chưa được đền bù đất (hộ)	Ghi chú
1	Đông Dư	209	209	0	
2	Cự Khối	456	456	0	
3	Thạch Bàn	390	299	91	Chưa có QĐ
4	Cổ Bi	241	206	35	Chưa có QĐ

Từ thực tế đó cho thấy, công tác đền bù cần hết sức thận trọng, giải quyết có lý, có tình trên cơ sở của pháp luật.

### 3.2. Đánh giá đền bù về đất và tài sản trên đất

Về đất ở: Giá đền bù đất ở trong dự án căn cứ vào giá chuyển nhượng ở địa phương tại thời điểm đền bù mà không tính theo điều 8 của Nghị định 22/CP vì giá tại Quyết định số 3519/QĐ - UB của UBND thành phố Hà Nội là quá thấp, khi đó sẽ đẩy hệ số K lên rất cao. Vì vậy, tại thời điểm này, thành phố mới chỉ quyết định giá đền bù cho hai xã là Đông Dư và Cự Khối và 12 hộ thuộc thôn Thượng Hội xã Thạch Bàn, còn lại một số hộ ven đường 5 thuộc hai xã Cổ Bi và Thạch Bàn chưa quyết định giá đền bù chính thức.

Tại hai xã Đông Dư và Cự Khối, quy định đất ở cho hộ là 240 m<sup>2</sup>/hộ còn xã Thạch Bàn là 180 m<sup>2</sup>/hộ. Diện tích còn lại tính theo giá ao, vườn liền kề là 600.000đ/m<sup>2</sup>. Điều này chưa hợp lý vì: giá đền bù thấp hơn giá thực tế từ 1,5 - 2 lần.

Bảng 2. So sánh giá đất khu dân cư trên thị trường với giá đền bù thực tế của dự án cầu Thanh Trì thuộc địa bàn huyện Gia Lâm

Đoạn đường	Loại đường	Vị trí	Giá đền bù thực tế	Giá thị trường trung bình		Hệ số chênh lệch K	
				Tại thời điểm trả tiền đền bù (tháng 3/2003)	Sau thời điểm trả tiền đền bù (01/7/2003)	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>
				<i>Đơn vị tính: đồng/m<sup>2</sup></i>			
Dọc đê sông Hồng	III	2	3.000.000	4.500.000	6.000.000	1,5	2,0
Dọc đê sông Hồng	III	3	2.400.000	3.600.000	4.800.000	1,5	2,0

Về đất sản xuất nông nghiệp: Giá đền bù được tính theo hạng thuế tức là giá đất được quy định nhân với hệ số K áp dụng chung cho toàn thành phố Hà Nội (K=2). Giá đất hạng I = 19.300 đ/m<sup>2</sup>, hạng II = 13.000đ/m<sup>2</sup>.

Về giá đền bù tài sản trên đất (trong đó có nhà cửa, các công trình kiến trúc trên đất): nhìn chung người dân chấp nhận, giá đền bù cây trồng quá thấp: mùi tàu 3.000 đ/m<sup>2</sup>. Vì vậy, Hội đồng GPMB đã đề nghị trả gấp đôi 6.000đ/m<sup>2</sup>.

Bảng 3. Thực trạng giá trị đền bù về cây cối hoa màu trên đất ở xã Đông Dư

Loại cây	Đền bù về cây cối hoa màu			Tổng cộng (đồng)
	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá (đồng)	
				175.595.905
Rau thơm+mùi tàu	m <sup>2</sup>	1.901,8	6.000	11.410.800
Ngô+mùi tàu	m <sup>2</sup>	2.135,7	4.000	8.720.000
Bí ngô+mùi tàu	m <sup>2</sup>	2.500,0	4.100	10.250.000
Ngô	m <sup>2</sup>	8.435,0	2.000	16.870.000
Cà chua+mùi tàu	m <sup>2</sup>	44,3	4.100	181.630
Mướp đắng+mùi tàu	m <sup>2</sup>	80,2	6.000	481.200
Ngô+đỗ xanh	m <sup>2</sup>	3.293,5	2.150	7.081.025
Đỗ tương+ mùi tàu	m <sup>2</sup>	45,0	4.250	191.250
Ổi > 2m <sup>2</sup>	Cây	1.200,0	50.000	60.000.000
Ổi < 2m <sup>2</sup>	Cây	765,0	20.000	15.300.000
Táo 1,2m <sup>2</sup>	Cây	1.371,0	10.000	13.710.000
Chanh có quả	Cây	40,0	30.000	12.000.000
Nhãn chưa quả	Cây	95,0	20.000	19.000.000
Chuối có buồng	Cây	20,0	20.000	400.000

Do đặc thù của các xã ngoại thành ven đê sông Hồng nên trên đất nông nghiệp cũng như đất thổ cư rất đa dạng về các loại cây cối hoa màu, giá cả. Theo kết quả điều tra của chúng tôi, trong suốt quá trình lập phương án đền bù và trả tiền, tuy có 35% ý kiến thắc mắc về đơn giá đền bù hoa màu trên đất nông nghiệp còn thấp nhưng cuối cùng bà con cũng đã chấp thuận và nhận tiền bồi thường.

Tổng số tiền Ban Quản lý dự án Thăng Long phải bồi thường về cây cối hoa màu cho các xã nằm trong Dự án cầu Thanh Trì trên địa bàn huyện Gia Lâm là 919.982.322 đồng. Trong đó, chúng tôi thấy số tiền phải trả cho xã Đông Dư là 175.595.905 đồng (bảng 3), ba xã còn lại là Cự Khối, Thạch Bàn và Cổ Bi lần lượt là 294.538.840đ, 310.168.477đ và 139.679.100đ (bảng 4).

Qua thực tế nghiên cứu ở trên cho thấy: vấn đề đền bù về đất và tài sản trên đất là một trong những vấn đề quan trọng nhất vì nó quyết định đến tiến độ GPMB. Do vậy, việc xác định giá cả đền bù cần có cơ sở khoa học để đảm bảo hợp lý, giúp cho việc GPMB đạt được tiến độ đề ra.

### 3.3. Chính sách hỗ trợ và tái định cư

Trước khi thực hiện chính sách hỗ trợ, Hội đồng GPMB đã kiểm tra tình hình thực tế ở địa phương, đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến đời sống của người dân và thực hiện chính sách hỗ trợ cho từng hộ như sau: hộ phải di chuyển đến nơi ở mới là

1.000.000đ/hộ, hỗ trợ di chuyển tại chỗ: 500.000đ/hộ và thưởng di chuyển đúng kế hoạch là 3.000.000đ/hộ. Để ổn định sản xuất, đời sống khi di chuyển chỗ ở, người dân còn được hưởng mức trợ cấp tương đương với giá 30 kg gạo/người/tháng và thời hạn được hưởng là 6 tháng. Về mức đất tái định cư cho từng hộ chia theo các lô, diện tích là: 120m<sup>2</sup>/hộ, nếu hộ nào có định mức đất ở lớn hơn thì được trợ cấp bằng tiền với giá 2.400.000đ/m<sup>2</sup>.

Bảng 4. Thực trạng giá trị đền bù về cây cối hoa màu trên đất ở xã Cự Khối, Thạch Bàn và Cổ Bi

Tên xã	Đền bù về cây cối hoa màu				
	Loại cây	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tổng cộng (đồng)
<b>Cự Khối</b>					<b>294.538.840</b>
	Lúa tẻ	m <sup>2</sup> /vụ	32.498,4	1.350x2vụ	87.745.680
	Lúa tẻ+rau muống	m <sup>2</sup> /vụ	29.651,9	1.425x2vụ	84.507.915
	Lúa tẻ+lúa nếp	m <sup>2</sup> /vụ	11.090,7	1.625x2vụ	36.044.775
	Rau muống+đu đủ	m <sup>2</sup> /vụ	52,2	4.000x2vụ	416.000
	Lúa tẻ+rau thơm	m <sup>2</sup> /vụ	256,2	2.175x2vụ	1.114.470
	Táo 1,2m	Cây	1,301,0	10.000	13.010.000
	Chanh có quả	Cây	998,0	30.000	29.940.000
	Ổi < 2m	Cây	950,0	20.000	19.000.000
	Chuối có buồng	Cây	536,0	20.000	10.720.000
	Xoan	Cây	301,0	40.000	12.040.000
<b>Thạch Bàn</b>					<b>310.168.477</b>
	Rau muống	m <sup>2</sup> /năm	20.000,0	3.000	60.000.000
	Cải cúc giống+đỗ	m <sup>2</sup> /năm	4.650,0	4.500	20.925.000
	2Lúa+1đỗ	m <sup>2</sup> /năm	20.000,9	2.930	58.602.637
	Lúa 2V	m <sup>2</sup> /năm	34.477,3	2.700	93.088.710
	2Lúa+1rau.m	m <sup>2</sup> /năm	9.921,8	2.850	28.277.130
	2Lúa+cải.c.gi	m <sup>2</sup> /năm	10.950,0	4.500	49.275.000
<b>Cổ Bi</b>					<b>139.679.100</b>
	Lúa 2V	m <sup>2</sup> /năm	9.511,2	2.700	25.680.240
	2Lúa+1rau.m	m <sup>2</sup> /năm	39.999,6	2.850	113.998.860

Bảng 5. Giá đền bù tài sản trên đất

Tên xã	Tổng diện tích sàn xây dựng được đền bù (m <sup>2</sup> )	Đơn giá đền bù (đồng/m <sup>2</sup> )	Tổng cộng (đồng)
Đông Dư	235	1.330.000	312.550.000
	800	580.000	464.000.000
Cự Khối	415	1.130.000	551.195.000
	301	580.000	174.580.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1751</b>		<b>1.502.325.000</b>

Đất lưu không để sử dụng vào mục đích nông nghiệp được hỗ trợ 25.000đ/m<sup>2</sup> (trong khi đó 1 xe đất giá 40.000đ/m<sup>3</sup>) là chưa phù hợp.

Bảng 6. Tiền bồi thường đất nông nghiệp, cây cối hoa màu, hỗ trợ nghề nghiệp của 4 xã thuộc dự án cầu Thanh Trì trên địa bàn huyện Gia Lâm, Hà Nội

Tên xã	Bồi thường thiệt hại về đất (đồng)	Bồi thường về hoa màu (đồng)	Hỗ trợ chuyển nghề nghiệp (đồng)	Tổng cộng
Đông Dư	479.323.000	55.185.905	243.348.000	777.857.505
Cự Khối	1.789.912.820	209.828.840	970.852.080	2.970.593.740
Thạch Bàn	3.003.038.000	310.168.477	1.320.000.000	4.633.206.477
Cổ Bi	1.561.738.980	139.679.100	634.201.920	2.335.620.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.834.012.800</b>	<b>714.862.322</b>	<b>3.168.402.600</b>	<b>10.717.277.722</b>

Như vậy, về chính sách hỗ trợ tái định cư đã cơ bản đảm bảo cuộc sống của người dân trong giai đoạn trước mắt. Để ổn định cuộc sống lâu dài cần có chính sách đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp cho người dân góp phần ổn định trật tự xã hội (Nguyễn Văn Xa, 2003).

*Công tác tổ chức thực hiện :*

Sau khi có quyết định của Chính phủ về Dự án xây dựng cầu Thanh Trì, chủ tịch UBND huyện Gia Lâm đã chỉ đạo thành lập Hội đồng GPMB của huyện có sự tham gia của các ban ngành hữu quan. Hội đồng GPMB đã tiến hành đầy đủ các thủ tục theo hướng dẫn của Nghị định 22/CP (Chính phủ, 1998). Trình tự tiến hành được thực hiện theo các bước cụ thể. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, việc phối hợp giữa các ngành chưa cao, điều đó đã ảnh hưởng không tốt cho quá trình thực hiện dự án.

#### 4. KẾT LUẬN

Nhìn chung, công tác đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất được tiến hành trong Dự án xây dựng cầu Thanh Trì thuộc địa bàn Gia Lâm, Hà Nội được thực hiện tương đối tốt. Điều đó đã góp phần thực hiện việc xây dựng cầu Thanh Trì theo đúng tiến độ và ổn định cuộc sống của người dân trong 4 xã bị thu hồi đất của dự án.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện dự án còn tồn tại một số vấn đề sau:

- Hiện tượng xác định giá đền bù chưa thật công bằng. Hiện tượng này tuy ít nhưng ảnh hưởng không tốt đến quá trình thực hiện dự án...
- Giá đền bù tại thời điểm chi trả chênh lệch nhiều so với giá chuyển nhượng thực tế từ 1,5 - 2 lần nên công tác đền bù bị kéo dài .
- Sự phối hợp chưa chặt chẽ giữa các ngành, các cấp đã làm cản trở quá trình thực hiện dự án.
- Chưa có sự chuẩn bị đầy đủ cho công tác GPMB vì vậy việc thực hiện còn gặp nhiều khó khăn.
- Để thực hiện việc GPMB được nhanh gọn, đảm bảo đúng tiến độ, chúng tôi đề nghị một số vấn đề sau:
  - + Cần có sự chuẩn bị đầy đủ, chu đáo cho việc GPMB, (xây dựng khu tái định cư, kế hoạch chuyển đổi nghề cho người bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp...)
  - + Có cơ sở tính toán về giá đất, tài sản trên đất cho phù hợp với thực tế.
  - + Cần có kế hoạch cụ thể chuyển đổi nghề nghiệp cho người bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp góp phần ổn định trật tự xã hội .
  - + Cần phối hợp chặt chẽ giữa các ngành, các cấp trong quá trình thực hiện dự án...

### **Tài liệu tham khảo**

- Tôn Gia Huyền (2000), *Mấy vấn đề then chốt trong việc đền bù và GPMB các dự án xây dựng ở Việt Nam, Kỷ yếu Hội thảo đền bù và GPMB các dự án xây dựng ở Việt Nam từ 12-13 tháng 9 năm 2002*, Hội Khoa học kỹ thuật xây dựng Việt Nam, Bộ xây dựng, Hà Nội, tr. 13 – 15.
- Chính phủ (1998), *Nghị định số 22/1998/NĐ - CP quy định về việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng*, tr. 17 – 21.
- Nguyễn Văn Xa (2003), *Giá đền bù đất phải phù hợp với thực tế chuyển nhượng*, <http://google.com/gia-den-bu-dat>, 11 tháng 4 năm 2003, tr. 1 – 3.

