

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**



**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
LÊ QUỐC TOÀN**

**GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI  
PHÓNG MẶT BẰNG TẠI THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC**

**NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ - 8310110**



**Tp. Hồ Chí Minh, tháng 10/2019**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
LÊ QUỐC TOÀN**

**GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC**

**NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ - 8310110**

Người hướng dẫn khoa học:

**TS. HOÀNG VĂN LONG**

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 10/2019

## QUYẾT ĐỊNH

### Về việc giao đề tài luận văn tốt nghiệp và người hướng dẫn năm 2019 HIỆU TRƯỞNG TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT TP. HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Quyết định số 426/TTg ngày 27 tháng 10 năm 1976 của Thủ tướng Chính phủ về một số vấn đề cấp bách trong mạng lưới các trường đại học và Quyết định số 118/2000/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc tổ chức lại Đại học Quốc gia Thành Phố Hồ Chí Minh, tách Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Bộ Giáo dục và Đào tạo;

Căn cứ Quyết định số 70/2014/QĐ-TTg ngày 10 tháng 12 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Điều lệ trường Đại học;

Căn cứ Quyết định số 937/QĐ-TTg ngày 30 tháng 6 năm 2017 về việc phê duyệt đề án thí điểm đổi mới cơ chế hoạt động của Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật Tp. Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông tư số 15/2014/TT-BGDĐT ngày 15/5/2014 của Bộ Giáo dục và Đào tạo về việc Ban hành Quy chế đào tạo trình độ thạc sĩ;

Căn cứ vào Biên bản bảo vệ Chuyên đề của ngành Quản lý kinh tế vào ngày 16/02/2019;

Xét nhu cầu công tác và khả năng cán bộ;

Xét đề nghị của Trường phòng Đào tạo,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Giao đề tài Luận văn tốt nghiệp thạc sĩ và người hướng dẫn Cao học năm 2019 cho:

Học viên : *Lê Quốc Toàn*

MSHV: 1881435

Ngành : *Quản lý kinh tế*

Tên đề tài : *Giải pháp đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc*

Người hướng dẫn : *TS. Hoàng Văn Long*

Thời gian thực hiện: *Từ ngày 28/02/2019 đến ngày 28/8/2019*

**Điều 2.** Giao cho Phòng Đào tạo quản lý, thực hiện theo đúng Quy chế đào tạo trình độ thạc sĩ của Bộ Giáo dục & Đào tạo ban hành.

**Điều 3.** Trưởng các đơn vị, phòng Đào tạo, các Khoa quản ngành cao học và các Ông (Bà) có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

#### Nơi nhận :

- BGH (để biết);
- Như điều 3;
- Lưu: VT, SBH (3b).



PGS.TS. Lê Hiếu Giang

**BIÊN BẢN CHẤM LUẬN VĂN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ NĂM 2019**  
NGÀNH: Quản lý kinh tế\_KHÓA 2018-2020

Hội đồng chấm LVTN theo QĐ số: 2168/QĐ-ĐHSPKT-SĐH, ngày 09/10/2019  
Có mặt : ..... Vắng mặt: 0

Chủ tịch Hội đồng : TS. Trần Đăng Thịnh

Thư ký Hội đồng : TS. Trần Đức Lập

Học viên bảo vệ LVTN : Lê Quốc Toàn

Giảng viên hướng dẫn : TS. Hoàng Văn Long

Giảng viên phản biện : TS. Nguyễn Giác Trí

TS. Phạm Xuân Thu

Tên đề tài LVTN

: GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG  
TẠI THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC

MSHV: 1881435

**I. KẾT QUẢ BẢO VỆ:**

TT	Thành viên hội đồng	Kết quả bảo vệ	Ghi chú
1	TS. Trần Đăng Thịnh	6.9	
2	TS. Trần Đức Lập	7.2	
3	TS. Nguyễn Giác Trí	7.2	
4	TS. Phạm Xuân Thu	6.8	
5	TS. Đặng Quang Vằng	6.9	
<b>Tổng điểm</b>		35.0	
<b>Điểm trung bình</b>		7.0	

**II. KẾT LUẬN:**

(Thư ký hội đồng ghi rõ các ý kiến của thành viên hội đồng về việc chỉnh sửa, bổ sung những nội dung gì trong LVTN)

- Sửa theo nhận xét góp ý của hai phản biện và các thành viên hội đồng
- Chỉnh sửa các trích dẫn PPNC (theo mục tiêu NC)
- Vết lai lý do chọn đề tài, đây chính là mục tiêu NC.

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**  
(Ký, ghi rõ học hàm, học vị & họ tên)

TS. Trần Đăng Thịnh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2019

**THƯ KÝ HỘI ĐỒNG**

(Ký, ghi rõ học hàm, học vị & họ tên)

TS. Trần Đức Lập





HCMUTE

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

## PHIẾU NHẬN XÉT LUẬN VĂN THẠC SỸ - HƯỚNG ỨNG DỤNG

(Dành cho giảng viên phản biện)

Tên đề tài luận văn thạc sỹ: *GIẢI PHÁP ĐÁY NHANH CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC*

Tên tác giả: *Lê Quốc Toàn*

MSHV: 1881435

Ngành: *Quản lý kinh tế*

Khóa: 2018-2020

Họ và tên người phản biện: *TS. Nguyễn Giác Trí*

Chức danh: Giảng viên

Học vị: Tiến Sĩ

Cơ quan công tác: Trường ĐH Đồng Tháp

Điện thoại liên hệ: 0907.814584

### I. Ý KIẾN NHẬN XÉT

#### 1. Về hình thức & kết cấu luận văn.

Hình thức trình bày đúng quy định và kết cấu luận văn 3 chương và nội dung chi tiết từng chương phù hợp.

#### 2. Về nội dung

##### 2.1 Nhận xét về tính khoa học, rõ ràng, mạch lạc, khúc chiết trong luận văn.

Nội dung các phần trình bày rõ ràng và cụ thể.

##### 2.2 Nhận xét đánh giá việc sử dụng hoặc trích dẫn kết quả NC của người khác có đúng qui định hiện hành của pháp luật sở hữu trí tuệ.

phù hợp

##### 2.3 Nhận xét về mục tiêu nghiên cứu, phương pháp nghiên cứu sử dụng trong LVTN.

- Mục tiêu nghiên cứu: rõ ràng
- Phương pháp nghiên cứu: phù hợp

##### 2.4 Nhận xét Tổng quan của đề tài.

Nhìn chung đạt yêu cầu luận văn tốt nghiệp nhưng cần phải chỉnh sửa theo góp ý của hội đồng.

##### 2.5 Nhận xét đánh giá về nội dung & chất lượng của LVTN.

Nội dung nghiên cứu đạt được mục tiêu đề ra

##### 2.6 Nhận xét đánh giá về khả năng ứng dụng, giá trị thực tiễn của đề tài.

đề tài có khả năng ứng dụng trong thực tiễn.

##### 2.7 Luận văn cần chỉnh sửa, bổ sung những nội dung gì (thiết sót và tồn tại).

- Bổ sung lược khảo tài liệu.
- Tác giả xem lại nội dung trình bày đối tượng nghiên cứu ở trang 3: "Các tổ chức, hộ

gia đình...”? Liệu có phải là đối tượng nghiên cứu không?

- Cần bổ sung thông tin chuyên gia tham gia phỏng vấn, nội dung phỏng vấn và kết quả đạt được.

## II. CÁC VẤN ĐỀ CẦN LÀM RÕ

(Các câu hỏi của giảng viên phản biện)

1. Câu 1: Kết quả phỏng vấn chuyên gia được tác giả thể hiện ở đâu trong luận văn này? Câu 2: Theo tác giả nguyên nhân chính làm cản trở việc bồi thường và giải phóng mặt bằng hiện nay là gì?. Nếu xử lý không khéo sẽ dẫn đến hoạt động cưỡng chế, cũng như phản nộ và phản kháng của người dân? Giải pháp của tác giả trong trường hợp này là gì?.

## III. ĐÁNH GIÁ

TT	Mục đánh giá	Đánh giá	
		Đạt	Không đạt
1	Tính khoa học, rõ ràng, mạch lạc, khúc chiết trong luận văn.	x	
2	Đánh giá việc sử dụng hoặc trích dẫn kết quả NC của người khác có đúng qui định hiện hành của pháp luật sở hữu trí tuệ.	x	
3	Mục tiêu nghiên cứu, phương pháp nghiên cứu sử dụng trong LVTN.	x	
4	Tổng quan của đề tài.	x	
5	Đánh giá về nội dung & chất lượng của LVTN.	x	
6	Đánh giá về khả năng ứng dụng, giá trị thực tiễn của đề tài.	x	

Đánh dấu chéo (x) vào ô muốn Đánh giá

## IV. KẾT LUẬN

(Giảng viên phản biện ghi rõ ý kiến "Tán thành luận văn" hay "Không tán thành luận văn")

Đồng ý cho bảo vệ

TP Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 10 năm 2019

Người nhận xét  
(Ký & ghi rõ họ tên)

TS. Nguyễn Giác Trí



HCMUTE

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**PHIẾU NHẬN XÉT**  
**LUẬN VĂN THẠC SỸ - HƯỚNG ỨNG DỤNG**  
(Dành cho giảng viên phân biện)

Tên đề tài luận văn thạc sỹ: **GIẢI PHÁP ĐÁY NHANH CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC**

Tên tác giả: **Lê Quốc Toàn**

MSHV: **1881435**

Ngành: **Quản lý kinh tế**

Khóa: **2018-2020**

Họ và tên người phân biện: **TS. Phạm Xuân Thu**

Chức danh: **Giảng viên**

Học vị: **Tiến Sĩ**

Cơ quan công tác: **Kinh tế**

Điện thoại liên hệ:

**I. Ý KIẾN NHẬN XÉT**

**1. Về hình thức & kết cấu luận văn.**

Tác giả sử dụng phương pháp nghiên cứu định tính để nghiên cứu thông qua việc thu thập số liệu, dữ liệu thứ cấp từ đó tiến hành phân tích và đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại Thành phố Châu Đốc.

Kết cấu luận văn bao gồm ba chương là phù hợp với phương pháp nghiên cứu định tính

**2. Về nội dung**

**2.1 Nhận xét về tính khoa học, rõ ràng, mạch lạc, khúc chiết trong luận văn.**

Ngoài phần mở đầu và kết luận, đề tài được kết cấu làm ba chương với nội hàm của chương 1 là quá dài, nội dung chưa phù hợp.

Nội dung chương 2 không gắn với nội dung chương 1.

Nội dung chương 3 không gắn vào nội dung đã phân tích ở chương 2.

Bảng biểu, hình ảnh khá tùy tiện.

**2.2 Nhận xét đánh giá việc sử dụng hoặc trích dẫn kết quả NC của người khác có đúng qui định hiện hành của pháp luật sở hữu trí tuệ.**

Bảng biểu, hình ảnh không giống như một luận văn thạc sỹ.

Nội dung phân tích ở toàn luận văn chỉ là một báo cáo giải phóng mặt bằng hơn là một luận văn nghiên cứu ở cấp độ thạc sỹ

**2.3 Nhận xét về mục tiêu nghiên cứu, phương pháp nghiên cứu sử dụng trong LVTN.**

- Phần tóm tắt: Không cần thiết

- Mục tiêu nghiên cứu: cần viết lại phần mục tiêu theo hướng phân tích thực trạng công tác giải phóng bằng và những giải pháp khắc phục những tồn tại trong công tác này trên địa bàn thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- Phạm vi nghiên cứu: Viết lại phần phạm vi nghiên cứu của đề tài;



- Phương pháp nghiên cứu: Cần viết lại phần phương pháp nghiên cứu.

#### 2.4 Nhận xét Tổng quan của đề tài.

- Đây chưa phải là một đề tài Luận văn thạc sỹ mà chỉ là một báo cáo được copy;
- Thiếu tính kế thừa về Cơ sở lý luận, không phù hợp trong đánh giá thực trạng và giải pháp không gắn kết, không thực tiễn;

#### 2.5 Nhận xét đánh giá về nội dung & chất lượng của LVTN.

(i.) Ưu điểm

Luận văn đã có những đóng góp cụ thể sau:

- Tổng quan các lý luận công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;
- Xác định được một số nguyên nhân chính gây ra những tồn tại trong công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;
- Đề xuất được một số giải pháp.

(ii.) Nhược điểm

Phần mở đầu: Lý do chọn không nêu được vì sau phải thực hiện đề tài này; Phần mục tiêu chưa đúng; Phạm vi nghiên cứu: cần viết lại; Phần phương pháp nghiên cứu cần viết lại;

Chương 1, Cần kết cấu và viết lại toàn bộ nội dung chương 1 vì không gắn kết vào đề tài cần thực hiện.

Chương 2, cần viết lại theo hướng mà chương 1 đã đề xuất; cần thiết phải chia làm hai phần trong quá trình phân tích và đánh giá công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc: 1/ Phân tích và đánh giá tổng quan về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc (dựa trên số liệu thứ cấp); 1/ Phân tích và đánh giá cụ thể về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc (dựa trên số liệu sơ cấp, trong đó, tập trung khảo sát, quan sát, phỏng vấn những hộ dân bị giải phóng mặt bằng về sự đồng tình và bức xúc của họ);

Chương 3, đây là phần quan trọng nhất của đề tài vì tác giả chọn tên đề tài là giảm pháp đẩy nhanh công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc, tuy nhiên, các giải pháp trong đề tài là quá chung chung và ít mang tính thực tiễn. Dẫn đến việc này là do tác giả thiếu phần khảo sát trong chương 2.

#### 2.6 Nhận xét đánh giá về khả năng ứng dụng, giá trị thực tiễn của đề tài.

- Có thể sử dụng số liệu thứ cấp làm tài liệu cho các nghiên cứu khác

#### 2.7 Luận văn cần chỉnh sửa, bổ sung những nội dung gì (thiết sót và tồn tại).

Viết lại nội dung của: Phần mở đầu, Chương 1, Chương 2 và Chương 3

## II. CÁC VẤN ĐỀ CẦN LÀM RÕ

(Các câu hỏi của giảng viên phản biện)

1. Những vướng mắc lớn nhất hiện tại trong công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng ở thành phố Châu Đốc là gì? Theo bạn cần xử lý ra sao?

## III. ĐÁNH GIÁ

TT	Mục đánh giá	Đánh giá	
		Đạt	Không đạt
1	Tính khoa học, rõ ràng, mạch lạc, khúc chiết trong luận văn.	X	x
2	Đánh giá việc sử dụng hoặc trích dẫn kết quả NC của người khác	X	x



	có đúng qui định hiện hành của pháp luật sở hữu trí tuệ.	X	
3	Mục tiêu nghiên cứu, phương pháp nghiên cứu sử dụng trong LVTN.	X	X
4	Tổng quan của đề tài.	X	X
5	Đánh giá về nội dung & chất lượng của LVTN.	X	X
6	Đánh giá về khả năng ứng dụng, giá trị thực tiễn của đề tài.	X	X

Đánh dấu chéo (x) vào ô muốn Đánh giá

#### IV. KẾT LUẬN

(Giảng viên phản biện ghi rõ ý kiến "Tán thành luận văn" hay "Không tán thành luận văn")

Qua những phân tích trên, với tư cách là người phản biện đồng ý cho tác giả bảo vệ trước hội đồng chấm luận văn của Đại học Sư phạm Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh và tác giả phải chỉnh sửa, bổ sung theo kết luận của Chủ tịch hội đồng.

TP Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2019

Người nhận xét  
(Ký & ghi rõ họ tên)

TS. Phạm Xuân Thu

# LÝ LỊCH KHOA HỌC

## I. LÝ LỊCH SƠ LƯỢC

Họ & tên: Lê Quốc Toàn

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 23/9/1980

Nơi sinh: An Giang

Quê quán: Xã Vĩnh Thạnh Trung, Châu Phú, An Giang Dân tộc: Kinh

Chỗ ở riêng hoặc địa chỉ liên lạc: Ấp Thạnh An, xã Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Điện thoại cơ quan:

Điện thoại nhà riêng: 0983.778885

Fax:

E-mail: lqtoancd@gmail.com

## II. QUÁ TRÌNH ĐÀO TẠO

### 1. Đại học:

Hệ đào tạo: Tại chức

Thời gian đào tạo từ 1997 đến 2002

Nơi học (trường, thành phố): Trường Đại học Cần Thơ, thành phố Cần Thơ

Ngành học: Quản lý đất đai

Tên đề án, luận án hoặc môn thi tốt nghiệp: Thi tốt nghiệp.

Ngày & nơi bảo vệ đề án, khóa luận hoặc thi tốt nghiệp: 2002

## III. QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC CHUYÊN MÔN KỂ TỪ KHI TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Thời gian	Nơi công tác	Công việc đảm nhiệm
2002 - 2006	Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang.	Nhân viên
2007 - 2009	Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Châu Đốc (nay là thành phố Châu Đốc).	Nhân viên
2010 - 2014	Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Châu Đốc.	Chuyên viên

2015 - 2016	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh An Giang.	Phó Trưởng phòng Bồi thường và Giải phóng mặt bằng.
2017 đến nay	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh An Giang.	Đội Trưởng Đội bồi thường và Giải phóng mặt bằng.



# LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan đây là công trình nghiên cứu của tôi.

Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2019*

(Ký tên và ghi rõ họ tên)

Lê Quốc Toàn

## LỜI CẢM ƠN

Tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc nhất đến TS. Hoàng Văn Long là người đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ nhiệt tình và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình tiến hành viết luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự nhiệt tình giảng dạy, truyền đạt kiến thức của quý thầy cô trường Đại học sư phạm kỹ thuật thành phố Hồ Chí Minh và sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh An Giang; UBND thành phố Châu Đốc; Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Châu Đốc; Phòng thống kê thành phố Châu Đốc...nhiệt tình giúp đỡ tôi trong suốt thời gian điều tra số liệu và những đóng góp quý báu cho luận văn của tôi.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện luận văn tôi không tránh khỏi sự thiếu sót nên tôi rất mong được sự đóng góp của quý thầy cô và bạn bè.

# TÓM TẮT

Ngày nay, đất nước ta đang trong thời kì công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, kéo theo đó là quá trình đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ ở tất cả các tỉnh thành trong cả nước, trong đó có thành phố Châu Đốc, để đáp ứng nhu cầu rất lớn về đất đai để xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu vui chơi giải trí, ... nhằm phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng. Do đó, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là nhu cầu tất yếu để phục vụ nhu cầu phát triển trong giai đoạn hiện nay.

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là nhiệm vụ hết sức khó khăn và phức tạp. Hiện nay, Luật đất đai 2013 ra đời đã quy định rất đầy đủ và cụ thể về các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nên trong quá trình thực hiện nhiệm vụ thời gian qua cơ bản đạt được yêu cầu đề ra. Tuy nhiên, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên thực tế vẫn còn gặp nhiều khó khăn và vướng mắc. Từ những lý do trên, đề tài nghiên cứu: “Giải pháp đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc” nhằm tìm hiểu về thực trạng và tìm ra nguyên nhân vướng mắc để đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đồng thời góp phần hạn chế, giảm thiểu khiếu kiện của người dân bị thu hồi đất tại thành phố Châu Đốc.

Đề tài sử dụng phương pháp tổng hợp, phân tích, thống kê, mô tả, phỏng vấn chuyên gia, trên cơ sở các báo cáo, tình hình thực tế để đánh giá, phân tích thực trạng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc.

Trên cơ sở lý luận, những bài học kinh nghiệm về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của các nước trên Thế giới và tại Việt Nam, những yếu tố tác động đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng như: hệ thống văn bản pháp luật, công tác quản lý Nhà nước về đất đai, các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, ... là cơ sở đề ra những phương hướng, quan điểm, đồng thời đề xuất các giải pháp nhằm bảo đảm hài hòa quyền lợi hợp pháp giữa đối tượng có đất bị thu hồi, Nhà nước và chủ đầu tư dự án nhằm tạo sự đồng thuận cao trong nhân dân để đẩy nhanh tiến độ



bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất góp phần phát triển kinh tế  
- xã hội tỉnh An Giang cũng như tại thành phố Châu Đốc.

## ABSTRACT

Nowadays, our country is in the period of industrialization and modernization which has led to a strong urbanization process in all provinces and cities of the whole nation, including Chau Doc city in order to meet the huge demand for land to build infrastructure, industrial parks, economic zones, export processing zones, amusement parks and to serve the purpose of national defense and security; socio-economic development, for the sake of the nation and the public. Therefore, clearance compensation is an indispensable need to serve the need of development in the current period.

Clearance compensation is a very difficult and complex task. Currently, the Land Law 2013 has been fully and specifically issued on compensation, support and resettlement policies; therefore, in the process of performing the tasks, the last time has basically met the requirements. . However, the clearance compensation, in fact, still faces many difficulties and obstacles. From the above reasons, the research namely "Solutions to speed up the compensation and site clearance at Chau Doc City" understands the current situation and finds out the causes of problems to propose some solutions accelerating the compensation and site clearance. Besides that, the research is to limit and minimize the citizen's complaints with land acquisition at Chau Doc City.

The researcher uses the method of summarizing, analyzing, statistics and descriptive method on the basis of reports and actual situations to assess and analyze the real situation of land clearance compensation at Chau Doc City.

Based on the theoretical framework, the lessons about the work of clearance compensation of the countries around the world and Vietnam, the factors affecting on the clearance compensation (legal document system, the management on land of the nation, compensation, support and resettlement policies) are the framework for setting the directions, perspectives, and for proposing solutions to protect legal rights among the citizen having land acquisition, the government and the project owner in order to create a high consensus among the citizen to accelerate the compensation for site

clearance when the government acquires land. This contributes to the socio-economic development of An Giang province as well as Chau Doc City.



## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	x
LỜI CẢM ƠN .....	xi
MỤC LỤC.....	xvi
DANH SÁCH CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....	xix
DANH SÁCH CÁC BẢNG.....	xx
DANH SÁCH CÁC HÌNH.....	xx
MỞ ĐẦU .....	1
1. Lý do chọn đề tài:.....	1
2. Các công trình nghiên cứu có liên quan: .....	2
3. Mục tiêu nghiên cứu: .....	3
4. Đối tượng nghiên cứu: .....	4
5. Phạm vi nghiên cứu: .....	4
6. Phương pháp nghiên cứu .....	4
7. Đóng góp của luận văn: .....	5
8. Kết cấu của luận văn: .....	5
Chương 1 .....	6
<b>CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Một số khái niệm về bồi thường, giải phóng mặt bằng: .....</b>	<b>6</b>
1.1.1. Khái niệm bồi thường: .....	6
1.1.2. Khái niệm giải phóng mặt bằng: .....	6
1.1.3. Khái niệm Nhà nước thu hồi đất và bồi thường về đất: .....	7
1.1.4. Khái niệm hỗ trợ: .....	7
1.1.5. Khái niệm tái định cư: .....	7
<b>1.2. Vai trò của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:.....</b>	<b>8</b>
<b>1.3. Đặc điểm của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3.1. Tính đa dạng:.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3.2. Tính phức tạp: .....</b>	<b>9</b>
<b>1.4. Các yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.....</b>	<b>10</b>
1.4.1. Lập và quản lý hồ sơ địa chính: .....	10
1.4.2. Công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: .....	11
1.4.3. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:.....	11
1.4.4. Các chính sách về đất đai: .....	12
1.4.5. Yếu tố về giá đất và định giá đất:.....	13
1.4.6. Trình độ đội ngũ cán bộ thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:	

1.4.7. Chính sách về hỗ trợ, tái định cư: .....	15
<b>1.5. Quy trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:.....</b>	<b>15</b>
<b>1.6. Kinh nghiệm về bồi thường, giải phóng mặt bằng trong nước và nước ngoài.....</b>	<b>22</b>
1.6.1. Ở Thái Lan: .....	22
1.6.2. Ở Trung Quốc: .....	22
1.6.3. Ở Việt Nam: .....	24
1.6.4. Ở thành phố Châu Đốc:.....	26
<b>Kết luận chương 1: .....</b>	<b>27</b>
<b>Chương 2.....</b>	<b>28</b>
<b>THỰC TRẠNG VỀ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG .....</b>	<b>28</b>
<b>2.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội tại thành phố Châu Đốc .....</b>	<b>28</b>
2.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	28
2.1.2. Điều kiện kinh tế, văn hóa và xã hội:.....	30
2.1.3. Đánh giá tiềm năng phát triển: .....	32
<b>2.2. Phân tích thực trạng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc.....</b>	<b>35</b>
2.2.1. Khái quát về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc: 35	
2.2.2. Hệ thống văn bản pháp lý: .....	35
2.2.3. Tổ chức thực hiện:.....	38
2.2.4. Công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại thành phố Châu Đốc .....	38
2.2.4.1. <i>Khảo sát, xác định giá đất và đo đạc lập bản đồ địa chính:</i> .....	38
2.2.4.2. <i>Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:</i> .....	39
2.2.4.3. <i>Công tác thu hồi, giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất:</i> .....	43
2.2.4.4. <i>Hiện trạng sử dụng đất:</i> .....	44
2.2.5. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:.....	44
2.2.6. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng ....	46
2.2.7. Khảo sát sự hài lòng đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc:.....	47
2.3. Đánh giá thực trạng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại địa bàn thành phố Châu Đốc.....	48
<b>Kết luận chương 2: .....</b>	<b>54</b>
<b>Chương 3.....</b>	<b>56</b>
<b>MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM ĐẨY NHANH CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI THÀNH PHỐ.....</b>	<b>56</b>

<b>CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG .....</b>	<b>56</b>
<b>3.1. Phương hướng và quan điểm trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc trong thời gian tới.....</b>	<b>56</b>
3.1.1. Phương hướng: .....	56
3.1.2. Quan điểm: .....	56
<b>3.2. Đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang: .....</b>	<b>57</b>
3.2.1. Công tác quản lý Nhà nước: .....	57
3.2.2. Chính sách bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất: .....	57
3.2.3. Chính sách hỗ trợ và ổn định cuộc sống: .....	58
3.2.4. Chính sách tái định cư: .....	58
3.2.5. Công tác quản lý đất đai: .....	58
3.2.6. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: .....	59
3.2.7. Quản lý, đào tạo và bồi dưỡng đội ngũ cán bộ: .....	60
3.2.8. Công tác tuyên truyền chính sách pháp luật: .....	60
<b>3.3. Kiến nghị: .....</b>	<b>61</b>
<b>Kết luận chương 3: .....</b>	<b>62</b>
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>63</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>65</b>
<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>68</b>

## DANH SÁCH CÁC CHỮ VIẾT TẮT

<b>TT</b>	<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Chữ viết đầy đủ</b>
1	TĐC	Tái định cư
2	GPMB	Giải phóng mặt bằng
3	BT, GPMB	Bồi thường, giải phóng mặt bằng
4	CNH - HĐH	Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa
5	UBND	Ủy ban nhân dân
6	GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
7	BT, HT và TĐC	Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
8	BT, HT GPMB	Bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng
9	QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
10	HSĐC	Hồ sơ địa chính
11	HĐBT	Hội đồng bồi thường
12	HĐBT, HT và TĐC	Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
13	PABT, HT và TĐC	Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

## DANH SÁCH CÁC BẢNG

<b>BẢNG</b>	<b>TRANG</b>
<b>Bảng 2.1:</b> Chỉ tiêu sử dụng đất kế hoạch năm 2017	56

## DANH SÁCH CÁC HÌNH

<b>HÌNH</b>	<b>TRANG</b>
<b>Hình 2.1:</b> Bản đồ hành chính thành phố Châu Đốc	48
<b>Hình 2.3:</b> Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Châu Đốc	60

## MỞ ĐẦU

### 1. Lý do chọn đề tài:

Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, giữ vai trò rất quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội và sự ổn định đời sống của người dân. Đặc biệt khi đất nước chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, Nhà nước thực hiện cơ chế quản lý đất đai mới bằng việc xác định hộ gia đình là đơn vị kinh tế tự chủ trong sản xuất nông - lâm nghiệp; tiến hành giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Chính sự thay đổi cơ chế quản lý này đã trả lại cho đất đai những giá trị vốn có của nó: Đất đai ngày càng trở nên có giá và được đem trao đổi trên thị trường; dùng làm tài sản bảo đảm trong quan hệ tín dụng thế chấp vay vốn với ngân hàng, tổ chức tín dụng; được đem góp vốn liên doanh trong sản xuất - kinh doanh. Người dân ngày càng nhận thức sâu sắc được giá trị to lớn của đất đai.

Trong quá trình phát triển đất nước theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, việc thu hồi đất để phục vụ cho lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội là một quá trình tất yếu và tác động rất lớn đến người bị thu hồi đất. Trong nhiều trường hợp, người dân do không đồng tình với phương án bồi thường của Nhà nước đã không chịu bàn giao đất dẫn đến việc làm chậm tiến độ thực hiện các dự án kinh tế. Các tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất có xu hướng gia tăng cả về số lượng và mức độ gay gắt, phức tạp về nội dung. Người bị thu hồi đất tiến hành khiếu kiện kéo dài, khiếu kiện đông người và khiếu kiện vượt cấp gây mất ổn định về chính trị, trật tự an toàn xã hội v.v... Để khắc phục tình trạng này, Nhà nước đã thường xuyên rà soát, sửa đổi và bổ sung các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đặc biệt là các quy định về giá đất bồi thường; các quy định về tái định cư cho người dân bị thu hồi đất ở; giải quyết vấn đề việc làm cho người bị mất đất sản xuất v.v...). Tuy nhiên, hiệu quả của những giải pháp này chưa được như mong muốn.

Châu Đốc là đơn vị hành chính trực thuộc tỉnh An Giang theo Nghị quyết 86/NQ-CP ngày 19/7/2013 của Chính phủ. Hai năm sau ngày được công nhận là

Thành phố, Châu Đốc lại được Thủ tướng Chính phủ công nhận là đô thị loại II trực thuộc tỉnh An Giang. Với đặc thù của vùng sông nước đa sắc tộc, mang yếu tố tâm linh và cửa ngõ của các đường giao thương biên giới quan trọng, Châu Đốc hiện đang trở thành một trong những địa phương thu hút nhiều nhà đầu tư đến tìm hiểu và thực hiện các dự án về du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái... Tuy nhiên, quá trình thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố ở một số dự án gặp rất nhiều khó khăn do các nguyên nhân khác nhau. Hậu quả là phát sinh nhiều vấn đề kinh tế, xã hội phức tạp, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của nhà nước, người dân và các nhà đầu tư.

Từ những lý do trên, tôi nhận thức được tầm quan trọng, tính thiết thực trong công tác BT, GPMB nên tôi chọn đề tài nghiên cứu: ***“Giải pháp đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc”*** nhằm tìm hiểu về thực trạng và tìm ra nguyên nhân vướng mắc để đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đồng thời góp phần hạn chế, giảm thiểu khiếu kiện của người dân bị thu hồi đất tại thành phố Châu Đốc.

## **2. Các công trình nghiên cứu có liên quan:**

Trên thế giới, mỗi quốc gia đều có một pháp luật, chính sách và kinh nghiệm về BT, GPMB riêng phù hợp điều kiện và hoàn cảnh của mình. Do đó, đã có nhiều công trình nghiên cứu chủ đề này dưới các cách tiếp cận khác nhau và ở các địa phương khác nhau. Nổi bật trong số các nghiên cứu đó, có thể nêu ra một số công trình sau:

Phạm Việt Dũng với bài viết “Nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai”, đăng trên Tạp chí Cộng sản điện tử, ngày 11/02/2013, đã nêu ra một số kết quả, cũng như những hạn chế, bất cập trong quản lý đất đai ở nước ta. Qua đó đưa ra một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý đất đai và nhấn mạnh các chính sách phải bảo đảm các nhóm lợi ích khác nhau (Nhà nước, tổ chức, cá nhân,...) được hưởng lợi từ tài nguyên đất một cách công bằng;

Phan Trung Hiền (2008) trong công trình nghiên cứu: “Pháp luật về đền bù và giải phóng mặt bằng ở Việt Nam - Cân bằng lợi ích nhà nước và lợi ích người dân” đăng trên Tạp chí khoa học Đại học Cần Thơ, đã chỉ ra: đền bù không thể thực hiện



công bằng nếu chưa phản ánh đúng thực tế giao dịch và đời sống tại địa phương; các lợi ích bị tác động trong đền bù, giải phóng mặt bằng gồm lợi ích vật chất (đất đai, tài sản) và lợi ích phi vật chất (sự chia cắt, xáo trộn đất đai, tổn thương tinh thần, sức khỏe ...). Quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng ở nước ta, các lợi ích vật chất được thừa nhận gần như hoàn toàn, trong khi đó các lợi ích phi vật chất thì chưa được xem xét toàn diện như tổn thương tinh thần, sức khỏe chưa được tính đến;

Đặng Hùng Võ và Nguyễn Văn Thắng (2013), trong dự án “Khung đánh giá quản trị đất đai” do Ngân hàng Thế giới hỗ trợ, đã xác định 6 lĩnh vực ưu tiên cho quản lý đất đai tại Việt Nam, đó là: thừa nhận quyền sử dụng đất; sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất; giá đất và thuế đất; quản lý đất công; cung cấp thông tin về đất đai; giải quyết các khiếu kiện và khiếu nại về đất đai. Từ đó xây dựng khung đánh giá quản trị đất đai và đưa ra các khuyến nghị về chính sách đất đai;

Dự án Nâng cấp tuyến đường phục vụ an ninh quốc phòng kết hợp với đề ngăn lũ vùng tứ giác Long Xuyên đoạn từ Châu Đốc – Cửa khẩu Tịnh Biên (Đường tỉnh 955A) thuộc địa bàn thành phố Châu Đốc; Dự án đầu tư xây dựng Tuyến đường đoạn từ đường tránh Quốc lộ 91 đến chợ Vĩnh Đông, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc.

Các công trình này chủ yếu đi sâu nghiên cứu về vấn đề ảnh hưởng của việc thu hồi đất và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa tìm hiểu một cách thấu đáo khía cạnh hỗ trợ, tái định cư cho người bị thu hồi đất. Tiếp tục kế thừa những thành quả nghiên cứu của các công trình trên đây, đề tài đi sâu tìm hiểu về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất dưới góc độ hiệu quả kinh tế tại một địa phương.

### **3. Mục tiêu nghiên cứu:**

Trên cơ sở nghiên cứu các lý luận cơ bản, các văn bản pháp luật và phân tích thực trạng để đánh giá chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại thành phố Châu Đốc.

Đề xuất các giải pháp nhằm tăng cường công tác thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong thời gian tới tại thành phố

Châu Đốc, nhằm giải quyết hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan là Nhà nước, nhà đầu tư và người bị thu hồi đất.

#### **4. Đối tượng nghiên cứu:**

Luật đất đai 2013 và các văn bản liên quan đến chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Một số dự án Bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc.

#### **5. Phạm vi nghiên cứu:**

##### *5.1. Không gian thực hiện của đề tài:*

Đề tài nghiên cứu về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và nghiên cứu một số dự án Bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc.

##### *5.2. Thời gian thực hiện:*

Đề tài căn cứ vào lộ trình, kế hoạch thực hiện chung của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của từng dự án trên địa bàn thành phố đã đề ra từ 2015 đến nay.

#### **6. Phương pháp nghiên cứu**

##### *6.1. Phương pháp điều tra thu thập tài liệu, số liệu:*

- Nghiên cứu thông qua tư liệu văn bản có sẵn như: Sách, báo, tạp chí; đặc biệt các văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương và của tỉnh An Giang...

- Tra cứu các tư liệu qua mạng internet.

- Sử dụng số liệu thực tế tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh An Giang, UBND thành phố Châu Đốc, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Châu Đốc và các ngành có liên quan để phân tích, đối chiếu, so sánh số liệu, thông tin, giá cả...

##### *6.2. Phương pháp thống kê:*

Sử dụng để thống kê các số liệu về giá đất bồi thường và tài sản gắn liền trên đất, số liệu về hỗ trợ và tái định cư để phục vụ cho mục đích nghiên cứu.

##### *6.3. Phương pháp phân tích và đánh giá tổng hợp:*

Để phân tích, đánh giá thực trạng công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án tại thành phố Châu Đốc và đề xuất các giải pháp sao cho phù

hợp với thực tiễn, góp phần đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; nâng cao đời sống của người dân có đất bị thu hồi đất cả trong hiện tại và tương lai.

#### *6.4. Phương pháp chuyên gia:*

Để tránh chủ quan trong các lập luận, nhận định tác giả tham vấn ý kiến của những các chuyên gia trong lĩnh vực chuyên môn để tham khảo và kiểm tra lại các phân tích, đánh giá để đề xuất thực hiện chính sách ở địa phương.

#### *6.5. Phương pháp quan sát thực địa:*

Đề tài sử dụng phương pháp này nhằm có cái nhìn chân thực nhất về quá trình thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư trên địa bàn thành phố Châu Đốc.

### **7. Đóng góp của luận văn:**

Phân tích được những thuận lợi; đặc biệt tìm ra những tồn tại hạn chế, nguyên nhân của tồn tại hạn chế trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thành phố Châu Đốc, qua nghiên cứu một số dự án trọng điểm. Từ đó, tìm ra những biện pháp hoàn thiện, đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các dự án trên địa bàn thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang trong thời gian tới.

Đề xuất các nhóm biện pháp cụ thể cần thực hiện trong thời gian tới nhằm ổn định và nâng cao đời sống của người dân có đất bị thu hồi cả trong hiện tại và tương lai.

### **8. Kết cấu của luận văn:**

Ngoài phần Mở đầu, Phần kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, luận văn gồm ba chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc;

Chương 2: Thực trạng về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc;

Chương 3: Một số giải pháp đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc.

## Chương 1

# CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

### **1.1. Một số khái niệm về bồi thường, giải phóng mặt bằng:**

Trong quá trình thu hồi đất bồi thường, giải phóng mặt bằng là công việc hết sức quan trọng và là yếu tố quyết định, tác động trực tiếp đến việc thu hồi đất đó là việc xác định đơn giá bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Việc xác định giá đất, tài sản gắn liền với đất phải đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của người bị thu hồi đất và hay chủ dự án thu hồi đất. Ngoài ra một số yếu tố cũng có tác động rất lớn đến việc chấp hành di dời của chủ sử dụng đất đó là việc bố trí tái định cư và các chính sách hỗ trợ khác. Do đó, để hiểu rõ hơn về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đi vào một số khái niệm như sau:

#### **1.1.1. Khái niệm bồi thường:**

Bồi thường là đền bù những thiệt hại tổn thất gây ra. Đền bù là trả lại tương xứng với giá trị hoặc công lao. Như vậy, bồi thường là trả lại tương xứng với giá trị hoặc công lao cho một chủ thể nào đó bị thiệt hại vì hành vi của chủ thể khác.

Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: Là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi, trong đó, giá trị quyền sử dụng đất có thể là: giá trị bằng tiền, bằng đất, do các quy định của pháp luật điều tiết.

#### **1.1.2. Khái niệm giải phóng mặt bằng:**

Giải phóng mặt bằng là quá trình thực hiện các công việc liên quan đến việc di dời nhà cửa, cây cối, các công trình xây dựng và một bộ phận dân cư trên một phần đất nhất định được quy hoạch cho việc cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng một công trình mới trên đó.

Từ những nhận thức trên có thể hiểu bản chất của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng hiện nay không chỉ đơn thuần là sự đền bù về mặt vật chất mà còn phải đảm bảo lợi ích của người dân phải di chuyển. Đó là họ phải có được chỗ ở ổn định, điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi cũ, nhưng chắc

chấn phải tốt hơn nơi cũ về mọi mặt thì mới tạo điều kiện cho người dân sống và ổn định.

### **1.1.3. Khái niệm Nhà nước thu hồi đất và bồi thường về đất:**

Theo Luật đất đai 2013 thì Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.

Bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất.

### **1.1.4. Khái niệm hỗ trợ:**

Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: Là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, hỗ trợ việc làm, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới.

Bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo một trong các hình thức sau:

- Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi.
- Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi.
- Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và các hỗ trợ khác cho người bị thu hồi đất.

### **1.1.5. Khái niệm tái định cư:**

Chính sách tái định cư là chính sách phải thực hiện đối với các trường hợp di dời, giải tỏa mà người sử dụng trên đất thu hồi phải di dời nhà, vật kiến trúc và tài sản khác để bàn giao mặt bằng cho Nhà nước. Việc thực hiện chính sách tái định cư nhằm bảo đảm cho người sử dụng đất bị thu hồi có điều kiện ổn định chỗ ở sau di dời, giải tỏa.

Tái định cư là việc di chuyển đến một nơi khác với nơi ở trước đây để sinh sống và làm ăn. Tái định cư bắt buộc đó là sự di chuyển không thể tránh khỏi khi Nhà nước thu hồi hoặc trưng thu đất đai để thực hiện các dự án phát triển kinh tế xã hội.

Tái định cư được hiểu là một quá trình từ bồi thường hỗ trợ về đất, tài sản; di chuyển đến nơi ở mới và các hoạt động hỗ trợ để xây dựng lại cuộc sống, thu nhập, cơ sở vật chất tinh thần tại đó.

Như vậy, tái định cư là hoạt động nhằm giảm nhẹ các tác động xấu về kinh tế, xã hội đối với một bộ phận dân cư đã gánh chịu vì sự phát triển chung.

Tái định cư là một bộ phận không thể tách rời và giữ vị trí rất quan trọng trong chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng giúp người bị thu hồi đất ổn định nơi ở.

## **1.2. Vai trò của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:**

*1.2.1. Vai trò của bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với sự phát triển kinh tế xã hội:*

Trong thực tế hiện nay, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các nhà đầu tư và các dự án nhằm mục đích phát triển kinh tế xã hội, mục đích công cộng và an ninh quốc phòng do Nhà nước đầu tư luôn là một vấn đề nan giải. Muốn có đất để thực hiện dự án thì cần phải làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Nhưng vấn đề giải phóng mặt bằng còn phụ thuộc rất nhiều đến những thỏa thuận về giá đất đối với những người dân bị thu hồi đất. Rất nhiều trường hợp người dân bị thu hồi đất thách giá quá cao khiến cho các nhà đầu tư gặp trở ngại trong việc giải phóng mặt bằng cũng như tốn khá nhiều chi phí và thời gian cho việc giải phóng mặt bằng. Trong khi đó, các chủ đầu tư rất mong muốn tiến hành nhanh chóng dự án đầu tư của mình nhưng còn nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường nhiều dự án bị kéo dài rất lâu. Đặc biệt đối với các dự án vốn ODA và các dự án bố trí nguồn vốn giải ngân có thời hạn, nếu không bồi thường, giải phóng mặt bằng đúng tiến độ quy định thì sẽ bị cắt nguồn vốn sẽ không triển khai dự án được. Đó đó, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng có vai trò rất quan trọng góp phần phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

*1.2.2. Vai trò của bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với đời sống xã hội:*

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng góp phần hoàn thiện môi trường đầu tư khai thác các nguồn lực từ đất đai cho đầu tư phát triển, các cơ sở hạ tầng phát triển kinh tế xã hội ở nước ta thời gian qua đã được Đảng và Nhà nước quan tâm đầu tư hầu hết khắp các vùng, miền trên cả nước, đặc biệt tại các thành phố lớn

đã góp phần vào sự thành công bước đầu của công cuộc “Công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước”, thúc đẩy kinh tế phát triển, đáp ứng được nhu cầu vật chất, tinh thần của nhân dân. Đạt được kết quả nêu trên công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đóng vai trò không nhỏ để các dự án phát huy có hiệu quả.

### **1.3. Đặc điểm của công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:**

Trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thì chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đảm bảo việc bồi hoàn đất đai và tài sản gắn liền với đất bị thu hồi đúng đối tượng, đúng chính sách và hơn nữa là đảm bảo ổn định đời sống cho người bị thu hồi đất bằng những chính sách phù hợp để tạo hướng phát triển nghề nghiệp ổn định.

Có thể thấy bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất là một quá trình đa dạng và phức tạp nó không đơn thuần là bồi thường về vật chất mà còn cả về tinh thần và phải đảm bảo được lợi ích của người bị thu hồi đất và lợi ích của toàn xã hội, cụ thể như sau:

#### **1.3.1. Tính đa dạng:**

Mỗi dự án được tiến hành trên một vùng đất khác nhau với điều kiện tự nhiên kinh tế, xã hội dân cư khác nhau. Khu vực đô thị, mật độ dân cư cao, ngành nghề đa dạng, giá trị đất và tài sản trên đất lớn; khu vực ven đô, mức độ tập trung dân cư khá cao, ngành nghề dân cư phức tạp, hoạt động sản xuất đa dạng: công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, buôn bán nhỏ; khu vực ngoại thành, hoạt động sản xuất chủ yếu của dân cư là sản xuất nông nghiệp. Do đó mỗi khu vực bồi thường, giải phóng mặt bằng có những đặc trưng riêng và được tiến hành với những giải pháp riêng phù hợp với những đặc điểm riêng biệt của mỗi khu vực và từng dự án cụ thể.

#### **1.3.2. Tính phức tạp:**

Đất đai là tài sản có giá trị cao, có vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội đối với mọi người. Đối với khu vực nông thôn, dân cư chủ yếu sống nhờ vào hoạt động sản xuất nông nghiệp mà đất đai lại là tư liệu sản xuất quan trọng trong khi trình độ sản xuất của nông dân thấp, khả năng chuyển đổi nghề nghiệp khó khăn do đó tâm lý dân cư vùng này là giữ được đất để sản xuất, thậm chí họ cho thuê đất



còn được lợi nhuận cao hơn là sản xuất nhưng họ vẫn không cho thuê. Mặt khác, cây trồng, vật nuôi trên vùng đó cũng đa dạng dẫn đến công tác tuyên truyền, vận động dân cư tham gia di chuyển, định giá bồi thường rất khó khăn và việc hỗ trợ chuyển nghề nghiệp là điều cần thiết để đảm bảo đời sống dân cư sau này.

Đối với đất ở lại càng phức tạp hơn do những nguyên nhân sau:

- Nguồn gốc sử dụng đất khác nhau qua nhiều thời kỳ với chế độ quản lý khác nhau, cơ chế chính sách không đồng bộ dẫn đến tình trạng lấn chiếm đất đai xây nhà trái phép diễn ra thường xuyên.

- Dân cư một số vùng sống chủ yếu bằng nghề buôn bán nhỏ và sống bám vào các trục đường giao thông của khu dân cư làm kế sinh nhai nay chuyển đến ở khu vực mới thì điều kiện kiếm sống bị thay đổi nên họ không muốn di chuyển.

- Thiếu quỹ đất do xây dựng khu tái định cư cũng như chất lượng khu tái định cư thấp chưa đảm bảo được yêu cầu.

- Đất ở là tài sản có giá trị lớn, gắn bó trực tiếp với đời sống và sinh hoạt của người dân mà tâm lý, tập quán là ngại di chuyển chỗ ở.

Từ các đặc điểm trên cho thấy công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại mỗi địa bàn khác nhau sẽ có những đặc điểm khác nhau. Từ đó phải có những phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sao cho phù hợp và thỏa đáng đối với chủ sử dụng đất bị thu hồi đất.

#### **1.4. Các yếu tố ảnh hưởng tới công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng**

##### **1.4.1. Lập và quản lý hồ sơ địa chính:**

Hồ sơ địa chính có vai trò rất quan trọng để quản lý chặt chẽ đất đai trong thị trường bất động sản hiện nay là cơ sở xác định tính pháp lý của đất đai. Nơi nào công tác quản lý đất đai tốt như hoàn chỉnh bản đồ địa chính, làm rõ nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, xác định rõ được hạn mức diện tích đất ở và đất canh tác thì khâu đo đạc xác định tính pháp lý của đất để áp giá bồi thường hoặc hỗ trợ di chuyển tái định cư thuận lợi. Ngược lại, ở những nơi công tác quản lý đất đai chưa tốt thì việc bồi thường, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn.

Từ trước đến nay việc lập hồ sơ địa chính tại thành phố Châu Đốc còn sai sót chưa đồng nhất về cơ sở dữ liệu. Hiện nay, đã đo đạc thành lập bản đồ địa chính với

độ chính xác cao. Tuy nhiên, nhưng vẫn còn sử dụng bản đồ cũ có độ chính xác thấp đối với một số trường hợp do chưa làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ theo hệ thống bản đồ mới nên đã làm nảy sinh nhiều vấn đề phức tạp trong quản lý đất đai và thiếu cơ sở để giải quyết tranh chấp đất đai, khó khăn trong giải quyết bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

#### **1.4.2. Công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

Đăng ký đất đai là một thành phần cơ bản quan trọng nhất trong công tác quản lý đất đai, đó là quá trình lập và quản lý hồ sơ về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là sự đảm bảo sự thống nhất, chính xác, đầy đủ và những thông tin về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ở nước ta, theo quy định của Luật đất đai, người sử dụng đất phải đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cụ thể là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý để xác định đối tượng được bồi thường, loại đất, diện tích đất tính bồi thường. Hiện nay, công tác đăng ký đất đai vẫn còn thiếu sót, chưa quản lý chặt chẽ, cập nhật chưa đầy đủ, đặc biệt là công tác đăng ký biến động về sử dụng đất; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa hoàn tất. Chính vì vậy mà công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đã gặp rất nhiều khó khăn. Làm tốt công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng sẽ thuận lợi, góp phần tiến độ giải phóng mặt bằng sẽ nhanh hơn.

#### **1.4.3. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:**

Quy hoạch sử dụng đất là biện pháp quản lý không thể thiếu được trong tổ chức sử dụng đất của các ngành kinh tế - xã hội và các địa phương, là công cụ thể hiện sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế, có tác dụng quyết định để cân đối giữa nhiệm vụ an toàn lương thực với nhiệm vụ công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước nói chung và các địa phương nói riêng.

Thông qua việc lập, xét duyệt và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất để tổ chức việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực sự trở thành sự nghiệp của cộng đồng mà Nhà nước đóng vai trò là người tổ chức. Bất kỳ một phương án bồi thường nào đều dựa trên một quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất nhằm đạt được các yêu cầu như là phương án có hiệu quả kinh tế xã hội cao nhất. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tác động đến chính sách bồi thường đất đai trên hai khía cạnh sau:

- Thứ nhất quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những căn cứ quan trọng nhất để thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, mà theo quy định của Luật đất đai, việc giao đất, cho thuê đất chỉ được thực hiện khi có quyết định thu hồi đất đó của người đang sử dụng;

- Thứ hai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những nhân tố ảnh hưởng tới giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất; từ đó tác động tới giá đất tính tiền bồi thường.

Tuy nhiên, chất lượng quy hoạch nói chung và quy hoạch sử dụng đất nói riêng còn thấp, thiếu đồng bộ, chưa hợp lý, tính khả thi thấp, đặc biệt là thiếu tính bền vững. Phương án quy hoạch chưa dự bám sát tình hình thực tế, quy hoạch còn mang nặng tính chủ quan, áp đặt, nhiều trường hợp quy hoạch theo phong trào. Đây chính là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tình trạng quy hoạch treo và có nhiều dự án treo.

#### **1.4.4. Các chính sách về đất đai:**

Đất đai là đối tượng quản lý phức tạp, luôn biến động theo sự phát triển của nền kinh tế - xã hội. Để thực hiện tốt chức năng quản lý Nhà nước về đất đai đòi hỏi các văn bản pháp luật liên quan đến lĩnh vực này phải mang tính ổn định và phù hợp với tình hình thực tế.

Ở nước ta, do các đặc điểm kinh tế - xã hội của đất nước trong mấy thập kỷ qua có nhiều biến động lớn, nên các chính sách về đất đai cũng theo đó không ngừng được sửa đổi, bổ sung. Từ năm 1993 đến năm 2014, Nhà nước đã ban hành hơn 230 văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất. Sau khi quốc hội thông qua Luật đất đai 2013 cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành đã nhanh

chóng đi vào cuộc sống. Với một hệ thống quy phạm khá hoàn chỉnh, chi tiết, cụ thể, rõ ràng, đề cập mọi quan hệ đất đai phù hợp với thực tế.

Tuy nhiên, hệ thống văn bản pháp luật đất đai còn có những nhược điểm như số lượng nhiều, nội bộ hệ thống chưa đồng bộ, chặt chẽ gây lúng túng trong xử lý và tạo ra kẽ hở trong thực thi pháp luật. Trong khi đó việc tuyên truyền, phổ biến của các cơ quan có trách nhiệm chưa thật sát sao. Tại nhiều địa phương, đang tồn tại tình trạng nể nang, trọng tình hơn chấp hành pháp luật trong giải quyết các mối quan hệ về đất đai. Một số cán bộ chưa làm tốt nhiệm vụ phát hiện, ngăn chặn, xử lý kịp thời những hành vi vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn. Đó là nguyên nhân làm giảm hiệu lực thi hành pháp luật, gây mất lòng tin trong nhân dân cũng như các nhà đầu tư và đã ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ GPMB.

#### **1.4.5. Yếu tố về giá đất và định giá đất:**

Một khu đất ban đầu có thể giá trị không quá lớn nhưng khi có thông tin về việc quy hoạch cho rằng khu đất sẽ có giá sẽ làm cho giá đất hoàn toàn thay đổi và làm thay đổi toàn bộ kế hoạch giải phóng mặt bằng. Đó là yếu tố tâm lý của người sử dụng đất hiện nay và rất khó để nhận biết và xác định giá trị thật của nó.

Ngoài ra, cung cầu đất trên thị trường là một nhân tố có ảnh hưởng lớn đến giá đất. Nếu cung đất mà lớn hơn cầu về đất đai, thì giá cả đất đai có xu hướng giảm xuống; còn nếu cầu về đất lớn hơn cung về đất thì giá cả có xu hướng tăng lên. Trong thực tế hiện nay, giá đất thường có xu hướng tăng lên đặc biệt là ở các đô thị, giá đất tăng lên rất cao do diện tích đất đai có hạn mà cầu về đất đai tăng lên rất nhiều so với cung đất.

Hiện nay ở nước ta đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý, giá cả đất đai dựa trên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là tổng hòa giá trị hiện hành địa tô nhiều năm. Một trong những điểm mới của Luật đất đai 2013 là các quy định về giá đất. Nếu như trước đây chỉ quy định một loại giá đất cho mọi mối quan hệ đất đai khác nhau thì Luật đất đai 2013 đề cập đến nhiều loại giá đất để xử lý từng nhóm quan hệ đất đai khác nhau.

Giá thị trường được xác định ở thời điểm nào thì được các bên chấp thuận là hợp lý khi Nhà nước bỏ ra một số tiền lớn cho một dự án, làm cho đất đai đang rẻ

bổng trở nên đắt hơn. Trong những trường hợp như vậy, ngay cái gọi là giá bình quân cũng rất khó xác định. Bình quân là chia đôi giữa hai thời điểm trước, sau dự án khi Nhà nước hay nhà đầu tư cũng không thể đủ sức bồi thường, kèm theo đó lại còn vô số những người liền kề dự án bổng nhiên được hưởng lợi mà không hề bị điều tiết. Cũng có nhiều trường hợp, về phía người dân, cho dù được bồi thường giá cao, nhưng điều họ muốn không phải nhằm hướng tới tiền nong, giá trị, mà là cuộc sống ổn định, là vấn đề tình cảm, tâm linh.

Hiện nay, trên phạm vi cả nước, nơi nào cũng gặp nhiều khó khăn khi phải xác định giá đất ở vùng giáp ranh nội và ngoại thành, thành phố và nông thôn, nơi hai thửa đất hai huyện, hai tỉnh liền kề nhau. Tính theo giá bên cao thì bên kia kêu thấp và ngược lại.

Tuy nhiên, tình hình phổ biến hiện nay là giá đất do các địa phương quy định và công bố giá chưa hợp lý, dẫn tới nhiều trường hợp ách tắc về bồi thường đất đai và phát sinh khiếu kiện.

Thực tế cho thấy, khiếu nại trong BT, GPMB về giá đất mà các bên thường không đồng thuận là rất nhiều. Một số địa bàn giá đất bồi thường còn quá thấp, không phản ánh đúng thực tế giao dịch và đời sống tại địa phương. Tuy nhiên, trong đó có nhiều nguyên do khác nhau, và giá đất trên thực tế này thực sự quá cao, không phù hợp với thu nhập và đời sống người dân. Điều này dẫn tới một thực trạng là giá bồi thường không thể dung hòa được 2 loại giá nêu trên. Nói một cách tổng thể, hệ thống cơ quan quản lý Nhà nước đối với đất đai cần phải có những nghiên cứu điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế.

#### **1.4.6. Trình độ đội ngũ cán bộ thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:**

Nhân tố khá chủ quan trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đó chính là trình độ, năng lực của đội ngũ quản lý và trực tiếp thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng diễn ra nhanh chóng và thuận lợi hay không là phụ thuộc vào trình độ, năng lực, khả năng thuyết phục tạo sự đồng thuận trong nhân dân là rất lớn.

#### **1.4.7. Chính sách về hỗ trợ, tái định cư:**

Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Nhà nước quy định về trình tự thủ tục, quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan, đồng thời cũng quy định cụ thể về mức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Do đó, chính sách có ảnh hưởng trực tiếp và xuyên suốt trong quá trình thực hiện công tác BT, GPMB. Thực tế cho thấy những nội dung như về điều kiện cơ sở hạ tầng, các yếu tố cộng đồng dân cư, phong tục, tập quán, sinh hoạt, sản xuất, ... của các khu TĐC để bố trí cho các hộ dân TĐC cũng ảnh hưởng rất lớn đến công tác BT, GPMB.

#### **1.5. Quy trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:**

Trình tự thực hiện công tác BT, GPMB theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 của UBND tỉnh An Giang Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà Nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang:

*1.5.1. Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Tổ giúp việc phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án:*

Hội đồng bồi thường do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập theo từng dự án để xem xét, thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Hội đồng bồi thường bao gồm các thành viên sau:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện: Chủ tịch Hội đồng.
- Lãnh đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường: Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng.
- Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường: Phó Chủ tịch Hội đồng.
- Lãnh đạo Phòng Tài chính - Kế hoạch; Phòng quản lý về xây dựng cấp huyện; Chủ đầu tư; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất; đại diện một số hộ gia đình bị thu hồi đất: Thành viên.
- Một số thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

Hội đồng bồi thường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phạm vi đã được nêu, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các cơ chế, chính sách thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Hội đồng bồi thường chịu trách nhiệm về khối lượng, điều kiện bồi thường; điều kiện được tái định cư; chính sách bồi thường, hỗ trợ; đối tượng, loại đất bồi thường và các nội dung thể hiện trong phương án bồi thường.

Căn cứ tình hình thực tế, Hội đồng bồi thường được thành lập Tổ giúp việc để giúp Hội đồng bồi thường thực hiện nhiệm vụ chuyên môn.

#### *1.5.2. Chuẩn bị cơ sở pháp lý để thu hồi đất và bồi thường:*

Việc tổ chức thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án đầu tư khi có các điều kiện sau:

- Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.
- Dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; dự án đầu tư của tổ chức kinh tế được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận cơ chế thu hồi, bồi thường.
- Đối với dự án để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận hoặc được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua dự án.

- Đảm bảo được chi phí để chi trả tiền bồi thường.

- Đã thực hiện cắm mốc phạm vi dự án trên thực địa theo thiết kế được duyệt.

#### *1.5.3. Lập kế hoạch và tổ chức thực hiện:*

Trên cơ sở hồ sơ pháp lý để thực hiện dự án, Trung tâm Phát triển quỹ đất, chủ đầu tư dự án, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án và UBND cấp huyện xem xét và ký thống nhất kế hoạch để triển khai thực hiện. Nội dung kế hoạch bao gồm các mốc thời gian dự kiến thông báo thu hồi đất, đo đạc, khảo sát, kiểm đếm thiệt hại, họp dân công bố giá, chính sách bồi thường, lập và phê duyệt phương án bồi thường, chi trả tiền bồi thường, bàn giao đất, bố trí tái định cư, việc bố trí vốn để chi trả bồi thường.

Thời gian thực hiện công tác BT, GPMB của Kế hoạch phải phù hợp thời gian Nhà nước được thu hồi các loại đất theo quy định của Luật Đất đai.

#### *1.5.4. Đo đạc lập bản đồ thu hồi đất:*

Dự án đã được thiết kế và cắm mốc giải phóng mặt bằng ngoài thực địa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư. Chủ đầu tư ký hợp đồng đo đạc với



Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để đo đạc lập bản đồ thu hồi đất, sổ mục kê đất của khu vực dự án làm cơ sở cho việc xác định diện tích, loại đất bồi thường và thu hồi đất của từng hộ gia đình, cá nhân và tổ chức trong phạm vi dự án.

*1.5.5. Ban hành Thông báo thu hồi đất dự án:*

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường nộp hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất dự án.

Cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm:

- Lý do thu hồi đất.
- Diện tích, vị trí khu đất thu hồi.
- Kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.
- Dự kiến về kế hoạch di chuyển và bàn giao mặt bằng.

Thông báo thu hồi đất có giá trị trong thời hạn 01 năm; hết thời hạn này mà phương án bồi thường chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì thông báo hết giá trị, trừ trường hợp được được cơ quan có thẩm quyền cho gia hạn.

Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi; phổ biến đến các hộ dân trong khu vực có đất thu hồi và công bố trên phương tiện thông tin đại chúng; niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi theo quy định của pháp luật.

*1.5.6. Tổ chức họp dân công bố chủ trương thu hồi đất để thực hiện dự án:*

Căn cứ Thông báo thu hồi đất dự án đã được ban hành, UBND cấp huyện cùng các đơn vị liên quan tổ chức mời các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất họp công bố chủ trương thu hồi đất để thực hiện dự án, thông báo kế hoạch triển khai thực hiện để người dân được biết. Đồng thời, lắng nghe, ghi nhận tâm tư, nguyện vọng và những ý kiến của những người bị thu hồi đất trong khu vực dự án làm cơ sở thực hiện công tác kê khai, kiểm kê và các bước tiếp theo.

#### *1.5.7. Kê khai, kiểm kê đất đai và tài sản gắn liền với đất:*

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thực hiện kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự, thủ tục sau đây:

- Người bị thu hồi đất kê khai tài sản theo mẫu tờ khai theo quy định.
- Tổ giúp việc thực hiện việc kiểm tra xác định nội dung kê khai và thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất đai theo quy định.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thống nhất cho Tổ giúp việc thực hiện kê khai, kiểm kê tài sản thì UBND cấp huyện cùng các đơn vị liên quan tổ chức giải thích, vận động, thuyết phục. Nếu sau nhiều lần vận động, thuyết phục bác tổ chức, hộ gia đình, cá nhân vẫn không thống nhất thì tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Nguyên tắc, điều kiện, trình tự cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc thực hiện theo quy định tại Điều 70 Luật Đất đai.

#### *1.5.8. Trình phê duyệt giá đất để tính bồi thường:*

HĐBT, HT và TĐC dự án hoặc đơn vị tư vấn khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế và tùy vào điều kiện tại khu vực dự án.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại khu vực dự án để xác định giá đất tính bồi thường hoặc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất bồi thường, thông qua Hội đồng bồi thường trước khi Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trên cơ sở giá đất tính bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét thông qua Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm cơ sở bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

#### *1.5.9. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án:*

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường chịu trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm có các nội dung:

- Họ và tên, địa chỉ của người có đất thu hồi.

- Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất thu hồi; số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại.

- Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội.

- Số tiền bồi thường, hỗ trợ.

- Chi phí lập và tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Việc bố trí tái định cư.

- Việc di dời các công trình của Nhà nước, tổ chức, cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư.

- Việc di dời mộ mã.

Dự thảo phương án phải được thông qua Hội đồng bồi thường để hoàn chỉnh trước khi Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức họp dân lấy ý kiến về phương án bồi thường.

#### *1.5.10. Tổ chức họp dân để thông qua phương án bồi thường:*

Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức họp dân lấy ý kiến về phương án bồi thường (hình thức họp trực tiếp). Việc tổ chức lấy ý kiến phải lập thành biên bản, có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã; Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp xã và đại diện những người có đất thu hồi.

Sau khi họp dân, Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại trụ sở và tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi để người có đất bị thu hồi và những người có liên quan tiếp tục có ý kiến, thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp ít nhất là 20 ngày kể từ ngày đưa ra niêm yết.

UBND cấp xã tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

UBND cấp huyện tổ chức đối thoại với các hộ không đồng ý, hoàn chỉnh phương án bồi thường theo quy định.

*1.5.11. Trình thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án và chi tiền:*

\* Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường:

Đối với dự án chỉ thu hồi đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất trong cùng một ngày.

Đối với dự án chỉ thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất trong cùng một ngày.

Đối với dự án thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất cho tất cả các đối tượng của dự án. Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất trong cùng một ngày.

\* Thẩm định phương án bồi thường:

Hồ sơ thẩm định phương án bồi thường được nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường.

Thành phần hồ sơ gồm 01 bộ gồm:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án bồi thường (trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh thì do Ủy ban nhân dân cấp huyện ký trình, thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì do Hội đồng bồi thường ký trình).

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (kèm bảng chiết tính chi tiết số tiền bồi thường, hỗ trợ của từng người sử dụng đất) đã được Hội đồng bồi thường thông qua (có Biên bản thông qua kèm theo).

- Bản sao thông báo thu hồi đất.

- Bản chính biên bản họp dân thông qua dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Biên bản đối thoại với các hộ dân có ý kiến không đồng ý; Bảng tổng hợp ý kiến của người dân đối với phương án bồi thường.

- Bản đồ thu hồi đất (bản sao được kiểm tra, xác nhận đúng với bản chính) kèm sổ mục kê.

- Bộ hồ sơ kiểm kê của từng người bị thu hồi đất (bản chính), gồm: tờ kê khai; biên bản kiểm kê; các văn bản xác định diện tích, loại đất bồi thường của cơ quan có thẩm quyền.

- Bản sao các văn bản có liên quan đến dự án đầu tư (văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt dự án đầu tư...).

- Bản sao quyết định thành lập Hội đồng bồi thường.

- Văn bản xác nhận việc trực tiếp sản xuất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú (nếu có).

- Bản sao các văn bản có liên quan đến chính sách bồi thường, hỗ trợ.

Trên cơ sở hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường trình UBND cùng cấp phê duyệt phương án BT, HT và TĐC dự án.

#### *1.5.12. Chi tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án:*

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư tại nơi có đất bị thu hồi ngay sau khi nhận được quyết định phê duyệt.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã tổng đạt quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng người có đất bị thu hồi; thông báo về thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, thời gian bố trí tái định cư (nếu có) và thời hạn bàn giao đất đã thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, những giấy tờ cần thiết khi nhận tiền bồi thường; niêm yết

thông báo tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với chủ đầu tư chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo thời gian và địa điểm đã được niêm yết (trường hợp nhận thay tiền bồi thường, hỗ trợ thì phải có giấy ủy quyền theo quy định pháp luật).

Sau khi nhận quyết định thu hồi đất và quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất (đã di dời tài sản gắn liền với đất) cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường theo thời hạn thông báo của Hội đồng bồi thường (kể cả trường hợp đã nhận hay chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ).

#### *1.5.13. Giải quyết khiếu nại đối với công tác bồi thường:*

Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại đối với công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc thu hồi đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục theo pháp luật quy định.

### **1.6. Kinh nghiệm về bồi thường, giải phóng mặt bằng trong nước và nước ngoài**

#### **1.6.1. Ở Thái Lan:**

Theo Nguyễn Thị Dung(2009) Thái Lan là quốc gia rất phát triển trong khu vực châu Á, quá trình đô thị hoá diễn ra nhanh chóng, mọi giao dịch về đất đai đều do cơ chế thị trường điều tiết. Tuy nhiên, với những dự án do Chính phủ quản lý, việc đền bù được tiến hành theo trình tự: tổ chức nghe ý kiến người dân; định giá đền bù.

Giá đền bù phụ thuộc vào từng khu vực, từng dự án. Nếu một dự án mang tính chiến lược quốc gia thì nhà nước đền bù với giá rất cao so với giá thị trường. Nhìn chung, khi tiến hành lấy đất của dân, nhà nước hoặc cá nhân đầu tư đều đền bù với mức cao hơn giá thị trường.

#### **1.6.2. Ở Trung Quốc:**

Theo Nguyễn Thị Dung(2009) có thể nói, mục tiêu bao trùm lên chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là hạn chế đến mức tối đa việc thu hồi đất, giải tỏa mặt bằng, cũng như số lượng người bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư. Nếu như việc thu hồi đất là không thể tránh khỏi thì có sự chuẩn bị

cẩn thận phương án đền bù, trên cơ sở tính toán đầy đủ lợi ích của nhà nước, tập thể và cá nhân, đảm bảo cho những người bị thu hồi đất có thể khôi phục lại hoặc cải thiện mức sống so với trước khi bị thu hồi đất.

Theo quy định của pháp luật Trung Quốc, khi Nhà nước thu hồi đất thì người nào sử dụng đất sau đó sẽ có trách nhiệm bồi thường. Người bị thu hồi đất được thanh toán ba loại tiền: tiền bồi thường đất đai, tiền trợ cấp về tái định cư, tiền trợ cấp bồi thường hoa màu trên đất. Cách tính tiền bồi thường đất đai và tiền trợ cấp tái định cư căn cứ theo tổng giá trị tổng sản lượng của đất đai những năm trước đây rồi nhân với hệ số. Tiền bồi thường cho hoa màu, cho các loại tài sản trên đất được tính theo giá cả hiện tại.

Mức bồi thường cho giải tỏa mặt bằng được thực hiện theo nguyên tắc đảm bảo cho người dân có cuộc sống bằng hoặc cao hơn nơi ở cũ. Việc quản lý giải phóng mặt bằng được giao cho các cục quản lý tài nguyên đất đai ở địa phương đảm nhiệm. Tổ chức, cá nhân được quyền sử dụng thửa đất nào sẽ trả tiền thuê một đơn vị xây dựng giải tỏa mặt bằng.

Để giải quyết nhà ở cho người dân khi giải phóng mặt bằng, phương thức chủ yếu của Trung Quốc là trả tiền và hỗ trợ bằng cách tính ba khoản sau: Một là, giá cả xây dựng lại, chênh lệch giữa giá xây dựng lại nhà mới và nhà cũ; Hai là, giá đất tiêu chuẩn; Ba là, trợ cấp về giá cả. Ba khoản này cộng lại là tiền bồi thường về nhà ở.

Việc bồi thường nhà ở cho dân ở thành phố khác với việc bồi thường cho dân ở nông thôn, bởi có sự khác nhau về hình thức sở hữu đất đai ở thành thị và nông thôn. Đối với nhà ở của người dân thành phố, nhà nước bồi thường bằng tiền là chính, với mức giá do thị trường bất động sản quyết định qua các tổ chức trung gian để đánh giá, xác định giá. Với người dân nông thôn, nhà nước thực hiện theo những cách thức rất linh hoạt, thế đó, mỗi đối tượng khác nhau sẽ có cách bồi thường khác nhau: tiền bồi thường về sử dụng đất đai; tiền bồi thường về hoa màu; bồi thường tài sản tập thể.

Theo đánh giá của một số chuyên gia tái định cư, sở dĩ Trung Quốc có những thành công nhất định trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là do thứ nhất,

đã xây dựng các chính sách và thủ tục rất chi tiết, ràng buộc đối với các hoạt động tái định cư, đảm bảo mục tiêu tạo cơ hội phát triển cho người dân tái định cư, tạo các nguồn lực sản xuất cho những người tái định cư. Thứ hai, năng lực thể chế của các chính quyền địa phương khá mạnh. Chính quyền cấp tỉnh chịu trách nhiệm hoàn toàn trong việc thực hiện chương trình bồi thường hỗ trợ tái định cư. Thứ ba, quyền sở hữu đất tập thể làm cho việc thực hiện bồi thường hỗ trợ tái định cư có nhiều thuận lợi, đặc biệt là ở nông thôn. Tiền đền bù cho đất đai bị mất không trả cho từng hộ gia đình mà được cộng đồng sử dụng để tìm kiếm, phát triển đất mới hoặc mua của các cộng đồng sở tại hay dùng để phát triển kết cấu hạ tầng. Chính quyền thôn, xã chịu trách nhiệm phân chia cho các hộ bị ảnh hưởng.

Bên cạnh những thành công như vậy, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Trung Quốc cũng bộc lộ những tồn tại nhất định mà chủ yếu là vấn đề việc làm; tốc độ tái định cư chậm, thiếu đồng bộ, thực hiện giải phóng mặt bằng trước khi xây xong nhà tái định cư...

### **1.6.3. Ở Việt Nam:**

Hiện nay, các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày càng phù hợp hơn với yêu cầu của thực tế cũng như yêu cầu của các quy luật kinh tế. Quan tâm tới lợi ích của những người bị thu hồi đất, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong thời gian qua đã đạt được các kết quả khá khả quan, thể hiện trên một số khía cạnh chủ yếu sau:

- Đối tượng được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày càng được xác định đầy đủ chính xác, phù hợp với tình hình thực tế của đất nước, giúp cho công tác quản lý đất đai của Nhà nước được nâng cao, người nhận đền bù cũng thấy thỏa đáng.

- Mức bồi thường, hỗ trợ ngày càng cao tạo điều kiện cho người dân bị thu hồi đất có thể khôi phục lại tài sản bị mất. Một số biện pháp hỗ trợ đã được bổ sung và quy định rất rõ ràng, cụ thể, minh bạch thể hiện được tinh thần đổi mới của Đảng và Nhà nước nhằm giúp cho người dân ổn định về đời sống và sản xuất.

- Trình tự thủ tục tiến hành bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã giải quyết được nhiều khúc mắc trong thời gian qua, giúp cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện công tác bồi thường, tái định cư đạt hiệu quả.



- Các địa phương bên cạnh việc thực hiện các quy định Luật đất đai năm 2013, các Nghị định hướng dẫn thi hành, đã dựa trên sự định hướng chính sách của Đảng và Nhà nước, tình hình thực tế tại địa phương để ban hành các văn bản pháp luật áp dụng cho địa phương mình, làm cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện hợp lý và đạt hiệu quả cao hơn. Do đã vận dụng các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thỏa đáng nên việc thu hồi đất tiến hành bình thường, mặc dù vẫn còn những khiếu nại nhưng con số này ít và không gây trở ngại đáng kể trong quá trình thực hiện.

- Nhận thức về tầm quan trọng, ý nghĩa cũng như tính chất phức tạp của vấn đề thu hồi đất, tái định cư của các nhà quản lý, hoạch định chính sách, của chính quyền địa phương được nâng lên. Chính phủ đã có nhiều nỗ lực để tạo điều kiện vật chất và kỹ thuật trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đội ngũ cán bộ làm công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có năng lực và có nhiều kinh nghiệm ngày càng đông đảo; sự chia sẻ kinh nghiệm thực tiễn của công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giữa các bộ, ban, ngành có các dự án đầu tư ngày càng được mở rộng và có hiệu quả.

Nhờ những cải thiện về quy định pháp luật về phương pháp tổ chức, về năng lực cán bộ thực thi công tác BT, GPMB trong các dự án đầu tư gần đây đã được rút ngắn hơn, đúng quy định hơn, người bị thu hồi đất ít khiếu kiện hơn so với các dự án cũ, góp phần giảm bớt tác động tiêu cực đối với người dân cũng như đối với dự án. Việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã giúp cho đất nước ta xây dựng cơ sở vật chất, phát triển kết cấu hạ tầng, xây dựng khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, các dự án trọng điểm của Nhà nước, cũng như góp phần chuyển đổi cơ cấu nền kinh tế, ổn định đời sống sản xuất cho người có đất bị thu hồi.

Tuy nhiên, bên cạnh những thành công đó chúng ta cũng còn những tồn tại, vướng mắc khi tiến hành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trong đó đặc biệt là vấn đề giá đền bù, gây những tác động tiêu cực đối với thị trường bất động sản.

#### **1.6.4. Ở thành phố Châu Đốc:**

Dự án Nâng cấp tuyến đường phục vụ an ninh quốc phòng kết hợp với đề ngăn lũ vùng tứ giác Long Xuyên đoạn từ Châu Đốc – Cửa khẩu Tịnh Biên (Đường tỉnh 955A) thuộc địa bàn thành phố Châu Đốc có quy mô thu hồi đất 214.492,3 m<sup>2</sup> được triển khai năm 2016, tổng số hộ bị ảnh hưởng phải BT, GPMB là 1.098 hộ.

Năm 2017, Tổ công tác đã thực hiện xong dự thảo phương án BT, HT và TĐC dự án theo quy trình BT, GPMB. Tuy nhiên, do phát sinh kinh phí bồi thường so với dự toán được duyệt nên chủ đầu tư dự án đã thay đổi quy mô thu hồi đất dự án trên toàn tuyến dài khoảng 9,9km. Do đó, Tổ công tác phải bỏ kết quả và thực hiện lại từ đầu.

Để giải quyết được 1.098 hộ đồng thuận nhận tiền bàn giao mặt bằng là nhiệm vụ hết sức nặng nề và khó khăn. UBND thành phố Châu Đốc đã nhận thức rõ BT, GPMB là nhiệm vụ khó khăn, ngoài việc thực hiện tốt, đúng quy định các cơ chế chính sách liên quan đến bồi thường, hỗ trợ GPMB, công tác tổ chức thực hiện, công tác dân vận, tuyên truyền là nhiệm vụ quan trọng góp phần củng cố, tăng cường mối quan hệ máu thịt giữa cấp ủy Đảng, chính quyền, các tổ chức đoàn thể với nhân dân và khi dân hiểu, đồng thuận ủng hộ sẽ chấp hành tốt chủ trương thu hồi đất để bàn giao mặt bằng để thi công dự án. Xuất phát từ quan điểm đó, Ủy ban nhân dân thành phố coi trọng công tác vận động, tuyên truyền, tránh gây bức xúc cho người dân có đất bị thu hồi, đồng thời luôn cương quyết với những hành vi sai trái, lợi dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước trong công tác BT, GPMB để trục lợi. Nhận thức được công tác BT, GPMB là công việc khó khăn, phức tạp của các địa phương khi thực hiện dự án, đòi hỏi sự quan tâm của nhiều cấp, ngành, tổ chức và cá nhân. Xác định được tầm quan trọng đó, địa phương đã kiện toàn tổ chức và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ làm công tác BT, GPMB để đáp ứng tốt yêu cầu nhiệm vụ, huy động cả hệ thống chính trị tham gia công tác BT, GPMB, tăng cường tuyên truyền chủ trương, chính sách của đảng, Nhà nước về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho nhân dân trong khu vực dự án và trên địa bàn thành phố để người dân tự giác chấp hành cũng như tham gia giám sát việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Để thực hiện được công việc

đó, thành phố đã xây dựng kế hoạch thực hiện cụ thể, thống nhất phương án điều hành, phân công, phối hợp trong thực hiện nhiệm vụ cho từng tổ thành viên, bám sát thực tế để có hành động cụ thể. Tại địa phương, lãnh đạo UBND xã, phường chủ động trực tiếp xuống gặp gỡ, đối thoại, giải thích với người dân, kịp thời nắm bắt tâm tư nguyện vọng và kiến nghị những quyền lợi chính đáng của người dân. Từ đó, những vướng mắc đã được tháo gỡ, những kiến nghị được nhanh chóng giải quyết. Đến nay dự án cơ bản BT, GPMB xong, hiện còn 15 hộ chưa thống nhất với phương án BT, HT và TĐC được duyệt.

### **Kết luận chương 1:**

Qua nghiên cứu cơ sở lý luận về công tác BT, GPMB ở chương 1, chúng ta đã nắm rõ một cách tổng quan về dự án và khái quát chung được về công tác BT, GPMB; hiểu được ý nghĩa, vai trò, đặc điểm của công tác giải phóng mặt bằng các dự án trong việc phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; nắm rõ được trình tự thực hiện và những yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến công tác BT, GPMB. Đồng thời, tìm hiểu thực tiễn công tác giải phóng mặt bằng ở một số nước trong khu vực, ở Việt Nam và tại địa phương. Từ đó đã đưa ra được một số bài học kinh nghiệm thực tiễn áp dụng cho công tác BT, GPMB các dự án trên địa bàn thành phố Châu Đốc.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG VỀ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG

### 2.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội tại thành phố Châu Đốc

#### 2.1.1. Điều kiện tự nhiên

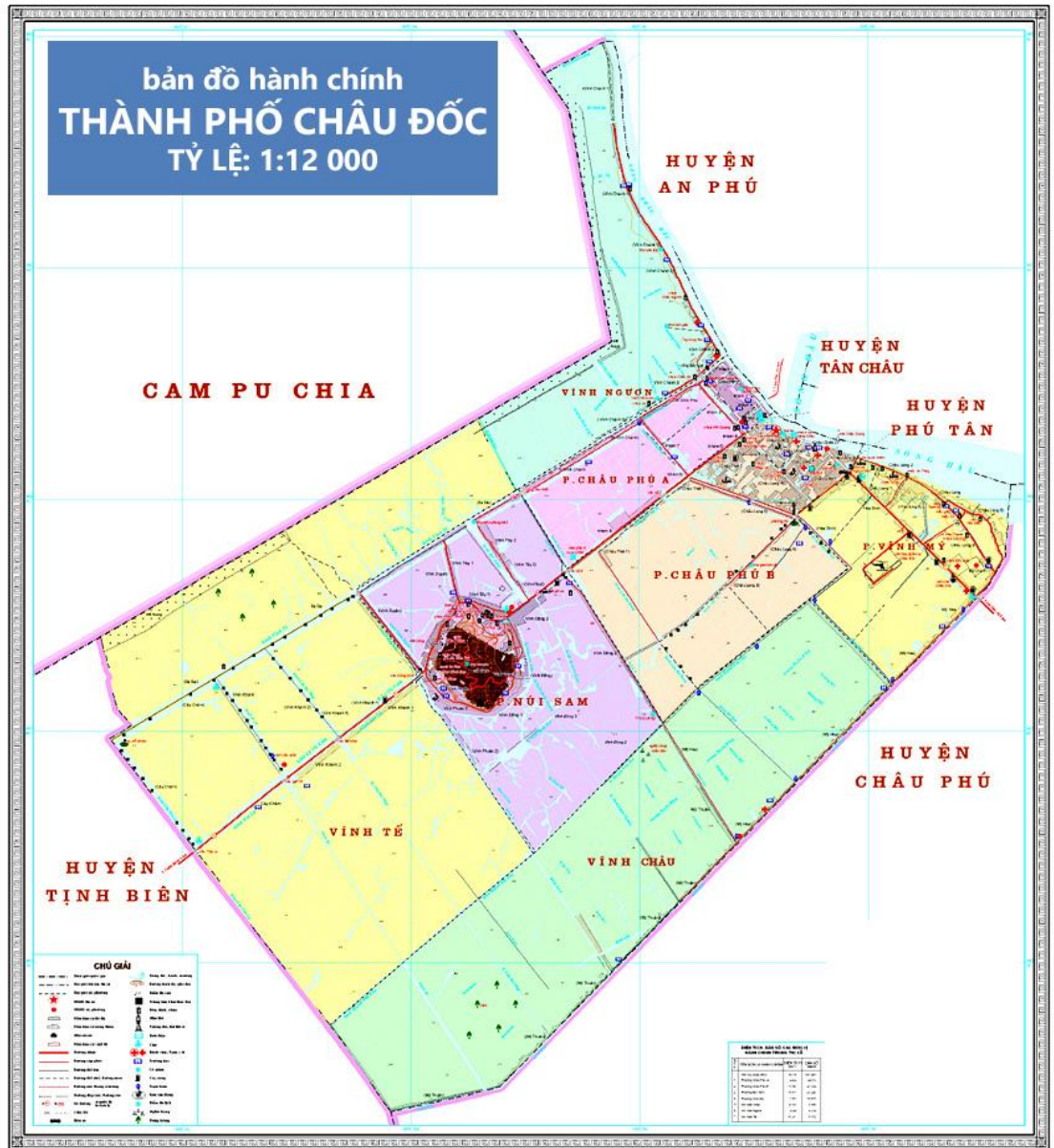
##### 2.1.1.1. Vị trí địa lý:

Thành phố Châu Đốc là đô thị loại II trực thuộc tỉnh An Giang, có khoảng 14km đường biên giới giáp ranh với Vương quốc Campuchia, nằm về phía Tây - Bắc và cách thành phố Long Xuyên khoảng 54 km theo Quốc lộ 91. Địa giới hành chính được xác định như sau:

- Phía Tây - Bắc giáp với Vương quốc Campuchia.
- Phía Đông và Đông - Bắc giáp huyện An Phú và Phú Tân.
- Phía Nam và Đông - Nam giáp huyện Châu Phú.
- Phía Tây - Nam giáp huyện Tịnh Biên.

Diện tích tự nhiên của toàn thành phố 10.523,11ha (số liệu kiểm kê năm 2015) chiếm 2,98% diện tích của tỉnh. Dân số 114.282 người, mật độ dân số trung bình đạt 1.159 người/km<sup>2</sup> (ước tính năm 2015). Thành phố Châu Đốc có tổng cộng 7 đơn vị hành chính, gồm 5 phường và 2 xã. Cụ thể gồm: phường Núi Sam, phường Vĩnh Mỹ, phường Châu Phú A, phường Châu Phú B, phường Vĩnh Ngươn và 2 xã là xã Vĩnh Tế và Vĩnh Châu.

Châu Đốc có vị trí địa lý khá đặc biệt nằm ở ngã ba sông, nơi sông Hậu và sông Châu Đốc gặp nhau; nằm giữa 3 cửa khẩu kinh tế là: cửa khẩu quốc tế Tịnh Biên - huyện Tịnh Biên, cửa khẩu quốc gia Khánh Bình - huyện An Phú và cửa khẩu quốc tế Vĩnh Xương - thị xã Tân Châu. Từ vị trí này, thành phố Châu Đốc được xem là cửa ngõ giao thương quan trọng của tỉnh An Giang và vùng Đồng bằng sông Cửu Long, là nơi tập trung hàng hoá buôn bán với Vương quốc Campuchia qua cả hai đường thuỷ và đường bộ.



**Hình 2.1:** Bản đồ hành chính thành phố Châu Đốc (Nguồn: Cổng thông tin điện tử thành phố Châu Đốc)

#### 2.1.1.2. Đặc điểm địa hình:

Thành phố Châu Đốc thuộc vùng đồng bằng của tỉnh An Giang do phù sa sông Hậu bồi đắp. Địa hình thấp dần theo hướng Đông Bắc - Tây Nam. Ở trung tâm thành phố có Núi Sam giữa đồng bằng tạo nên cảnh quan rất độc đáo. Phía đông có sông Châu Đốc và sông Hậu chảy theo chiều Bắc - Nam. Phía Tây có kênh Vĩnh Tế

chạy song song với biên giới Campuchia, nối liền với thị xã Hà Tiên. Địa hình chia cắt bởi các kênh rạch ngang dọc. Với địa hình đa dạng, Châu Đốc có điều kiện rất tốt để phát triển về thương mại, dịch vụ, du lịch và nông nghiệp.

#### *2.1.1.3. Khí hậu:*

Thành phố Châu Đốc nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa, mang những đặc tính chung của khí hậu vùng Đồng bằng sông Cửu Long, nóng ẩm quanh năm, nhiệt độ bình quân hàng năm 25oC - 29oC, nhiệt độ cao nhất từ 36oC - 38oC, nhiệt độ thấp nhất hàng năm thường xuất hiện vào tháng 10, khoảng 18oC. Khí hậu hàng năm chia làm 2 mùa rõ rệt. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 trùng với gió mùa Tây Nam; mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau trùng với gió mùa Đông Bắc; lượng mưa trung bình hàng năm khoảng 1500mm. Khí hậu, thời tiết thành phố Châu Đốc có nhiều điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp, thích nghi với các loại cây trồng; đặc biệt là cây lúa và cây màu. Thành phố ít chịu ảnh hưởng của gió bão nhưng chịu sự tác động mạnh của chế độ thủy văn gây nên hiện tượng ngập lụt, sạt lở đất bờ sông...

#### *2.1.1.4. Thổ nhưỡng:*

Theo đặc điểm thổ nhưỡng, Châu Đốc có 6 nhóm đất chính; trong đó nhóm phù sa ngọt và phù sa có phèn chiếm 72% diện tích tự nhiên. Phần lớn đất đai của Châu Đốc rất màu mỡ, có độ thích nghi để canh tác, phù hợp với nhiều loại cây lương thực, cây ăn trái, một số cây công nghiệp nhiệt đới và một phần diện tích có khả năng dành cho chăn nuôi. Trữ lượng nguồn nước của thành phố khá dồi dào, có thể khai thác và phục vụ sản xuất công nghiệp, sinh hoạt. Rừng ở Châu Đốc đa phần là rừng đồi núi với diện tích 210ha, tập trung chủ yếu ở Núi Sam. Trong đó, rừng trồng khoảng 99ha, còn lại là rừng tự nhiên thuộc rừng ẩm nhiệt đới, đa số là cây lá rộng với 154 loài cây quý hiếm, thuộc 54 họ.

### **2.1.2. Điều kiện kinh tế, văn hóa và xã hội:**

#### *2.1.2.1. Mức tăng trưởng kinh tế:*

Trong điều kiện khó khăn nhưng với sự nỗ lực của các cấp, các ngành, nhân dân, kinh tế - xã hội của thành phố tiếp tục phát triển theo chiều hướng tích cực. Tốc độ tăng trưởng kinh tế ước đạt 15,91%, thu ngân sách có nhiều cố gắng bảo

đảm cân đối được thu, chi. Các hoạt động văn hóa, an sinh xã hội được thực hiện tốt. An ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội được đảm bảo.

Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

Ước tính năm 2017, tốc độ tăng trưởng của thành phố là 16,50%. Tổng giá trị tăng thêm bình quân đầu người 50,90 triệu đồng.

Ước tính trong năm 2017, cơ cấu kinh tế 3 khu vực của thành phố như sau: khu vực thương mại - dịch vụ và du lịch đạt tỷ trọng 73,20%, khu vực công nghiệp - xây dựng đạt tỷ trọng 21,10% và khu vực nông, lâm, thủy sản đạt tỷ trọng 5,70%.

#### 2.1.2.2. Văn hóa và xã hội:

Châu Đốc có vị trí địa lý đặc thù “tiền tam giang, hậu thất lĩnh”; đặc biệt, với bề dày lịch sử 260 năm hình thành và phát triển đã tích tụ một nền văn hóa bản địa đặc sắc và đa dạng. Đó chính là nguồn tài nguyên văn hóa đặc sắc để địa phương tận dụng một cách phù hợp cho sự phát triển du lịch bền vững. Vì vậy, việc bảo tồn các loại hình tài nguyên du lịch văn hóa hiện hữu luôn được địa phương quan tâm thực hiện.

Tính cách và lối sống của người dân thành phố Châu Đốc khá tiêu biểu cho một nền “văn minh sông nước” (tập quán làm nhà sàn, nuôi cá bằng lồng bè, dùng ghe xuồng đi lại để giao thương mua bán...). Chính vì thế mà mọi người thường gọi một cách nôm na là “văn minh miệt vườn”. Đến nay, thành phố có 05 di tích được xếp hạng cấp quốc gia, bao gồm: Miếu Bà Chúa Xứ Núi Sam (phường Núi Sam); Chùa Hang (phường Núi Sam); Lăng Thoại Ngọc Hầu (phường Núi Sam); Chùa Tây An (phường Núi Sam); Đình thần Châu Phú (phường Châu Phú A).

Ngoài các di tích nêu trên, thành phố còn có nhiều công trình văn hóa khá nổi tiếng như: đài liệt sĩ, khu điêu khắc, khu du lịch Núi Sam và các đền, miếu trên địa bàn thành phố.

Về dân tộc - tín ngưỡng: Trên địa bàn thành phố hiện có 4 dân tộc anh em cùng chung sống, đó là: Kinh, Chăm, Hoa, Khmer. Trong đó người Kinh chiếm đa số, người Hoa chủ yếu sinh sống ở khu vực trung tâm thành phố thuộc các phường Châu Phú A, Châu Phú B. Người Chăm tập trung nhiều ở khu vực cặp sông Hậu. Người Khmer sống rải rác ở Phường Núi Sam, xã Vĩnh Tế, Vĩnh Châu... Trong suốt

lịch sử phát triển của thành phố, các dân tộc anh em trên địa bàn luôn cùng nhau đoàn kết, tương thân tương ái để cùng nhau góp sức xây dựng thành phố văn minh và giàu đẹp như hiện nay. Mỗi dân tộc đều mộ đạo và có tâm linh tín ngưỡng riêng, đặc thù cho dân tộc mình. Nhìn chung, tất cả đều có chung mục đích là sống tốt đời đẹp đạo, các hoạt động của các tổ chức tôn giáo đều tuân thủ theo quy định của Pháp luật.

Hiện nay, Châu Đốc thực hiện phong trào “Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa” gắn với “Học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh” ngày càng chuyển biến tích cực; tăng cường vận động nhân dân và tác động sâu rộng đến du khách, nâng cao nhận thức trong việc chấp hành pháp luật, xây dựng môi trường văn hóa du lịch, cảnh quan đô thị, quyết tâm lập lại trật tự mua bán, không để lấn chiếm vỉa hè, lòng lề đường và bài trừ tệ nạn xã hội.

Công tác kiểm tra hoạt động văn hóa, dịch vụ văn hóa được các ngành phối hợp thực hiện thường xuyên và kịp thời chấn chỉnh các trường hợp vi phạm. Các hoạt động truyền thanh, truyền hình luôn thực hiện tốt, các bản tin, bài, phóng sự không ngừng nâng cao chất lượng, mở nhiều chuyên mục, cải tiến chương trình với nhiều nội dung và hình thức đa dạng và phong phú, phản ánh kịp thời những sự kiện và nhiệm vụ chính trị của địa phương, phục vụ tốt nhu cầu thông tin của người dân.

### **2.1.3. Đánh giá tiềm năng phát triển:**

#### *2.1.3.1. Thuận lợi:*

Thành phố Châu Đốc là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa - xã hội đứng thứ 2 của tỉnh An Giang và là đô thị loại II trực thuộc tỉnh. Hiện tại cơ sở hạ tầng và các công trình công cộng phục vụ an sinh xã hội được lãnh đạo địa phương quan tâm đầu tư, phát triển nhằm hoàn thiện dần trên tất cả các lĩnh vực và phương diện. Với sự quyết tâm phấn đấu, nỗ lực của cả hệ thống chính trị thành phố và sự đồng thuận, đóng góp của các tầng lớp nhân dân, công tác lãnh đạo, chỉ đạo quản lý điều hành luôn được chú trọng đổi mới và không ngừng nâng cao hiệu quả công việc. Sau khi thành phố được công nhận đô thị loại II, thành phố tiếp tục có những giải pháp đột phá, nên trong thực hiện lộ trình nâng cấp Khu du lịch Quốc gia, các công trình



trọng điểm cơ bản hoàn thành và có những công việc tiếp tục hoàn thiện đã tạo nên niềm tin, sự phấn khởi trong cán bộ, đảng viên và nhân dân thành phố.

Được sự quan tâm của các cấp chính quyền và các điều kiện về tự nhiên, điều kiện về kinh tế, văn hóa và xã hội được thiên nhiên ưu đãi. Hiện nay, Châu Đốc là thành phố trẻ năng động có rất nhiều tiềm năng, cơ hội để phát triển đã thu hút được rất nhiều nhà đầu tư đến tìm hiểu và đầu tư như các dự án về cơ sở hạ tầng, kỹ thuật, đặc biệt là các dự án du lịch...

Cơ cấu kinh tế chuyển dịch với thế mạnh về lĩnh vực thương mại, dịch vụ, du lịch và công nghiệp, tạo sự ổn định trong nền kinh tế của thành phố.

Thành phố có nhiều di tích được xếp hạng, có đường biên giới giáp ranh với tỉnh bạn Campuchia và đặc biệt hàng năm có lễ hội vía Bà Chúa Xứ cấp quốc gia nên rất thuận lợi trong việc phát triển các ngành dịch vụ, du lịch và thương mại.

Có tài nguyên đất khá phong phú, khí hậu tương đối hoà hòa, đa phần thích nghi với nhiều loại cây trồng nên rất thuận lợi cho việc phát triển ngành nông nghiệp.

Ngoài ra, các chính sách BT, HT và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất cơ bản được người dân đồng thuận. Hiện nay, các quy định chi tiết và cụ thể điều kiện, nguyên tắc bồi thường về đất, về tài sản cơ bản phù hợp với tình hình quản lý của địa phương. Xây dựng quy trình bồi thường rõ ràng tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai thực hiện công tác BTGPMB. Nhìn chung, việc triển khai dự án đều được nhân dân đồng tình ủng hộ và được các cấp, các ngành quan tâm nên cơ bản công tác BT, GPMB đã đáp ứng được nhu cầu của đại phương.

#### *2.1.3.2. Khó khăn:*

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được vẫn còn một số hạn chế, khó khăn như sau:

- Trật tự mua bán, văn minh thương mại tuy có nhiều chuyển biến, nhưng duy trì và xây dựng chuẩn mực văn hóa, văn minh thương mại là chưa tốt; một số nguồn thu ngân sách còn thấp.

- Nguồn vốn đầu tư để phát triển đô thị chưa tương xứng với tiềm năng phát triển; nhất là các nguồn vốn đầu tư để phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã

hội, phát triển các khu đô thị, các khu du lịch, dịch vụ... ở từng nơi, từng lúc còn một số cơ quan chưa thực hiện tốt việc tham mưu làm ảnh hưởng đến sự chỉ đạo, điều hành của Ủy ban nhân dân thành phố; việc triển khai công tác đào tạo nghề, thực hiện Luật Bảo hiểm y tế còn khó khăn;

- Phạm pháp hình sự, tình hình buôn lậu tuy được kiểm chế nhưng còn diễn biến phức tạp;

- Công tác giải phóng mặt bằng có lúc phối hợp chưa đồng bộ giữa các thành viên Hội đồng bồi thường, một số người dân còn ỷ lại, ý thức chấp hành pháp luật chưa cao.

- Tốc độ tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế còn chậm, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển, chưa khai thác hết các tiềm năng, lợi thế cho phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, nhất là tiềm năng về phát triển du lịch, phát triển đô thị, phát triển dịch vụ, phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng....

- Địa hình bán sơn địa khá phức tạp, có cả đồi núi, đồng bằng và vùng trũng, nhiều vùng đất chất lượng kém và do ảnh hưởng của địa hình nên gặp khó khăn trong phát triển sản xuất nông nghiệp và xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng.

- Hệ thống cơ sở hạ tầng tuy đã được cải thiện nhưng nhìn chung vẫn còn thấp kém, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

- Đời sống của nhân dân còn gặp nhiều khó khăn, lao động thiếu việc làm.

- Hiệu quả sử dụng đất cho phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh nhìn chung còn thấp, nhất là các khu vực có nhiều lợi thế cho phát triển đô thị, du lịch, dịch vụ...

- Tình hình ô nhiễm môi trường vẫn còn nhiều vấn đề bức xúc, ý thức bảo vệ môi trường của các cơ sở sản xuất và của người dân chưa cao... đã ảnh hưởng không nhỏ đến phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của thành phố trong thời gian qua.

## **2.2. Phân tích thực trạng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc**

### **2.2.1. Khái quát về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc:**

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là công việc hết sức nhạy cảm, phức tạp và khó khăn. Vấn đề đặt ra là làm sao để cân bằng hài hòa được lợi ích giữa người dân, Nhà nước và chủ đầu tư dự án. Đây là công việc vừa đòi hỏi theo nguyên tắc nhưng cũng đòi hỏi tính linh hoạt, mỗi dự án có một điều kiện khác nhau có các yếu tố cụ thể khác nhau mà không theo một khuôn mẫu nhất định.

Công tác BT, GPMB là khâu rất quan trọng trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư nhằm phát triển kinh tế xã hội, xây dựng các cơ sở hạ tầng, an ninh quốc phòng... cho địa phương. Thực hiện tốt công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng có ý nghĩa hết sức quan trọng trong việc thực hiện các dự án, thu hút đầu tư, tạo lập môi trường cho đầu tư phát triển... Bên cạnh đó, góp phần bảo đảm quyền lợi hợp pháp, chính đáng và ổn định cuộc sống cho người dân bị thu hồi đất, giảm thiểu tình trạng khiếu kiện, tranh chấp trong nhân dân.

Năm 2017, trên địa bàn thành phố Châu Đốc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng 10 dự án với tổng số tiền bồi thường khoảng 487 tỷ đồng.

Năm 2018, Châu Đốc thực hiện 13 dự án, trong đó có 07 dự án chuyển tiếp từ năm 2017 do một số hộ dân chưa thống nhất với phương án bồi thường đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có 01 dự án chưa bố trí nguồn vốn bồi thường kịp để chi tiền cho người thu hồi đất, có 01 dự án phải điều chỉnh quy mô thu hồi đất dự án. Đến nay, đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng 07 dự án và đã bàn giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án. Các dự án còn lại Hội đồng bồi thường các dự án đang khẩn trương xử lý, giải quyết những khó khăn, vướng mắc để sớm triển khai thực hiện dự án.

### **2.2.2. Hệ thống văn bản pháp lý:**

#### *2.2.2.1. Các Văn bản pháp luật theo Luật đất đai 2013:*

Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014 và hệ thống các văn bản hướng dẫn thi hành như các Nghị định của Chính phủ, thông tư, hướng dẫn của các Bộ, ngành ra đời là:

- Nghị định số 43/2014/NĐ- CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai;

- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/52014 của Bộ tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

#### *2.2.2.2. Các Văn bản pháp luật của tỉnh:*

- Quyết định số 45/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh An Giang, ban hành Quy định và Bảng giá các loại đất năm 2015 áp dụng giai đoạn 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh An Giang;

- Quyết định số 19/2016/QĐ-UBND ngày 25/4/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành giá xây dựng đối với nhà ở; công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh An Giang;

- Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2018 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành bảng giá bồi thường cây trồng và vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang;

- Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 03 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành bảng giá xây dựng mới nhà ở; công trình và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh An Giang;

- Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh An Giang ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Có thể khẳng định, Việc triển khai luật đất đai năm 2013 là điều kiện để thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và thực hiện công tác BT, GPMB khi nhà nước thu hồi đất nói riêng sẽ được nâng cao hiệu quả hơn. Tuy

nhien, trong quá trình thực hiện công tác BT, GPMB theo luật đất đai năm 2013 sẽ có những khó khăn, vướng mắc đó là:

Việc ban hành Quyết định thu hồi đất và Quyết định bồi thường cho từng hộ gia đình, cá nhân và tổ chức được thực hiện trong cùng một ngày với Quyết định phê duyệt PABT, HT và TĐC dự án đòi hỏi trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, BT, GPMB hết sức khó khăn. Sau khi có Quyết định thu hồi đất và Quyết định bồi thường được phê duyệt thì tối đa là 30 ngày phải trả tiền theo quy định tại Điều 93 Luật Đất đai 2013, như vậy đối với dự án có phạm vi thu hồi rộng lớn và có nhiều hộ dân bị thu hồi đất mà Quyết định phê duyệt PABT, HT và TĐC dự án và Quyết định thu hồi đất, Quyết định bồi thường cho từng hộ gia đình, cá nhân và tổ chức được thực hiện trong cùng một ngày là rất khó khăn trong quá trình thực hiện. Ngoài ra, hiện nay chưa có quy định về quy chế hoạt động của HĐBT nên các hoạt động của HĐBT đạt kết quả chưa cao, cơ chế phân cấp trách nhiệm nhiều mặt còn chưa rõ, chức năng, nhiệm vụ của các ngành, các cấp chưa phát huy được vai trò của các đơn vị chuyên môn.

Hiện nay, việc thành lập Trung tâm Phát triển quỹ đất một cấp theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai tổ chức lại Tổ chức phát triển quỹ đất trên cơ sở hợp nhất Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện hiện có đã mang lại hiệu quả tích cực, do kiện toàn tổ chức theo hướng chuyên nghiệp hóa nên đẩy nhanh tiến độ thực hiện, hạn chế sai sót trong BT, GPMB. Tuy nhiên, theo Nghị quyết 19-NQ/TW ngày 25/10/2017 Hội nghị lần thứ 6 ban chấp hành TW khóa VII và Nghị quyết 08/NQ-CP ngày 24/01/2018 của Chính phủ quy định chuyển Trung tâm Phát triển quỹ đất về trực thuộc UBND cấp huyện quản lý. Do cơ chế thay đổi trong thời gian ngắn gây nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện khi vừa thành lập xong Trung tâm Phát triển quỹ đất một cấp (cấp tỉnh) thì Nghị quyết 19-NQ/TW và Nghị quyết 08/NQ-CP của Chính phủ quy định chuyển Trung tâm Phát triển quỹ đất một cấp về trực thuộc UBND cấp huyện quản lý.

Hiện nay, UBND tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 của UBND tỉnh thay cho Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày

04/4/2018. Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND đã điều chỉnh và bổ sung một số quy định, chính sách về BT, HT và TĐC cơ bản phù hợp với tình hình thực tế hiện nay. Do đó, công tác BT, GPMB cũng gặp nhiều thuận lợi. Tuy nhiên, do tốc độ phát triển CNH-HĐH nhanh đòi hỏi chính sách BT, GPMB phải luôn hoàn thiện để đáp ứng với nhu cầu phát triển của xã hội.

### **2.2.3. Tổ chức thực hiện:**

Trung tâm Phát triển Quỹ đất là đơn vị được giao nhiệm vụ trực tiếp thực hiện công tác BT, GPMB. Bên cạnh đó, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (gọi tắt là Hội đồng bồi thường) được thành lập theo quy định theo từng dự án. Trách nhiệm Hội đồng bồi thường chịu trách nhiệm về khối lượng, điều kiện bồi thường; điều kiện được tái định cư; chính sách bồi thường, hỗ trợ; đối tượng, loại đất bồi thường và các nội dung thể hiện trong phương án bồi thường, đồng thời xử lý những khó khăn, vướng mắc trong suốt quá trình thực hiện dự án.

Công tác tổ chức thực hiện là một trong những yếu tố quyết định đối với công tác BT, GPMB do trong quá trình thực hiện luôn gặp nhiều khó khăn và phức tạp. Qua thực tế cho thấy một số dự án phân công cán bộ thực hiện chưa nhiều kinh nghiệm và chưa hiểu thông các quy định pháp luật liên quan đến quá trình thực hiện nên còn lúng túng, chưa chuẩn xác dẫn đến sai sót khi lập PABT, HT và TĐC, xử lý tình huống công việc chưa hợp lý, .... Ngoài ra, trong quá trình thực hiện nhiệm vụ về các trình tự, thủ tục theo quy định chưa được đảm bảo làm ảnh hưởng đến tiến độ dự án và công tác thanh tra, kiểm tra cũng như thực hiện cưỡng chế khi cần thiết. Do đó, việc tổ chức thực hiện theo trình tự, thủ tục, cơ cấu nhân sự, phương pháp thực hiện... được tiến hành một cách hợp lý và khoa học sẽ mang lại kết quả cao.

### **2.2.4. Công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại thành phố Châu Đốc**

#### *2.2.4.1. Khảo sát, xác định giá đất và đo đạc lập bản đồ địa chính:*

Việc khảo sát, xác định giá đất là cơ sở để xác định giá trị sinh lợi của mảnh đất. Từ đó định ra giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở lập bảng giá đất cho cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giúp cho việc xây dựng phương án BT, HT và TĐC chính xác và đảm bảo công bằng khi thu hồi đất.

Hiện nay, công tác xác định giá đất bồi thường cho người dân vẫn còn thấp so với giá thực tế trên thị trường dẫn đến những trường hợp khiếu kiện về thu hồi, bồi thường do năng lực đội ngũ cán bộ tại địa phương còn yếu, thiếu kinh nghiệm, cơ chế quản lý về thu thuế, phí lệ phí hiện nay dẫn đến thông tin giá đất thị trường không chính xác do người dân kê khai giá trị hợp đồng giao dịch thấp hơn hoặc bằng với bảng giá nhà nước quy định, vì nếu kê khai giá cao sẽ bị đánh thuế theo giá trị kê khai trên hợp đồng thì tiền nộp thuế sẽ cao; quy trình xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn chậm, chưa đáp ứng kịp thời...

Trong công tác BT, GPMB thì nội dung về đo đạc lập bản đồ địa chính là những nội dung rất quan trọng, là cơ sở để thực hiện, đồng thời nó phản ánh hiện trạng sử dụng đất của khu vực dự án. Hiện nay bản đồ địa chính trên địa bàn thành phố tuy đã hoàn thiện hệ thống bản đồ mới với độ chính xác cao, tuy nhiên, vẫn còn quản lý và sử dụng trên hệ thống cũ và mới do một số hộ vẫn còn sử dụng GCNQSDĐ được cấp trên hệ thống bản đồ cũ, các hộ này hiện đang thế chấp GCNQSDĐ tại các ngân hàng, khiếu nại, tranh chấp... nên chưa lập thủ tục cấp đổi sang hệ thống bản đồ mới, phần lớn các GCNQSDĐ đã được cấp đổi sang hệ thống bản đồ mới và một phần chưa được cấp GCNQSDĐ do đang khiếu nại, tranh chấp, lấn chiếm đất công, chưa đủ điều kiện cấp giấy theo quy định... Những hạn chế của công tác này làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ quản lý đất đai ở địa phương và công tác BT, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất.

#### *2.2.4.2. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:*

Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất là hệ thống các biện pháp cơ sở khoa học kỹ thuật, khoa học xã hội để phân chia đất đai theo loại sử dụng nhằm sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất. Đối với công tác BT, GPMB nó chi phối từ khâu hình thành dự án đến khâu cuối cùng giải phóng mặt bằng và lập khu tái định cư.

Để công tác quản lý đất đai cũng như công tác BT, GPMB được tốt và hiệu quả thì ngày 18/01/2017 UBND tỉnh An Giang phê duyệt Quyết định số 260/QĐ-UBND về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 trên địa bàn thành phố Châu Đốc. Trên tinh thần đó, nhìn chung công tác quy hoạch, kế hoạch thường xuyên rà soát và điều chỉnh quy hoạch đáp ứng kịp thời nhu cầu phát triển kinh tế,

xã hội của thành phố theo tiêu chí thành phố loại II. Thời gian qua, công tác quy hoạch, phát triển đô thị và xây dựng hạ tầng đã được gắn kết chặt chẽ hơn; quy chế quản lý đô thị được triển khai thực hiện đồng bộ. Hàng năm đều lập kế hoạch sử dụng đất cho thành phố. Tuy nhiên, chất lượng quy hoạch, kế hoạch chưa cao, chưa sát với tình hình thực tế, quy hoạch còn mang nặng tính hình thức.

Bất kỳ một dự án đầu tư nào đều phải dựa trên một quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất nhằm đạt được các yêu cầu hiệu quả kinh tế, xã hội cao nhất. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất luôn ảnh hưởng đến chính sách BT, GPMB như:

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những căn cứ quan trọng nhất để thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, tuy nhiên việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án chỉ được thực hiện khi có Quyết định thu hồi đất và được BTGPMB của người đang sử dụng;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những nhân tố ảnh hưởng tới giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất; từ đó tác động tới giá đất tính bồi thường khi thực hiện dự án.

Để sử dụng đất hiệu quả, thành phố Châu Đốc lập kế hoạch chi tiêu sử dụng đất năm 2017 như sau:

**Bảng 2.1:** Chỉ tiêu sử dụng đất theo kế hoạch năm 2017

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã loại đất	Diện tích năm 2016 (ha)	Kế hoạch sử dụng đất năm 2017	
				Diện tích (ha)	Tăng (+)/ giảm (-)
	<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>		<b>10.523,11</b>	<b>10.523,11</b>	<b>-</b>
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>8.217,15</b>	<b>8.161,20</b>	<b>-55,95</b>
1.1	Đất trồng lúa	LUA	7.303,68	7.256,71	-46,97
	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	7.256,71	7.256,71	-46,97
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	77,70	77,70	-0,30
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	436,86	436,86	-4,72
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	98,42	98,42	-

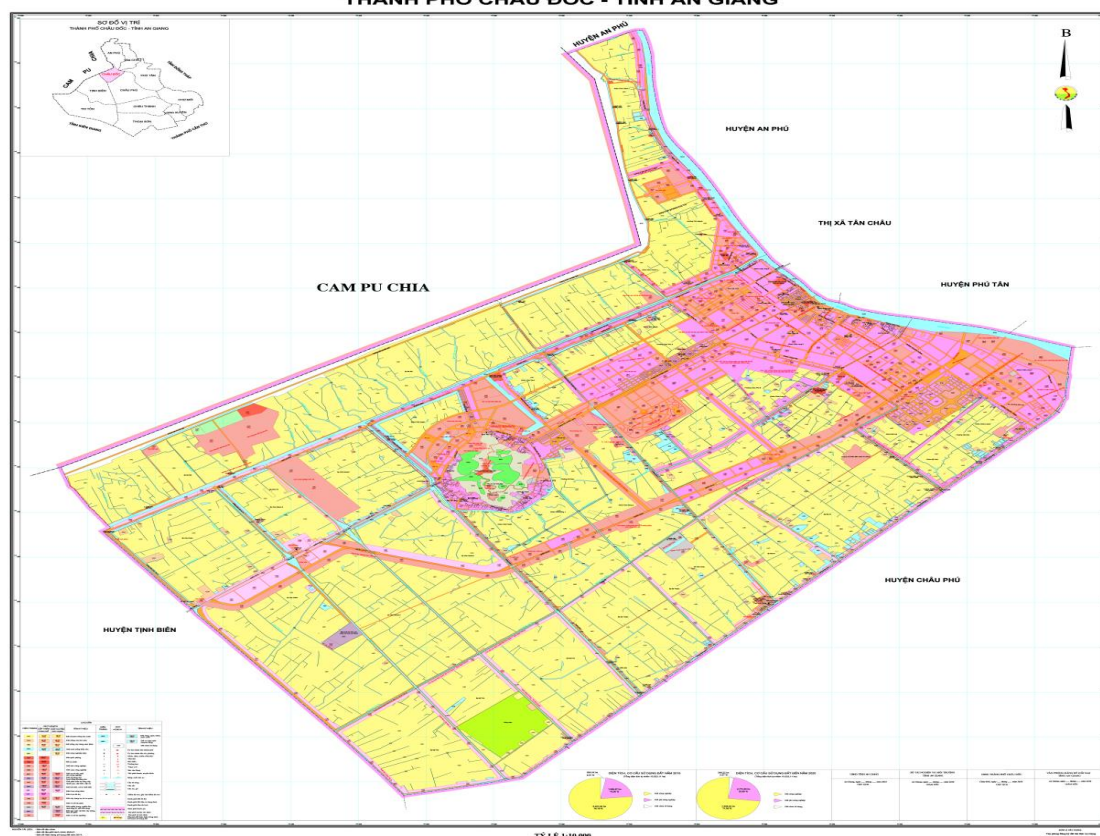


STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã loại đất	Diện tích năm 2016 (ha)	Kế hoạch sử dụng đất năm 2017	
				Diện tích (ha)	Tăng (+)/ giảm (-)
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	41,59	41,59	-
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	22,91	22,91	-
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	226,56	226,56	-3,96
1.8	Đất làm muối	LMU	-	-	-
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	0,46	0,46	-
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>2.010,65</b>	<b>2.095,19</b>	<b>84,54</b>
2.1	Đất quốc phòng	CQP	12,99	13,11	0,12
2.2	Đất an ninh	CAN	3,38	3,38	-
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	-	-	-
2.4	Đất khu chế xuất	SKT	-	-	-
2.5	Đất cụm công nghiệp	SKN	13,31	13,31	-
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	49,90	84,19	34,28
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	19,07	28,73	9,66
2.8	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	-	-	-
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	986,57	1.016,33	29,82
2.10	Đất di tích lịch sử - văn hóa	DDT	2,08	2,08	-
2.11	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	-	-	-
2.12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	14,35	14,35	-
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	58,65	58,65	1,52
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	474,87	475,26	0,39
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	15,43	15,43	0,17
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	0,89	0,89	-

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã loại đất	Diện tích năm 2016 (ha)	Kế hoạch sử dụng đất năm 2017	
				Diện tích (ha)	Tăng (+)/ giảm (-)
2.17	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG	-	-	-
2.18	Đất cơ sở tôn giáo	TON	13,42	13,42	-
2.19	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	14,14	14,14	-
2.20	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	-	-	-
2.21	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0,58	0,58	-
2.22	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	0,58	13,90	9,25
2.23	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	1,35	1,35	-
2.24	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	324,65	324,65	-
2.25	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	-	-	-
2.26	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	1,70	1,70	-
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>CSD</b>	<b>295,32</b>	<b>266,73</b>	<b>-28,59</b>

*Nguồn phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Châu Đốc*

**BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020  
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG**



**Hình 2.3:** Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Châu Đốc đến 2020

*Nguồn phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Châu Đốc*

**2.2.4.3. Công tác thu hồi, giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất:**

Nhìn chung công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện đúng quy định. Tuy nhiên, nó cũng có vai trò rất quan trọng ảnh hưởng rất lớn đến BT, GPMB. Đối với một số dự án trước đây đã thực hiện công tác bồi thường và thu hồi đất, tuy nhiên do công tác quản lý chưa tốt nên xảy ra tình trạng tái lấn chiếm đất của các hộ dân trồng cây, xây dựng nhà, công trình, các vật kiến trúc đã bồi thường, thu hồi đến khi dự án thực hiện thì tiếp tục yêu cầu bồi thường.

Mặc khác, vẫn còn tồn tại các trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất sang các loại đất khác, lên liếp lập vườn, xây cất nhà trên đất nông nghiệp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bằng giấy tờ viết tay không thực hiện theo quy định ..v.v... không theo quy hoạch. Nguyên nhân chủ yếu tác động số

đổi tượng này tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép là do nhu cầu sử dụng đất tăng cao theo tình hình phát triển kinh tế - xã hội, kéo theo giá trị đất tăng lên. Đồng thời, yếu tố khách quan cũng dẫn đến chuyển mục đích trái phép là do giá đất của nhà nước hiện nay tương đối cao gần sát với giá thị trường nên nếu họ làm thủ tục theo quy định thì tiền sử dụng đất phải nộp khá cao, họ không đủ khả năng nộp thuế. Đó là lý do rất khó khăn trong công tác xác định loại đất, đối tượng bồi thường và giá bồi thường, hỗ trợ dẫn đến khiếu nại của các hộ dân.

#### *2.2.4.4. Hiện trạng sử dụng đất:*

Theo báo cáo (2017) của phòng Tài nguyên và Môi trường của thành phố Châu Đốc, trong năm kế hoạch sử dụng đất năm 2017 chỉ tiêu các nhóm đất cụ thể như sau:

Tổng diện tích tự nhiên năm 2017 là 10.523,11 ha. Trong đó:

- Đất nông nghiệp: 8.161,20 ha chiếm 77,55% tổng diện tích tự nhiên.
- Đất phi nông nghiệp 2.095,19 ha chiếm 19,91% tổng diện tích tự nhiên.
- Đất chưa sử dụng: 266,73 ha chiếm 2,53% tổng diện tích tự nhiên.

Diện tích đất nông nghiệp cao hơn so với kế hoạch do: Các công trình, dự án quy hoạch dự kiến thực hiện trong năm kế hoạch 2016 có sử dụng đất nông nghiệp nhưng chưa triển khai thực hiện do thiếu nguồn vốn đầu tư và công tác BT, GPMB chưa thực hiện để triển khai các dự án đầu. Đặc biệt là tập trung các công trình thương mại, dịch vụ; đất công viên, cây xanh công cộng thuộc phường Châu Phú B, Núi Sam, Vĩnh Mỹ.

Diện tích đất phi nông nghiệp thấp hơn so với kế hoạch sử dụng đất 2016 do việc phát triển cơ sở hạ tầng về đường giao thông; hình thành các khu thương mại dịch vụ phục vụ phát triển du lịch.... trên địa bàn thành phố chưa được triển khai thực do khó khăn về nguồn vốn và chi phí BT, GPMB cho người cho người bị thu hồi đất.

#### **2.2.5. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:**

##### *2.2.5.1. Chính sách bồi thường thiệt hại về đất:*

Theo Luật đất đai 2013 quy định việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi

thường, thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm ra quyết định thu hồi đất. Ngoài việc được bồi thường về đất, còn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất đối với các loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp khác hoặc đối với đất không đủ điều kiện để bồi thường, về giá đất bồi thường thì áp dụng theo giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Đây là điểm sáng trong việc hoàn thiện cơ chế tài chính khi thu hồi đất, đảm bảo quyền lợi cho người dân có đất bị thu hồi.

Tuy nhiên, hiện nay giá đất bồi thường ở một số dự án và một số trường hợp còn thấp so với giá cụ thể do điều kiện khách quan là khu vực thu hồi đất không có giao dịch chuyên nhượng thực tế hoặc nếu có thì người giao dịch không kê khai giá trị thật trong hợp đồng mà chỉ kê khai theo khung giá Nhà nước hoặc kê khai thấp hơn giá trị thực tế để giảm số tiền nộp thuế. Trường hợp chủ quan là một số người trực tiếp thực hiện công tác xác định giá thực tế chưa làm hết trách nhiệm và thủ tục hành chính chưa được thông thoáng còn vướng mắc và kéo và kéo dài thời gian. Đây cũng là một trong những nguyên nhân khiếu nại giá bồi thường làm ảnh hưởng tiến độ thực hiện dự án.

#### *2.2.5.2. Bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất bị thu hồi:*

Việc bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất, cây trồng, vật nuôi là thủy sản bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất cũng được Luật Đất đai năm 2013 quy định cụ thể. Thực tế cho thấy, các tài sản gắn liền với đất như: nhà, các công trình, vật kiến trúc, cây trồng, ... luôn biến động về giá cả theo điều kiện phát kinh tế xã hội hiện nay. Tuy nhiên, công tác điều chỉnh, bổ sung, cập nhật giá theo điều kiện thực tế thì chưa kịp thời, các danh mục bồi thường chưa cập nhật đầy đủ, giá cả chưa hợp lý, ... gây khó khăn trong quá trình thực hiện và kéo dài thời gian thực hiện.

#### *2.2.5.3. Chính sách hỗ trợ và ổn định cuộc sống:*

Một trong những hạn chế quan trọng của chính sách BT, GPMB hiện nay là chủ yếu tập trung vào bồi thường thiệt hại về đất và tài sản gắn liền với đất và các chính sách hỗ trợ trước khi di chuyển đến nơi ở mới mà chưa thực sự quan tâm đến việc ổn định đời sống, tinh thần và TĐC của người dân bị thu hồi đất phải thay đổi

chỗ ở đến nơi khác. Khi di chuyển đến nơi ở mới luôn phát sinh nhiều chi phí như: chuyển đổi chỗ ở, việc làm, học hành, đi lại, thu nhập, y tế, tâm lý, hòa nhập cộng đồng nơi ở mới... Do đó, cuộc sống “hậu thu hồi đất, hậu tái định cư của người dân tiềm ẩn nhiều rủi ro.

#### *2.2.5.4. Về chính sách tái định cư:*

Luật đất đai 2013 quy định UBND cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và tổ chức thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất, tránh tình trạng người có đất bị thu hồi phải đi thuê nhà ở nhiều năm mà vẫn chưa bố trí vào khu tái định cư và điều kiện các khu tái định cư phải tốt hơn nơi cũ. Tuy nhiên, hiện nay hầu hết không có các khu tái định cư cho các dự án do địa phương không có quỹ đất cũng như không có nguồn vốn để xây dựng. Đây cũng là một trong những khó khăn trong công tác BT, GPMB.

### **2.2.6. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng**

#### *2.2.6.1. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng đến đời sống, việc làm của người bị thu hồi đất:*

Lao động và việc làm là hai yếu tố quyết định tới thu nhập và là nguyên nhân của sự phân hóa giàu nghèo. Do thành phố không còn quỹ đất nông nghiệp dự trữ để bồi thường, nên khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án thì phương thức bồi thường được thực hiện nhiều nhất là bồi thường bằng tiền, việc hỗ trợ cũng như vậy. Cùng với quá trình chuyển đổi đất đai sử dụng vào mục đích nông nghiệp sang phát triển công nghiệp, đô thị, việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi đã có những tác động rất rõ rệt đến vấn đề lao động, việc làm của người dân. Thực tế cho thấy sau khi thu hồi đất nông nghiệp tỷ lệ thất nghiệp của người dân có đất bị thu hồi tăng, số người làm nông nghiệp giảm, người dân chuyển sang buôn bán nhỏ, lẻ hoặc tìm được việc làm mới nhưng bấp bênh không ổn định.

Có thể nói chính sách BT, GPMB chưa thực sự đồng bộ để ổn định cuộc sống của người dân bị thu hồi đất. Hiện nay chúng ta mới quan tâm nhiều, ưu tiên cho vấn đề giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất một cách nhanh chóng để thu hút đầu tư, còn xem nhẹ vấn đề đáng ra phải đi trước một bước là đào tạo, chuyển

nghe, tạo công ăn việc làm, tái định cư. Đặc biệt giải quyết vấn đề việc làm cho người nông dân bị mất đất.

*2.2.6.2. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng đến Phát triển hạ tầng:*

Về tiến độ dự án: Giải phóng mặt bằng đúng tiến độ sẽ tiết kiệm được thời gian, chi phí và sớm thực hiện dự án và đưa vào sử dụng mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội. Ngược lại, làm chậm tiến độ dự án, lãng phí thời gian, tăng chi phí, giảm hiệu quả của dự án.

Về kinh tế dự án: Thực hiện công tác BT, GPMB tốt sẽ giảm chi phí, có điều kiện tập trung vốn cho mở rộng đầu tư. Ngược lại, chi phí bồi thường lớn, không kịp hoàn thành tiến độ dự án dẫn đến quay vòng vốn chậm gây khó khăn cho các dự án đầu tư. Đối với nhiều dự án đầu tư cho sản xuất kinh doanh không đáp ứng được tiến độ đầu tư thì sẽ mất cơ hội kinh doanh, hiệu quả kinh doanh thấp. Đối với dự án đầu tư không kinh doanh, thời gian thi công kéo dài, tiến độ thi công ngắt quãng gây ra lãng phí và chất lượng công trình.

*2.2.6.3. Tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng đến đời sống xã hội:*

Công tác BT, GPMB góp phần hoàn thiện môi trường đầu tư khai thác các nguồn lực từ đất đai cho đầu tư phát triển, các cơ sở hạ tầng phát triển kinh tế xã hội ở nước ta thời gian qua đã được Đảng và Nhà nước quan tâm đầu tư hầu khắp các vùng, miền trên cả nước, đặc biệt tại các thành phố lớn đã góp phần vào sự thành công bước đầu của công cuộc “Công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước”, thúc đẩy kinh tế phát triển, đáp ứng được nhu cầu vật chất, tinh thần của nhân dân. Đạt được kết quả nêu trên công tác BT, GPMB đóng vai trò không nhỏ để các dự án phát huy có hiệu quả.

**2.2.7. Khảo sát sự hài lòng đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc:**

Đề tài phát ra 100 phiếu khảo sát đối tượng là cán bộ tại các cơ quan quản lý nhà nước, chủ đầu tư và các hộ gia đình bị thu hồi đất trên địa bàn thành phố Châu

Đốc. Nội dung khảo sát sự hài lòng về công tác BT, GPMB ở 03 mức độ là: hài lòng thấp, hài lòng và rất hài lòng. Kết quả khảo sát như sau:

- Số phiếu thu về là 14/97 phiếu tương đương với 14,43% người được khảo sát đánh giá làmức độ hài lòng thấp.

- Số phiếu thu về là 62/97 phiếu tương đương với 63,91% người được khảo sát đánh giá làmức độ hài lòng.

- Số phiếu thu về là 21/97 phiếu tương đương với 21,65% người được khảo sát đánh giá làmức độ rất hài lòng.

Qua đó, cho thấy được sự đồng thuận của người bị thu hồi đất khi thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Châu Đốc là khá cao. Tuy nhiên, mức độ hài lòng thấp đạt 14,43% cho thấy được trong quá trình thực hiện chính sách BT, HT và TĐC còn nhiều vướng mắc.

### **2.3. Đánh giá thực trạng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại địa bàn thành phố Châu Đốc**

#### *2.3.1. Những thành quả đạt được:*

Được sự đồng bộ, thống nhất về nhận thức và tổ chức thực hiện về nhiệm vụ BT, GPMB của cả hệ thống chính trị, cùng với sự quan tâm chỉ đạo của UBND tỉnh và các Sở, ngành đã tạo ra nhận thức đúng đắn và sự đồng thuận, ủng hộ của các tầng lớp nhân dân. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ luôn tuân thủ theo nguyên tắc: minh bạch, công khai, dân chủ, công bằng, đúng pháp luật. Thực hiện tốt công tác tuyên truyền, vận động, thuyết phục để người dân hiểu được chủ trương, chính sách, pháp luật của Đảng và Nhà nước. Tổ chức tốt bộ máy và đội ngũ cán bộ chuyên trách làm công tác BT, GPMB.

Được sự quan tâm sâu sát của Đảng ủy, UBND thành phố và Hội đồng bồi thường dự án đã chỉ đạo trực tiếp các phòng, ban theo từng chức năng, nhiệm vụ chuyên môn đã bám sát các nhiệm vụ trọng tâm, tích cực chủ động, phối hợp với UBND các xã, phường triển khai quyết liệt, đồng bộ có hiệu quả nhiều giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ công tác giải phóng mặt bằng dự án đầu tư trên địa bàn. Đồng thời, UBND các xã, phường đã có nhiều nỗ lực, tập trung tích cực trong việc



phối hợp thực hiện công tác trong công tác BT, GPMB, đặt biệt là các dự án trọng điểm.

Công tác tuyên truyền, vận động, thuyết phục là chính, kết hợp với các biện pháp hành chính, pháp luật thực hiện rất hiệu quả, qua quá trình thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho thấy sự đồng thuận trong nhân dân rất cao, đặc biệt thông hiểu chế độ chính sách của Đảng, Nhà nước và ủng hộ chủ trương thu hồi đất BT, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất dự án tại địa phương. Quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất bị thu hồi được đảm bảo, đã làm hạn chế việc khiếu nại, tố cáo của nhân dân đồng thời nâng cao hiệu lực quản lý Nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Thời gian qua, công tác BT, GPMB tại thành phố Châu Đốc đạt được kết quả to lớn. Trong đó, đặc biệt là các dự án trọng điểm có vai trò, ý nghĩa hết sức quan trọng trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhằm phát triển kinh tế xã hội, xây dựng các cơ sở hạ tầng, an ninh quốc phòng,... làm thay đổi bộ mặt thành phố như: dự án nâng cấp mở rộng Trục Châu Đốc Núi Nam có quy mô thu hồi đất 365.000 m<sup>2</sup>; dự án đầu tư xây dựng khu thành phố lễ hội có quy mô thu hồi đất 930.000 m<sup>2</sup>, dự án đầu tư xây dựng tuyến đường tránh Châu Đốc có quy mô thu hồi đất 391.3000 m<sup>2</sup>, dự án đầu tư xây dựng đường Phan Đình Phùng có quy mô thu hồi đất 17.100 m<sup>2</sup> ...

### *2.3.2. Những vấn đề tồn tại:*

Bên cạnh những thành quả đạt được thì trong quá trình thực hiện công tác BT, GPMB khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố cũng còn những hạn chế như:

1. Công tác BT, GPMB là nhiệm vụ hết sức khó khăn và phức tạp do liên quan đến nhiều lĩnh vực chuyên môn và ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sinh hoạt, tinh thần, nghề nghiệp, ... của người bị thu hồi đất. Tuy nhiên khối lượng thực hiện BT, GPMB của dự án là rất lớn nhưng yêu cầu thời gian giải phóng mặt bằng gấp rút để thi công công trình do nguồn vốn được phê duyệt có thời hạn, đặc biệt là các nguồn vốn vay từ ngân hàng thế giới và các nguồn vốn của Trung ương. Do đó, trong quá trình thực hiện rất dễ xảy ra sai sót cũng như chưa đảm bảo thực hiện đúng theo

trình tự, thủ tục theo quy định. Ngoài ra, cơ chế chính sách của Nhà nước ban hành còn thiếu đồng bộ, chưa chặt chẽ, chưa kịp thời cập nhật phù hợp với tình hình thực tế. Mặc khác, có nhiều dự án đã được phê duyệt dự án và đã cắm mốc giải phóng mặt bằng theo thiết kế được duyệt và đã thực hiện xong công tác kiểm kê thiệt hại và dự thảo phương án BT, HT và TĐC thì chủ đầu tư dự án điều chỉnh một phần hoặc toàn bộ dự án dẫn đến phải thực hiện lại từ đầu tốn rất nhiều thời gian, công sức và chi phí, đặc biệt là các dự án có quy mô thu hồi đất lớn và các dự án theo tuyến gây bức xúc và mất lòng tin trong nhân dân. Vì vậy quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng gặp không ít khó khăn.

2. Một số dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, khi phương án được phê duyệt Chủ đầu tư giải quyết kinh phí để chi trả còn chậm, khi có kinh phí thì giá cả bồi thường thay đổi phải lập lại phương án.

3. Sự phối hợp của các cấp, ngành, tổ chức, chủ dự án có nơi còn chưa đồng bộ, chặt chẽ; chưa phối hợp tốt giữa các đơn vị liên quan và các đơn vị này chưa thực hết vai trò, trách nhiệm của mình do hiện nay chưa có quy định về quy chế hoạt động của HĐBT nên các hoạt động của HĐBT đạt kết quả chưa cao, cơ chế phân cấp trách nhiệm nhiều mặt còn chưa rõ, chức năng, nhiệm vụ của các ngành, các cấp chưa phát huy được vai trò chuyên môn.

4. Theo Luật Đất đai 2013 thì công tác xây dựng các khu tái định cư phục vụ công BT, GPMB để thực hiện các dự án phải được thực hiện trước khi lập phương án bồi thường, tuy nhiên do thiếu quỹ đất và thiếu nguồn vốn đầu tư nên trong thời gian vừa qua, việc chuẩn bị các khu tái định cư cho các dự án không đáp ứng được yêu cầu nên dẫn đến việc giải phóng mặt bằng xong mà chưa có đất tái định cư.

5. Nhận thức, tư tưởng và ý thức chấp hành chính sách pháp luật của người dân nói chung và người bị thu hồi đất nói riêng vẫn chưa cao. Nhiều đối tượng khi đã được áp dụng đầy đủ các cơ chế, chính sách theo quy định, đã được giải thích, vận động, thuyết phục nhưng vẫn có tình chống đối, không chấp hành việc thu hồi đất cũng như phương án bồi thường đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Mặt khác họ lại lôi kéo kích động nhân dân không chấp hành chính sách của Nhà nước, làm ảnh hưởng tới tiến độ BT, GPMB và thi công triển khai dự án.

Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện công tác BT, GPMB, Hội đồng bồi thường còn gặp một số khó khăn, vướng mắc như: Công tác quản lý đất đai của ngành chức năng và chính quyền địa phương quản lý chưa chặt chẽ, hệ thống bản đồ địa chính chưa đồng bộ, dẫn đến việc diện tích đất thực tế chưa khớp so với diện tích ghi trong Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất ở một số hộ, có sự chênh lệch, việc xác định loại đất để áp giá đền bù khó khăn do không có cơ sở xác định giá bồi thường theo thực tế; có nhiều trường hợp lấn chiếm đất công, xây cất nhà, công trình, các vật kiến trúc trên đất công do Nhà nước quản lý; trình độ nhận thức của một số cán bộ trong các cơ quan Nhà nước thực hiện công tác BT, GPMB còn nhiều điểm không thống nhất, gây nhiều khó khăn cho việc thực hiện BT, GPMB; công tác khảo sát, đo đạc, kiểm kê, áp giá bồi thường của tổ công tác tuy được tập trung thực hiện các bước theo qui trình, nhưng quá trình thực hiện đã thể hiện tính chủ quan, thiếu chặt chẽ, dẫn đến việc đo đạc, ghi chép có trường hợp thiếu sót, thiếu chính xác.

6. Thời gian tiến hành kiểm kê, đo đạc, áp giá bồi thường đến khi giao Quyết định thu hồi đất và quyết định bồi thường cho các hộ dân khá dài (khoảng từ vài tháng đến 01 năm); do vậy, mức giá áp dụng ở thời điểm kiểm kê so với thời điểm tổng đạt Quyết định bồi thường và thu hồi đất có sự chênh lệch, từ đó dẫn đến khiếu nại.

7. Các chính sách hỗ trợ giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp chưa được quy định cụ thể. Mặt khác, chi phí để hỗ trợ bằng tiền còn thấp chỉ đủ cho người lao động tham gia khóa đào tạo ngắn hạn với những ngành nghề đơn giản, khó có thể hình thành một nghề có thể thay thế nghề nông vốn gắn bó với họ từ nhiều năm. Cũng vì thế mà số lao động đã qua đào tạo nghề thấp, thường làm công việc đơn giản, nguồn thunhập thấp và không ổn định.

8. Một bộ phận nhân dân nhận thức và hiểu chưa đúng các qui định liênquan đến vấn đề về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nên có những yêu cầu,đòi hỏi thiếu căn cứ; một số hộ dân chưa thật sự quan tâm tham gia đóng góp ý kiến để cùng với Tổ công tác trong quá trình khảo sát, đo đạc, kiểm kê, áp giá bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án thực hiện tốt việc kiểm kê, tính toán áp giá cho chính xác ngay từ

đầu, thậm chí đến khi đã có dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã và trong cuộc họp lấy ý kiến đóng góp của các hộ dân mà cũng thiếu quan tâm đóng góp để kịp thời điều chỉnh, bổ sung, đến khi nhận được Quyết định bồi thường, Quyết định thu hồi đất các hộ dân mới phát sinh đơn khiếu nại.

9. Giá bồi thường đất và các tài sản gắn liền với đất còn bất cập, chưa hợp lý, cụ thể như sau:

- Đối với đất nông nghiệp thì giá bồi thường hầu như thấp so với giá chuyển nhượng thực tế, ngoài ra hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì ngoài được bồi thường bằng tiền thì còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng tiền bằng 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại theo bảng giá đất được UBND tỉnh công bố theo Quyết định số 08/2015/QĐ-UBND ngày 30/3/2015, tuy nhiên Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 thay thế Quyết định số 08/2015/QĐ-UBND thì hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng tiền là 03 lần giảm đi so với Quyết định số 08/2015/QĐ-UBND gây so bì, khiếu nại trong nhân dân. Bên cạnh đó vẫn còn một số hộ cố tình chống đối, không chấp hành việc thu hồi đất do bị lôi kéo kích động, yêu cầu không căn cứ, cơ sở ...

- Đối với đất ở: theo Luật Đất đai 2013 thì việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì tính bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Tuy nhiên, việc quản lý, xác định giá đất cụ thể rất khó khăn do Tổ công tác hay đơn vị tư vấn đi khảo sát giá chuyển nhượng thực tế làm cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá cụ thể để bồi thường thì người dân khai giá thấp hơn giá thực tế hoặc khai giá đất theo khung giá của UBND tỉnh (giá đất theo khung giá của UBND tỉnh luôn thấp hơn giá thực tế), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng khai giá thấp hơn hoặc theo khung giá UBND tỉnh vì hộ dân sợ bị nộp thuế cao. Do đó, khi giá đất được phê duyệt theo phiếu khảo sát hoặc hợp đồng chuyển nhượng thì

thường vẫn thấp hơn giá thực tế nên thường xảy ra khiếu nại từ đó làm chậm tiến độ triển khai các công trình dự án.

- Đối với vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi: Giá bồi thường thiệt hại đối với các tài sản trên đất là giá tương ứng mức thiệt hại thực tế, nghĩa là bị thu hồi đến đâu thì được bồi thường đến đó và được bồi thường hoàn toàn theo giá trị xây mới. Tuy nhiên, Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND được UBND tỉnh An Giang ban hành ngày 28/10/2011 về giá bồi thường cây trồng và vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh đến ngày 04/4/2018 mới được thay thế bởi Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND. Quyết định số 19/2016/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành giá xây dựng mới nhà ở; công trình xây dựng và vật kiến trúc đến ngày 03/5/2018 mới được thay thế bởi Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND. Như vậy giá bồi thường đối với nhà ở, công trình, vật kiến trúc, cây trồng và vật nuôi được cập nhật theo giá thực tế còn chậm chưa phù hợp với yêu cầu thực tế nên đó cũng là một trong những lý do xảy ra khiếu nại.

### *2.3.3. Nguyên nhân của tồn tại, hạn chế:*

1. Việc bồi thường, hỗ trợ gặp khó khăn do chính sách bồi thường, hỗ trợ thay đổi theo hướng ngày càng có lợi cho người dân, dẫn đến người nhận bồi thường sau có lợi hơn người nhận bồi thường trước. Đây cũng là nguyên nhân gây so bì, chây ỳ trong việc chấp hành quyết định thu hồi đất, làm ảnh hưởng đến tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Hệ thống tài liệu pháp lý về quyền sử dụng đất chưa đầy đủ, sự buông lỏng trong quản lý đất đai của các cơ quan có thẩm quyền, đặc biệt là ở cấp xã trước đây dẫn tới khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng rất khó xác định nguồn gốc đất cũng như những biến động về đất đai.

2. Cơ chế chính sách và giá bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thường hay thay đổi. Kinh phí phục vụ cho việc thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng rất thiếu, nếu có thì lại không kịp thời. Khi triển khai dự án tái định cư, đất dịch vụ những đơn vị được giao thực hiện phải

chuẩn bị nhiều thủ tục, phải qua nhiều ban ngành của sở nên mất rất nhiều thời gian mà hiệu quả lại không cao.

3. Việc phân bổ nguồn vốn cho giải phóng mặt bằng chưa được chú ý mà chỉ tập trung ở hoạt động xây dựng dự án nên gây ra những khó khăn trong hoạt động đền bù. Chính sách và quyền lợi của người bị thu hồi đất chưa được giải quyết kịp thời, đồng bộ như: Cấp đất tái định cư, đất dịch vụ, giải quyết việc làm gây băn khoăn cho người bị thu hồi đất.

4. Một bộ phận nhân dân nhận thức chưa đầy đủ về chính sách bồi thường của Nhà nước, đòi hỏi quyền lợi không đúng quy định. Công tác công khai, vận động và giải thích cho người dân hiểu về chính sách đôi lúc còn chưa hiệu quả. Một số chủ đầu tư chưa chủ động tích cực phối hợp với chính quyền địa phương, coi công tác giải phóng mặt bằng là trách nhiệm của chính quyền địa phương.

#### **Kết luận chương 2:**

Qua nghiên cứu chương về thực trạng công tác BT, GPMB tại thành phố Châu Đốc. Cơ bản về tiến độ thực hiện đáp ứng được yêu cầu đầu tư xây dựng các công trình, dự án phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế xã hội thành phố Châu Đốc. Tuy nhiên, ở một vài dự án tiến độ thực hiện còn chậm so với yêu cầu đặt ra do những kiến nghị, khiếu nại của người bị thu hồi đất, được sự đồng lòng của cả hệ thống chính trị nên các chế độ chính sách được vận dụng một cách linh hoạt và đúng quy định cùng với thực hiện công tác giải thích, vận động, thuyết phục phát huy được hiệu quả. Qua đó, trong quá trình thực hiện công tác BT, GPMB đã rút ra được những hạn chế và nguyên nhân cơ bản, đó là:

Về chủ trương, cơ chế, chính sách: Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định tổ chức lại Tổ chức phát triển quỹ đất trên cơ sở hợp nhất Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện. Tuy nhiên, theo Nghị quyết 19-NQ/TW ngày 25/10/2017 và Nghị quyết 08/NQ-CP của Chính phủ quy định chuyển Trung tâm Phát triển quỹ đất về trực thuộc UBND cấp huyện quản lý. Chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng tiền bằng 05 lần giá

đất nông nghiệp cùng loại theo bảng giá đất được UBND tỉnh theo Quyết định số 08/2015/QĐ-UBND giảm còn lại 03 lần theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND. Như vậy, các cơ chế, chính sách có nhiều thay đổi trong thời gian ngắn gây nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác BT, GPMB.

Về đơn giá bồi thường đất, nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng hiện còn thấp; chưa phù hợp; chậm cập nhật theo điều kiện thực tế; cán bộ thực hiện chưa nghiên cứu hết các văn bản pháp luật liên quan; còn sai sót trong quá trình thực hiện nhiệm vụ;... đây là những vấn đề cần phải được nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung.

Sự phối hợp giữa các phòng, ban chức năng của thành phố với chủ đầu tư còn chưa kịp thời, nhịp nhàng, còn ỷ lại cho đơn vị thực hiện BT, GPMB. Bên cạnh đó, trình độ nhận thức và hiểu biết của Người dân về pháp luật cũng như chế độ chính sách của Nhà nước còn rất hạn chế nên dẫn tới việc thực hiện công tác BT, GPMB phần nào bị ảnh hưởng đến kết quả thực hiện.

**Chương 3**  
**MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM ĐẨY NHANH CÔNG TÁC**  
**BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI THÀNH PHỐ**  
**CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG**

**3.1. Phương hướng và quan điểm trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc trong thời gian tới**

**3.1.1. Phương hướng:**

Để công tác BT, GPMB trong thời gian tới đạt hiệu quả cao, cần thực hiện tốt các mặt như:

- Hoàn thiện thống quản lý đất đai theo hướng hiện đại; hoàn thiện, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Sử dụng đất hợp lý theo quy hoạch và kế hoạch một cách hiệu quả; khuyến khích đầu tư vào đất từ nhiều nguồn vốn khác nhau để khai thác;
- Tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai, tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát, có chế tài đối với các hoạt động về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái phép, lấn chiếm đất công, chuyển mục đích sử dụng đất không làm thủ tục theo quy định, ...

**3.1.2. Quan điểm:**

- Xác định quỹ đất là tài sản quốc gia, là tài sản quý hiếm và không thể để hoang hoá hay khai thác một cách kém hiệu quả;
- Thực hiện công tác BT, GPMB phải đảm bảo nguyên tắc: công bằng, công khai, minh bạch, thoả đáng và thực hiện theo quy định của pháp luật;
- Tiến tới bồi thường đất và các tài sản trên đất theo giá thị trường;
- Cần thực hiện chính sách bồi thường nhất quán cho các đối tượng khác nhau; đặc biệt là các đối tượng thuộc các khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, huyện.
- Tăng cường phân cấp cho địa phương trong việc thực hiện chính sách bồi thường; phát huy vai trò, trách nhiệm của địa phương các cấp và HĐBT, HT và TĐC các dự án.



### **3.2. Đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang:**

Trên cơ sở nghiên cứu những vấn đề lý luận và đánh giá thực trạng pháp luật về BT, HT và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh cũng như của thành phố Châu Đốc, việc hoàn thiện các chính sách pháp luật về BT, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất, căn cứ vào quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng và Nhà nước về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để góp phần nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Để đảm bảo công tác về BT, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất tại địa bàn thành phố Châu Đốc tốt hơn trong thời gian tới đề xuất một số giải pháp như sau:

#### **3.2.1. Công tác quản lý Nhà nước:**

Thực hiện thống nhất một cơ chế, chính sách BT, GPMB đối với từng dự án có áp dụng những chính sách tương tự, tránh tình trạng cùng một dự án bồi thường giải phóng mặt bằng nhưng mỗi địa phương trong huyện hoặc trong tỉnh hoặc 2 tỉnh tiếp giáp nhau có những cách áp dụng chính sách khác nhau, tạo sự không thống nhất, không đồng đều giữa các hộ dân bị thu hồi, giải tỏa.

Cơ quan có thẩm quyền lựa chọn, lựa chọn các đơn vị tư vấn đủ năng lực, uy tín thiết kế và lập dự án để hạn chế thấp nhất các trường hợp thay đổi thiết kế, quy mô dự án, kinh phí bồi thường thực tế lớn hơn nhiều so với số tiền được duyệt theo dự án đầu tư và bố trí nguồn vốn đảm bảo để chi bồi thường khi PABT, HT và TĐC được duyệt.

#### **3.2.2. Chính sách bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất:**

Việc bồi thường thiệt hại về tài sản cần tính theo mức thiệt hại thực tế, được xem xét bằng hoặc cao hơn giá trị xây dựng mới. Thường xuyên xác định, cập nhật lại đơn giá bồi thường tài sản trên đất sao cho sát với giá thị trường, đồng thời bổ sung, điều chỉnh những danh mục về tài sản đầy đủ nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân được bồi thường, hỗ trợ.

Thực tế cho thấy các ý kiến thắc mắc của người dân cho rằng giá bồi thường vẫn còn thấp so với giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất. Vì vậy cần phải sớm hoàn thiện hơn công tác định giá tài sản trên đất.

### **3.2.3. Chính sách hỗ trợ và ổn định cuộc sống:**

Để ổn định đời sống và phát triển sản xuất cho người dân phải di chuyển chỗ ở là một nhu cầu tất yếu khách quan. Đảm bảo cho người dân bị thu hồi đất có một cuộc sống tốt hơn, mặt khác đó là một biện pháp nhằm ngăn ngừa những hậu quả xấu về kinh tế, xã hội, môi trường mà do công tác BT, GPMB đem lại, đồng thời tạo sự đồng thuận cao trong nhân dân. Vì vậy cần có những chính sách, hỗ trợ cuộc sống ổn định cho họ sau khi bị thu hồi đất như: Phát triển các làng nghề truyền thống, xây dựng các công trình dịch vụ nhỏ phục vụ cộng đồng dân cư, ... phù hợp với điều kiện của địa phương và hướng cho họ cách sử dụng đồng tiền bồi thường nhận được thành đồng vốn hữu ích.

### **3.2.4. Chính sách tái định cư:**

UBND thành phố Châu Đốc nên xây dựng các khu tái định cư để bố trí các hộ bị thu hồi đất để tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ dân. Khu TĐC phải có điều kiện sống tốt hơn so với trước khi di dời, đồng thời phải gắn với ổn định đời sống sản xuất, sinh hoạt và phong tục, tập quán, cộng đồng và đảm bảo an ninh trật tự để tạo sự yên tâm cho người dân mới chuyển đến. Từ đó tạo sự ủng hộ, chấp hành tốt việc bàn giao đất cho Nhà nước thực hiện dự án.

### **3.2.5. Công tác quản lý đất đai:**

Cấp ủy, chính quyền các cấp cần tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai như: hoàn thiện các văn bản pháp luật phù hợp với tình hình sử dụng đất hiện nay; hoàn thiện và thống nhất sử dụng và quản lý trên một hệ thống bản đồ địa chính, hoàn thiện dữ liệu và công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức; thường xuyên kiểm tra, giám sát cập nhật công tác chỉnh lý biến động đất đai sát khi có biến động; quản lý chặt chẽ hồ sơ địa chính, tình trạng lấn chiếm đất công, chuyển mục đích trái phép, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập thủ tục theo quy định; đo đạc lập hồ sơ quản lý đất công chặt chẽ; ... để thuận lợi cho công tác xác định vị trí, ranh giới,

loại đất, giá đất, đối tượng sử dụng đất, diện tích đất, ... làm cơ sở cho việc lập PABT, HT và TĐC chuẩn xác, đúng theo quy định.

Công tác quản lý đất đai là một công việc hết nhay cảm, nó gắn nhiều đến quyền lợi về tài chính nên rất dễ có những hành vi vi phạm pháp luật nhằm thu lợi bất chính. Do đó, các cơ quan có thẩm quyền phải có kế hoạch thanh tra, kiểm tra và coi đây là nhiệm vụ thường đề kịp thời phát hiện và ngăn chặn các sai phạm, vi phạm pháp luật góp phần cho công tác BT, GPMB thuận lợi hơn.

### **3.2.6. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:**

Nâng cao vai trò công tác tuyên truyền, công khai các quy hoạch, kế hoạch đến người sử dụng đất trên các phương tiện truyền thông. Rà soát những điểm không hợp lý của quy hoạch chi tiết đã được duyệt qua nhiều năm thực hiện nhằm điều chỉnh, bổ sung hợp lý. Tham khảo các ý kiến của người dân, các chuyên gia, ... nhằm đánh giá những bất hợp lý trong quy hoạch để điều chỉnh hoàn thiện theo hướng nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất, tạo tính thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất đảm bảo thống nhất chặt chẽ, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh trên địa bàn. Có giải pháp cụ thể để huy động vốn và các nguồn lực khác để thực hiện kế hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho công tác BT, GPMB thực hiện tốt nhất.

Quản lý tình trạng sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tổ chức quản lý, giám sát chặt chẽ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm ngăn chặn kịp thời và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; kiên quyết thu hồi đối với các loại đất sử dụng sai mục đích.

Xây dựng một mạng lưới cung cấp thông tin về quy hoạch: Việc xây dựng mạng lưới cung cấp thông tin về quy hoạch giúp người dân chủ động thực hiện các quyền làm chủ về đất đai, tài sản của mình, kèm theo đó nhân dân giám sát, phát hiện những hành vi tiêu cực.

### **3.2.7. Quản lý, đào tạo và bồi dưỡng đội ngũ cán bộ:**

Thực tế cho thấy công tác BT, GPMB diễn ra ở những địa bàn có đặc điểm kinh tế, văn hoá, chính trị, nhận thức của người dân còn hạn chế thì công tác BT, GPMB sẽ gặp nhiều khó khăn, phức tạp. Do đó công tác tuyên truyền, vận động người dân hiểu và đồng thuận trong công tác thu hồi và BT, GPMB là vấn đề rất khó khăn, nên đòi hỏi cán bộ làm công tác BT, GPMB phải có trình độ chuyên môn cao, hiểu biết sâu rộng về lĩnh vực này. Vì vậy nâng cao năng lực quản lý, trình độ chuyên môn của cán bộ quản lý là việc hết sức quan trọng. Thường xuyên tổ chức các lớp tập huấn cho cán bộ có chuyên môn sâu trong lĩnh vực này để có biện pháp thực hiện hợp lý, tránh được sự phản ứng của người dân, giảm thiểu được biện pháp cưỡng chế trong công tác thu hồi đất.

Thiết kế chương trình đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức cần tập trung vào những định hướng lớn, như định hướng hành động, định hướng thực thi công vụ, định hướng nhận diện và giải quyết vấn đề, định hướng chiến lược phục vụ nền công vụ trong hiện tại và tương lai. Tạo điều kiện để trao đổi thông tin, kinh nghiệm công tác, cùng nhau bàn bạc, thảo luận để tìm ra biện pháp giải quyết tối ưu một vấn đề nào đó đang được đặt ra.

Đánh giá chất lượng và hiệu quả đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức cần tập trung vào đánh giá đầu ra, nhất là kết quả cuối cùng của hoạt động đào tạo, bồi dưỡng. Đánh giá đầu ra của hoạt động đào tạo, bồi dưỡng là đánh giá học viên ngay sau khi kết thúc khóa học, dựa trên các chỉ số về năng lực, kiến thức, kỹ năng thực hành.

### **3.2.8. Công tác tuyên truyền chính sách pháp luật:**

Cần có sự tập trung vào cuộc quyết liệt của cả hệ thống chính trị, trong đó có vai trò lãnh đạo của các cấp ủy cùng với sự quản lý điều hành của chính quyền, sự vào cuộc UBMTTQVN và các tổ chức chính trị - xã hội nhằm phát huy sức mạnh tổng hợp của cả hệ thống chính trị, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai một cách đồng bộ, nhất quán, kịp thời, nhất là trong công tác tuyên truyền chính sách pháp luật để nhân dân hiểu được chủ trương, chính sách pháp luật của Đảng và Nhà nước ta. Đồng thời, tích cực tuyên truyền vận động nhân dân thực hiện tốt các

chủ trương, chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước. Công tác tuyên truyền, vận động nhân dân là nhiệm vụ trọng tâm, với phương châm kiên quyết, kiên trì, bền bỉ, liên tục và xuyên suốt trong quá trình thực hiện; tăng cường đoàn kết, phát huy dân chủ, quan tâm đảm bảo lợi ích chính đáng của nhân dân, đi đôi với nâng cao ý thức trách nhiệm, tạo sự đồng thuận cao của nhân dân đối với công tác BT, GPMB.

Các ngành chức năng thường xuyên tổ chức các buổi đối thoại, giữa người đứng đầu cấp ủy, chính quyền với nhân dân, qua đó lắng nghe những tâm tư nguyện vọng của nhân dân, từ đó kịp thời chỉ đạo các cơ quan chuyên môn xử lý ngay những vấn đề mà nhân dân phản ánh nhất là liên quan đến lĩnh vực quản lý đất đai và BTGPMB.

Công tác BT, HT và TĐC luôn là vấn đề nhạy cảm, phức tạp liên quan trực tiếp đến quyền lợi người dân, nhà đầu tư và Nhà nước. Vì vậy khi trực tiếp, tiếp xúc với nhân dân để tuyên truyền chủ trương chính sách, pháp luật cần phải được cân nhắc kỹ càng, chính xác, thống nhất, điều gì đã hứa với nhân dân thì phải thực hiện cho bằng được, để tạo niềm tin sự đồng tình ủng hộ của nhân dân. Muốn thực hiện được việc này thuận lợi thì khâu chuẩn bị phải luôn được cụ thể, chu đáo.

### **3.3. Kiến nghị:**

Qua nghiên cứu tình hình quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Châu Đốc và chính sách pháp luật về đất đai hiện hành, trong phạm vi nghiên cứu của đề tài, tác giả kiến nghị với Nhà nước về định hướng hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai như sau:

1. Ưu tiên tập trung sửa đổi, điều chỉnh bổ sung, hoàn thiện các nội dung quản lý đất đai có ảnh hưởng sâu rộng đến nhóm đối tượng sử dụng đất chiếm đa số là cá nhân và hộ gia đình, bao gồm: quản lý quy hoạch sử dụng đất; công tác giao đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; quản lý hồ sơ địa chính; định giá đất đai; đặc biệt là chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.

2. Chính quyền cấp huyện đảm nhận trực tiếp hầu hết các nội dung trọng yếu khi triển khai chính sách về đất đai, nhưng lại bị giới hạn thẩm quyền giải quyết theo phân cấp quản lý. Những bất cập trong thực tiễn cả nước về quản lý đất đai

thường không được giải quyết nhanh chóng do bị trói buộc về cơ chế thực hiện, nhiều lúc gây bức xúc trên diện rộng. Vì vậy, cần điều chỉnh theo hướng mở rộng thẩm quyền và trách nhiệm của chính quyền cấp huyện trong những trường hợp nhất định, nhằm chủ động xử lý các vướng mắc, khó khăn phát sinh trong thực tế.

3. Về lâu dài, cần nghiên cứu thành lập các tổ chức độc lập về định giá, tư vấn dịch vụ về bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, để phục vụ các loại nhu cầu của người sử dụng đất, góp phần đưa đất đai về sát với giá trị thực và tuân thủ các quy luật của nền kinh tế thị trường.

4. Trong quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng liên quan đến nhiều ngành khác nhau cùng quản lý như Phòng Tài nguyên môi trường; Phòng Quản lý đô thị; Phòng Kinh tế; Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Lao động, thương binh và xã hội; Chi cục thuế; kho bạc nhà nước nên cần có quy định về quy chế hoạt động của HĐBT, HT và TĐC dự án để các hoạt động của HĐBT đạt hiệu quả cao hơn. Trong đó, quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của HĐBT và các ngành, các cấp và phối hợp thực hiện nhiệm vụ nhằm phát huy được vai trò chuyên môn và công tác trong công tác BT, GPMB.

### **Kết luận chương 3:**

Trên cơ sở lý luận và thực trạng công tác BT, GPMB như đã phân tích như trên, nội dung của chương 3 chủ yếu nêu ra những phương hướng, quan điểm, đồng thời đề xuất các giải pháp nhằm bảo đảm và đẩy nhanh tiến độ BT, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất. Các giải pháp được đề xuất ở chương này nhằm mục đích đảm bảo hài hòa quyền lợi hợp pháp giữa đối tượng có đất bị thu hồi, Nhà nước và chủ đầu tư dự án. Trên cơ sở đảm bảo được các lợi ích đó thì mục đích phát triển xã hội, phát triển kinh tế của Nhà nước, mục đích thu lợi nhuận của các nhà đầu tư mới có thể tiến hành được thuận lợi. Đồng thời, các quyền hợp pháp của người sử dụng đất cũng được bảo vệ và tránh được tình trạng các khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến công tác BT, GPMB nói chung, cũng như công tác tái định cư nói riêng.

## KẾT LUẬN

Bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển là một công tác vô cùng quan trọng. Nó hết sức nhạy cảm và phức tạp bởi nó liên quan đến nhiều lĩnh vực chuyên môn và đặc biệt là ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, vật chất và tinh thần của người dân. Ngoài ra, nó còn có vai trò hết sức quan trọng trong việc phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Ngày nay các công trình đường xá, trụ sở, khu trung tâm, cụm công nghiệp, ... được mở rộng đều đó thể hiện chính sách BT, GPMB của chúng ta đang phát huy được tính hiệu quả, đảm bảo lợi ích, mong mỏi của người dân cũng như ổn định đời sống nhân dân, tình hình chính trị, thể hiện tính đúng đắn trong công cuộc đổi mới.

Qua quá trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án tại thành phố Châu Đốc, nhận thấy kết quả đạt được rất to lớn. Tuy nhiên, vẫn tồn tại những hạn chế nhất định. Những sự tồn tại, hạn chế đó không chỉ được thể hiện trong phản ứng của người dân đối với chính sách BT, HT và TĐC mà nó còn thể hiện ngay trong sự chòng chẹo hay quy định thiếu chặt chẽ trong hệ thống chính sách pháp luật làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

Hiện nay, đất nước ta đang trong công cuộc công nghiệp hóa – hiện đại hóa đất nước đang diễn ra mạnh mẽ, đã và đang đặt ra cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của tỉnh An Giang nói riêng và cả nước nói chung một nhiệm vụ vô cùng khó khăn. Để hoàn thành nhiệm vụ đặt ra không phải là điều dễ dàng mà đòi hỏi các cấp, các ngành từ Trung ương đến địa phương phải phối hợp một cách thống nhất và thực hiện một cách nghiêm túc chính sách, quy định của pháp luật. Và trước hết cần hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật nói chung và những quy định liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nói riêng. Cần chủ động mở các lớp tập huấn chuyên môn nghiệp vụ phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, có kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, đồng thời cần tuyên truyền, vận động quần chúng, nhân dân để người dân hiểu rõ và ủng hộ những quy định và chính sách pháp luật của Nhà Nước. Cần quy định một cách chặt chẽ và cụ thể trách nhiệm của các bên có liên quan, bên cạnh đó cũng cần có biện pháp xử lý

ngghiêm khắc những trường hợp vi phạm. Vì sự phồn vinh của xã hội và sự phát triển của quốc gia thì chúng ta cần làm tốt và hoàn thiện hơn nữa công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án. Đó là điều kiện tiên quyết của sự phát triển đất nước.



## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ tài nguyên và Môi trường. (2014). *Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/52014 quy định chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.*
2. Bộ tài nguyên và Môi trường. (2014). *Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/52014 quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng; điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.*
3. Bộ tài nguyên và Môi trường. (2014). *Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/52014 quy định chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.*
4. Bộ tài nguyên và Môi trường. (2017). *Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.*
5. Chính phủ. (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013.*
6. Chính phủ. (2014). *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chung về giá đất.*
7. Chính phủ. (2014). *Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.*
8. Chính phủ. (2017). *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.*
9. Đào Chung Chính. (2014). *“Nghiên cứu thực trạng và đề xuất đổi mới pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”*. Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội.

10. Đặng Hùng Võ và Nguyễn Văn Thắng. (2013). “*Dự án Khung đánh giá quản trị đất đai*” thuộc Chương trình cải thiện công tác quản trị đất đai ở Việt Nam. Ngân hàng Thế giới.
11. Kiều Thu Hằng.(2015). “*Nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng tại thị xã Sơn Tây*”. Luận văn thạc sĩ Kinh doanh và Quản lý, Trường Đại học Thăng Long.
12. Nguyễn Xuân Hải.(2016). “*Đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn huyện Hoàn Bò giai đoạn 2016 - 2021*”. Luận văn thạc sĩ ngành Quản trị kinh doanh, Trường Đại học dân lập Hải Phòng.
13. Nguyễn Quang Tuyến (2013), “*Kinh nghiệm của một số nước về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*”, Bản tin Thông tin Khoa học Lập pháp số 01 (2013).
14. Nguyễn Thị Dung. (2009). “*Chính sách đền bù khi thu hồi đất của một số nước trong khu vực và Việt Nam*”, [http://www.tapchicongsan.org.vn/Home/PrintStory.aspx?distribution=866 &print=true](http://www.tapchicongsan.org.vn/Home/PrintStory.aspx?distribution=866&print=true).
15. Phạm Việt Dũng. (2013). “*Nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai*”. Tạp chí Cộng sản, <http://www.tapchicongsan.org.vn>.
16. Phan Huy Cường. (2015). “*Quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An*”. Luận văn thạc sĩ Kinh tế, Trường Đại học Kinh tế (ĐHQG Hà Nội).
17. Phan Trung Hiền. (2008). “*Pháp luật về đền bù và giải phóng mặt bằng ở Việt Nam - Cân bằng lợi ích Nhà nước và lợi ích người dân*”. Tạp chí khoa học, Đại học Cần Thơ.
18. Phòng Tài nguyên và Môi trường. (2017). “*Báo cáo công tác quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường*”. An Giang.
19. Quốc hội. (2013). *Luật đất đai*. Hà Nội.
20. *Thực trạng và giải pháp nhằm đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng tại huyện Yên Dũng – tỉnh Bắc*

Giang”, <https://text.123doc.org/document/88946-thuc-trang-va-giai-phap-nham-day-nhanh-cong-tac-giai-phong-mat-bang-tai-uyen-yen-dung-tinh-bac-giang-doc.htm>.

21. Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. (2014). *Quyết định số 45/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 ban hành Quy định và Bảng giá các loại đất năm 2015 áp dụng giai đoạn 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh An Giang.*
22. Ủy ban nhân dân tỉnh An . (2018). *Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 04/4/2018 về việc ban hành bảng giá bồi thường cây trồng và vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang.*
23. Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. (2018). *Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 về việc ban hành bảng giá xây dựng mới nhà ở; công trình và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh An Giang.*
24. Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. (2018). *Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang.*
25. Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc. (2017). *“Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội”*. An Giang.

## PHỤ LỤC

### Phụ lục 1

#### PHIẾU THĂM DÒ Ý KIẾN CỦA CÁC CHUYÊN GIA, NHÀ QUẢN LÝ VỀ CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Chúng tôi đang tiến hành nghiên cứu đề tài "Giải pháp đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang". Để xác định tính lý luận và thực tiễn của vấn đề nghiên cứu, chúng tôi muốn được tham khảo ý kiến của các chuyên gia, các cán bộ quản lý về vấn đề này, kính mong nhận được sự giúp đỡ của quý ông (bà).

##### *I. Thông tin về người được thăm dò ý kiến:*

##### *1. Thông tin về người được thăm dò ý kiến thứ 1:*

- Họ và tên: Trần Thanh Hải.
- Cơ quan công tác: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh An Giang.
- Chức vụ: Giám Đốc.

##### *2. Thông tin về người được thăm dò ý kiến thứ 2:*

- Họ và tên: Phạm Văn Phúc.
- Cơ quan công tác: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang.
- Chức vụ: Giám đốc.

##### *3. Thông tin về người được thăm dò ý kiến thứ 3:*

- Họ và tên: Bùi Chủ Thế.
- Cơ quan công tác: Phòng Công chứng Số 2 tỉnh An Giang.
- Chức vụ: Trưởng phòng.

##### *4. Thông tin về người được thăm dò ý kiến thứ 4:*

- Họ và tên: Quách Bảo Châu.
- Cơ quan công tác: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Châu Đốc.
- Chức vụ: Phó Trưởng phòng.

##### *5. Thông tin về người được thăm dò ý kiến thứ 5:*

- Họ và tên: Hồ Thanh Trung.
- Cơ quan công tác: Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Châu Đốc.

- Chức vụ: Giám đốc.

**6. Thông tin về người được thăm dò ý kiến thứ 6:**

- Họ và tên: Lê Bảo Kỳ.

- Cơ quan công tác: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Châu Đốc.

- Chức vụ: Giám đốc.

**II. Các ý kiến được thăm dò:**

1. Là các chuyên gia, nhà nghiên cứu, quản lý về quản lý nhà nước đối với đất đô thị của thành phố, ông (bà) đánh giá chung QLNN về đất đai của thành phố như thế nào?

- Rất hiệu quả

- Hiệu quả

- Chưa chưa hiệu quả

2. Ông/bà đánh giá như thế nào về mức độ hợp lý của công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất tại thành phố Châu Đốc thời gian qua?

- Rất hợp lý

- Hợp lý

- Không hợp lý

3. Theo ông (bà), đâu là vấn đề nổi cộm nhất trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc hiện nay?

---

---

---

---

4. Ý kiến đề xuất, tham mưu của ông (bà) nhằm đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thành phố Châu Đốc thời gian tới?

---

---

---

---

Xin trân trọng cảm ơn.

## **Phụ lục 2**

### **TỔNG HỢP Ý KIẾN CỦA CÁC CHUYÊN GIA, CÁN BỘ QUẢN LÝ VỀ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**

**Ông Trần Thanh Hải - Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh An Giang:**

Công tác quản lý đất đai nói chung thời gian qua thực hiện tương đối hiệu quả. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng một số dự án tiến độ chậm so với kế hoạch đề ra do một số hộ dân khiếu nại về giá bồi thường đất, nhà, công trình, vật kiến trúc còn thấp so với giá thực tế, việc bố trí tái định cư không đáp ứng được các nhu cầu và mong muốn của người dân dẫn đến những bức xúc trong nhân dân.

**Ông Phạm Văn Phúc - Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang:**

Tình hình quản lý đất đai nói chung là có hiệu quả. Tuy nhiên, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất thường chỉ chú trọng vấn đề bồi thường với hình thức chi trả bằng tiền mà chưa đặt nặng giải quyết các vấn đề xã hội phát sinh sau khi thu hồi đất như: mất việc làm, sử dụng tiền bồi thường không đúng mục đích, những thiệt hại vô hình khi cuộc sống xáo trộn...

**Ông Quách Bảo Châu – Trưởng Phòng Công chứng Số 2 tỉnh An Giang:**

Quản lý đất đai nói chung chưa hiệu quả vì còn nhiều điểm bất cập. Rõ nhất là cơ chế định giá đất chưa phù hợp với cơ chế thị trường. Giá đất thị trường thay đổi thường xuyên nhưng bảng giá đất do Nhà nước quy định lại áp dụng trong giai đoạn 5 năm là quá dài gây ra chênh lệch thấp hơn so với thị trường. Người dân khi thực hiện chuyển nhượng thường khai giá thấp theo bảng giá nhà nước để giảm tiền thuế, gây thất thu ngân sách. Giá đất không đúng giá trị thực còn ảnh hưởng đến quyền lợi của người bị thu hồi đất trong công tác bồi thường.

**Ông Bùi Chủ Thế, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Châu Đốc:**

Chính sách của Nhà nước về quản lý đất đai hiện nay đã có nhiều đổi mới theo hướng tích cực. Trong các chính sách, nội dung về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là một trong những công tác quan trọng nhất vì nó ảnh hưởng đến cuộc sống của nhiều người trong một khu vực. Để công tác này thuận lợi thì trước hết cần tuyên truyền sâu rộng để nhân dân nhận thức đầy đủ về chính sách thu hồi đất của Nhà nước là để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Rất nhiều đơn thư khiếu nại thể hiện người sử dụng đất chưa hiểu rõ về chủ trương, chính sách, quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nên đòi hỏi quyền lợi không phù hợp và không đúng quy định. Đây cũng là khó khăn trong quá trình thực hiện các dự án.

**Ông Hồ Thanh Trung, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Châu Đốc:**

Quản lý đất đai đánh giá chung dưới góc độ dịch vụ công là đạt hiệu quả. Thành phố Châu Đốc nhiều năm liền đứng đầu tỉnh về kết quả chỉ số cải cách hành chính và mức độ hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai. Hệ thống thông tin công khai minh bạch và cơ sở dữ liệu đất đai hoàn chỉnh còn góp phần rút ngắn thời gian thực hiện kiểm đếm và lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, không những giảm bớt các chi phí hành chính cho người sử dụng đất, mà còn nâng cao hiệu quả quản lý đất đai ở địa phương. Do đó cần tiếp tục hoàn thiện hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai và hệ thống hồ sơ địa chính theo hướng hiện đại.

**Ông Lê Bảo Kỳ - Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Châu Đốc:**

Việc thu hồi đất thực hiện một số dự án khu dân cư là kém hiệu quả. Không ít các dự án khu dân cư với quy mô lớn dù đã hoàn thành từ lâu nhưng tỷ lệ người đến ở rất thấp như khu dân cư Trưng Vương, Khang An, Ngọc Hầu, Khu đô thị mới Thành phố lễ hội,... không những gây lãng phí về sử dụng đất, gây thiệt hại về kinh tế cho doanh nghiệp mà còn ảnh hưởng đến tình hình phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Trong khi đó, thành phố luôn gặp khó khăn khi chuẩn bị quỹ đất tái định dành cho các dự án trọng điểm.

Việc triển khai thực hiện các dự án của nhà đầu tư tại thành phố Châu Đốc trong thời gian qua chưa hiệu quả, tiến độ còn chậm, chưa đáp ứng được kỳ vọng như chủ trương của nhà nước.



# NHỮNG BẮP CẬP VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TRONG CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI TỈNH AN GIANG

## INADEQUACIES ABOUT SEQUENCE, PROCEDURE COMPULSORY ACQUISITION OF LAND IN AN GIANG PROVINCE

Lê Quốc Toàn<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật TP.HCM

### TÓM TẮT

Quy định chặt chẽ về trình tự, thủ tục thu hồi đất nhằm đảm bảo tính dân chủ, công khai và công bằng trong quá trình giải phóng mặt bằng. Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có nhiều quy định mới về trình tự, thủ tục nhưng vẫn tồn tại những hạn chế nhất định. Bài viết sẽ trình bày sự phát triển quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất qua các giai đoạn và phân tích, chỉ rõ những bất cập trong quy định hiện hành về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

**Từ khóa:** Bất cập, trình tự, thủ tục, thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, An Giang.

### ABSTRACT

The purpose of strict regulations about the procedures of land recovery is to achieve a democratic, transparent, and fair process of land clearance. The 2013 Land Law and other instructive documents remarkably updated many new regulations, but such regulations still remain certain limitations. Focusing on land recovery procedure's regulations, this paper is to present improvements over periods as well as to analyse current regulations' limitations in particular about land recovery for the national defense, security, socioeconomic development purposes.

**Keywords:** Inadequacies, Sequence, the procedure, land recovery, compensation, compulsory acquisition of land (CAL), An Giang.

## 1. KHÁI QUÁT VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

### 1.1. Khái niệm trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Trình tự là khái niệm mô tả các bước để thực hiện một công việc nhất định, có trước có sau nhằm đảm bảo tính thống nhất và đạt hiệu quả trong quá trình thực hiện công việc. Thủ tục là những việc phải làm theo một trật tự nhất định để tiến hành một công việc mang tính chất chính thức. Thông thường thì thủ tục được hiểu là cách thức thực hiện những hành động cần thiết để giải quyết bất kỳ công việc nào đó trên thực tế. Như vậy có thể khái quát trình tự, thủ tục là những công việc cần thực hiện của từng bước đã được sắp xếp trước, sau. Hiện nay, trong các văn bản quy phạm pháp luật vẫn chưa nêu ra khái niệm về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng. Theo tác giả, trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công

cộng là những công việc phải thực hiện trong từng bước theo thứ tự do pháp luật quy định khi nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Trình tự, thủ tục thu hồi đất có ý nghĩa vô cùng quan trọng; trình tự, thủ tục chặt chẽ, rõ ràng, công khai, minh bạch là tiền đề cơ bản cho thành công trong giải phóng mặt bằng. Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng có những đặc điểm cơ bản sau:

Một là, trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, mang tính hành chính. hướng dẫn thi hành; điều này nhằm đảm bảo tính nhất quán và công bằng trong quá trình áp dụng. Trình tự, thủ tục thu hồi đất là một loại của trình tự, thủ tục hành chính; do cơ quan nhà nước tiến hành với tư cách là chủ thể quản lý thu hồi lại quyền sử dụng đất đã trao và khi người có đất thu hồi không hợp tác thì có quyền áp dụng

biện pháp cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

Hai là, Trình tự, thủ tục thu hồi đất không chỉ được thực hiện bởi một chủ thể riêng biệt mà đó là sự phối hợp của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp, chính quyền địa phương và đặc biệt là người dân trong khu vực có đất thu hồi.

Ba là, biện pháp vận động, thuyết phục luôn được đề cao trong trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trong quá trình thực hiện các bước tiến hành thu hồi đất, khi người có đất thu hồi không chấp hành các quyết định hành chính, hành vi hành chính thì biện pháp được ưu tiên áp dụng đó là vận động, thuyết phục.

Bốn là, căn cứ áp dụng trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng là kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã phê duyệt. Việc áp dụng trình tự, thủ tục thu hồi đất nghiên cứu trong bài viết chỉ khi thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

## **1.2. Khái quát các trường hợp thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt**

Thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được quy định từ Luật Đất đai đầu tiên của nước ta vào năm 1987. Trong đó, quy định thu hồi đất khi cần sử dụng cho nhu cầu của Nhà nước hoặc của xã hội. Các mục đích thu hồi đất trong giai đoạn này chưa được quy định chi tiết nhưng có thể khẳng định luật đã điều chỉnh các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng.

Luật Đất đai năm 1993 các trường hợp thu hồi đất được tách thành 2 điều luật tại Điều 26 quy định về các trường hợp thu hồi đất nhưng không bồi thường về đất; Điều 27: quy định cụ thể mục đích thu hồi là sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và những trường hợp này đặt ra vấn đề bồi thường về đất. Các trường hợp thu hồi vẫn chưa được quy định chi tiết trong luật. Tuy nhiên, điểm tiến bộ trong thời kỳ này là việc quy định cụ thể, rõ ràng các mục đích thu hồi đất và tách riêng các trường hợp quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thành một điều luật.

Luật Đất đai năm 2003 quy định các trường hợp thu hồi đất khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế nhưng các trường hợp thu hồi đất cụ thể vẫn chưa được quy định chi tiết trong luật. Quy định về các trường hợp thu hồi đất thông qua các Nghị định, lại sửa đổi, bổ sung liên tục sẽ ảnh hưởng đến độ an toàn của người sử dụng đất, không tạo tâm lý an tâm để người sử dụng đầu tư lâu dài vào đất. Chính từ việc quy định các trường hợp thu hồi đất thiếu tính ổn định và thống nhất cũng là một trong những nguyên nhân gây ra sự phức tạp trong bồi thường, giải phóng mặt bằng giai đoạn này.

Luật Đất đai năm 2013 quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng an ninh tại Điều 61 và các nhóm trường hợp thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại Điều 62. Mục đích thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng phát triển kinh tế trong giai đoạn này có điểm khác biệt so với Luật Đất đai năm 2003; đặc biệt là sự kiểm soát các trường hợp thu hồi đất đối với các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội chặt chẽ hơn trước thông qua quy định chỉ thu hồi đất khi các dự án do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

Tóm lại, quy định về các trường hợp thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được điều chỉnh từ Luật Đất đai đầu tiên và phát triển ngày càng cụ thể, rõ ràng. Việc xác định chỉ có văn bản luật được quyền quy định các trường hợp thu hồi đất thể hiện bước phát triển trong lập pháp, đảm bảo quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất.

## **2. LỊCH SỬ QUY ĐỊNH VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**

### **2.1. Luật Đất đai năm 1987:**

Luật Đất đai năm 1987 mặc dù đã quy định về trường hợp thu hồi đất trong bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng trong luật vẫn chưa xuất hiện một quy định nào về trình tự, thủ tục.

### **2.2. Luật Đất đai năm 1993:**

Với sự thay đổi lớn trong công tác quản lý đất đai, Luật Đất đai năm 1993 có nhiều điểm

đổi mới so với trước, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phần nào được chú trọng hơn và có những quy định chi tiết hơn. Vẫn chưa xuất hiện quy định chi tiết về trình tự, thủ tục trong Luật nhưng cũng đã có những quy định rất tiến bộ về trình tự, thủ tục thu hồi đất như Điều 28 Luật Đất đai năm 1993 quy định “trước khi thu hồi đất phải thông báo cho người đang sử dụng biết về lý do thu hồi, thời gian, kế hoạch di chuyển, phương án đền bù thiệt hại”, quy định thành lập Ban chỉ đạo thu hồi đất để tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện đền bù thiệt hại cho người bị thu hồi đất; quy định về kê khai thiệt hại của người có đất bị thu hồi. Những quy định nêu trên đã tạo nền tảng cho những quy định chi tiết về sau. Trình tự thực hiện đền bù thiệt hại khái quát qua các bước cơ bản sau: (i) thành lập Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng, triển khai kê khai thiệt hại; (ii) Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận nội dung kê khai thiệt hại; (iii) Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng kiểm kê thực tế; (iv) Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xác định mức đền bù, hỗ trợ để lập phương án đền bù để trình chủ thể có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Bên cạnh đó, Nghị định còn quy định về kinh phí giải phóng mặt bằng, đặc biệt là quy định về biện pháp cưỡng chế trong giải phóng mặt bằng tại Điều 37. Tuy nhiên, trình tự, thủ tục thu hồi đất vẫn chưa được quy định chặt chẽ, chi tiết, những bước cơ bản như lấy ý kiến của người dân về phương án, chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ vẫn chưa được quy định; cưỡng chế buộc phải di chuyển để giải phóng mặt bằng chỉ dừng lại ở bước xây dựng cơ sở pháp lý làm căn cứ áp dụng, chưa cụ thể quy trình cưỡng chế và chủ thể tiến hành.

### **2.3. Luật Đất đai năm 2003:**

Luật Đất đai năm 2003 được ban hành trong giai đoạn kinh tế hội nhập, phát triển, việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thu hút đầu tư diễn ra ồ ạt. Chính vì vậy, pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất trong giai đoạn này liên tục được hoàn chỉnh. Ngày 03/12/2004 Chính phủ ban hành Nghị định số 197/2004/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định này có sự thay đổi về chủ thể thực hiện giải phóng mặt bằng và cụ thể trách nhiệm của chủ thể, một số bước trong trình tự, thủ tục cũng được quy định. Ban chỉ đạo thu hồi đất và Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng

được thay bằng Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở cấp huyện và Tổ chức phát triển quỹ đất. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 được ban hành, bãi bỏ một số quy định không phù hợp của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định toàn bộ Chương về trình tự, thủ tục thu hồi đất, gồm các bước sau: (i) Xác định, công bố chủ trương thu hồi đất, (ii) Chuẩn bị hồ sơ địa chính khu đất bị thu hồi, (iii) Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (iv) Thông báo thu hồi đất, (v) Ban hành quyết định thu hồi đất, (vi) Kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai, (vii) Lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (viii) Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (ix) Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư và nhận bàn giao đất, (x) Cưỡng chế thu hồi đất. Trình tự, thủ tục tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP khái quát và chi tiết được quá trình thu hồi đất và kế thừa những quy định về trách nhiệm của các chủ thể của giai đoạn trước. Tuy nhiên, trình tự thu hồi đất còn khá phức tạp, có những quy định chưa thật chặt chẽ, hợp lý như: Điều 52 của Nghị định chưa quy định cụ thể cách thức triển khai thông báo thu hồi đất, Điều 54 chưa quy định cụ thể về kiểm kê bắt buộc, Điều 60 chưa quy định cụ thể về chủ thể thực hiện và trình tự cưỡng chế thu hồi đất...

Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 ra đời quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đã ban hành quy định mới về trình tự, thủ tục thu hồi đất theo hướng tinh gọn, đơn giản. Trình tự, thủ tục thu hồi đất gồm các bước sau: (i) Giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất, (ii) Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (iii) Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (iv) Cưỡng chế. Nhìn chung, trình tự thu hồi đất tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP đã kế thừa và rút gọn quy định tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Tuy nhiên, những quy định của Nghị định vẫn tồn tại những hạn chế nhất định, rút gọn những quy định trước đây nhưng không có sự thay thế thích hợp, cụ thể như: quy trình kiểm kê (kiểm đếm) rút gọn nhiều nhưng vẫn chưa quy định về kiểm kê (kiểm đếm) bắt buộc, không quy định về thời gian tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ.

## 2.4. Luật Đất đai năm 2013:

Đây là văn bản luật đầu tiên quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi đất, cụ thể Điều 69 Luật Đất đai quy định các bước cơ bản sau: (i) Lập, phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, (ii) Thông báo thu hồi đất, (iii) Thực hiện quy trình kiểm đếm xác định thiệt hại, (iv) Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (v) Quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (vi) Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao đất, (vii) Cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất. Những điểm mới trong quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất hiện hành là quy định chi tiết về công tác kiểm đếm xác định thiệt hại, khắc phục những hạn chế trong quy định và vướng mắc trong thực tiễn khi kiểm đếm thông qua việc quy định cụ thể về kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc; quy định về chi trả tiền vào tài khoản tạm giữ tại kho bạc nhà nước khi người dân không nhận tiền hoặc có tranh chấp về phần đất bị thu hồi.

Tóm lại, Luật Đất đai năm 2013 là văn bản luật đầu tiên quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi đất, đảm bảo tính thống nhất, ổn định trong quá trình áp dụng. Có những điểm mới trong quy định đã giải quyết được nhiều vướng mắc trong thực tiễn giải phóng mặt bằng thời gian qua.

## 3. NHỮNG HẠN CHẾ TRONG TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG:

Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng là một vấn đề cốt lõi ảnh hưởng đến tiến độ, thành công của công tác giải phóng mặt bằng. Những điểm tiến bộ trong quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành là rất đáng ghi nhận. Tuy nhiên, một số quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần được xem xét và hoàn chỉnh:

Một là, quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng rải rác ở nhiều văn bản cả Luật, Nghị định, Thông tư. Hiện nay, các cơ sở pháp lý quy định trực tiếp về trình tự thủ tục thu hồi đất không dễ dàng để người thi hành và người dân hệ thống, cụ thể quy định tại Điều 67, 69, 70, 71 và 93 Luật Đất đai năm 2013, Điều 17 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP, Điều 28 và 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 13 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và các quy định của địa phương. Trình tự, thủ tục thu hồi đất nằm rải rác quá nhiều văn bản như hiện nay sẽ khiến người thực thi pháp luật và người dân rất khó tìm kiếm và hiểu rõ quy trình. Thiết nghĩ, các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng chỉ nên quy định chung trong một Nghị định.

Hai là, hạn chế trong quy định của pháp luật về Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Điều 68 Luật Đất đai năm 2013 quy định về tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng gồm Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và tổ chức phát triển quỹ đất nhưng thành viên Hội đồng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng và cơ chế phối hợp với các cơ quan, tổ chức khác trong quá trình giải phóng mặt bằng không được quy định và hiện nay các văn bản hướng dẫn thi hành cũng có quy định, hướng dẫn. Điều này ảnh hưởng lớn đến địa vị pháp lý và hoạt động của Hội đồng, trong khi đây là chủ thể giữ vai trò quan trọng của quá trình thu hồi đất và bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Ba là, quy định về nội dung thông báo thu hồi đất chưa thống nhất, khó thực hiện.

Khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai quy định “nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm<sup>19</sup>”; trong khi đó Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định nội dung thông báo thu hồi đất gồm các nội dung tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (không bao gồm nội dung tại điểm đ khoản 1 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP). Điều này đã tạo nên sự không thống nhất, bởi theo Luật thì thông báo thu hồi đất sẽ bao gồm toàn bộ 05 nội dung của kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm nhưng Nghị định thì chỉ 04 nội dung.

Bốn là, quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc chưa cụ thể, chặt chẽ. Kiểm đếm ảnh hưởng rất lớn đến sự thành công của công tác giải phóng mặt bằng. Sự chính xác, trung thực và nhanh chóng của công tác kiểm đếm là tiền đề để bồi thường, hỗ trợ thỏa đáng, công bằng. Điều 70 Luật Đất đai năm 2013 là cơ sở pháp lý duy nhất hiện quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định

kiểm đếm bắt buộc mà không có một văn bản nào hướng dẫn thi hành.

Năm là, bất cập trong quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất. Những điểm mới trong quy định về thành phần Ban thực hiện cưỡng chế và những điều kiện cụ thể tiến hành cưỡng chế phần nào giải quyết được khó khăn trong thực tiễn. Tuy nhiên, một số vấn đề trong công tác cưỡng chế vẫn chưa cụ thể, tạo nên sự lúng túng và không thống nhất khi thực hiện. Vì vậy, tác giả cho rằng cần xem xét bổ sung quy định những nội dung cơ bản về phương án cưỡng chế.

#### **4. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG:**

Trên cơ sở xây dựng một trình tự, thủ tục thu hồi đất chặt chẽ, khoa học và đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên liên quan trong quá trình thực hiện, tác giả kiến nghị cần thực hiện những giải pháp cơ bản sau:

Một là, hoàn thiện các bước trong quá trình thu hồi đất trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ, khoa học, chặt chẽ và công bằng;

Hai là, quy định chi tiết về thành phần và chức năng nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý và tính thống nhất trong thành lập, hoạt động của Hội đồng;

Ba là, thống nhất quy định về nội dung thông báo thu hồi đất giữa khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Quan điểm tác giả cho rằng nội dung thông báo thu hồi đất cần bổ sung cả nội dung giao nhiệm vụ lập và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Bởi việc thông báo thêm nội dung này đảm bảo sự thống nhất với Luật Đất đai và người

dân biết cụ thể nhiệm vụ của từng chủ thể, thuận lợi cho việc giám sát của nhân dân và trách nhiệm cung cấp thông tin, giải đáp thắc mắc cho người dân trong từng công việc cụ thể;

Bốn là, quy định chi tiết về công tác cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cụ thể về chủ thể thực hiện, quy trình và phương án cưỡng chế. Về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất cần bổ sung quy định chi tiết về phương án cưỡng chế.

Năm là, xác định rõ trách nhiệm của từng chủ thể và quy định chi tiết xử lý sai phạm trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất. Hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất là tiền đề cơ bản đảm bảo tính công khai, minh bạch, thống nhất; đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người dân trong quá trình giải phóng mặt bằng.

#### **4. KẾT LUẬN:**

Bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển là một công tác vô cùng quan trọng. Nó hết sức nhạy cảm và phức tạp bởi nó liên quan đến nhiều lĩnh vực chuyên môn và đặc biệt là ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, vật chất và tinh thần của người dân. Ngoài ra, nó còn có vai trò hết sức quan trọng trong việc phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Bên cạnh những kết quả đạt được, những quy định về trình tự, thủ tục trong công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng vẫn tồn tại những hạn chế nhất định. Để hoàn thành nhiệm vụ đặt ra không phải là điều dễ dàng mà đòi hỏi các cấp, các ngành từ Trung ương đến địa phương phải phối hợp một cách thống nhất và thực hiện một cách nghiêm túc chính sách, quy định của pháp luật. Và trước hết cần hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật.

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Chính phủ. (1989). *Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.*
2. Chính phủ. (1998). *Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính Phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.*
3. Chính phủ. (2004). *Nghị định số 197/2004/NĐ-CP của Chính Phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.*
4. Chính phủ. (2007). *Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ 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.

5. Chính phủ. (2009). Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính Phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
6. Chính phủ. (2014). Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
7. Chính phủ. (2014). Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
8. Châu Hoàng Thân. (2016). “Bất cập trong quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”. Tạp chí khoa học, <https://sj.ctu.edu.vn/ql/docgia/tacgia-5290/baibao-34182.html>.
9. Đào Chung Chín.h (2014). “Nghiên cứu thực trạng và đề xuất đổi mới pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”. Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội.
10. Quốc hội. (1987). Luật đất đai. Hà Nội.
11. Quốc hội. (1993). Luật đất đai. Hà Nội.
12. Quốc hội. (2003). Luật đất đai. Hà Nội.
13. Quốc hội. (2013). Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013. Hà Nội.
14. Quốc hội. (2013). Luật đất đai. Hà Nội.
15. Phan Trung Hiền. (2008). Cơ sở hiến định về thu hồi đất vì mục đích công cộng ở Việt Nam. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp.
16. Phan Trung Hiền. (2013). Kiến nghị hoàn thiện cơ sở hiến định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp.

**Tác giả chịu trách nhiệm bài viết:**

Họ tên: Lê Quốc Toàn.

Đơn vị: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang.

Điện thoại: 0983.778885.

Email: [lqtoancd@gmail.com](mailto:lqtoancd@gmail.com).

**XÁC NHẬN CỦA GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

TS. HOÀNG VĂN LONG

