

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM

Thực trạng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

NGUYỄN TẤN PHÁT

Bán đảo Thủ Thiêm và trung tâm TP.HCM là hai vùng đất được kiến tạo bởi phù sa bồi đắp từ dòng sông Sài Gòn hàng ngàn năm nay. Bán đảo Thủ Thiêm đối diện với trung tâm TP.HCM tạo nên cảnh quan trên bến dưới thuyền sinh động đầy sức sống và hào phóng của vùng đồng bằng Nam Bộ. Bán đảo Thủ Thiêm được ví như trái tim của TP.HCM và là hướng nhìn chủ đạo tạo thế phát triển bền vững cho khu vực phía Đông sông Sài Gòn đầy tiềm năng. Thủ Thiêm được quy hoạch là một khu đô thị mới hiện đại, là trung tâm thương mại, tài chính và dịch vụ của thành phố trong thế kỷ 21, được Đại hội Đảng bộ TP nhiệm kỳ VIII (2005- 2010) chọn là một trong 5 công trình trọng điểm của TP.

Trong quá trình xây dựng đô thị mới sẽ phải thu hồi đất đai của dân để sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị. Vì vậy, khi triển khai xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân thuộc diện phải di dời, giải tỏa là vấn đề không thể tránh khỏi. Thế nhưng trong những năm gần đây vấn đề đền bù, giải tỏa, di dời và tái định cư luôn phát sinh tình trạng khiếu kiện, khiếu nại từ một vài trường hợp đến khiếu kiện đông người gây ảnh hưởng đến tình hình an ninh, xã hội. Đáng chú ý, liên tiếp mấy năm gần đây, số lượng đơn thư khiếu nại về đền bù, giải tỏa tại dự án trọng điểm này ngày một tăng: năm 2006: 409 đơn, 2007: 555 đơn và 6 tháng đầu năm 2008: 325 đơn. Điều đó cho thấy, vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của TP.HCM còn bất cập, không nhận được sự đồng thuận của người dân Thủ Thiêm.

1. Những vấn đề cơ bản về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1.1. Khái niệm

Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là vấn đề lớn của quốc gia, đặc biệt là các quốc gia đang phát triển, trong những trường hợp điển hình như xây đập, làm đường, phát triển đô thị...

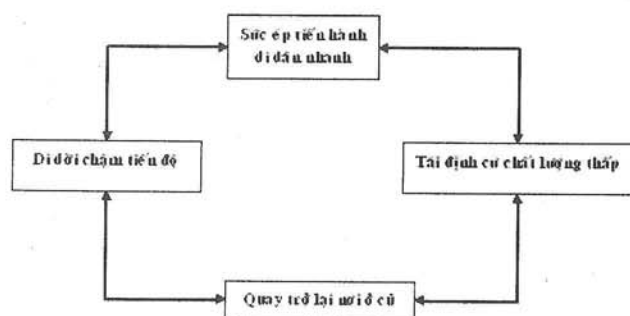
- Đền bù thiệt hại hay bồi thường, hỗ trợ là việc khôi phục lại giá trị tài sản, nguồn sinh sống, lợi ích vật chất và tinh thần theo nghĩa rộng cho người sử dụng đất bị ảnh hưởng do quá trình triển khai dự án. Có ý kiến cho rằng đền bù thiệt hại không phải là bồi thường mà là hình thức trách nhiệm dân sự để bù đắp tổn thất về vật chất, tinh thần cho bên bị ảnh hưởng. Vì mặc dù có chung sự thiệt hại nhưng thiệt hại này không phải là do hành vi trái pháp luật (của nhà đầu tư hay của Nhà nước) gây ra, mà thực chất là kết quả của chu trình “phá hủy – tái tạo” trong quá trình phát triển đô thị và kinh tế – xã hội. [2, 43]. Tuy nhiên, tác giả xem xét vấn đề bồi thường, hỗ trợ hay đền bù thiệt hại đều như nhau. Bởi vì, đều là sự ảnh hưởng đến đời sống vật chất, tinh thần mà đối tượng bị tác động không mong muốn.

- Tái định cư là việc di dân của các cá nhân, hộ gia đình hoặc toàn bộ làng xã nhằm mục đích lập cư (bao gồm cả việc ổn định nơi cư trú, việc làm và đời sống của người dân). Tái định cư là một khái niệm mang nội hàm khá rộng, dùng để chỉ những ảnh hưởng tác động đến đời sống của nhóm dân cư do bị mất tài sản và nguồn thu nhập trong quá trình phát triển dự án gây ra, bất kể có phải di chuyển hay không và các chương trình nhằm khôi phục cuộc sống của họ. Như vậy, tái định cư bao hàm cả việc thực hiện chính sách bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất. Tái định cư theo nghĩa hẹp là quá trình di chuyển người dân đến nơi ở mới.

Việc tổ chức tái định cư luôn tồn tại nhiều thách thức. Trước hết, nó đòi hỏi bản thân những nhà hoạch định chính sách phải có tầm nhìn xa để bảo đảm việc di dân gắn với lợi ích lâu dài của

những người trong cuộc. Bên cạnh đó, sự đồng tình của số đông bộ phận chuyển cư mà sự nhận thức của người dân thường không ổn định và dễ bị tác động bởi những yếu tố tâm lý, thị trường. Cuối cùng, nếu tái định cư chất lượng thấp hay di dời chậm tiến độ không có kế hoạch tốt thì công tác tái định cư sẽ rơi vào vòng luẩn quẩn.

Hình 1: Vòng luẩn quẩn của tái định cư chất lượng thấp



Vòng luẩn quẩn tái định cư cho ta biết đâu là nguyên nhân thất bại của các dự án tái định cư. Một là, việc thực hiện phải tuân theo kế hoạch nhưng các bên thực hiện gặp vướng mắc trong khâu giải tỏa nên không đạt hiệu quả từ phía người dân, chủ đầu tư và chính quyền. Hai là, di dân ồ ạt không có kế hoạch sẽ khiến cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng chưa đủ để đáp ứng nhu cầu, tức là tình trạng cung về nhà ở và dịch vụ không đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân làm cho chất lượng cuộc sống của người dân tái định cư bị giảm xuống. Cả hai nguyên nhân này ảnh hưởng tiêu cực đến hiệu quả tái định cư và cũng là nguyên cơ của việc hồi cư lại càng làm cho tiến độ di dời chậm. Do đó, về mặt cơ bản, việc tổ chức tái định cư phải gồm 3 phần: (1) Xác định đúng đối tượng tái định cư. (2) Xem xét địa bàn tái định cư có phù hợp hay không. (3) Thiết lập quy hoạch cho khu dân cư mới đảm bảo những yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội bền vững.

1.2 Bản chất của bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Khi luận bàn về vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cần phải xem xét mối quan hệ ba bên giữa Nhà nước, nông dân và các nhà đầu tư trong việc thu hồi, đền bù đất đai.

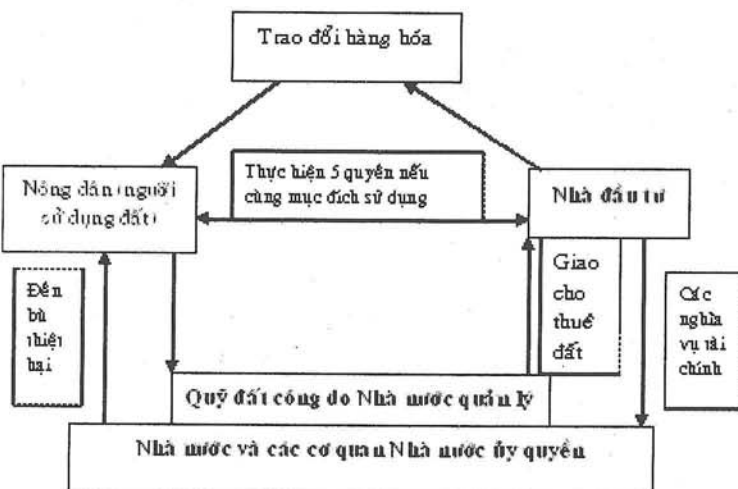
Ở VN, đất đai thuộc sở hữu toàn dân

do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Về nguyên tắc, Nhà nước có đầy đủ các quyền sử dụng, hưởng lợi, quản lý và định đoạt đối với đất. Quyền định đoạt bao gồm 2 loại quyền cơ bản: (1) giao đất, cho thuê đất để các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng; (2) quyền thu hồi đất đã giao hoặc cho thuê để sử dụng theo mục đích qui hoạch hoặc vì lợi ích chung.

Trên thực tế, hầu hết diện tích đất Nhà nước đã giao cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng và đã được đầu tư trên mặt đất ở các mức độ khác nhau. Các chủ sử dụng đất cũng tạo lập đời sống sinh hoạt, sản xuất kinh doanh trên mảnh đất thuộc quyền sử dụng của họ. Do đó, khi thu hồi đất sẽ gây ra xáo trộn lớn về đời sống, hoạt động cùng với những thiệt hại hữu hình và vô hình cho người sử dụng đất. Việc đền bù các thiệt hại về vật chất và sắp xếp đời sống người dân bị thu hồi đất là một trách nhiệm đương nhiên của Nhà nước và chủ đầu tư.

Bản chất của đền bù thiệt hại khi thu hồi đất không phải là quan hệ mua – bán đất đai (hay quyền sử dụng đất) dù nhìn nhận bất kỳ góc độ nào. Thu hồi và đền bù thiệt hại về đất đai mang ý nghĩa của việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Nhà nước, nhà đầu tư và người dân chứ không phải đơn thuần là một quan hệ giao dịch có tính chất ngang giá theo kiểu thương mại. Trong tổ chức thực hiện, Nhà nước có thể trực tiếp đứng ra thu hồi và đền bù thiệt hại nhưng cũng có thể giao cho các tổ chức khác thực hiện quyền này theo những quy định mà Nhà nước ban hành.

Hình 2: Quy trình thu hồi và bồi thường đất đai của Nhà nước – nông dân – nhà đầu tư



Việc thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các mục đích khác kéo theo nhiều thay đổi lớn ảnh hưởng đến việc làm, thu nhập của nông dân. Mặt khác, chất lượng chung cư tái định cư thấp, không phù hợp với sinh hoạt của nông dân và chi phí sinh hoạt cao trong khi thu nhập của họ không ổn định. Hệ quả tất yếu là các hộ bán căn hộ tái định cư để đi nơi khác hoặc lấn chiếm đất để sinh sống. Trường hợp điển hình là khu định cư Tân Mỹ (dự án KCX Tân Thuận), đến cuối năm 1997 có gần 100 hộ bán nhà tái định cư và gần 50 hộ quay lại phường Tân Thuận Đông để mua đất hoặc lấn chiếm đất công cất nhà, dựng chòi. [2, 48-50].

2. Phân tích thực trạng về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm

2.1 Giới thiệu tổng quan về dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm

Xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được UBND TP chỉ đạo nghiên cứu từ đầu những năm 1990. Quy hoạch xây dựng bán đảo Thủ Thiêm thành khu đô thị mới và là trung tâm của thành phố đã được Bộ Chính trị xác định về chủ trương. Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm tại quyết định số 367/TTg ngày 04/06/1996, nội dung điều chỉnh quy hoạch chung của TP.HCM đến năm 2020 được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 123/1998/QĐ-TTg ngày 10/07/1998 cũng tái khẳng định trung tâm TP.HCM mở rộng về phía quận 2 (Thủ Thiêm).

Thực hiện Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ TP.HCM lần thứ VII, nhiệm kỳ 2001 – 2005 xác định dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm là công trình trọng điểm của thành phố. Ngày 01/11/2001, UBND TP đã quyết định thành lập BQL khu Thủ Thiêm để tham mưu, đề xuất và giúp UBND TP trong tổ chức triển khai thực hiện dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm. Từ năm 2002, Thành ủy TP.HCM đã có chủ trương về việc triển khai đầu tư phát triển Thủ Thiêm với mục tiêu: “Khu đô thị mới Thủ Thiêm là một công trình chiến lược, mở ra cơ hội tăng tốc phát triển mọi mặt và nâng cấp TP.HCM ngang tầm các đô thị quốc tế hiện đại của khu vực trong thế kỷ 21”.

2.2 Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của TP.HCM đối với dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm

Chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định

cư của dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được UBND TP.HCM cụ thể bằng hai quyết định sau đây: Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 về việc ban hành quy định về đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm và các khu phục vụ tái định cư tại quận 2, TP.HCM. Thực tiễn luôn vận động và đòi hỏi phải có sự thay đổi phù hợp do đó, đến ngày 16 tháng 8 năm 2006, Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 và Quy định kèm theo về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm và các khu phục vụ tái định cư tại quận 2, TP.HCM. Một số quy định về bồi thường, hỗ trợ như sau:

Thứ nhất, đối với đất nông nghiệp: Nếu đủ điều kiện về mặt pháp lý (giấy tờ hợp pháp theo quy định của Nhà nước) thì được bồi thường, hỗ trợ như sau:

1. Đơn giá đền bù thiệt hại đất trồng cây hàng năm, kể cả ao, hồ tự đào áp dụng theo đơn giá tối đa (hạng 1) quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của UBND TP là 19.300đ/m², nhân với hệ số K = 7,77. Mức giá đền bù là 150.000đ/m².
2. Đối với phần diện tích đất biên ven kênh rạch thuộc quyền sử dụng của các hộ gia đình và cá nhân thì tính đền bù bằng 50% đơn giá đền bù của đất trồng cây hàng năm.
3. Đối với đất trồng cây lâu năm, mức giá đền bù 200.000đ/m².
4. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp có vị trí tiếp giáp với lề đường hiện hữu (mặt tiền đường Trần Nãi, đường Lương Định Của, đường ven sông Sài Gòn và mặt tiền các hẻm lớn hơn 6m) của một hộ sử dụng đất, được tính tăng thêm 50% đơn giá đền bù đã quy định và mặt tiền các hẻm lớn hơn 3m được tính tăng thêm không quá 40% đơn giá đền bù, tính trong phạm vi 100m kể từ tìm đường.
5. Đối với đất nông nghiệp có nguồn gốc chiếm dụng thì không được đền bù thiệt hại về đất nhưng được xét hỗ trợ như sau: (1) Sử dụng từ trước ngày 15/10/1993: hỗ trợ không quá 80% đơn giá đền bù. (2) Sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 16/09/1998 (đối với khu đô thị mới Thủ Thiêm) hoặc trước ngày 22/4/2002 (đối với các

khu quy hoạch tái định cư): hỗ trợ không quá 50% đơn giá đền bù. (3) Sử dụng từ ngày 16/9/1998 (đối với khu đô thị mới Thủ Thiêm) hoặc từ ngày 22/4/2002 (đối với quy hoạch tái định cư) trở về sau: không xét hỗ trợ.

6. Đối với hộ có đất nông nghiệp (có diện tích trên 1.000 m² đến 10.000 m²) bị thu hồi toàn bộ và được đền bù thiệt hại, có hộ khẩu thường trú trên địa bàn huyện Thủ Đức cũ (quận 2, quận 9, quận Thủ Đức) nếu có nhu cầu về chỗ ở thì sẽ được Hội đồng đền bù của dự án xem xét, giải quyết mua căn hộ chung cư tại khu tái định cư theo chính sách tái định cư của dự án được duyệt. Trường hợp có diện tích bị thu hồi trên 10.000 m², được xem xét bán thêm 1 căn hộ chung cư theo giá không kinh doanh. Đối với trường hợp không có hộ khẩu thường trú trên địa bàn quận Thủ Đức cũ có diện tích bị thu hồi trên 1.000 m² đến 10.000 m², được xét bán 1 căn hộ chung cư theo giá không kinh doanh, nếu bị thu hồi trên 10.000 m² thì xét bán thêm tối đa 1 căn hộ chung cư theo giá không kinh doanh. (Giá không kinh doanh là giá cao hơn giá tái bố trí nhưng thấp hơn giá thị trường và do UBND TP quyết định).

Trong những năm gần đây, giá thị trường của đất đai ở khu vực Thủ Thiêm được đẩy lên rất cao nên quy định trên tỏ ra không phù hợp và dẫn đến khiếu kiện, khiếu nại về đất đai gia tăng. Vì vậy, UBND TP.HCM đã đưa ra phương án đền bù có lợi hơn cho nông dân như sau: ngoài đơn giá bồi thường đất nông nghiệp 150.000 đ/m², hộ nông dân được hỗ trợ thêm bằng diện tích căn hộ chung cư. Phương thức này giữ được đơn giá không biến động để thống nhất mức giá bồi thường đồng thời, đồng thời tăng lợi ích cho nông dân.

Thứ hai, đối với đất ở: đơn giá đất ở để tính bồi thường không quá 3.600.000 đ/m² và không thấp hơn 2.500.000 đ/m² ở các vị trí mặt tiền các tuyến đường trong khu quy hoạch. Còn lại các vị trí không nằm ở mặt tiền, tính bằng 60%-80% đơn giá đất mặt tiền nhưng không thấp hơn 2.000.000 đ/m². Có 2 phương thức bồi thường đất ở: (1) Bồi thường bằng đất ở hoặc căn nhà khác trong khu quy hoạch tái định cư của dự án; (2) Bồi thường bằng tiền.

Thứ ba, đối với hộ vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp thì giải quyết như sau: phần diện tích đất ở thì bồi thường theo đất ở, phần diện tích đất nông nghiệp thì bồi thường theo đất nông

nghiệp.

2.3 Tiến độ thực hiện về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

- Tổng hợp tiến độ thực hiện về bồi thường đến tháng 8 năm 2008

Tiến độ bồi thường về diện tích đất đai của toàn khu đô thị mới Thủ Thiêm mới đạt bình quân 54,01%. Trong đó, phường Bình An, tỷ lệ bồi thường mới đạt 3,44% vì còn nhiều khó khăn trong thương lượng và thỏa thuận với người dân.

Bảng 1: Tỷ lệ bồi thường về đất đai của dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm, tính đến tháng 8 năm 2008.

Phường	Tổng diện tích toàn khu (m ²)	Tổng diện tích đã bồi thường (m ²)	Tỷ lệ bồi thường (%)
1. Thủ Thiêm	1.081.706	637.918,65	58,97
2. An Khánh	1.173.841	643.117,49	54,79
3. An Lợi Đông	2.506.933	1.306.896,65	52,13
4. Bình Khánh	721.846	429.671,77	59,52
5. Bình An	110.265	3.788,97	3,44
Tổng	5.594.591	3.021.393,53	54,01

Nguồn: Ban Quản lý khu đô thị mới Thủ Thiêm (Tháng 8 năm 2008)

- Tổng hợp chi toàn dự án (cả khu tái định cư và khu trung tâm) đến tháng 8 năm 2008

- Tổng số hồ sơ đã chi: 6.639 hồ sơ
- Diện tích bồi thường: 3.890.508,28 m²
- Tổng kinh phí: 2.718.365.052.149 đồng

Trong đó:

+ Khu tái định cư (Nam Rạch Chiếc + Thạnh Mỹ Lợi): 283 hồ sơ; diện tích 869.144,75 m², kinh phí: 277.147.785.116 đồng.

+ Khu đô thị mới Thủ Thiêm: 6.356 hồ sơ (đất ở: 3.563, đất nông nghiệp: 1.211, mộ: 1.573, đất chuyển đổi: 9), diện tích bồi thường: 3.021.393,53 m², tổng kinh phí: 2.441.190.267.033 đồng.

2.4. Phân tích kết quả khảo sát ở 5 phường thuộc khu đô thị mới Thủ Thiêm về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

a. Phương pháp nghiên cứu

Thứ nhất, chọn mẫu điều tra để thu thập thông tin: Để thu thập thông tin và có cơ sở trong việc đánh giá về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm, tác giả đã điều tra 103 mẫu đại diện cho các hộ dân có đất nông nghiệp bị thu hồi thuộc 5 phường của Thủ Thiêm. Việc chọn mẫu điều tra là căn cứ vào khả năng thực hiện của tác giả về thời gian, tài chính và

mức độ hợp tác của các hộ dân. Tuy nhiên, mẫu điều tra là mang tính đại diện cho các hộ dân có đất nông nghiệp bị thu hồi ở 5 phường của khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Bảng 2: Mẫu điều tra

STT	Tên các phường thuộc khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2, TP.HCM	Số mẫu điều tra (hộ gia đình có đất nông nghiệp bị thu hồi)
1	An Lợi Đông	19
2	Thủ Thiêm	25
3	Bình Khánh	18
4	Bình An	21
5	An Khánh	20
Tổng	5 phường	103 mẫu

Thứ hai, phương pháp chuyên gia: để làm sáng tỏ những vấn đề về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề tài cần có sự trao đổi, hỗ trợ của các chuyên gia trực tiếp thực hiện dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm. Nội dung trao đổi như sau: giá cả bồi thường, bố trí tái định cư, nguyên nhân khiếu kiện, khiếu nại, những khó khăn cần tháo gỡ hiện nay, phương hướng, giải pháp để thực hiện tốt hơn công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

b. Kết quả khảo sát

- Về nghề nghiệp

Thành phần dân cư ở khu vực dự án Thủ Thiêm: buôn bán nhỏ: 33%, cán bộ công nhân viên: 15,6%, hưu trí: 11,7%, nông dân: 9,7% và nghề nghiệp khác: 30%.

Dân cư ở khu vực dự án đô thị mới Thủ Thiêm cũng khá đa dạng từ những người đã gắn bó nhiều thế hệ đến những bộ phận mới chuyển về lập nghiệp trong những năm gần đây. Có đến 33,2% người dân được khảo sát đã sống ở đây từ trước năm 1975, 20,3% sống từ năm 1975 đến nay. Số người lập nghiệp ở Thủ Thiêm từ 10 đến 20 năm qua là 25,2%. Một bộ phận mới chuyển về sinh sống trong 10 năm gần đây là 16,9%.

- Nguyên nhân khiếu kiện, khiếu nại của người dân Thủ Thiêm

Có đến 72,8% trong tổng số 103 hộ điều tra trả lời có khiếu kiện, khiếu nại về công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm. Nguyên nhân không đồng ý về mức giá đền bù chiếm tỷ lệ cao nhất (63,1%), kế đến là không đồng ý về cách bồi thường, hỗ trợ và

thiếu sự minh bạch (39,8%). Một nguyên nhân thuộc về thay đổi điều chỉnh quy hoạch của thành phố làm thiệt thòi quyền lợi của dân (18,4%). Ngoài ra, có những nguyên nhân thuộc về tâm lý như kỳ vọng nhận được đền bù cao hơn (8,7%), cảm thấy khó khăn khi chuyển sang nơi ở mới (6,8%) và không thích đền bù bằng chung cư (5,8%).

- Mức độ hài lòng của người dân Thủ Thiêm về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Khảo sát về sự hài lòng của người dân về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm chỉ có 16,5% trả lời hài lòng. Có đến 68,9% trả lời không hài lòng, 9,7% còn nhiều bất cập và 5,8% nghi ngại về sự thiếu minh bạch. Trong số đó, đáng lưu ý là phường Bình An không hài lòng là 19/21 mẫu khảo sát, hài lòng chỉ có 1/21 mẫu khảo sát. Tương tự ở phường An Lợi Đông hài lòng 1/19 và không hài lòng 15/19. Phường Thủ Thiêm mức độ hài lòng 9/15 và không hài lòng 14/25.

- Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai của Chính quyền

Mức độ phổ biến những văn bản pháp luật đất đai liên quan đến quy hoạch, bồi thường, giải tỏa và tái định cư của Chính quyền địa phương được người dân trả lời đáng lưu ý như sau: có đến 22,3% ý kiến cho rằng chính quyền địa phương không phổ biến, chỉ có 9,7% ý kiến cho là thường xuyên, thỉnh thoảng 35% và ít phổ biến 33%. Như vậy, công tác tuyên truyền pháp luật đất đai cần phải được chú trọng đúng mức hơn.

- Những lý do về sự lo lắng của người dân khi chuyển sang nơi ở mới

Khi khảo sát ý kiến của người dân, lý do khiến họ lo lắng nhiều nhất khi chuyển sang nơi ở mới đó là không bằng nơi ở cũ (67%), mất việc làm, mất thu nhập (54,4%), xa trung tâm, không thuận tiện về giao thông, y tế giáo dục (31,1%), thiếu bạn bè hàng xóm, đời sống tâm linh bị ảnh hưởng (29,1%). Ngoài ra, ý kiến khác: (1) Một số người dân ngại ở chung cư vì bất tiện, có người lớn tuổi không thể ở tầng cao. (2) Không có đủ tiền mua nơi ở mới. (3) Lo chuyện học hành của con cái bị ảnh hưởng.

2.5 Đánh giá những thuận lợi và khó khăn về vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khu đô thị mới thủ thiêm

- Những thuận lợi

Công trình khu đô thị mới Thủ Thiêm là một trong năm chương trình, công trình kinh tế mang tính đòn bẩy của TP.HCM giai đoạn 2005 – 2010. Vì vậy, đã được sự đầu tư và quan tâm đặc biệt của Chính quyền TP.HCM nên đã thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia xây dựng.

Với mục đích và ý nghĩa của dự án sẽ cải tạo vùng đất ruộng trũng thành khu đô thị hiện đại đã được sự hưởng ứng và đồng tình rất cao người dân Thủ Thiêm.

Ban quản lý dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm hoạt động tích cực làm cầu nối giữa UBND TP.HCM với các nhà đầu tư, người dân trong việc thực hiện dự án. Vì vậy, Chính quyền TP.HCM nhanh chóng có những chỉ đạo và điều chỉnh chính sách phù hợp.

- Những vướng mắc khó khăn trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư :

Một là, việc thu thập hồ sơ pháp lý về nhà và đất đang gặp khó khăn, lý do: Hầu hết đảng viên, nhân dân khu phố 1, phường Bình An cho rằng khu phố 1 không thuộc dự án Đô thị mới Thủ Thiêm.

Hai là, một bộ phận cán bộ hưu trí và nhân dân bị giải tỏa trong dự án thuộc 5 phường, cho rằng 160 ha tái định cư nằm trong khu trung tâm (theo công văn số 190/CP-NN ngày 22/02/2002 của Thủ tướng Chính phủ). Mặc dù Quận ủy – UBND quận 2 đã kiểm tra tính pháp lý và giải thích trong nhiều phiên họp, tiếp xúc với nhân dân 5 phường và chỉ bộ khu phố 1 phường Bình An vẫn không đồng ý cách giải thích của quận 2.

Ba là, tình trạng thiếu quỹ nhà, đất bố trí tái định cư : Quỹ nhà, đất tái định cư hiện nay của dự án chưa đáp ứng theo nhu cầu tiến độ bố trí tái định cư theo kế hoạch bồi thường của dự án, phần nào ảnh hưởng đến việc vận động nhân dân nộp hồ sơ pháp lý nhà, đất để tiến hành áp giá, tính theo kế hoạch bồi thường.

- Nguyên nhân những khó khăn vướng mắc

Thứ nhất, sự thay đổi nhiều lần về chính sách: Chính sách bồi thường hỗ trợ thiệt hại và tái định cư thay đổi nhiều lần từ những quy định chung của Luật đất đai năm 2003, đến Nghị định 197 năm 2004 và Nghị định 84 năm 2007. Mỗi lần thay đổi theo hướng thuận lợi cho người dân, vì thế đã tạo nên tâm lý trông chờ, so bì và không hợp tác của người dân ảnh hưởng đến quá

trình thu thập hồ sơ pháp lý và tiến độ thực hiện dự án.

Thứ hai, sự điều chỉnh các khu tái định cư ra ngoài trung tâm Thủ Thiêm của UBND TP.HCM năm 2002 so với Quyết định của Thủ tướng năm 1996 đã dẫn đến tình trạng khiếu kiện, khiếu nại. Người dân Thủ Thiêm (TP.HCM) thắc mắc, khiếu nại nhiều lần về khu đất 160ha tái định cư tại chỗ. Họ cho rằng UBND TP.HCM đã làm trái quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đây là một trong những lý do làm chậm tiến độ dự án. Tại quyết định số 367 của Thủ tướng Chính phủ ngày 04/06/1996 phê duyệt quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, TP.HCM đã quyết định qui mô khu này là 930 ha, trong đó khu đô thị mới là 770 ha và khu tái định cư là 160 ha. Đồng thời xác định dân số khu đô thị mới khoảng 200.000 người, khu tái định cư 45.000 người. Phần diện tích đất thu hồi xây dựng khu đô thị mới và xây khu tái định cư thuộc năm phường: An Khánh, Bình An, Bình Khánh, An Lợi Đông và Thủ Thiêm. Tuy nhiên, thực tế không diễn ra như vậy, ngày 22/03/2002, UBND TP.HCM ra thông báo với nội dung không nhất thiết bố trí tái định cư tại một địa điểm là địa bàn Thủ Thiêm, có thể bố trí 3 – 4 địa điểm trên địa bàn Quận 2. Từ đó, theo kế hoạch, người dân bị giải tỏa được bố trí tái định cư trên địa bàn Quận 2 như sau: tại phường An Phú (90ha), Cát Lái (50ha), Thạnh Mỹ Lợi (6,4ha) và Bình Khánh (15,5ha). Nghĩa là trong qui hoạch khu đô thị mới Thủ Thiêm chỉ có một khu tái định cư 15,5ha ở phường Bình Khánh được ghi nhận là phù hợp với quyết định của Thủ tướng Chính phủ nhưng diện tích quá nhỏ so với quy hoạch (15,5/160ha). Các khu tái định cư còn lại hiện nay đều nằm ngoài các phường qui hoạch khu đô thị mới Thủ Thiêm. Điều này không hợp lòng dân, nhiều người dân không đồng tình với cách làm tùy tiện trên là điều dễ hiểu. Bởi vì, mọi người đều nhận thấy lợi ích kinh tế rất lớn tại khu đô thị mới Thủ Thiêm so với các khu khác và người dân địa phương, nhất là những người có đất bị thu hồi phải được hưởng lợi đầu tiên. Đó là lý do người dân liên tục thắc mắc, khiếu nại làm chậm tiến độ dự án.

Thứ ba, chưa xây dựng xong các khu tái định cư đã thu hồi đất để giải tỏa, giải phóng mặt bằng. Nhiều lúc TP chỉ chăm chăm thu hồi đất, đặt quyền lợi của chủ đầu tư (Nhà nước và nhà

dầu tư) lên trên hết mà chưa quan tâm đúng mức quyền lợi của người dân. Vì chưa có nơi tái định cư nên bố trí tạm cư quá lâu ảnh hưởng đến đời sống, việc làm và quyền lợi của người dân. Một số trường hợp người dân ở các khu tạm cư quay lại nơi cũ hoặc không cho giải tỏa nơi ở cũ.

Thứ tư, tình trạng đầu cơ đất đai ở khu vực Thủ Thiêm đã đẩy giá đất quá cao dẫn đến mức giá đền bù của Nhà nước không thể thỏa mãn yêu cầu của người dân. Do đón đầu được tiềm năng phát triển của khu đô thị mới hiện đại bậc nhất ở VN nên hiện nay, đất đai ở khu vực Thủ Thiêm có thể xếp vào “Khu đất vàng” nên giá đất ở đây được giới đầu tư, đầu cơ bất động sản đẩy lên mức rất cao. Điều này càng làm khoảng cách giữa mức giá đền bù của Nhà nước so với mức giá thị trường (có đầu cơ) càng xa. Vì vậy, rất khó khăn để tìm tiếng nói chung giữa Chính quyền địa phương và người dân về vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Thứ năm, công tác tuyên truyền vận động còn yếu nên người dân chưa hiểu rõ được sự kết hợp của các phương án bồi thường nên đã gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Đồng thời, hiện tượng tham nhũng đất và thiếu minh bạch trong các khâu quy hoạch, bồi thường của cán bộ địa phương đã làm mất lòng tin của dân.

3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khu đô thị mới Thủ Thiêm trong thời gian tới

3.1 Phương hướng giải quyết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Thứ nhất, thực hiện nhất quán việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo nguyên tắc phải bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Đây là cơ sở trong việc xem xét mức giá bồi thường, phương án hỗ trợ và xây dựng các khu tái định cư. Thậm chí trong trường hợp phải điều chỉnh các nơi tái định cư khác với quy hoạch ban đầu cũng không xảy ra tình trạng khiếu kiện, khiếu nại.

Thứ hai, về quan điểm phải nhìn nhận toàn diện vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không phải là quan hệ trao đổi theo nguyên tắc ngang giá. Đồng thời, di dời và tái định cư không chỉ là sự di chuyển chỗ ở mà cả là sự thay đổi rộng lớn về đời sống kinh tế, văn hóa và cơ hội. Vì vậy, phải tính toán các hậu quả của việc người dân mất đất nông nghiệp và các khu tái định cư

ảnh hưởng đến việc làm, thu nhập, tệ nạn xã hội phát sinh...

3.2 Một số giải pháp nâng cao hiệu quả về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Căn cứ vào các khó khăn vướng mắc hiện nay trong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm kết hợp với phương hướng giải quyết. Tác giả xin đề xuất một số giải pháp như sau:

Thứ nhất, UBND TP.HCM thực hiện xây dựng các khu tái định cư trong phạm vi 5 phường trung tâm của Thủ Thiêm đúng theo quy hoạch ban đầu và Quyết định của Thủ tướng năm 2002. Điều này giải quyết căn bản nguyên nhân chính của khiếu nại, khiếu kiện của người dân Thủ Thiêm trong nhiều năm qua. Nếu UBND TP.HCM vẫn kiên quyết thực hiện theo sự điều chỉnh tức là bố trí một số khu tái định cư ngoài trung tâm Thủ Thiêm thì phải đáp ứng được nguyên tắc bồi thường bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Điều này có thể thực hiện bằng cách cải tạo các chung cư cũ tại trung tâm TP để bố trí tái định cư cho người dân Thủ Thiêm.

Thứ hai, về công tác tổ chức thực hiện bồi thường: Một là, cần phải đơn giản hóa thủ tục bồi thường để giải quyết nhanh gọn và tránh được sự nhũng nhiễu, tiêu cực của cán bộ làm công tác này. Sự phức tạp trải qua nhiều khâu thủ tục đã kéo dài thời gian thực hiện bồi thường dễ dẫn đến tình trạng tham nhũng. Hai là, quận 2 phải tăng cường nhân sự và bộ máy điều hành đủ mạnh từ cấp quận đến phường để hoạt động hiệu quả hơn. Cán bộ làm công tác bồi thường cần phải hiểu sâu sắc tâm lý và tình cảnh của nông dân để giải quyết công việc thấu tình đạt lý. Ngoài ra, trình độ nhận thức về các khoa học kinh tế, nhân văn cũng sẽ rất cần thiết cho đội ngũ cán bộ thực hiện bồi thường đất đai. Ba là, xử lý nghiêm các trường hợp cán bộ tham nhũng đất đai và các hành vi nhũng nhiễu khác để người dân tin tưởng vào chính quyền và chấp hành pháp luật.

Thứ ba, về công tác tuyên truyền vận động: Cần phải tăng cường công tác này nhằm thuyết phục và giải thích chủ trương, chính sách đối với vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án KĐTMT Thủ Thiêm. Nhằm mục đích giúp người dân hiểu rõ hơn về các phương thức bồi thường hiện nay chẳng hạn như đối với đất nông

ngoại việc bồi thường theo đơn giá người dân còn được hỗ trợ thêm chung cư theo cách quy đổi theo diện tích. Giá bán các căn hộ tái định cư ở Thủ Thiêm hiện nay khá cao không dưới 10.000.000 đ/m². Phần này bù đắp được mức giá bồi thường theo quy định của nhà nước thấp hơn giá thị trường.

Thứ tư, các cơ quan an ninh nên tham gia rà soát và xử lý nghiêm hiện tượng đầu cơ đất tại Thủ Thiêm đã tạo nên cơ sốt đất để đẩy giá thị trường rất cao. Chính vấn nạn đầu cơ đã đẩy giá thị trường quá cao càng làm độ chênh lệch giữa mức giá đền bù của Nhà nước với giá thị trường. Đây là một trong những nguyên nhân khiến người dân Thủ Thiêm không đồng ý mức giá đền bù xảy ra tình trạng khiếu kiện, khiếu nại.

Thứ năm, minh bạch hóa thông tin về mức giá đền bù, các dự án đầu tư tại tất cả các địa điểm của Thủ Thiêm. Không để xảy ra hiện tượng mù, nhiễu thông tin của người dân.

3.3 Kiến nghị

- Đề nghị UBND thành phố hỗ trợ quận 2 trong việc đối thoại, giải đáp thắc mắc của nhân dân khu phố 1, phường Bình An và các phường khu trung tâm về khu phố 1 phường Bình An không thuộc dự án KĐTMT Thủ Thiêm và 160 ha tái định cư nằm trong khu trung tâm.

- Quỹ căn hộ chung cư hiện có không đảm bảo số lượng cho bố trí tái định cư phục vụ công tác thu hồi đất 6 khu chức năng giai đoạn 1 vào cuối năm 2007. Đề nghị UBND thành phố có giải pháp tạo quỹ căn hộ chung cư đáp ứng tiến độ bồi thường đã đề ra. Việc tạo quỹ căn hộ tái định cư có thể kết hợp với xây dựng mới (nâng cao tầng hơn) các căn hộ chung cư cũ ở trung tâm thành phố như quận 1, quận 3, quận 5...

- Đào tạo cán bộ làm công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Hiện nay, cán bộ làm công tác trên chủ yếu là do kinh nghiệm làm việc ở các phường, quận để kiêm nhiệm chứ chưa trải qua các lớp đào tạo. Vì vậy, kỹ năng, phương pháp làm việc còn nhiều lung túng chưa tạo sự an tâm cho người dân và hiệu quả làm việc thấp.

Kết luận

Xuyên suốt quá trình nghiên cứu của chuyên đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm, có thể rút ra một số vấn đề đáng lưu ý như sau:

Thứ nhất, nhận thức về vấn đề bồi thường đất đai: Khi thu hồi đất của người dân, đặc biệt là nông dân sẽ gây ra xáo trộn lớn về đời sống, sinh hoạt cùng với những thiệt hại hữu hình và vô hình cho người sử dụng đất. Việc bồi thường, hỗ trợ các thiệt hại về vật chất và sắp xếp đời sống người dân bị thu hồi đất là một trách nhiệm đương nhiên của Nhà nước và chủ đầu tư. Bản chất của đền bù thiệt hại khi thu hồi đất không phải là quan hệ mua – bán đất đai (hay quyền sử dụng đất) dù nhìn nhận bất kỳ góc độ nào. Thu hồi và đền bù thiệt hại về đất đai mang ý nghĩa của việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Nhà nước, nhà đầu tư và người dân chứ không phải đơn thuần là một quan hệ giao dịch có tính chất ngang giá theo kiểu thương mại. Nguyên tắc bồi thường bằng và tốt hơn nơi ở cũ là tinh thần chủ đạo, xuyên suốt.

Thứ hai, trong tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: gồm 3 vấn đề chính như sau: một là, phương thức bồi thường, hỗ trợ là quan trọng, thậm chí quan trọng hơn giá cả. Việc lựa chọn phương thức bồi thường, hỗ trợ sao cho người dân có nhiều sự lựa chọn về lợi ích và phù hợp với hoàn cảnh và nhu cầu của mỗi người. Phương thức bồi thường cần phải đa dạng như bồi thường bằng tiền, bằng nền đất, bằng căn hộ hoặc kết hợp các phương án trên. Hai là, vấn đề minh bạch, công bằng là một trong những yếu tố tạo nên lòng tin và giảm sự phản ứng của người dân. Để thực hiện được vấn đề minh bạch và công bằng cần phải khoa học trong thủ tục để giảm thiểu tình trạng thủ tục nhiều khâu, tạo kẽ hở cho các hành vi tham nhũng, phiền hà. Ba là, đội ngũ cán bộ làm công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải được huấn luyện về kỹ năng nghiệp vụ và phải được trang bị căn bản những kiến thức về kinh tế, xã hội để trong hành vi ứng xử có đủ kiến thức và nhân sinh quan, có sự đồng cảm và chia sẻ với người dân ■

Tài liệu tham khảo

1. Ban bồi thường – giải phóng mặt bằng Quận 2 (2008), Báo cáo tiến độ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị mới thủ thiêm đến ngày 04/09/2007.
2. Trần Du Lịch và đồng sự (2005), *Cơ chế quản lý để vận hành và phát triển thị trường bất động sản TP.HCM*, Đề tài nghiên cứu cấp thành phố.
3. Lê Du Phong (2007), *Thu nhập, đời sống, việc làm*

của người có đất bị thu hồi để xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị kết cấu hạ tầng kinh tế – xã hội các công trình công cộng phục vụ lợi ích quốc gia, NXB Chính trị quốc gia.

4. Trương Thị Lan Phương (2007), *Giải pháp ổn định cuộc sống và tiến tới tái định cư cho các hộ dân tạm cư khu vực Xóm Tiêu, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn*, Khóa luận tốt nghiệp đại học.

5. Viện Kinh tế TP.HCM (2005), Báo cáo tổng hợp chuyên đề đánh giá thực trạng, hoàn thiện và cụ thể hóa chính sách về bồi thường thiệt hại, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm.

6. Trần Minh YẾN (2007), “Việc làm – thực trạng và những vấn đề bất cập ở VN trong giai đoạn hiện nay”, tạp chí *Nghiên cứu Kinh tế*, số 344, tháng 1/2007

7. Ủy ban Nhân dân TP.HCM (2002), Quyết định của UBND TP về việc ban hành quy định về đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu vực quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm và các khu phục vụ tái định cư tại quận 2, TP.HCM, số 135/2002/QĐ-UB, ngày 21/11/2002

8. Ủy ban Nhân dân TP.HCM (2006), Quyết định về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 và Quy định kèm theo về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu vực quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm và các khu phục vụ tái định cư tại quận 2, TP.HCM, số 123/2006/QĐ-UB, ngày 16/08/2006.

9. Ủy ban Nhân dân TP.HCM (2007), Báo cáo tổng kết 08 năm thực hiện Nghị quyết số 18/NQ-TU ngày 08/08/1998 của Ban Thường vụ Thành ủy về công tác quy hoạch, đền bù khi Nhà nước thu hồi đất và tái bố trí dân cư trên địa bàn TP.HCM, số 26/BC-UBND, ngày 12/03/2007.

10. www.thuthiem.com.vn/urbana/readetail.php?cid=6&id=20. Ngày 16/2/2008

11. www.thuthiem.com.vn/invest-newsdetail. Ngày 16/02/2008

Điều chỉnh chính sách hỗ trợ, tái định cư tại Thủ Thiêm

Phó chủ tịch thường trực UBND TP.HCM Nguyễn Thành Tài vừa ký ban hành quyết định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm và các khu phục vụ tái định cư tại Q.2.

Theo đó, mức hỗ trợ giá đối với căn hộ chung cư là 16 triệu đồng/m² (theo giá bán tái định cư), 8 triệu đồng/m² (theo giá bán không kinh doanh) và mức hỗ trợ giá đối với nền đất ở theo giá bán tái định cư là 12 triệu đồng/m². Quyết định này có hiệu lực thi hành từ 1.2.2009.

Ngoài ra, thành phố cũng quyết định điều chỉnh diện tích căn hộ chung cư tái định cư theo giá bán tái định cư nhỏ nhất từ 45m²/căn lên 56m²/căn và tối đa không quá 200m²/hộ; diện tích nền đất bố trí tái định cư từ 80m²/nền và tối đa không quá 200m²/hộ. Đối với các trường hợp nhà ở, đất ở bị thu hồi toàn bộ (có giấy tờ hoặc không có giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất) nhưng thuộc đối tượng được bồi thường về đất có nhu cầu tái định cư được bố trí tương đương diện tích tiêu chuẩn tái định cư được hưởng nhưng không quá 200m²/hộ...

Đối với các trường hợp đã bố trí căn hộ chung cư, nền đất tại các khu tái định cư như chung cư An Phúc - An Lộc, chung cư thuộc khu Đô thị An Phú - An Khánh, chung cư Thạnh Mỹ Lợi... được hỗ trợ bổ sung bằng tiền đối với phần diện tích tiêu chuẩn tái định cư được hưởng. Không giải quyết hoán đổi vị trí đã tái định cư; mức giá hỗ trợ chênh lệch vị trí bằng mức hỗ trợ giá đối với căn hộ chung cư, nền đất theo giá bán tái định cư (16 triệu đồng/m²) trừ giá chuyển nhượng thực tế bình quân của khu chung cư, nền đất đã bố trí.

Trước đó, Thường trực Thành ủy và Thường trực UBND TP.HCM đã chỉ đạo các sở, ngành chức năng thành phố phối hợp UBND Q.2 khẩn trương xác định cụ thể mức giá nhà, đất phù hợp để làm cơ sở tính mức hỗ trợ giá chênh lệch (điều chỉnh) đối với căn hộ chung cư và nền đất ở tái định cư tại dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Đồng thời khẩn trương lập kế hoạch huy động, bổ sung đầy đủ nguồn vốn bồi thường hỗ trợ và tái định cư của dự án, đáp ứng kịp thời yêu cầu chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người dân trong khu vực dự án phải di dời. Theo chỉ đạo của lãnh đạo thành phố, cuối năm 2009 phải cơ bản hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án trọng điểm này. (Nguồn: www.thanhnien.com.vn) ■