



THỰC TRẠNG ĐỊNH GIÁ ĐẤT BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TẠI THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Phạm Thị Hằng*, Bùi Thị Diệu Hiền, Đặng Thị Ngọc Thanh, Ung Thị Huệ

Trường Đại học Quy Nhơn, 170 An Dương Vương, Tp. Quy Nhơn, Bình Định, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Phạm Thị Hằng <phamthihang@qnu.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 19-1-2022; Ngày chấp nhận đăng: 5-5-2022)

Tóm tắt. Chúng tôi sử dụng phương pháp điều tra, thu thập, xử lý số liệu tại năm dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định trong giai đoạn 2014–2019 và nhận thấy giá đất bồi thường chưa “sát” giá thị trường. Tại một số dự án, hệ số điều chỉnh phục vụ bồi thường bằng với hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh. Chưa có sự cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, chủ đầu tư và người dân khi Nhà nước thu hồi đất. Công tác xác định giá đất bồi thường đối với một số dự án tại địa bàn nghiên cứu vẫn chưa đảm bảo tính công bằng, khách quan. Kết quả nghiên cứu góp phần làm cơ sở cho chính quyền địa phương đề xuất các giải pháp hoàn thiện công tác xác định giá đất bồi thường.

Từ khóa: giá đất, thu hồi, bồi thường, Quy Nhơn

Status of land compensation price setting upon land acquisition in some projects in Quy Nhon City, Binh Dinh province

Pham Thi Hang*, Bui Thi Dieu Hien, Dang Thi Ngoc Thanh, Ung Thi Hue

Quy Nhon University, 170 An Duong Vuong St., Quy Nhon City, Binh Dinh, Vietnam

* Correspondence to Pham Thi Hang <phamthihang@qnu.edu.vn>

(Submitted: January 19, 2022; Accepted: May 5, 2022)

Abstract. We used the methods of surveying, collecting, and processing data at five core projects in the locality from 2014 to 2019. The results reveal that the compensation price lacks behind the market price. In some projects, the adjustment coefficient for compensation coincides with that for land prices concerning land use and rent in the province. There is no balance of interests among the State, the investor, and the local people upon acquisition. The land compensation prices in some projects are not fair and objective. The results of the study are a basis for local authorities to propose solutions to improve land compensation price setting.

Keywords: land price, recovery, compensation, Quy Nhon

1 Đặt vấn đề

Mục tiêu phát triển của thành phố Quy Nhon theo đồ án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt: Phấn đấu đến năm 2025, Quy Nhon trở thành thành phố trực thuộc Trung ương, một trong những thành phố trung tâm vùng duyên hải miền Trung. Đến năm 2035 là trung tâm kinh tế biển quốc gia, đến năm 2050 là một trong những thành phố quan trọng trong hệ thống đô thị quốc gia và Đông Nam Á [1]. Để đạt được mục tiêu trên, thu hồi đất (THĐ) phục vụ chỉnh trang đô thị, quy hoạch khu dân cư (KDC) và hoàn thiện cơ sở hạ tầng là một xu thế tất yếu. Tuy nhiên, hệ quả của việc THĐ với mức giá bồi thường chưa “sát” với giá thị trường kéo theo rất nhiều vụ việc khiếu nại liên quan đến đất đai, gây ảnh hưởng đến đời sống của người dân và xã hội. Theo thống kê từ phòng Thanh tra – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định [2], hàng năm có 300–400 đơn khiếu nại, trong đó 70% các khiếu nại liên quan đến đất đai. Riêng lĩnh vực bồi thường và hỗ trợ và tái định cư (BTHTTĐC) chiếm 28,6% tổng số đơn khiếu nại trong toàn tỉnh Bình Định. Tại thành phố Quy Nhon, từ năm 2014 đến 2019, tổng số đơn khiếu nại liên quan đến công tác BTHTTĐC là 1.088 đơn, chiếm 78,2% số vụ khiếu nại về đất đai [3]. Nghiên cứu này làm rõ thực trạng công tác xác định giá đất phục vụ bồi thường là cơ sở quan trọng để đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác xác định giá đất phục vụ bồi thường tại thành phố Quy Nhon, tỉnh Bình Định, nhằm hạn chế các khiếu nại về đất đai, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng của thành phố và góp phần triển khai các công trình, dự án theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã đặt ra.

2 Dữ liệu và phương pháp

2.1 Dữ liệu

Nghiên cứu này sử dụng các dữ liệu đầu vào là các phương án bồi thường liên quan đến các dự án lựa chọn nghiên cứu. Giá đất bồi thường do UBND cấp tỉnh quy định (Quyết định 42/2013/QĐ-UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành bảng giá các loại đất năm 2014 trên địa bàn Tỉnh). Số liệu từ kết quả điều tra phỏng vấn của nhóm tác giả.

2.2 Phương pháp

Chọn điểm nghiên cứu

Thành phố Quy Nhon là thành phố ven biển, là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa – xã hội của cả tỉnh Bình Định; có tọa độ địa lý: 109°06'00"–109°22'00" kinh độ Đông, đến 13°36'00"–13°54'00" vĩ độ Bắc, với tổng diện tích tự nhiên là 28.605,7 ha (Kiểm kê đất đai năm 2019). Thành

phố Quy Nhơn có 21 đơn vị hành chính cấp xã (16 phường và năm xã trong đó có ba xã bán đảo, một xã đảo và một xã miền núi). Thành phố Quy Nhơn giáp huyện Tuy Phước và Phù Cát ở phía Bắc; phía Đông giáp Biển Đông; phía Nam giáp huyện Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; phía Tây giáp huyện Tuy Phước và huyện Vân Canh.

Trong giai đoạn 2014–2019, Quy Nhơn có 39 dự án được triển khai, trong đó chú trọng đầu tư các dự án THĐ phục vụ mục đích phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (38 dự án, chiếm 97,4%)¹. Để đánh giá thực trạng công tác xác định giá đất bồi thường (GĐBT) tại thành phố Quy Nhơn, chúng tôi đã tập trung điều tra, khảo sát các hộ dân có đất bị thu hồi tại năm dự án trọng điểm thực hiện trong giai đoạn 2014–2019.

Nhằm tổng quan thực trạng giá đất bồi thường tại các dự án trên địa bàn nghiên cứu, chúng tôi đã lựa chọn năm dự án dựa trên các mục tiêu khác nhau của dự án. Các dự án được lựa chọn có tính đại diện cho thực trạng phát triển khu dân cư ở phường nội thành (KDC Hưng Thịnh); sự dịch chuyển, mở rộng đô thị, đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho người dân phường ngoại thành (KDC Viện sốt rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn, Dự án KDC Đường Nguyễn Trọng Trì); dự án phục vụ mục đích phát triển kinh tế xã hội, hoàn thiện cơ sở hạ tầng của thành phố (Dự án Đường Hoàng Văn Thụ nối dài – một trong những tuyến đường trung tâm, kết nối của thành phố); và dự án mang tính chất đại diện, ảnh hưởng đến sinh kế và đời sống người dân có đất bị thu hồi, (Dự án KDC phía Tây Đường Trần Nhân Tông – diện tích đất thu hồi chủ yếu là đất nông nghiệp, kết hợp với đất ở).

Thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Thu thập thông tin tổng quan về các dự án thu hồi đất (THĐ) triển khai trên địa bàn thành phố Quy Nhơn trong giai đoạn 2014–2019; tìm hiểu chính sách, phương án bồi thường, hỗ trợ (BTTH) khi Nhà nước THĐ.

Điều tra, khảo sát thực địa

Chúng tôi tiến hành điều tra các hộ dân bị thu hồi đất tại năm dự án nghiên cứu đã lựa chọn.

Cơ sở để lựa chọn điều tra hộ đối với năm dự án dựa vào mục đích, hiện trạng sử dụng đất và tính pháp lý của thửa đất (đối với Dự án KDC Hưng Thịnh, người dân sử dụng đất chủ

¹ Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Định, Trung Tâm Phát Triển Quỹ đất (2019), *Báo cáo tổng hợp các dự án do trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện công tác giải phóng mặt bằng từ năm 2014 đến năm 2019*.

yếu vào mục đích nông nghiệp, trên thửa đất có nhà ở, nhưng nhiều hộ dân sử dụng chỗ ở khác tại thành phố Quy Nhơn). Đối với Dự án KDC Viện sốt rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn, Dự án KDC Đường Nguyễn Trọng Trì, Dự án KDC phía Tây Đường Trần Nhân Tông (các dự án này triển khai ở các phường ngoại thành, theo sự mở rộng và phát triển đô thị), giá đất ngày càng tăng cao; diện tích đất bị thu hồi bao gồm đất ở và đất nông nghiệp; việc thu hồi đất sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống hộ dân. Đối với Dự án Đường Hoàng Văn Thụ nối dài, giá đất thị trường rất cao (pháp lý của các thửa đất bị thu hồi chủ yếu là đất không giấy tờ, người dân lấn đất sử dụng để ở).

Để thu thập được các thông tin liên quan đến công tác xác định giá đất thị trường tại các dự án có đất bị thu hồi tại năm dự án, chúng tôi dựa vào công thức Slovin để tính số mẫu điều tra. Với độ chính xác $e = 0,1$, chúng tôi đã xác định được tổng số hộ cần phỏng vấn là 312 hộ dân có đất bị thu hồi trên cơ sở tổng diện tích thu hồi là 35,09 ha và 1.285 hộ bị ảnh hưởng.

$$n = N / (1 + N \times e^2) \quad (1)$$

trong đó n là số mẫu phải điều tra; N là tổng số cá thể; e là độ chính xác ($e = 0,05 \div 0,1$).

Áp dụng công thức trên để tính số hộ cần điều tra và kết quả cụ thể được trình bày ở Bảng 1.

Tổng hợp và phân tích tài liệu, số liệu

Số liệu được tiến hành xử lý, lập các bảng thông tin, tiến hành tổng hợp và phân tích để làm cơ sở để định hướng khai thác thực hiện nghiên cứu (Bảng 1).

Số liệu thứ cấp

– *Số liệu định tính*: Tiến hành phân loại, sắp xếp thông tin theo thứ tự ưu tiên về độ quan trọng của thông tin.

– *Số liệu định lượng*: Tiến hành nhập vào máy tính trên cơ sở ứng dụng phần mềm Excel các số liệu theo các dữ liệu cần thiết cho nghiên cứu.

Số liệu sơ cấp

Xử lý matrix, lập các bảng thông tin, tiến hành tổng hợp, phân tích về quy trình xác định giá bồi thường.

Sử dụng phần mềm Excel để nhập và chuẩn hóa số liệu. Số liệu sau khi điều tra được tổng hợp và kiểm tra tính xác thực của thông tin thu được. Đối với dữ liệu định tính thu thập được từ phỏng vấn cán bộ, chúng tôi sử dụng phần mềm Microsoft Word để tổng hợp bằng cách thiết lập ma trận hai chiều về loại thông tin và đối tượng trả lời. Trên cơ sở đó, chúng tôi rút ra những kết

Bảng 1. Số lượng hộ dân được phỏng vấn tại các dự án

Số thứ tự	Tên dự án	Thời gian thực hiện dự án	Diện tích thu hồi (ha)	Số hộ bị ảnh hưởng	Số mẫu điều tra (n)
1	Dự án KDC Hưng Thịnh	2014	10,3	486	84
2	Công trình HTKT KDC Đường Đông Nguyễn Trọng Trì, phường Nhơn Bình	2016	5,53	50	33
3	Dự án Đường Hoàng Văn Thụ nối dài và các tuyến nhánh (phường Ngô Mây và Lê Hồng Phong)	2015	2,86	499	83
4	Dự án KDC phía Tây Đường Trần Nhân Tông	2018	9,8	125	56
5	Dự án KDC phía Đông Viện Sốt Rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn	2016	6,60	125	56
Tổng			35,09	1.285	312

luận chung, xác định những bất cập, khó khăn trong công tác xác định giá đất bồi thường, đồng thời là cơ sở tư liệu quan trọng trong quá trình phân tích những tồn tại và hạn chế trong thực tiễn xác định giá đất bồi thường tại các dự án tại địa bàn nghiên cứu.

3 Kết quả và thảo luận

3.1 Thực trạng giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại Quy Nhơn, Bình Định

Trong giai đoạn 2014–2019, Thành phố Quy Nhơn có 39 dự án được triển khai, trong đó chú trọng đầu tư các dự án THĐ phục vụ mục đích phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (38 dự án, chiếm 97,4%) [4]. Để đánh giá thực trạng công tác xác định GĐBT trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, chúng tôi đã tập trung điều tra, khảo sát các hộ dân có đất bị thu hồi tại năm dự án được thực hiện giai đoạn 2014–2019, với tổng số hộ bị ảnh hưởng là 1.285 hộ và tổng diện tích bị thu hồi là 35,09 ha. Kết quả ở Bảng 2 cho thấy:

Bảng 2. Bảng số liệu tổng hợp phiếu điều tra người dân bị THĐ trên địa bàn tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giai đoạn 2014–2019

STT	Tên dự án	Thời gian thực hiện dự án	Diện tích bị thu hồi (ha)	Số hộ bị ảnh hưởng (hộ)	Giao đất TĐC (lô)	Số phiếu khảo sát	Chênh lệch giữa giá đất thị trường và giá đất bồi thường		
							Đất nông nghiệp (không có nhà ở trên đất)	Đất ở đã có GCNQSDĐ hoặc đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ	Đất có nhà nhưng không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ
1.	KDC Hưng Thịnh	2014	10,3	486	173	84	28,4-34,1	3,8-7,6	172,4 - 258,6
2.	Công trình HKT KDC Đông Nguyễn Trọng Tri, phường Nhơn Bình	2016	5,53	50	18	33	18,2-21,6	6,3-8,1	45,9 - 57,4
3.	Dự án đường Hoàng Văn Thụ nối dài và các tuyến nhánh	2015	2,86	499	242	83	39,7-48,3	2,7 - 4,0	57,2 - 80,8
4.	KDC phía Tây đường Trần Nhân Tông	2018	9,8	125	10	56	51,7-86,2	4,7-5,6	1,8-4,5
5.	KDC Phía Đông Viên Sốt Rét-Ký Sinh trùng - Côn Trùng Quy Nhơn	2016	6,60	125	28	56	34,0-47,1	2,5-3,1	40,5 - 108,1
Tổng			35.09	1285	471	312	34,4-47,5	4,0 - 5,5	70,0 - 96,2

Nguồn: Khảo sát điều tra, 2021

Thứ nhất, giá đất bồi thường thấp hơn nhiều so với giá thị trường: Giá đất nông nghiệp chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm THĐ cao gấp 34,4–47,5 lần GĐBT. Đối với trường hợp các hộ dân bị THĐ ở đã có GCNQSDĐ, hoặc đất có đủ điều kiện được bồi thường, mức giá hộ dân được nhận được thấp hơn giá thị trường 4–5,5 lần. Đối với các hộ dân bị THĐ có nhà ở, nhưng không đủ điều kiện bồi thường đất ở, mức giá bồi thường thấp hơn 70–96,2 lần giá thị trường.

Tại Dự án KDC Hưng Thịnh, theo kết quả khảo sát, giá đất thị trường gấp 172,4–258,6 lần giá đất bồi thường. “Giá đất bồi thường đất ở là 4.200.000 đ/m², giá đất bồi thường đất nông nghiệp là 58.000 đ/m², hỗ trợ đất nông nghiệp theo đơn giá 725.000 đ/m². Trong khi giá đất thị trường hiện nay là 40–50 triệu/m² (đất ở); riêng đất dự án KDC, nếu mua căn hộ, mức giá trung bình cũng từ 26–32 triệu/m², biệt thự riêng lẻ 700 triệu/m², đó là tính theo giá hiện nay, còn giá đất thị trường lúc tôi bị Nhà nước thu hồi cũng tầm 20–25 triệu/m² rồi. Như vậy, tính ra giá đất chúng tôi được bồi thường chênh lệch quá lớn”². Tổng diện đất thu hồi xây dựng Dự án KDC Hưng Thịnh là 10,3 ha; 486 hộ dân và hai tổ chức bị ảnh hưởng; 59 đợt phương án bồi thường đã được phê duyệt với tổng số tiền bồi thường là 50,08

² Tổng hợp kết quả phỏng vấn hộ dân bị thu hồi đất bồi dự án khu dân cư Hưng Thịnh, Phường Gành Ráng, Tp. Quy Nhơn.

tỷ đồng. Tuy chỉ có 486 hộ bị ảnh hưởng, nhưng có đến 143 quyết định giải quyết khiếu nại³ (29,4% số hộ bị ảnh hưởng thực hiện khiếu nại liên quan đến giá đất và chính sách bồi thường của dự án); 92 quyết định cưỡng chế THĐ đã ban hành. Trong nhiều trường hợp, các hộ dân bị THĐ nông nghiệp để thực hiện Dự án KDC Hưng Thịnh có đất khai hoang từ những năm 1960 và được sử dụng liên tục, nhưng giá bồi thường chỉ vài chục nghìn đồng⁴. Theo quy định về chính sách thu hồi, bồi thường, tái định cư trên địa bàn tỉnh, trường hợp các hộ dân chỉ có đất nông nghiệp bị thu hồi, không có nhà trên đất, sẽ không được mua đất tái định cư của dự án, dù dự án được thực hiện để xây dựng KDC.

Trường hợp Bà Nguyễn Thị Liên (hộ dân có đất bị thu hồi tại Dự án KDC Hưng Thịnh) *“Bà có đất bị giải tỏa để thực hiện Dự án KDC Hưng Thịnh, diện tích đất thu hồi là 425,4 m². Nguồn gốc đất do vợ chồng bà khai hoang sử dụng trồng cây ăn quả từ năm 1964 đến nay. Bà có nguyện vọng được xem xét giao một lô đất để xây dựng nhà ở, vì thực tế nhà nước THĐ của bà để xây dựng KDC”*. Tuy nhiên, nguyện vọng của bà không được xem xét. Theo phương án bồi thường, giá đất bồi thường cho gia đình bà được xác định theo đơn giá đất lâm nghiệp (10.800 đồng/m), hỗ trợ chuyển đổi nghề và đào tạo việc làm bằng hai lần đơn giá đất lâm nghiệp (21.000 đồng/m²). Trường hợp của bà không đủ điều kiện được tái định cư (TĐC). Với khoản tiền bồi thường hỗ trợ trên, bà không đủ để mua một thửa đất ở với giá thị trường. Thực tiễn cho thấy, đất đai sử dụng hơn 50 năm, đã có công khai phá, sử dụng, nhưng giá đất bồi thường, hỗ trợ chỉ được 10.800–21.000 đồng/m²; giá bồi thường chưa đảm bảo tính công bằng cho người dân bị ảnh hưởng do dự án. Chúng tôi nhận thấy, người được hưởng lợi trực tiếp trên chính đất đã sử dụng ổn định, không tranh chấp từ trước đến nay không phải là người dân có đất bị thu hồi, mà nguồn lợi tập trung vào chủ đầu tư dự án là chủ yếu. Trong thực tế, nhà đầu tư đã chi hàng trăm tỉ đồng vào dự án, tạo cảnh quan đô thị cho thành phố Quy Nhơn. Tuy nhiên, lợi ích của nhà đầu tư cần được chia sẻ cho người dân bị ảnh hưởng bởi vùng dự án.

Thứ hai, vấn đề chênh lệch giá cần được quan tâm và nhìn nhận trong công tác xác định giá đất phục vụ bồi thường. Chênh lệch giá quá lớn không chỉ khiến ngân sách nhà nước thất thu, mà khoản chênh lệch này chủ yếu rơi vào các nhà đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Giá thu hồi, bồi thường cho người có đất bị thu hồi rất thấp; giá đất nông nghiệp chi trả cho người dân có đất bị thu hồi chỉ ở mức vài chục đến vài trăm nghìn đồng (300.000 đồng/m²), nhưng giá bán đất từ các dự án thì rất cao, lên đến vài chục triệu đồng/m² (giá bán căn hộ Dự án KDC Hưng Thịnh từ 26 triệu đồng/m², nhà phố từ 7–8 tỉ đồng/căn với diện tích 85,5–100 m²) [5]. Sự chênh lệch quá lớn so với giá đất mà người dân được nhận khi bị THĐ, dẫn đến sự thiệt thòi về quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi. Sự chênh lệch giá từ sự thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất

³ Tổng hợp số liệu từ phòng thanh tra, giải quyết khiếu nại tố cáo, Sở Tài nguyên Môi trường.

⁴ Nghiên cứu từ phương án bồi thường các hộ dân có đất bị thu hồi bởi Dự án khu dân cư Hưng Thịnh.

nông nghiệp sang đất đô thị, đất ở nên được điều tiết lại cho những người liên quan trực tiếp đến đất bị thu hồi: Nhà nước, nhà đầu tư và người dân có đất bị thu hồi; quyền lợi kinh tế của người dân có đất bị thu hồi cần được thể hiện thông qua giá đất bồi thường.

Đối với các hộ dân bị THĐ có nhà ở, không được công nhận là đất ở, không được hỗ trợ tái định cư (TĐC) khi Nhà nước thu hồi đất. Mất đất, đồng nghĩa với việc mất đi nơi cư trú. Đời sống người dân sau THĐ thực sự bị ảnh hưởng nghiêm trọng, đặc biệt là những người bị thu hồi toàn bộ thửa đất ở và không đủ điều kiện TĐC. Tìm một chỗ ở ổn định sau THĐ với mức tiền bồi thường thấp thực sự là khó khăn cho người dân. Dự án KDC Đông Đường Nguyễn Trọng Trì, phường Nhon Bình, có diện tích thu hồi 5,53 ha, ảnh hưởng đến 50 hộ với số tiền bồi thường là 17,65 tỷ đồng; mức giá chênh lệch giữa giá thị trường và giá Nhà nước đưa ra khi thực hiện bồi thường là 45,9–57,5 lần. Dự án Đường Hoàng Văn Thụ có giá đất bồi thường thấp hơn giá thị trường 2,7–4 lần (đối với đất ở có đủ điều kiện bồi thường), thấp hơn 57,2–80,8 đối với đất xây dựng nhà nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở. Ở dự án này, Tổ công tác giải phóng mặt bằng đã kiểm kê từ ngày 15/3/2013 đến tháng 10/2014 được 215 hộ (có 156 hộ giải tỏa trắng) thuộc phạm vi Đường Hoàng Văn Thụ nối dài, đường xung quanh Hồ Bàu Sen và Hẻm Nguyễn Thái Học. Các hộ dân khiếu nại, không chịu di dời, không thống nhất với phương án và giá đất bồi thường chủ yếu tập trung tại đường xung quanh Hồ Bàu Sen và Đường Hoàng Văn Thụ nối dài. Dù thành phố đã xác định quỹ đất tái định cư phục vụ Dự án xây dựng đường Hoàng Văn Thụ tại các khu đất như KDC B Đào 1 Bắc Sông Hà Thanh, KDC khu vực 1 phường Đống Đa, khu đất phía Đông Đường Nguyễn Trọng Trì phường Nhon Bình, KDC khu vực phía Bắc khu tái định cư tiểu dự án vệ sinh môi trường, v.v., nhiều hộ dân vẫn không chịu di dời vì mức bồi thường chưa thỏa đáng. Nguồn gốc đất của các hộ dân bị ảnh hưởng của dự án là đất tặng cho, mua bán bằng giấy viết tay qua nhiều chủ đất khác nhau, không có xác nhận của chính quyền địa phương⁵. Nhiều vụ khiếu nại về đất đai liên quan đến mức giá bồi thường cũng xuất phát từ việc xác minh chưa chuẩn xác về nguồn gốc đất, thời điểm xây dựng nhà. Nội dung đơn thư khiếu nại bồi thường của người dân tập trung vào các hộ tự ý xây dựng nhà trên đất màu, sau ngày 1/7/2004, tại thời điểm xây dựng bị lập biên bản vi phạm hành chính, xử phạt vi phạm hoặc có quyết định cưỡng chế về việc xây dựng trái phép. Theo Nghị định 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, những trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích trước ngày 1/7/2014 vẫn được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo điểm b, khoản 4, Điều 11, Nghị định 91/2019/NĐ-CP [6] *“Đối với trường hợp sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất rừng phòng hộ, không phải là đất rừng đặc dụng, không phải là đất rừng sản xuất vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại các điểm b và d khoản 1, Điều 57, của Luật đất đai”* thì người sử dụng đất bị *“Buộc đăng*

⁵ Tổng hợp kết quả xác minh nguồn gốc đất tại UBND phường.

ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP⁶. Điều này có nghĩa là, nếu chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án, chưa có thông báo THĐ được triển khai, các hộ dân tự ý xây dựng nhà trên đất màu trước ngày 1/7/2014 vẫn có khả năng được nhà nước cấp GCNQSDĐ bằng việc công nhận quyền sử dụng đất ở của các hộ dân này. Như vậy, nếu không có dự án, các hộ dân tự ý xây dựng nhà trên đất màu cũng có cơ hội được cấp GCNQSDĐ đối với mục đích đất ở theo điểm b, khoản 3, Điều 22, của Nghị định 43/2014/NĐ-CP [7] “Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 1/7/2014 mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì UBND cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.” Trong các phương án bồi thường, các hộ dân xây dựng nhà trái phép (sau thời điểm bản đồ địa chính được thành lập) không được bồi thường về nhà ở. Theo Quyết định số 50/2012/QĐ-UBND ngày 21/12/2012 của UBND tỉnh Bình Định: “Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ căn cứ diện tích trên bản đồ địa chính phù hợp với hiện trạng do các tổ chức có giấy phép hành nghề đo đạc – bản đồ lập và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” [8], thì việc không được bồi thường về nhà ở có phần chưa thỏa đáng, chưa đảm bảo quyền lợi của người dân.

Thứ ba, hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ bồi thường được xây dựng, trùng với hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định tại nhiều dự án THĐ. Theo quy định pháp luật đất đai hiện hành, giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước THĐ [9] tuân theo quy định tại Điều 16, Nghị định 44/2014/NĐ-CP [10] và Điều 29 đến Điều 32 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT [11]. Điều đó có nghĩa là để xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường cho người dân bị THĐ, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Định sẽ chủ trì, dưới sự phối hợp của các cơ quan ban ngành như Sở Tài chính, Sở Tư Pháp, Chi Cục Thuế và Phòng tài nguyên môi trường thực hiện sáu bước⁶ trong quy trình xác định giá đất để xây dựng phương án giá đất bồi thường, trình UBND tỉnh Bình Định quyết định. Tuy nhiên, khi so sánh hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ bồi thường của năm dự án trên địa bàn nghiên cứu (thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định) (Bảng 3), chúng tôi nhận thấy bốn trong tổng số năm dự án nghiên cứu có hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ bồi thường được xây dựng

⁶ Bước 1: Lập kế hoạch định giá đất; Bước 2: Chuẩn bị thực hiện xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường; Bước 3: Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất trình UBND cấp tỉnh; Bước 4: Thẩm định phương án giá đất khi thực hiện xây dựng giá đất cụ thể; Bước 5: Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; Bước 6: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất.

trùng với hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định. Đối với đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở tại Dự án Khu dân cư phía Đông Đường Nguyễn Trọng Trì, Dự án Đường Hoàng Văn Thụ nối dài và các tuyến nhánh, Dự án Khu dân cư Hưng Thịnh, Công trình Khu dân cư phía Đông Viện Sốt rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn. Hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh là 3 và hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ bồi thường cũng là 3 [12]. Cả bốn dự án này có hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ bồi thường đối với đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở là 3, trùng với hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh về tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Đáng chú ý, đối với Dự án KDC phía Tây Đường Trần Nhân Tông, hệ số điều chỉnh giá đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà $K = 2,5$; hệ số điều chỉnh sử dụng tính tiền bồi thường là $K = 1$ – thấp hơn cả hệ số K trong trường hợp tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh. Như vậy, công tác xác định giá đất cụ thể chưa thực hiện đúng quy trình xác định hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ bồi thường; công tác xác định giá đất bồi thường chưa đảm bảo được sự tính toán dựa trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các tác động kinh tế xã hội tại địa phương.

Bảng 3. Hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất cụ thể phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tại một số dự án trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

STT	Tên Công trình, dự án	Thời điểm thu hồi	Hệ số điều chỉnh giá đất tính tiền giao đất, cho thuê đất theo quyết định của UBND tỉnh Bình Định	Hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ BT, GPMB
1	Hưng Thịnh	2014	Đối với đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở	3
			Đối với đất nông nghiệp còn lại	1,1
2	KDC phía Đông Đường Nguyễn Trọng Trì.	2016	Đối với đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở	3
			Đối với đất nông nghiệp còn lại	1,1
3	Dự án Đường Hoàng Văn Thụ nối dài và các tuyến nhánh (Địa bàn phường Ngô Mây và Lê Hồng Phong)	2015		

STT	Tên Công trình, dự án	Thời điểm thu hồi	Hệ số điều chỉnh giá đất tính tiền giao đất, cho thuê đất theo quyết định của UBND tỉnh Bình Định	Hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ BT, GPMB
	Đối với đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở		3	3
	Đối với đất nông nghiệp còn lại		1,1	1.1
4	KDC phía Tây Đường Trần Nhân Tông	2018		
	Đối với đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở		3	2.5
	Đối với đất nông nghiệp còn lại		1,1	1
5	Công trình KDC phía Đông Viện Sốt rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn.	2016		
	Đối với đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở		3	3
	Đối với đất nông nghiệp còn lại		1,1	1

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định

3.2 Đánh giá tính dân chủ, công khai thông tin trong công tác bồi thường

Tính dân chủ, công khai, công bằng trong công tác bồi thường được coi là một yếu tố then chốt đảm bảo quyền và lợi ích của người dân có đất bị thu hồi, giảm khiếu kiện về đất đai liên quan đến bồi thường. Vì vậy, rất cần có những quy định cụ thể, liên quan đến quy chế thực hiện dân chủ trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước THĐ. Đồng thời, khi thực hiện nguyên tắc dân chủ trong bồi thường, cần đảm bảo đảm quyền của người dân được biết, được tham gia ý kiến để thực hiện và giám sát việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước THĐ và phải bảo đảm sự giám sát của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các đoàn thể xã hội.

Từ kết quả điều tra khảo sát về tính công bằng, dân chủ, công khai trong công tác bồi thường đối với năm dự án thu hồi đất tại thành phố Quy Nhơn, giai đoạn 2014–2019 (Bảng 4), chúng tôi có một số nhận định như sau:

Bảng 4. Đánh giá tính dân chủ, công khai thông tin liên quan đến giá đất cụ thể bồi thường

STT		Dự án khu dân cư Hưng Thịnh		Công trình HTKT Khu dân cư Đông Đường Nguyễn Trọng Trì		Dự án Đường Hoàng Văn Thụ nối dài và các tuyến nhánh		Khu dân cư phía Tây Đường Trần Nhân Tông		Khu dân cư phía Đông Viện Sốt Rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn	
		Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)
1	Quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	89,3	10,7	90,9	9,1	95,2	4,8	89,3	10,7	92,9	7,1
2	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt	3,6	96,4	3	97	2,4	97,6	1,8	98,2	3,6	94,6
3	Danh mục các dự án, công trình được phép thu hồi đất	0	100	0	100	0	100	0	100	0	100
4	Bảng giá đất	89,3	10,7	239,4	12,1	91,6	8,4	91,1	8,9	87,5	12,5
5	Giá đất cụ thể bồi thường đối với các dự án	3,6	96,4	12,1	87,9	6	94	12,5	87,5	8,9	91,1
6	Quyết định phê duyệt đầu tư công trình, dự án	1,2	98,8	0	100	0	100	0	100	0	100
7	Quyết định của cấp có thẩm quyền về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ công tác thực hiện việc giải phóng mặt bằng	0	100	0	100	0	100	0	100	0	100
8	Thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền;	100	0	100	0	100	0	100	0	100	0
9	Kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm khi Nhà nước thu hồi đất.	100	0	100	0	100	0	100	0	100	0
10	Dự kiến phương án bố trí tái định cư	0	100	0	100	0	100	0	100	0	100
11	Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư kèm theo phương án chi tiết.	0	100	0	100	0	100	0	100	0	100

STT	Dự án khu dân cư Hưng Thịnh	Công trình HTKT Khu dân cư Đông Đường Nguyễn Trọng Tri		Dự án Đường Hoàng Văn Thụ nối dài và các tuyến nhánh		Khu dân cư phía Tây Đường Trần Nhân Tông		Khu dân cư phía Đông Viện Sốt Rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn			
		Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)		
12	Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư liên quan đến thừa đất bị thu hồi	100	0	100	0	100	0	100	0	100	0
13	Kết quả giải quyết các khiếu nại, kiến nghị, phản ánh của nhân dân về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	94	6	87,9	12,1	97,6	4,8	91,1	8,9	89,3	10,7
14	Thông báo của Ủy ban nhân dân cấp huyện về thời gian chỉ trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời hạn bàn giao mặt bằng; thời gian nhận nhà, đất tái định cư	100	0	100	0	100	0	100	0	100	0
15	Ý kiến đóng góp của người dân trong khu vực có đất thu hồi	0	100	0	100	0	100	0	100	0	100

Nguồn: Kết quả điều tra hộ, 2021

Những nội dung cần công khai liên quan đến các dự án thu hồi đất và giá đất bồi thường vẫn chưa thực sự đến với người dân có đất bị thu hồi. Bên cạnh các nguồn thông tin công khai về giá đất tại bảng giá đất, thông báo thu hồi đất, kết quả giải quyết khiếu nại người dân được tiếp cận. Các thông tin người dân thực sự quan tâm như giá đất cụ thể bồi thường cho dự án, dự kiến phương án tái định cư, thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất; mức độ tiếp cận của người dân đến các thông tin này lần lượt là 3,6–2,5%; 0%; 1,8–3,6%. Điều này có nghĩa là những thông tin liên quan trực tiếp đến quyền lợi của người có đất bị thu hồi tại năm dự án rất hạn chế. Khi đóng góp ý kiến liên quan đến dự án thu hồi đất, hộ dân hi vọng những ý kiến này sẽ được trả lời, giải thích và nghiên cứu cụ thể và được đưa vào các phương án thu hồi đất, đảm bảo lợi ích cho người dân. Tuy nhiên, trên thực tế, những ý kiến đóng góp của hộ dân trong khu vực có đất thu hồi chưa được công khai, chưa được ghi nhận từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 100% số người có đất bị thu hồi đều cho rằng ý kiến của họ không được công khai, tiếp nhận và xem xét.

Tính dân chủ, công khai đã được thể hiện rõ trong Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, vấn đề dân chủ, công khai cần được nhấn mạnh và làm rõ hơn nữa trong các văn bản luật tại địa phương. Tham khảo về các văn bản liên quan đến vấn đề này, chúng tôi nhận thấy, có rất nhiều địa phương trong cả nước, như Bắc Cạn, Hải Phòng, Tiền Giang và Quảng Ngãi, đã ban hành quy chế thực hiện dân chủ trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước THĐ.

Để thực hiện tốt hơn công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư tại thành phố Quy Nhơn, đề nghị UBND tỉnh Bình Định thể chế cụ thể quy chế dân chủ, công khai trong luật dưới dạng quyết định quy định về quy chế dân chủ công khai tại địa phương, tạo điều kiện cho người dân được quyền tiếp cận thông tin liên quan đến dự án bồi thường, giá đất bồi thường và được đề xuất đóng góp ý kiến trong các phương án xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường.

3.3 Đánh giá tính công bằng, khách quan trong công tác xác định giá đất bồi thường tại thành phố Quy Nhơn

Tính công bằng: Các hộ dân có đất bị thu hồi tham gia khảo sát cho rằng công tác xác định giá đất cần minh bạch và khách quan hơn. 62,5–83,3% số hộ dân cho rằng công tác xác định giá đất bồi thường vẫn chưa đảm bảo công bằng khi so sánh giá đất tại các dự án (Bảng 5). Đối với những thửa đất nông nghiệp trong cùng một khu vực, có vị trí như nhau, khả năng sinh lời như nhau, giá đất bồi thường phải bằng nhau. Tuy nhiên, qua điều tra khảo sát thực địa, chúng tôi nhận được một số phản ánh từ người dân đối với Dự án khu dân cư phía Tây Đường Trần Nhân Tông” và Dự án khu dân cư phía Đông Viện Sốt Rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn: “*Tôi thấy có sự không công bằng trong tiền bồi thường đất mà tôi nhận được từ Dự án nhà nước THĐ (Đông Viện Sốt Rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn), có một số gia đình sống ở khu vực 7, phường Nhơn Phú, người ta cũng bị THĐ nông nghiệp như gia đình tôi, nhưng số tiền đất mà họ nhận được cao hơn mức giá mà gia đình tôi nhận được, thật không công bằng*”⁷.

Tính khách quan: Tính khách quan trong công tác xác định giá đất bồi thường không nhận được sự đánh giá cao từ người dân có đất bị thu hồi. 6–20% số hộ dân có đất bị thu hồi cho rằng việc định giá đất bồi thường đảm bảo tính khách quan. Trong phương án bồi thường, giá đất bồi thường đối với đất nông nghiệp được phê duyệt đối với Dự án KDC phía Tây Đường Trần Nhân Tông, Dự án KDC phía Đông Viện Sốt Rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn, có sự chênh lệch. Giá đất bồi thường đối với đất nông nghiệp tại Dự án KDC phía Đông Viện Sốt Rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn chỉ có giá 74.000 đồng/m², nhưng đối với Dự án KDC phía Tây Đường Trần Nhân Tông, giá đất bồi thường là 88.000 đồng/m². Có thể thấy, cùng một đối tượng

⁷ Kết quả phỏng vấn một số hộ dân có đất bị thu hồi đối với dự án Đông Viện Sốt Rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

Bảng 5. Đánh giá tính công bằng, khách quan về giá đất bồi thường tại một số dự án tại thành phố Quy Nhơn

Nội dung đánh giá	KDC Hưng Thịnh		Công trình HTKT KDC Đông Đường Nguyễn Trọng Trì		Dự án Đường Hoàng Văn Thụ nối dài và các tuyến nhánh		KDC phía Tây Đường Trần Nhân Tông		KDC phía Đông Viện Sốt Rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn	
	Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)	Có (%)	Không (%)
1 Tính công bằng	20	80	16,7	83,3	15	85	16,7	83,3	37,5	62,5
2 Tính khách quan	6	94	20	80	10	90	10	90	20	80

Nguồn: Kết quả khảo sát điều tra, 2021

bị THĐ là nông dân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, cùng một loại đất nông nghiệp bị thu hồi, có vị trí, hạng đất, nguồn gốc sử dụng và thời điểm sử dụng như nhau, trong cùng một khu vực dự án (khu vực 7, 8, Phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn), cùng bị thu hồi để thực hiện dự án KDC, nhưng lại có hai mức giá đất bồi thường khác nhau. Như vậy, công tác xác định giá đất bồi thường cho hộ dân bị THĐ chưa thực sự đảm bảo tính công bằng, khách quan. Quy trình xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường vẫn còn tồn tại sự bất cập.

Sự không công bằng, khách quan trong công tác xác định giá đất đã dẫn đến việc khiếu nại của người dân tại các dự án này. Tại hai Dự án Đông Viện Sốt Rét – Ký sinh trùng – Côn trùng Quy Nhơn và Dự án KDC phía Tây Đường Trần Nhân Tông, các hộ dân có đơn khiếu nại. Sau khi khiếu nại, người dân nhận lại được số tiền chênh lệch về giá đất bồi thường. Quyền lợi của người dân có đơn khiếu nại liên quan đến giá đất bồi thường ở hai dự án trên đã được giải quyết. Kết quả nghiên cứu cho thấy các hộ dân có đơn khiếu nại về giá đất bồi thường đã nhận được khoản tiền chênh lệch từ hai dự án. Tuy nhiên, một cuộc họp công khai, có sự giải trình cụ thể về vấn đề chênh lệch giá đất giữa các dự án cũng cần được thực hiện đối với các hộ còn lại bị ảnh hưởng từ dự án. Nếu có những cuộc họp công khai, giải quyết các vướng mắc liên quan đến giá đất bồi thường thì tình trạng khiếu nại liên quan đến giá đất bồi thường sẽ được hạn chế, mang lại sự ổn định đời sống cho người dân sau THĐ.

4 Kết luận

Giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường đối với các loại đất bị thu hồi tại năm dự án thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường cùng thời điểm. Hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ tính tiền bồi thường đối với đất nông nghiệp và đất ở tại năm dự án nghiên cứu, trùng hoặc chỉ cao hơn không đáng kể so với hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh.

Giá đất bồi thường vẫn chưa đảm bảo quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi. Người có đất bị thu hồi vẫn bị thiệt thòi do giá bồi thường thấp; doanh nghiệp vẫn là người trực tiếp được hưởng lợi.

Tính dân chủ trong công tác bồi thường vẫn chưa thể hiện rõ trong các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến bồi thường tại địa phương. Thực tiễn triển khai công khai thông tin liên quan đến bồi thường vẫn còn những bất cập khi thông tin về giá đất cụ thể phục vụ bồi thường, thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phương án dự kiến tái định cư vẫn chưa được người dân trong vùng dự án tiếp cận.

Tính minh bạch và khách quan trong giá đất phục vụ bồi thường vẫn chưa nhận được sự đánh giá cao từ người dân. 16,7–37,5% số hộ dân cho rằng công tác xác định giá đất bồi thường đảm bảo tính khách quan, công bằng. 6–20% số hộ dân có đất bị thu hồi cho rằng việc định giá đất bồi thường đảm bảo tính khách quan.

Thông tin tài trợ

Nghiên cứu này được thực hiện trong khuôn khổ đề tài khoa học công nghệ cấp cơ sở của trường Đại học Quy Nhơn với mã số T2021.707.10.

Tài liệu tham khảo

1. <https://quynhonland.vn/tong-quan-ve-thanh-pho-quy-nhon/>.
2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (2020), Báo cáo kết quả thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai.
3. Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Quy Nhơn (2020), Báo cáo kết quả thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai.
4. Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Định, Trung Tâm Phát Triển Quỹ đất (2019), Báo cáo tổng hợp các dự án do trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện công tác giải phóng mặt bằng từ năm 2014 đến năm 2019.
5. <http://nhabanvn.com/can-ho/hung-thinh-quy-nhon/>.
6. Chính Phủ (2019), *Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai*.
7. Chính phủ (2014), *Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai*.

8. Ủy Ban nhân dân tỉnh Bình Định (2012, 2015, 2019), *Quyết định số 50/2012/QĐ-UBND ngày 21/12/2012 của UBND tỉnh Bình Định - Ban hành Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.*
9. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Luật Đất đai 2013.*
10. Chính Phủ (2014), *Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 Quy định về giá đất.*
11. Bộ Tài nguyên môi trường (2014), *Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh Bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.*
12. Ủy Ban nhân dân tỉnh Bình Định (2018), *Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc Quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.*