

## **ĐO LƯỜNG SỰ ẢNH HƯỞNG VỀ KINH TẾ CỦA CHÍNH SÁCH GIẢI TỎA ĐỀN BÙ ĐẾN CÁC HỘ DÂN TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.**

MEASUREMENT OF ECONOMIC IMPACTS OF COMPENSATION CLEARANCE  
POLICIES ON RESETTLEMENT HOUSEHOLDS IN DANANG CITY

*Phạm Quang Tín*

*Trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng*

### **TÓM TẮT**

Đà Nẵng là một trong những địa phương đi đầu trong việc đổi đất lấy hạ tầng phục vụ phát triển kinh tế xã hội. Hiện nay, Đà Nẵng đang trong quá trình thực hiện nghị quyết 33-NQ/TW “về xây dựng và phát triển thành phố Đà Nẵng trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước”. Gắn liền với quá trình phát triển đô thị đổi đất lấy hạ tầng, Chính quyền các cấp Đà Nẵng đã ban hành các chính sách giải tỏa đền bù, đổi đất để hỗ trợ người dân và đẩy nhanh tiến độ dự án. Bên cạnh những thành công, Đà Nẵng vẫn còn một số bất cập dẫn đến sự thiệt hại về kinh tế đối với các hộ dân diện giải tỏa đền bù. Bài viết này tiến hành phân tích định lượng để đo lường sự ảnh hưởng về mặt kinh tế của một số chính sách giải tỏa đền bù làm cơ sở đề xuất các giải pháp tháo gỡ những khó khăn, giảm bớt những thiệt hại về kinh tế đối với các hộ dân tái định cư.

### **ABSTRACT**

Danang is one of the leading cities that exchange land for infrastructure in view of its socio-economic development. Now, the city is implementing Resolution 33-NQ/TW on “Building and Developing Danang City in the Period of National Industrialization and Modernization”. With its development—exchanging land for infrastructure, the local authorities have issued compensation clearance policies, exchanging land in order to support households and speed up project implementation. Together with many successes, Danang City has also encountered problems that cause economic damages to the households having compensation clearance priorities. The article deals with a quantitative analysis on measuring economic impacts of compensation clearance policies as a basis for the proposal of some solutions to the minimization of difficulties, reducing economic damages for resettlement households.

### **1. Nguồn dữ liệu**

Dữ liệu phân tích chủ yếu dựa vào dữ liệu sơ cấp do tác giả cùng các cộng sự thu thập trực tiếp thông qua bảng câu hỏi, tổng số phiếu sau khi kiểm tra dùng để phân tích là 480 phiếu. Đối tượng điều tra là các hộ dân diện tái định cư ở quận Sơn Trà và quận Cẩm Lệ thành phố Đà Nẵng. Người trả lời bảng câu hỏi là các chủ hộ, người chịu ảnh hưởng trực tiếp của các chính sách giải tỏa đền bù mà Đà Nẵng đã và đang thực hiện.

### **2. Ước lượng diện tích đất bị giải tỏa và tái định cư bình quân của các hộ dân**

Căn cứ vào 01 cho thấy, Theo ước lượng điểm bình quân mỗi hộ bị thu hồi

1315,98 mét vuông, còn theo ước lượng khoảng với độ tin cậy 95% diện tích đất bị thu hồi bình quân của mỗi hộ 1086,62-1545,34 mét vuông, hộ bị giải tỏa nhiều nhất là 6450 mét vuông và thấp nhất là 89 mét. Xét riêng đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cho các hộ dân trung bình là 993,92 mét, hộ bị thu hồi cao nhất là 6000 mét. Trong khi đó, diện tích được cấp tái định cư (đất được mua theo giá qui định của của UBNDTP Đà Nẵng) bình quân mỗi hộ được 147,27 mét, hộ được mua nhiều nhất là 500 mét và ít nhất là 48 mét, xét riêng về mặt diện tích thì các hộ dân đã bị mất đi rất lớn, bình quân mỗi hộ mất đi gần 1160 mét. Tuy rằng đất tái định cư là đất đã có hạ tầng tốt hơn so với ban đầu nhưng chi giải quyết được vấn đề chỗ ở cho người dân mà thôi, còn vấn đề lợi ích kinh tế trên đất sản xuất của các hộ dân thì không còn và điều này làm cho các hộ sống nhờ lợi ích từ nông nghiệp gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt là bộ phận lao động lớn tuổi rất khó thích nghi trong việc chuyển đổi nghề nghiệp.

**Bảng 1:** Diện tích đất giải tỏa và tái định cư bình quân của các hộ dân

Đơn vị tính: Mét vuông

Chỉ tiêu		Diện tích đất giải tỏa	Diện tích đất sản xuất	Diện tích đất tái định cư
Mean		1315,98	993,92	147,27
95% Confidence Interval for Mean	Lower Bound	1086,62	795,40	130,52
	Upper Bound	1545,34	1192,44	164,01
Minimum		89,00	20,00	48,00
Maximum		6450,00	6000,00	500,00

**Bảng 2:** Số tiền nhận từ đền bù và chi trả mua đất tái định cư bình quân của các hộ dân

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu		Tiền đất đền bù	Đơn giá đất đền bù/m <sup>2</sup>	Tiền đất tái định cư	Đơn giá đất tái định cư/m <sup>2</sup>
Mean		172,55	0,68	104,95	0,87
95% Confidence Interval for Mean	Lower Bound	140,13	0,62	98,30	0,83
	Upper Bound	204,97	0,74	111,60	0,90
Minimum		46,00	0,28	28,10	0,52
Maximum		7720,00	10,90	600,00	3,03

Riêng về giá cả đền bù cho các hộ dân cũng là vấn đề đáng quan tâm. Dữ liệu bảng 02 phản ánh, bình quân mỗi hộ nhận được 172,55 triệu đồng từ việc giải tỏa, hộ nhận được cao nhất là 7720 triệu đồng và thấp nhất là 46 triệu. Nếu tính đơn giá theo mét vuông thì chỉ có 0,68 triệu đồng và đây là số tiền bao gồm cả tiền đất, tiền nhà cửa vật kiến trúc nằm trên đất của người dân bị giải tỏa. Trong khi đó bình quân mỗi hộ phải chi trả 104,95 triệu đồng cho việc mua đất tái định cư và bình quân là 0,87 triệu đồng/mét vuông. Giả định rằng toàn bộ số tiền người dân nhận được từ việc giải tỏa dùng để chi trả tiền mua đất tái định cư thì bình quân mỗi hộ dân chỉ còn lại 67,6 triệu đồng, là toàn bộ số tiền dành cho việc ổn định cuộc sống, xây dựng lại nhà cửa, kiến tạo lại vật kiến trúc, chuyển đổi việc làm của các những lao động buộc phải thay đổi ngành nghề vì mất đất sản xuất. Tuy nhiên, nếu xét thực tế theo từng hộ là nhiều hộ số tiền nhận được từ giải tỏa không đủ chi trả để mua đất tái định cư và tỷ lệ hộ không đủ tiền chi trả tiền đất tái định cư lên đến 27,2%, một vấn đề quá khó khăn đối với các hộ dân tái định cư.

### **3. Phân tích sự ảnh hưởng của chính sách cho nợ tiền mua đất tái định cư được định giá bằng vàng 98% đối với các hộ dân.**

Để tháo gỡ một phần khó khăn của người dân tái định cư trong việc trả tiền mua đất tái định cư, Đà Nẵng đã thực chính sách cho nợ tiền mua đất tái định cư đối với những hộ khó khăn, không có tiền mua đất tái định cư. Có thể nói là một chính sách phù hợp với điều kiện khó khăn của các hộ dân tái cư. Thực tế là có đến 32,5% tổng số hộ tái định cư được hưởng chính sách nợ tiền mua đất tái định cư, bình quân mỗi hộ nợ 59,12 triệu đồng, hộ cao nhất 400 triệu và thấp 4,1 triệu. Tuy nhiên chính sách nợ này có điều kiện ràng buộc là toàn bộ số tiền nợ mua đất tái định cư được quy đổi thành vàng 98% theo giá quy định của Sở tài chính Đà Nẵng tại thời điểm các hộ dân là thủ tục nhận đất tái định cư và đến khi các hộ dân trả nợ thì quy đổi ngược từ vàng thành tiền để trả. Hiện tại, đến tại thời điểm nhóm nghiên cứu thực hiện việc điều tra thì bình quân mỗi hộ 64,12 chỉ theo ước lượng điểm còn theo ước lượng khoản với độ tin cậy 95% thì số vàng nợ của mỗi hộ 57,46 - 70,78 chỉ, hộ nợ cao nhất 310,26 chỉ và thấp nhất 7,30 chỉ. Việc quy đổi tiền đất sang vàng 98% người dân được hưởng lợi ích là không phải trả lãi trong suốt thời gian nợ, nhưng trong những năm qua giá vàng biến động tăng liên tục làm cho số nợ bình quân quy đổi từ vàng thành tiền tăng thêm 121,31 triệu đồng. Hộ chịu thiệt hại nhiều nhất là 468,73 triệu và thấp nhất 10,44 triệu. Cá biệt có những hộ khi nhận đất tái định cư giá vàng chỉ có 500 (ngàn/chỉ) thì đến nay đã lên đến 2800 (ngàn đồng/chỉ) mức tăng lên đến 460% dẫn đến làm cho các hộ dân khó khăn càng khó khăn hơn khi số nợ ngày càng tăng cao.

**Bảng 3:** *Tình hình nợ tiền mua đất tái định cư của các hộ dân*

Chỉ tiêu		Nợ tiền mua đất tái định cư (triệu đồng)	Nợ vàng mua đất tái định cư (Chỉ - 98%)	Nợ vàng mua đất tái định cư sau khi được giảm trừ (Chỉ - 98%)
Mean		59,12	64,12	46,98
95% Confidence Interval for Mean	Lower Bound	51,50	57,46	41,36
	Upper Bound	66,74	70,78	52,61
Minimum		4,10	7,30	4,92
Maximum		400,00	310,26	279,23

**Bảng 4:** *Ước lượng số tiền tăng thêm do biến động giá vàng*

Chỉ tiêu		Theo số vàng chưa giảm trừ (triệu đồng)	Theo số vàng sau khi giảm trừ (triệu đồng)	Theo lạm phát (triệu đồng)
Mean Difference		121,31	73,06	55,50
95% Confidence Interval of the Difference	Lower Bound	109,43	64,03	45,98
	Upper Bound	133,20	82,09	65,02
Minimum		10,44	8,40	3,2
Maximum		468,73	396,16	323
- Giá vàng 2800 (1000 đồng/chỉ) theo công bố của Sở tài chính Đà Nẵng ngày 2/07/2010				
- Lạm phát được tính bình quân 2003-2009 theo công bố của tổng cục Thống kê				

Để giảm bớt thiệt hại do sự biến động giá vàng, Ngày 31/12/2009, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 9878/QĐ-UBND về việc giảm 40% số vàng nợ cho tất cả những hộ quy đổi tiền ra vàng trước ngày 31/12/2005 và giảm 10% cho tất cả những hộ nợ từ ngày 01/01/2006 đến nay. Theo quyết định này tất cả các hộ sau khi được giảm trừ thì số nợ bình quân mỗi hộ vẫn tăng thêm 73,06 triệu đồng, hộ cao nhất 396,16 triệu đồng và thấp nhất 8,40 triệu đồng. Vậy vấn đề đặt ra là vì sao phải quy đổi tiền nợ mua đất tái định cư ra vàng? Việc quy đổi tiền thành vàng cũng giống như một khoản đầu tư vàng, về mặt lý thuyết cả hai bên đều có cơ hội và rủi ro như nhau. Nếu giá vàng giảm các hộ dân sẽ được lợi và chủ đầu tư (Ngân sách Đà Nẵng) bị tổn thất, ngược lại giá vàng tăng thì các hộ dân bị tổn thất và chủ đầu tư được lợi, tổng lợi ích xã

hội của việc quy đổi tiền thành vàng là bằng không. Tuy nhiên, thực tế ở Việt Nam giá vàng luôn luôn tăng qua các năm và khả năng chịu tổn thất sẽ rơi vào người nợ vàng. Nếu mục tiêu của việc quy đổi tiền thành vàng để giảm rủi ro cho chủ đầu tư khi lạm phát thì giải pháp quy đổi tiền thành vàng chưa phải là duy nhất và còn nhiều giải pháp khác để lựa chọn.

Trong phạm vi bài viết này, tác giả sử dụng chỉ số lạm phát là phần giá trị tăng thêm số tiền nợ mà các hộ dân phải gánh chịu thì bình quân mỗi hộ dân chỉ tăng thêm 55,50 triệu đồng, thấp hơn nhiều so với phương án quy đổi tiền nợ ra vàng sau khi được giảm trừ và các chủ đầu tư vẫn không thiệt hại do lạm phát.

#### 4. Ảnh hưởng của quá trình giải tỏa đến việc làm và thu nhập của người lao động trong các hộ tái định cư

Số liệu bảng 05 phản ánh, số người có đủ việc làm (tuần làm việc 40h trở lên) chỉ 34,2%, nhưng đáng lo ngại tỷ lệ thất nghiệp của những người lao động trong các hộ tái định cư lên đến 18,3%. Nếu tính chung cả thiếu việc làm và thất nghiệp 65,7%, trong khi đó tỷ lệ thất nghiệp chung thành phố Đà Nẵng chỉ 4,92%.

**Bảng 5:** *Mối liên hệ giữa tình trạng việc làm với tình trạng thay đổi công việc và giới tính của người lao động*

Tình trạng việc làm	Trình trạng Thay đổi công việc		Giới tính		Total
	Không	Có	Nam	Nu	
Du việc làm	63,1%	6,9%	39,8%	25,3%	<b>34,2%</b>
Thiếu việc làm	29,6%	64,4%	48,6%	45,7%	<b>47,5%</b>
Thất nghiệp	7,3%	28,7%	11,6%	29,0%	<b>18,3%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Chi-Square Tests</b>					
	<b>Value</b>	<b>df</b>	<b>Asymp. Sig. (2-sided)</b>		
Pearson Chi-Square I	171,45	2	,000		
Pearson Chi-Square II	189,83	2	,000		

*Ghi chú:* Pearson Chi-Square I: Kiểm định mối liên hệ giữa trình trạng thay việc làm và trình trạng thay đổi công việc của người lao động.

Pearson Chi-Square II: Kiểm định mối liên hệ giữa trình trạng thay việc làm và giới tính của người lao động

Căn cứ theo các giá trị Asymp. Sig trong kiểm định Chi-Square Tests đều nhỏ hơn 0,05 có thể kết luận: “*tình trạng việc làm có mối liên hệ với tình trạng thay đổi công việc và giới tính của người lao động*”. Những người lao động trong các hộ tái định cư trước khi bị giải tỏa chủ yếu làm việc trong nhóm ngành nông nghiệp, khi bị giải tỏa

đất tư liệu sản xuất chủ yếu bị thu hồi công việc của người lao động buộc phải có sự thay đổi. Theo kết quả điều tra có 51,5% người lao động chịu ảnh hưởng trực tiếp của quá trình giải tỏa làm cho công việc bị thay đổi, điều đáng lo ngại là tỷ lệ thất nghiệp trong số những người buộc phải đổi công việc là rất cao 28,7%, chỉ có 6,9% người đủ việc làm. Điều này cho thấy, tính hiệu quả của các chương trình hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm Đà Nẵng đã và đang làm chưa cao. Nghiên cứu sự tác động của giới tính đến khả năng tìm việc của người lao động cho thấy, tỷ lệ đủ việc làm của Nam cao hơn so với Nữ. Đặc biệt số người thất nghiệp ở Nữ chiếm rất cao 29%, nên các chính sách hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm cần phải có xem xét đến yếu tố giới tính của người lao động để tạo cơ hội cho lao động Nữ có việc làm nhiều hơn.

Căn cứ vào giá trị Sig (2-tailed) trong bảng 06, với mức ý nghĩa 5% cho phép kết luận: “*Thu nhập từ hoạt động sản xuất của người lao động hiện nay thấp hơn so với trước lúc bị giải tỏa*”. Nếu như trước khi bị giải tỏa thu nhập bình quân mỗi tháng của người lao động là 1536,78 (1000 đồng), thì sau khi giải tỏa chỉ còn 1343,54 (1000 đồng). Với độ tin cậy 95% mức thu nhập bình quân từ hoạt động sản xuất của người lao động hiện nay thấp hơn so với trước khi giải tỏa từ 109,83-276,65 (1000 đồng), nếu xét thêm yếu tố lạm phát thì mức chênh lệch thu nhập thực tế còn cao hơn. Điều này cho thấy, quá trình giải tỏa đã làm cho thu nhập danh nghĩa của người lao động giảm đi, trong khi đó họ chính là những người hy sinh nhiều nhất cho quá trình phát triển công nghiệp hóa hiện đại hóa của thành phố Đà Nẵng. Nghiên cứu sự phân hóa thu nhập cho thấy, có đến 61,5% người có mức thu nhập thấp hơn mức lương tối thiểu 1080 (1000đồng) (*Mức quy định cho vùng II*) theo quy định 111/2008/NĐ- CP của chính phủ ban hành ngày 10/10/2008 và chỉ có 5,8% người thu nhập từ 4000 (1000 đồng) trở lên.

**Bảng 6:** Kiểm định mức độ chênh lệch thu nhập hiện nay so với trước khi bị giải tỏa của người lao động

Sau khi giải tỏa (1000đ)	1343,54	Trước khi giải tỏa (1000đ)	1536,78	
Paired Differences	Mean		-193,24	
	95% Confidence Interval of the Difference		Lower	-276,65
			Upper	-109,83
T	Df		Sig. (2-tailed)	
-4,552	479		,000	

## 5. Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy, việc giải tỏa ở Đà Nẵng đã ảnh hưởng rất lớn đến đời sống, việc làm và thu nhập của hộ dân tái định. Chỉ riêng chính sách quy đổi tiền mua đất tái định cư thành vàng 98% đã tạo thêm gánh nặng khả năng trả nợ của các hộ dân bình quân lên đến 73,06 triệu đồng sau khi được giảm trừ, đất sản xuất bị giải tỏa

làm cho bộ phận lao động trong các hộ dân tái định cư rơi vào thất nghiệp và thu nhập của người lao động thì bị giảm sút. Thu nhập danh nghĩa bình quân tháng của người lao động sau khi giải tỏa thấp hơn từ 109,83-276,65 (1000 đồng) so với trước lúc giải tỏa. Điều này làm cho phần lớn các hộ dân rơi vào hoàn cảnh có cuộc sống khó khăn, đặc biệt đáng quan tâm có 59,6% hộ tái định cư rơi vào hoàn cảnh sống khó khăn hơn so với trước lúc giải tỏa.

Để giảm những tổn thất về kinh tế do ảnh hưởng của các chính sách giải tỏa, giải quyết vấn đề việc làm, nâng cao thu nhập, tháo gỡ những khó khăn về cuộc sống cho người lao động trong các hộ dân tái định cư nói riêng và Đà Nẵng nói chung, cần nghiên cứu thực hiện một số giải pháp:

- Nhóm giải pháp khắc phục khó khăn và tổn thất về kinh tế đối với các hộ dân

+ Đà Nẵng cần xem xét lại chính sách cho các hộ dân tái định cư nợ tiền mua đất tái định cư quy đổi thành vàng 98%, vì chính sách này tạo ra gánh nặng về nợ cho các hộ dân. Theo nghiên cứu của tác giả, Đà Nẵng có thể dùng mức lạm phát hàng năm theo công bố của tổng cục Thống kê Việt Nam, hoặc lấy lãi suất của Ngân hàng chính sách xã hội làm mức lãi suất đối với các khoản nợ của các hộ dân mua đất tái định cư. Cần đổi lợi ích tổng thể từ các dự án giải tỏa cho phép các hộ dân nợ bằng tiền VND không tính lãi suất vì những hộ rơi vào diện cho nợ tiền mua đất tái định cư là những hộ nghèo, những hộ thuộc diện chính sách xã hội cần hướng đến.

+ Đà Nẵng cần chi ngân sách hỗ trợ chi phí đào tạo cho người lao động, làm tốt hơn nữa công tác tuyên truyền tầm quan trọng việc đào tạo và tái đào tạo đến với người lao động, vì mục đích lâu dài để người lao động tham gia vào các chương trình đào tạo nghề. Bên cạnh việc đào tạo tại các trường, trung tâm hướng nghiệp dạy nghề cần chú trọng phát triển các hình thức đào tạo phi chính quy tại các làng nghề truyền thống, xây dựng các tiêu chuẩn định kỳ tổ chức cho người lao động cơ hội sát hạch cấp chứng chỉ nghiệp vụ cho người lao động, để tăng cơ hội tìm việc cho người lao động.

+ Hỗ trợ, cho vay vốn ưu đãi về lãi suất, điều khoản tín dụng về tài sản cầm cố, kéo dài thời hạn tín dụng để người lao động có vốn sản xuất, tự tạo việc làm, chuyển đổi ngành nghề. Xây dựng các chương trình hỗ trợ xuất khẩu lao động, cho vay hỗ trợ đối với người lao động được tuyển dụng xuất khẩu lao động về các khoản phí có liên quan.

+ Tác động đến các doanh nghiệp trong việc tuyển dụng và tham gia đào tạo lao động. Đặc biệt ưu tiên cho người lao động trong các hộ bị thu hồi đất sản xuất là điều kiện để hưởng các chính sách ưu đãi đầu tư của Đà Nẵng.

- Nhóm giải pháp hạn chế khó khăn đối với hộ dân tái định cư trong các dự án giải tỏa Đà Nẵng sẽ triển khai trong tương lai

+ Nghiên cứu tính toán chi tiết, cụ thể sự tác động của quá trình giải tỏa thu hồi đất sản xuất và có kế hoạch giải quyết việc làm, chuyển đổi ngành nghề đảm bảo thu nhập cho người lao động trước khi thực hiện dự án. Vì có những dự án chưa tính đầy đủ các yếu tố nên có hiệu quả mang tính cục bộ từng dự án cho chủ đầu tư, nhưng tính tổng thể thì lợi ích từ dự án không bù đắp được tổn thất xã hội do dự án gây ra.

+ Nghiên cứu thay đổi chính sách hỗ trợ đền bù giải tỏa một lần như hiện nay bằng cách hỗ trợ dài hạn đối với những người lao động không có nghiệp vụ chuyên môn và lớn tuổi khó khăn trong việc chuyển đổi ngành nghề, tìm việc mới để người ta có nguồn thu nhập thường xuyên, ổn định đời sống.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Phạm Quang Tín, Thực trạng việc làm của người lao động trong các hộ dân diện thu hồi đất tỉnh Quảng Nam, *Tạp chí Khoa học & Công nghệ, Đại học Đà Nẵng - số 19, 02-2007*.
- [2] Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng, Quyết định số 3483/QĐ-UBND.
- [3] Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng, Quyết định số 9878/QĐ-UBND.
- [4] Quy định 111/2008/NĐ- CP, Hà Nội 10/10/2008.
- [5] Ban chỉ đạo điều tra Lao động - Việc làm Thành phố Đà Nẵng, Báo cáo kết quả điều tra Lao động - Việc làm Thành phố Đà Nẵng năm 2007; 2009.
- [6] Hoàng Trọng - Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2005), *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*, Nhà xuất bản Thống kê.