

# TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI NHỮNG NĂM TỚI

**Th.s Nguyễn Thị Kim Thanh**

*Quỹ Môi trường Hà Nội*

**GS.TS. Mai Ngọc Cường**

*Đại học Kinh tế Quốc dân*

*Để thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất, vai trò quản lý của Nhà nước có ý nghĩa cực kỳ quan trọng. Những năm qua, công tác này đã được chú trọng, do đó đã thúc đẩy nhanh quá trình công nghiệp, đô thị hóa (CNH, ĐTH) đất nước. Tuy vậy, cũng còn nhiều vấn đề đòi hỏi phải tiếp tục hoàn thiện. Xuất phát từ thực trạng trên địa bàn thành phố Hà Nội (1), bài viết này tập trung khuyến nghị một số giải pháp liên quan đến môi trường luật pháp, quy hoạch, kế hoạch, cơ chế chính sách, tổ chức quản lý, kiểm tra giám sát, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ và công tác tuyên truyền giáo dục cho người dân nhằm tăng cường quản lý nhà nước về chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong những năm tới.*

**Từ khóa:** Quản lý nhà nước, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, Hà Nội.

## **1. Từ nhu cầu sử dụng đất của Thành phố Hà Nội những năm tới... (1)**

Trong “Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050,” cũng như “Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050...”, Hà Nội được xác định là đô thị loại đặc biệt; là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa giáo dục đào tạo và khoa học kỹ thuật quan trọng của cả nước. Hà Nội trở thành một thủ đô văn minh, với tổ chức xã hội phù hợp, với trình độ tiên tiến về kinh tế tri thức và công nghệ thông tin, có những hệ thống công trình văn hóa tiêu biểu của cả nước; là thủ đô có không gian xanh, sạch, đẹp, hiện đại, có kiến trúc đô thị mang dấu ấn của một Thủ đô ngàn năm văn hiến và mang đậm bản sắc văn hóa của dân tộc. Theo đó, Hà Nội sẽ hình thành hệ thống các khu hành chính, chính trị của Trung ương và thành phố, có hệ thống công sở hiện đại, với những kiến trúc đặc trưng tiêu biểu của Thủ đô. Hơn nữa, Hà Nội được quy hoạch để phát triển thành một trong những trung tâm kinh tế, du lịch, thương mại, dịch vụ của khu vực Châu Á – Thái Bình Dương.

Để tương xứng với vị trí của mình, vào năm 2030, Hà Nội sẽ tổ chức không gian đô thị theo mô hình chùm đô thị, bao gồm đô thị trung tâm hạt nhân và các đô thị trực thuộc (với năm đô thị vệ tinh và

13 thị trấn), trở thành trung tâm kinh tế, chính trị, hành chính quốc gia của một đất nước với trên 100 triệu dân vào năm 2030. Về kinh tế xã hội, Hà Nội đề ra mục tiêu tốc độ tăng trưởng GDP bình quân thời kỳ 2011-2015 là 10%/năm, thời kỳ 2016- 2020 đạt 9%/năm và khoảng 8%/năm thời kỳ 2021-2030. Đến năm 2015, GDP bình quân đầu người của Hà Nội đạt khoảng 3.300 USD, đến năm 2020 đạt 5.300 USD và năm 2030 đạt 11.000 USD (tính theo giá thực tế); tốc độ tăng giá trị xuất khẩu trên địa bàn bình quân là 10-12%/năm thời kỳ 2011-2015 và 14-15% thời kỳ 2016-2020; quy mô dân số Hà Nội đến năm 2015 đạt 7,2-7,3 triệu người, năm 2020 đạt khoảng 7,9-8 triệu người và năm 2030 đạt khoảng 9,4-9,5 triệu người; tỷ lệ đô thị hóa của Hà Nội năm 2015 khoảng 46-47%, năm 2020 đạt 54-55%; tỷ lệ lao động qua đào tạo khoảng 55-60% vào năm 2015 và 70-75% vào năm 2020, đưa Thủ đô trở thành trung tâm đào tạo chất lượng cao của cả nước và có tầm cỡ khu vực.

Phạm vi lập quy hoạch được Thủ tướng phê duyệt gồm toàn bộ diện tích địa giới hành chính Thủ đô Hà Nội, rộng khoảng 3.344,6 km<sup>2</sup>. Theo đó, khu vực đô thị trung tâm được phát triển mở rộng từ khu vực nội đô về phía Tây, Nam đến đường vành đai 4 và về phía Bắc với khu vực Mê Linh, Đông Anh; phía Đông đến khu vực Gia Lâm và Long Biên. Chỉ

**Bảng 1: Quy hoạch đất Thành phố Hà Nội đến năm 2015**

Thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích đến năm (ha)				
		Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
	Tổng diện tích tự nhiên	332.889	332.889	332.889	332.889	332.889
1	Đất phi nông nghiệp	137.984,99	141.195,73	144.146,49	147.029,86	151.088,59
2	Đất nông nghiệp	186.276,25	183.998,81	182.031,25	179.993,73	176.998,81
3	Đất chưa sử dụng	8.627,78	7.694,48	6.711,28	5.865,43	4.801,62

*Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội*

tiêu đất xây dựng dân dụng khu vực nội đô khoảng 60 – 65 m<sup>2</sup>/người, khu vực mở rộng phía Nam sông Hồng khoảng 90 – 95 m<sup>2</sup>/ người, khu mở rộng phía Bắc sông Hồng khoảng 75– 90 m<sup>2</sup>/ người; đất ngoài dân dụng khoảng 20.300 ha,...

Mặt khác, vừa qua Bộ Xây dựng đã chuẩn bị trung bày đồ án quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 (bằng mô hình sa bàn, pa nô, phòng chiếu phim 3D, trung tâm thông tin tra cứu quy hoạch...) tại Cung quy hoạch Quốc gia. Theo kế hoạch, ngay sau khi Thủ tướng phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Cung quy hoạch quốc gia sẽ mở cửa để nhân dân Thủ đô Hà Nội và đồng bào cả nước đến xem.

Cũng theo Quy hoạch, Thủ đô Hà Nội sẽ tập trung phát triển công nghiệp sạch, ít ô nhiễm, các khu công nghệ cao, di dời các cơ sở công nghiệp đã có trong các quận nội thành theo loại hình ngành nghề phù hợp. Theo đó, Hà Nội sẽ hình thành các khu công nghệ cao, cụm, KCN (8.000 ha). Phía bắc bao gồm Sóc Sơn, Mê Linh, Đông Anh, Long Biên, Gia Lâm, Từ Liêm (với diện tích 3.200 ha) ưu tiên phát triển công nghiệp điện tử, sản xuất ô tô, dệt may... Phía Nam gồm Thường Tín, Phú Xuyên (1.500 ha) ưu tiên phát triển công nghiệp sinh học phục vụ nông nghiệp, cơ khí chế tạo, sản xuất và lắp ráp ô tô... Phía Tây Hà Nội là Hòa Lạc, Xuân Mai, Miếu Môn (1.800 ha) ưu tiên phát triển công nghệ sinh học phục vụ nông nghiệp, công nghệ điện tử... Các thị trấn còn lại trên địa bàn (gồm 1.400- 1.500 ha) ưu tiên phát triển chế biến nông sản thực phẩm...

UBND Thành phố Hà Nội, với thẩm quyền của mình, cũng đã có kế hoạch sử dụng đất để thực hiện các dự án, công trình cấp bách cần triển khai trong khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011– 2020 của Thành phố với tổng số: 332 dự án với tổng diện tích: 1.476,64 ha. Như vậy, nhu cầu sử dụng đất của Hà Nội phục vụ quá trình công nghiệp hóa,

đô thị hóa những năm tới là rất lớn.

Xuất phát từ nhu cầu đó, Thành phố đã có quy hoạch sử dụng đất đến năm 2015, theo đó, đất phi nông nghiệp phục vụ cho CNH, ĐTH tăng từ 137.984,99 ha năm 2011 lên 151.088,59 ha năm 2015, hay tăng 13.103,60 ha. Diện tích đất tăng lên này có được từ việc chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp là 9.277,44 ha và đưa thêm 3.826,16 ha đất chưa sử dụng vào sử dụng trong giai đoạn 2011-2015 (Xem bảng 1).

## **2. Đến yêu cầu tăng cường quản lý nhà nước đối với chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội**

Xuất phát từ những vấn đề đặt ra trong thực tế chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội những năm qua (1, 2) và trước yêu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất những năm tới trên địa bàn thành phố, công tác quản lý nhà nước trong hoạt động này của thành phố Hà Nội những năm tới cần quán triệt các yêu cầu cơ bản sau:

**Thứ nhất, -đảm bảo sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.** 2006 ÷ 2010 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, đó là đất chuyển mục đích sử dụng phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (thông qua việc thu hồi đất cho các dự án), có tổng đất phi nông nghiệp là 2.935 ha được phân ra như sau: Đất ở: 430 ha (gồm đất ở đô thị 175 ha, nông thôn 255 ha). Đất chuyên dùng 2.685 ha, trong đó: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 1.464 ha (gồm các khu công nghiệp 1.077 ha, các cơ sở kinh doanh khác 387 ha). Đất công trình công cộng là: 1.134 ha, trong đó có đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 150 ha, các loại đất khác cho tôn giáo, xây dựng nghĩa trang (lấy từ đất giảm sông, suối và đất phi nông nghiệp khác 278 ha). Đồng thời quản lý chặt chẽ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ ngành nông nghiệp, diện tích 1.889,9 ha thông qua Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và chính quyền xã, phường, thị

trấn, đảm bảo đất chuyển đổi thực hiện đúng theo kỳ kế hoạch đã được phê duyệt, nhằm quản lý chặt chẽ quỹ đất. Chuyển đổi cơ cấu kinh tế nội bộ ngành nông nghiệp đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá Thành phố và đất nước.

**Thứ hai, thực hiện đồng bộ các biện pháp trong tất cả các khâu của quá trình thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất** từ công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, công tác tuyên truyền, vận động, có cơ chế chính sách đền bù giải phóng mặt bằng sát với thị trường, phù hợp với thực tế, vận dụng linh hoạt vào từng địa bàn cụ thể, công tác tái định cư, thu hồi đất, giải quyết việc làm, đảm bảo ổn định xã hội.

**Thứ ba, tăng cường kỷ cương luật pháp, tăng cường giám sát, kiểm tra, thanh tra, kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm về đất đai** đảm bảo thực hiện nghiêm ngặt Luật đất đai.

**Thứ tư, quản lý chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải tuân theo- nguyên tắc thị trường, đảm bảo tính dân chủ, công khai và minh bạch** trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hỗ trợ và tái định cư khi thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất thông qua các dự án đầu tư và chuyển đổi khác.

**Thứ năm, phải quán triệt nguyên tắc tiết kiệm hiệu quả trong sử dụng đất đai sau chuyển đổi** trên cơ sở tận dụng khả năng của đất đai, tác đất tác vàng, không để đất hoang hoá; đầu tư hợp lý để nâng cao khả năng sử dụng đất đai; đồng thời, trên cùng một thửa đất có thể lựa chọn mục đích sử dụng có hiệu quả kinh tế cao nhất.

### **3. Và một số giải pháp chủ yếu cho những năm tới (2)**

**Thứ nhất, tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai.** Chuyển mục đích sử dụng đất liên quan đến thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng... chuyển mục đích sử dụng đất vào sử dụng cho quốc phòng an ninh, mục đích quốc gia, mục đích công cộng, sản xuất kinh doanh, mục đích kinh tế khác. Điều đó liên quan đến lợi ích kinh tế của các nhóm xã hội người dân có đất bị thu hồi, nhà đầu tư và nhà nước. Quan hệ lợi ích này thường xuyên biến đổi. Do đó cần thường xuyên cập nhật, sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp quy cụ thể hoá chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện phương châm chủ động bồi thường.

**Thứ hai, nâng cao chất lượng công tác lập quy**

**hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai** chủ động gắn quy hoạch, kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai với chiến lược phát triển kinh tế xã hội và chủ trương về CNH, HĐH, ĐTH, phải đảm bảo tính đồng bộ giữa quy hoạch phát triển kinh tế xã hội với quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giữa quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất với quy hoạch về tái định cư, quy hoạch về đào tạo nghề có đất bị thu hồi để đảm bảo công tác chuyển đổi mục đích sử dụng đất đạt hiệu quả.

**Thứ ba, tăng cường công tác thẩm định các dự án đầu tư** đảm bảo lựa chọn được chủ đầu tư có đủ năng lực, không để dự án treo và tránh đầu cơ đất. Thực tế hiện nay cho thấy nhiều dự án khi được giao đã kéo dài thời gian xây dựng cơ sở hạ tầng, không đưa đất vào sử dụng, hoặc chỉ sử dụng một phần, hoặc tổ chức chuyên nhượng ngầm, hoặc găm đất chờ giá cả tăng rồi chuyên nhượng; nhiều chủ đầu tư không đủ năng lực, không vốn, không tiền nhưng ôm dự án lớn để kinh doanh địa ốc, nhà ở. Các trường hợp sử dụng đất vượt hạn mức trên đều phải nộp thuế đất theo nguyên tắc: Người sử dụng thửa đất có diện tích đất vượt hạn mức qui định càng nhiều thì phải nộp thuế đất càng cao.

**Thứ tư, - Tăng cường quản lý nhà nước đối với việc hoàn thiện cơ chế, chính sách về giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, giải quyết việc làm, đào tạo nghề cho người lao động có đất chuyển đổi.** Thực tiễn cho thấy, bồi thường, giải phóng mặt bằng luôn là điểm nóng, vì thế cần hoàn thiện cơ chế để “giảm nhiệt” trong giải phóng mặt bằng. Muốn vậy, **Một là:** Thành phố cần chủ động thực hiện thu hồi đất bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư ngay từ khi có quy hoạch xây dựng mà chưa có dự án xây dựng giá trị bồi thường sát với mục đích sử dụng đất trước khi xây dựng công trình. Trong thu hồi đất, cần thu hồi rộng hơn phần đất xây dựng công trình trong một tổng thể công trình gắn với khu dân cư phụ cận để đảm bảo công bằng giữa người bị thu hồi đất, người bị thu hồi một phần đất, người có đất liền kề bị thu hồi.

+ **Thứ nhất:** Phải đảm bảo giá bồi thường đất “sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường”. Trong triển khai, cần phân cấp để thực hiện tiến độ khắc phục tình trạng dự án “treo”; Đây mạnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gắn với quản lý nghiêm.

+ **Thứ hai:** Chính sách tái định cư cần phải được quan tâm, đi trước một bước, chấm dứt tình trạng di dân khi chưa có điều kiện tái định cư. Đảm bảo nơi

ở tái định cư phải bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; có kế hoạch đảm bảo quỹ nhà, quỹ đất tái định cư đáp ứng nhu cầu giải phóng mặt bằng, đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đảm bảo tiêu chuẩn của khu đô thị mới, có nhà chung cư cao và thấp tầng, chuẩn bị mặt bằng cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ tạo việc làm cho người có đất bị thu hồi.

Giải quyết việc làm **cho người bị thu hồi đất phải được coi trọng, theo quan điểm toàn diện, bình đẳng và phát triển bền vững**. Các hộ bị thu hồi 30% đến 50% đất nông nghiệp sẽ được tuyển dụng 01 lao động, trên 50% diện tích được tuyển dụng 02 lao động, trường hợp không đủ điều kiện tuyển dụng thì hỗ trợ trực tiếp bằng tiền theo mức đào tạo nghề đạt trình độ phổ biến thợ bậc 2. Đồng thời, đẩy mạnh phát triển nông nghiệp, tạo điều kiện cho người dân bị thu hồi đất được vay vốn ngân hàng để phát triển các ngành nghề sản xuất mới đối với những người có điều kiện và mong muốn chuyển đổi nghề, kể cả những người muốn phát triển sản xuất nông nghiệp ở quy mô lớn hơn; đẩy mạnh phát triển tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, dịch vụ, kể cả dịch vụ du lịch làng nghề phù hợp với điều kiện của từng địa phương; đẩy mạnh hoạt động xuất khẩu lao động.

**Thứ năm, tăng cường tổ chức thực thi và kiểm tra giám sát hoạt động chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm.** Cùng với việc xây dựng và thực hiện nghiêm túc các quy định về thu hồi đất, cần có biện pháp kiên quyết với các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích, đồng thời thiết lập mới cơ chế giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai cũng như nâng cao hiệu lực của thanh tra đất đai. Trong lựa chọn nhà đầu tư, cần phải xây dựng các tiêu thức cụ thể, chú ý đến khả năng tài chính, mục đích đầu tư hay uy tín doanh nghiệp... Đồng thời phải thực hiện nguyên tắc công khai trong tổ chức lựa chọn nhà đầu tư để ngăn chặn những dự án được sinh ra chỉ để giữ đất, “chiếm dụng” đất công. Phải thực hiện nghiêm, triệt để các quy định về thu hồi đất đối với mọi trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích, không có hiệu quả, có ý huỷ hoại đất, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước

Cần coi nhà đầu tư là mấu chốt của vấn đề thực hiện các quy định quản lý nhà nước về chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Cần có cơ chế khen thưởng với nhà đầu tư thực hiện tốt, đồng thời xử phạt nghiêm đối với nhà đầu tư vi phạm các quy định. Đó sẽ là một phần của hệ thống quy định ràng buộc chặt

chẽ trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án sử dụng đất ngay từ khi họ nộp hồ sơ đề nghị được giao đất.

Cần thiết lập cơ chế giải quyết khiếu nại tố cáo về đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai, nâng cao hiệu quả của thanh tra đất đai, coi công tác giải quyết kiến nghị, khiếu nại như một công cụ đặc biệt song hành công tác giải phóng mặt bằng nhằm giải quyết kịp thời, triệt để các kiến nghị của người có đất bị thu hồi, đồng thời thường xuyên tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý các vi phạm về đất chuyển đổi của người sử dụng đất...

**Thứ sáu, nâng cao năng lực và phẩm chất đội ngũ cán bộ quản lý chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai.** Hiện nay, giúp việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có hai bộ phận quan trọng, *một là* bộ phận làm công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng, tạo ra mặt bằng sạch giao cho chủ sử dụng đất (trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng được thành lập ở các quận, huyện); *hai là*, cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã tự tổ chức việc đăng ký, xác nhận để các hộ chuyển đổi cơ cấu diện tích chuyển đổi trong nội bộ ngành nông nghiệp.

Trên thực tế, vướng mắc chủ yếu vẫn là việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng. Hiện nay, ở thành phố tồn tại nhiều đơn vị làm công tác bồi thường như Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng thuộc Ủy ban nhân dân quận. Nhìn chung, bộ phận làm công tác bồi thường giải phóng mặt bằng vừa thiếu về số lượng lại vừa chưa được đào tạo, chủ yếu là các cán bộ kiêm nhiệm, một phần cán bộ hợp đồng tham gia. Vì vậy, căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và điều kiện của Hải Phòng nên nghiên cứu tổ chức biên chế lại bộ phận này theo hướng đảm bảo đủ về số lượng, tăng tính chuyên nghiệp, nâng cao ý thức, tinh thần trách nhiệm trước dân; đồng thời, cần nghiên cứu chế độ chính sách đảm bảo đời sống của họ và gia đình để đảm bảo thực thi nghiêm các chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

**Thứ bảy, giải quyết hài hoà mối quan hệ lợi ích giữa người dân có đất bị chuyển đổi mục đích sử dụng và lợi ích của nhà đầu tư.** Lâu nay, đối với các dự án thu hồi đất, thường chỉ chú ý đến việc đền bù (tính toán giá đất bị thu hồi), lo địa điểm tái định cư, mà chưa chú ý đầy đủ đến giải quyết việc làm

cho người dân bị thu hồi đất. Có chăng, ở đâu đó có chú ý đến việc này, thì trách nhiệm cũng dồn cả lên vai cấp chính quyền, nơi có đất bị thu hồi. Còn doanh nghiệp được nhận đất chỉ cần lo đủ số tiền đền bù theo quy định là hết trách nhiệm. Quan niệm này cần được thay đổi theo hướng, doanh nghiệp nhận đất cũng phải có trách nhiệm về giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi đất. Đồng thời, người dân có đất bị thu hồi, ở một mức độ nào đó cũng phải chủ động tìm việc, tự tạo cho mình những công việc thích hợp trong tương lai, khi mà đất canh tác bị thu hẹp, để phục vụ cho những mục đích phát triển kinh tế- xã hội của quốc gia.

**Vì thế, cần kết hợp đồng bộ nhiều giải pháp tạo việc làm, trong cả nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ.** Cùng với việc tạo thêm việc làm trong nông nghiệp, như tăng vụ, phát triển chăn nuôi, trồng trọt các giống cây con mới, cần tạo việc làm ở những lĩnh vực khác như công nghiệp, dịch vụ, tham gia vào các dự án có sử dụng đất tại địa phương và phát triển các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp khác, kể cả thị trường xuất khẩu lao động. **Cần tạo điều kiện để người dân được góp vốn vào các dự án bằng giá trị đất bị thu hồi.** Điều này sẽ tạo điều kiện cho người dân đảm bảo cuộc sống ổn định một cách tương đối cùng với hoạt động của các dự án. Mặt khác, nhà đầu tư không phải bỏ ra nhiều tiền để đền bù, mà lại phát hành được cổ phiếu cho chính chủ đất cũ. Đối với những người không có nguyện vọng được góp vốn bằng giá trị đất bị thu hồi, vẫn được nhận tiền đền bù theo quy định của từng dự án để có phương án đầu tư phù hợp.

#### **Tài liệu tham khảo:**

1. Nguyễn Thị Kim Thanh, Mai Ngọc Cường, (2011) Quản lý nhà nước đối với chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội: Thực trạng và vấn đề (Tạp chí kinh tế và Phát triển số 174 (II) tháng 12/2011
2. Nguyễn Thị Kim Thanh (2011) *Tăng cường quản lý Nhà nước đối với chuyển đổi mục đích sử dụng về đất đai trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa tại Thành phố Hà Nội.* Luận văn Thạc sỹ, Trường Đại học Kinh tế quốc dân. Hà Nội, năm 2011
3. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2009). *Kế hoạch số 44/KH-UBND ngày 01/4/2009 của UBND Thành phố Hà Nội về việc “triển khai công tác lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 – 2015) của thành phố Hà Nội và các quận, huyện thành phố trực thuộc;*
4. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2010). *Nghị quyết số 01/2010/NQ – HĐND ngày 21 tháng 4 năm 2010 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về “Chiến lược phát triển kinh tế- xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050” và “Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, tầm nhìn 2050”.*
5. Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội (2011). *Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 20/07/2011 của Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.*

**Chủ đầu tư và chính quyền địa phương phải xây dựng kế hoạch đào tạo nhân lực cùng với kế hoạch thu hồi đất.** Cần có chế tài cụ thể quy định, nếu chủ dự án không trình kế hoạch nhân lực của dự án, không phối hợp với địa phương xây dựng kế hoạch cụ thể đào tạo nhân lực tại chỗ cho dự án, địa phương sẽ không giao đất. Quá trình này phải được tiến hành sớm, từ khi lập dự án và kéo dài trong thời gian triển khai xây dựng nhà máy, khoảng 2-3 năm. Như vậy, khi dự án đi vào hoạt động, thì nhân lực được đào tạo cũng vừa tốt nghiệp và có thể được sử dụng ngay cho dự án. Đồng thời cũng **tạo điều kiện cho người dân tiếp cận với những thông tin về thị trường lao động.**

**Cuối cùng, cả hệ thống chính trị phải vào cuộc.** Thu hồi và chuyển đổi mục đích sử dụng đất liên quan chủ yếu đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là vấn đề hết sức nhạy cảm, phản ánh các mối quan hệ kinh tế- xã hội giữa Nhà nước- chủ đầu tư và người có đất bị thu hồi. Để hoạt động này được thực hiện tốt, cần tuyên truyền cho người dân, trước hết là nông dân, hiểu sự tất yếu phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất phục vụ công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Phải tổ chức các đợt học tập sâu rộng để nhân dân hiểu mục tiêu, trình tự và các bước tiến hành, các trình tự, thủ tục theo chính sách quy định của pháp luật, về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất. Điều đó đòi hỏi các tổ chức Đảng, chính quyền, các đoàn thể và quần chúng phải vào cuộc vừa chỉ đạo, vừa tổ chức các đợt vận động tuyên truyền này. □