

BÁO CÁO

Thực trạng công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giai đoạn (Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2025) trên địa bàn xã Yên Hòa

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Hà Tĩnh

Thực hiện Công văn số 839/STP-PC&PBGDPL, ngày 18/4/2026 của Sở Tư pháp về việc báo cáo công tác bồi thường Nhà nước từ **01/01/2021** đến **31/12/2025**.

I. TÌNH HÌNH CHUNG

Giai đoạn 2021-2025 là thời kỳ chuyển đổi quan trọng đối với xã Yên Hòa. Đặc biệt, theo Nghị quyết 1665/NQ-UBTVQH15, từ ngày 01/07/2025, xã Yên Hòa mới được hình thành trên cơ sở hợp nhất toàn bộ diện tích và dân số của xã Cẩm Dương và xã Yên Hòa cũ với tổng diện tích, Diện tích: 38,27 km² Dân số: 17.597 người. Vị trí chiến lược: Nằm ở phía Đông Nam tỉnh Hà Tĩnh, tiếp giáp biển Đông và khu du lịch Thiên Cầm, thuận lợi cho phát triển kinh tế biển và du lịch sinh thái.

II. KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC

1. Kết quả

- Tổng số dự án đã và đang triển khai thu hồi đất trên địa bàn (Có danh sách cụ thể kèm theo).

- Tổng diện tích đất thu hồi gồm đất Nông nghiệp 25 ha, đất ở 0,66 ha đất ở, đất sản xuất kinh doanh :0ha.

- Thống kê số lượng hộ dân, nhân khẩu ảnh hưởng do bị thu hồi đất trên địa bàn 23 hộ.

Trong số này không có người thuộc diện được trợ giúp pháp lý bị ảnh hưởng bởi các dự án này (người nghèo, người có công với cách mạng, người khuyết tật, người dân tộc thiểu số, ...).

- Việc thực hiện các chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, đào tạo việc làm. Thống kê số lượng đối tượng thụ hưởng các chính sách này; trong đó không có người thuộc diện được trợ giúp pháp lý được thụ hưởng.

- Tình hình thực hiện tái định cư không có (không có hộ dân, nhân khẩu phải bố trí tái định cư.

- Việc thực hiện quy trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn. Công tác thu hồi đất trên địa bàn xã tập trung vào các nhóm dự án chính: phát triển hạ tầng giao thông trọng điểm, quy hoạch đất ở và đất nuôi trồng thủy sản.

2. Về công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Xã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng bồi thường huyện Cẩm Xuyên để đảm bảo quỹ đất tái định cư tại các khu vực quy hoạch mới, giúp người dân sớm ổn định cuộc sống gần khu du lịch Thiên Cầm và các trục giao thông lớn.

- Số lượt người, số lượng đơn thư liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Công tác tuyên truyền và vận động nhân dân đạt hiệu quả cao, đa số các hộ dân đồng thuận bàn giao mặt bằng cho các dự án giao thông quốc gia nên không có đơn thư liên quan đến việc thu hồi đất trong những năm qua không có số lượt tiếp công dân về đền bù thiệt hại của Nhà nước ; số lượng đơn khiếu nại không; số lượng đơn tố cáo không (so sánh với giai đoạn 2016-2020) giảm 100% lượng đơn thư liên quan đến bồi thường nhà nước..

- Số lượng đơn khiếu nại, tố cáo: Không

- Tỷ lệ vụ việc đã giải quyết xong và số vụ việc tồn đọng kéo dài (trên 01 năm): Không.

- Đánh giá công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Tuy đã giải quyết xong đền bù khi nhà nước thu hồi đất nhưng vẫn có tình trạng kiến nghị liên quan đến xác minh nguồn gốc đất đai từ nhiều năm trước khiến quy trình thu hồi đất bị chậm.

III. KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG CÔNG TÁC THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ NGUYÊN NHÂN

1. Khó khăn, vướng mắc trong quá trình GPMB

- Khó khăn trong việc áp dụng chuyển tiếp chính sách bồi thường giữa Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024.

- Khó khăn vướng mắc do thể chế, chính sách

+ Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ 01/08/2024 nhưng các Nghị định và Thông tư hướng dẫn chi tiết đôi khi chưa đồng bộ ngay với thực tế địa phương. Điều này gây lúng túng cho cán bộ xã trong việc xác định các khoản hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp hay hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định mới.

+ Một số hộ dân tại Yên Hòa có tâm lý "giữ đất" để chờ áp dụng Bảng giá đất mới (dự kiến sát giá thị trường hơn từ năm 2026), dẫn đến việc chậm bàn giao mặt bằng cho các dự án hạ tầng trong năm 2024-2025.

- Khó khăn vướng mắc từ phía người dân: Người dân thường so sánh giá bồi thường của Nhà nước với giá giao dịch tự do trên thị trường (đặc biệt là đất ven biển xã Cẩm Dương cũ có giá trị thương mại cao). Họ cho rằng mức bồi thường không đủ để mua lại một mảnh đất tương đương tại khu vực lân cận.

- Khó khăn vướng mắc của đội ngũ làm công tác GPMB.

+ Việc sáp nhập xã Cẩm Dương và Yên Hòa (tháng 7/2025) tạo ra khối lượng công việc khổng lồ. Đội ngũ cán bộ phải vừa ổn định tổ chức mới, vừa phải tiếp quản và xử lý hồ sơ GPMB từ hai đơn vị cũ với hệ thống lưu trữ có thể không đồng nhất.

+ Các dự án trọng điểm (như đường ven biển, hạ tầng khu dân cư) thường có mốc thời gian hoàn thành khắt khe, tạo áp lực lớn lên cán bộ thực địa trong việc vừa phải đảm bảo đúng quy trình pháp lý, vừa phải nhanh chóng bàn giao mặt bằng.

2. Khó khăn khác

- Tại các xã ven biển như Cẩm Dương (cũ) và Yên Hòa, các khu mộ dòng họ thường nằm rải rác trong khu dân cư hoặc đất nông nghiệp. Việc di dời mộ mả để GPMB là vấn đề cực kỳ nhạy cảm, đòi hỏi phải phù hợp với phong tục, tập quán và "ngày lành tháng tốt", gây ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ bàn giao mặt bằng của các dự án hạ tầng.

- Khó khăn trong việc tìm kiếm quỹ đất mới để quy hoạch nghĩa trang tập trung đảm bảo khoảng cách môi trường nhưng vẫn phải thuận tiện cho việc thăm viếng của nhân dân.

3. Nguyên nhân

3.1. Nguyên nhân chủ quan

- Việc quản lý bản đồ địa chính và sổ mục kê tại xã qua nhiều thời kỳ chưa chặt chẽ, dẫn đến tình trạng ranh giới giữa các hộ gia đình bị chồng lấn, hoặc đất công ích bị người dân lấn chiếm sử dụng lâu ngày nhưng không được xử lý kịp thời.

- Sau khi sáp nhập xã Cẩm Dương và Yên Hòa, việc bàn giao và khớp nối dữ liệu đất đai giữa hai đơn vị cũ còn chậm, gây khó khăn cho việc tra cứu nguồn gốc đất để áp giá bồi thường chính xác.

3.2. Nguyên nhân khách quan

- Do điều kiện lịch sử, chiến tranh và quá trình chia tách, sáp nhập xã trước đây, nhiều tài liệu về giao đất, cấp đất từ những thập niên 80-90 không còn nguyên vẹn. Điều này là yếu tố khách quan khiến việc xác minh nguồn gốc đất gặp cực kỳ nhiều khó khăn, không thể giải quyết ngay trong một sớm một chiều.

- Việc hợp nhất xã Cẩm Dương và Yên Hòa theo Nghị quyết của Quốc hội là chủ trương lớn, nhưng về mặt kỹ thuật, nó tạo ra sự xáo trộn khách quan trong việc quản lý dữ liệu địa chính và nhân khẩu giữa hai đơn vị vốn có đặc điểm đất đai khác nhau.

IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

1. Dự báo tình hình

- Xã Yên Hòa nằm trong khu vực định hướng phát triển du lịch biển (Thiên Cầm) và các tuyến giao thông đối ngoại. Dự báo nhu cầu thu hồi đất để thực hiện các dự án đường ven biển, hạ tầng đô thị và các khu du lịch sinh thái sẽ tăng cao, đòi hỏi khối lượng công việc GPMB rất lớn.

- Khi Bảng giá đất mới theo nguyên tắc thị trường được áp dụng (từ năm 2026), mức bồi thường dự kiến sẽ tăng đáng kể. Điều này một mặt giúp giảm bớt sự phản ứng của người dân về giá, nhưng mặt khác sẽ tạo áp lực cực lớn lên ngân sách nhà nước và nguồn vốn đầu tư của các doanh nghiệp.

- Do hệ quả của việc sáp nhập xã (Cẩm Dương và Yên Hòa cũ), việc xác minh nguồn gốc đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản ven biển và đất giao trái thẩm quyền sẽ tiếp tục là điểm nóng. Các tranh chấp về ranh giới, quyền thừa kế khi giá đất tăng cao dự báo sẽ gia tăng về số lượng và tính chất phức tạp.

- Khi các hộ dân vùng biển hoặc thuần nông bị thu hồi đất với diện tích lớn, việc giải quyết việc làm và chuyển đổi nghề nghiệp cho lao động trung niên sẽ trở thành bài toán khó. Nếu không có chính sách hỗ trợ sinh kế căn cơ, nguy cơ tái nghèo hoặc mất ổn định an sinh tại các khu tái định cư là hiện hữu.

- Nhận thức pháp luật của người dân ngày càng cao, cộng với sự hỗ trợ của mạng xã hội, người dân sẽ đòi hỏi tính công khai, minh bạch tuyệt đối trong quá trình kiểm kê và áp giá. Mọi sai sót nhỏ của cán bộ thực hiện đều có thể dẫn đến hiệu ứng đám đông, gây khó khăn cho công tác vận động.

- Dự báo các loại tranh chấp, khiếu nại mới phát sinh trong thời gian tới liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Khi bỏ khung giá đất, người dân sẽ so sánh khắt khe hơn giữa giá bồi thường và giá giao dịch thực tế. Khiếu nại sẽ tập trung vào việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể mà người dân cho rằng đơn vị tư vấn định giá chưa sát với giá thị trường tại khu vực ven biển Yên Hòa, dẫn đến khiếu kiện đông người đối với các dự án hạ tầng lớn.

2. Đề xuất, kiến nghị

a. Kiến nghị hoàn thiện thể chế, chính sách về GPMB, tái định cư

- Đề nghị UBND tỉnh sớm ban hành Bảng giá đất mới (theo Luật Đất đai 2024) đảm bảo tính cập nhật và sát với giá thị trường, đặc biệt là đối với các vị trí đất ven biển, đất kinh doanh dịch vụ tại xã Yên Hòa để giảm thiểu sự chênh lệch lợi ích.

- Cần có quy định chi tiết, minh bạch về quy trình lựa chọn đơn vị tư vấn định giá độc lập và cơ chế để người dân được tham gia giám sát, phản biện về kết quả định giá đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường.

- Hỗ trợ pháp lý cho CBCC, VC, HĐBTGPMB và Nhân dân trên địa bàn.

b. Đối với đội ngũ cán bộ, công chức (CBCC) và Hội đồng bồi thường GPMB

- Đề nghị UBND tỉnh biên soạn tài liệu hướng dẫn nghiệp vụ ngắn gọn, cập nhật các điểm mới nhất của Luật Đất đai 2024 và các Nghị định hướng dẫn.

Nguyễn Văn Hoàng