

Kế hở trong Luật Đất đai (Đồng Nai) - Bài 6: Dân là người chịu thiệt?

15:16 11/09/2017

Phần lớn diện tích của Dự án Khu dân cư Phước Tân là nhà ở kinh doanh với diện tích 160.252 m², nhà ở xã hội và tái định cư 47,894 m². Như vậy, phần lớn diện tích của dự án sẽ được đầu tư nhằm mục đích kinh doanh thương mại?

Trong khi đó, dự án thiếu tính pháp lý. Nhà nước thu hồi áp giá đền bù quá rẻ, gây thiệt hại không nhỏ cho các hộ dân.

Ngày 13/2/2015, UBND tỉnh Đồng Nai đã có Quyết định số 458/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân (TP. Biên Hòa), do Công ty An Hưng Phát làm chủ đầu tư, quy mô diện tích 49,79 ha, quy mô dân số 8.000 - 9.850 người. Tính chất là khu dân cư xây dựng mới, tạo quỹ nhà ở với các loại hình nhà liên kề, liên kề sân vườn, biệt thự, chung cư thương mại, nhà ở xã hội và các công trình dịch vụ tiện ích công cộng, công viên cây xanh.



Thu hồi, giải tỏa tới đâu tiến hành san lấp mặt bằng tới đó (Ảnh: Nguyễn Lánh)

Điều đáng nói, nhà ở kinh doanh (gồm nhà ở chung cư, liên kế phố, liên kế sân vườn và biệt thự), diện tích quy hoạch 160.252 m². Diện tích dành cho nhà ở xã hội và tái định cư (gồm nhà ở liên kế và chung cư), có diện tích quy hoạch là 47.894 m² (tương đương hơn 4,7 ha đất), chiếm chưa đến 10% diện tích của dự án.

Thực tế cho thấy, phần lớn diện tích này đảm bảo cho người dân tái định cư tại chỗ thuộc diện bị giải tỏa trắng tại dự án và nếu có chỉ một phần rất ít để tái định cư cho các dự án tái định cư khác. Như vậy, toàn bộ diện tích khoảng 45,2 ha đất còn lại của dự án, sẽ được đầu tư nhằm mục đích kinh doanh thương mại?

Bà Trần Thị Hương (ấp Đồng, xã Phước Tân, TP. Biên Hòa) cho biết: “Tôi mất ăn mất ngủ. Lại bị bệnh thận. Cứ nghe đến quy hoạch là đau đầu, bỏ ăn, tình trạng bệnh trầm trọng thêm do suy nghĩ nhiều”.

Theo bảng tổng hợp số liệu bồi thường, hỗ trợ về đất của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, hầu hết diện tích đất được tính đền bù đều là đất nông nghiệp với mức giá từ 110.000 - 260.000 đồng/m². Đối với diện tích đất ở, mỗi hộ dân chỉ từ 60 - 260 m² được bồi thường với giá cao nhất là 1,8 triệu đồng, thấp nhất là 643,2 nghìn đồng/m².



Người dân rào đường phản đối đơn vị thi công làm ảnh hưởng đến đời sống khu dân cư (Ảnh: Nguyễn Lánh)

Gia đình ông Trần Văn Trăm là người có diện tích đất bị thu hồi, giải toả hơn 9.647 m², nhưng toàn bộ được tính là đất trồng cây lâu năm, giá bồi thường là 110.000 đồng/m², với số đất đó, gia đình ông nhận được hơn 1 tỷ đồng. Thực tế, tại khu vực này, theo khảo sát của PV, đất nền đang được các dự án bất động sản bán ra từ 12 - 15 triệu đồng/m², vị trí gần Quốc lộ 51 lên đến trên 20 triệu đồng.

Theo tìm hiểu, hàng trăm hộ dân tại nhiều dự án khác nhau trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đã có nhiều đơn thư khiếu nại, tố cáo, gửi cơ quan chức năng; đã có hàng chục cuộc gặp gỡ, trao đổi và giải quyết của lãnh đạo tỉnh Đồng Nai với dân, nhưng dường như mọi thắc mắc của người dân ngày càng trở nên vô vọng?

Dư luận băn khoăn: Liệu rằng, một số cán bộ lãnh đạo phía chính quyền tỉnh Đồng Nai có cố tình hiểu sai Luật Đất đai?

Trong các văn bản thông báo trả lời khiếu nại của công dân, TP. Biên Hòa cho rằng: “Dự án khu dân cư và tái định cư - do Công ty An Hưng Phát làm chủ đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất”.

Được viện dẫn căn cứ theo quy định tại điểm d, khoản 3, Điều 62 - Luật Đất đai 2013; tuy nhiên, Điều 62 được nêu rất rõ “Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” và nội dung tại điểm d, khoản 3 cũng không

hề có cụm từ nào dành cho dự án khu dân cư và tái định cư (?!).

Nguyễn Lánh - Hải Dương