

Quảng Nam: Người dân chao đảo vì 300 dự án phát triển đô thị

08:56 11/06/2018

Những “con sốt” đất xảy ra liên tục gần đây đã khiến thị trường bất động sản ở Quảng Nam cũng chao đảo theo. Theo số liệu chính thức, tại Quảng Nam đến thời điểm này đang có đến 300 dự án chia lô bán nền dưới cái tên “phát triển đô thị” triển khai dang dở khắp nơi. Phần lớn các dự án xây dựng trên đất nông nghiệp. Thời gian triển khai dự án kéo dài, đất nền bỏ hoang, trong khi không ít nông dân mất ruộng, thất nghiệp, lao đao...

Con đường làng quanh co, băng qua những ruộng lúa bát ngát, những đồng sen thanh bình ở Điện Nam, Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, Quảng Nam bỗng dưng biến mất tự bao giờ. Từ ngã tư Điện Ngọc xuống làng biển Hà My, hiện nhiều đoạn đường bị đứt quãng bởi hàng chục khu đô thị mới được xây dựng nham nhở.

Chỉ đường cho tôi là 1 công nhân đang phun nước chống bụi công trình xây dựng tại Viêm Minh. Cái nắng đổ lửa ở vùng đất cát này như muốn vắt kiệt chút sức lực còn lại của người đàn ông gầy nhom, đen đúa này. Ông đưa đôi mắt đầy mệt mỏi, hỏi lại tôi: “Chú hỏi khu dân cư mới hay địa danh cũ? Ở đây phố mới, làng cũ xen nhau rối beng, đến người địa phương cũng không biết đâu mà lần...”



Dự án đô thị tại Điện Bàn được rao bán trên 1 tỷ đồng/nền 100m² nhưng toàn đất trống

Ông cho biết, dù mặc áo đồng phục công nhân, nhưng thực chất chỉ là tay phụ hồ bán chuyên nghiệp. Ông là Đặng Văn Tấn (63 tuổi, dân ở làng Viêm Đông, bây giờ thuộc... phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn), ông Tấn xuất thân nông dân từ bao đời nay, nhưng về già mất đất, mất ruộng nên phải đi phụ hồ, làm công nhân xây dựng từ 60 tuổi đến nay. Ông bảo, lương thì được các nhóm thợ trả trăm rưởi đến 2 trăm ngàn mỗi ngày công. Nhưng do sức khỏe kém, làm bữa được, bữa mất nên thu nhập bấp bênh. Đu theo công việc không phải là nghề của mình rất khổ, biết vậy nhưng không làm thì đói ngay.

Ông Tấn kể, nhà có 6 đứa con, 8 miệng ăn, nên mấy chục năm nay, nhà ông phải làm cả mẫu lúa nhưng đến nay, gia đình ông không còn một tấc đất để làm đồng. Con cái lớn lên, tứ tán đi làm công nhân ở khắp nơi; có đứa ở nhà thì buôn bán lặt vặt, thu nhập không đủ nuôi con. Dự án phát triển đô thị xảy ra quê ông hơn chục năm nay, nhưng ông không nhớ nổi tên nhà đầu tư, tên khu đô thị mới nào cả. Bởi nhà đầu tư liên tục thay đổi, tên khu đô thị cũng đổi theo chủ mới.

Chỉ có điều rõ nhất là 7 sào ruộng nhà ông đã bị thu hồi sạch trơn. Trong đó, 4 sào có “sổ đỏ” (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp) thì được đền bù giá 120 triệu đồng/sào. 3 sào còn lại, dù thuê của nhà nước từ năm 1975 đến nay nhưng vẫn bị thu hồi, đền bù mức thấp, chỉ 45 triệu đồng/sào. Gần 5.000m² đất ruộng ông Tấn bị thu hồi, giao cho các doanh nghiệp san lấp, xây

dựng khu đô thị, nhưng gia đình ông chỉ nhận mức đền bù tổng cộng chưa tới 400 triệu đồng. Trong khi đó, những mảnh ruộng của ông bây giờ họ đã phân lô, bán nền (100m²/nền) với giá 1,2 đến 1,4 tỉ đồng/nền.

Thấy chúng tôi nói chuyện giải tỏa, đền bù, người dân xúm lại góp chuyện. Phần lớn là kêu than về cách thức chính quyền cùng doanh nghiệp thu hồi đất, lấp ruộng để làm đô thị. Ông Đặng Văn Thành (ở phường Viêm Minh) bức xúc: “Làng tôi bị giải tỏa, thu hồi đất từ năm 2003. Bây giờ quê đã lên thị xã mà dự án họ làm chưa xong. Chỗ nào dân đồng ý nhận đền bù thì họ tổ chức san ủi, đổ đất. Hộ nào cho rằng đền bù chưa hợp lý, bị ép giá thấp thì họ chừa lại.

Nhưng anh thấy đó, ruộng nương liền thửa, liền đồng, họ đổ đất vây quanh thì mùa nắng không có nước tưới, mùa mưa thành ao tù nước đọng, không sản xuất được. Kéo dài ngán ngấm rồi cuối cùng, người dân cũng đành ngậm ngùi nhận tiền đền bù ít ỏi mà giao đất cho họ”.

Chính cách giải tỏa theo kiểu “mềm nắn, rắn buông” này, nên các đô thị tại huyện Điện Bàn, đặc biệt là tại Điện Ngọc và Điện Nam hình thành loang lổ, xen lẫn với làng quê, ruộng đồng như tấm da beo.

Phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, Quảng Nam là nơi tiếp giáp với thành phố Đà Nẵng. Khi giá đất Đà Nẵng tăng chóng mặt thì giá đất ở đây cũng tăng theo. Một số nhà đầu tư vẽ ra nhiều dự án để xin cấp đất. Đến thời điểm này, riêng khu vực đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc đã có 7 dự án đô thị hoàn thành, 24 dự án đang thi công dở dang và có đến 42 dự án chưa triển khai. Chưa kể gần 100 dự án lớn nhỏ ngoài khu Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc đang trong giai đoạn hoàn chỉnh các thủ tục đầu tư. Cả miền quê thanh bình ven sông Cổ Cò giờ bị xói tung lên như... mặt trận.

Anh Đặng Vũ (ở phường Điện Ngọc) cho biết, hầu hết diện tích đất mà chính quyền thu hồi cấp cho doanh nghiệp là đất sản xuất, giá đền bù thấp. Nhà đầu tư sau khi xây dựng hạ tầng, phân lô bán ra với giá cao gấp trăm lần so với giá bồi thường cho người dân. “Đất đai hồi xưa cha mẹ để lại, chừ giao hết cho doanh nghiệp để san lấp mặt bằng, chừ không còn chi nữa. Bây giờ cha mẹ thì ở nhà, bạn em đi làm thuê ri đây. Bữa mô làm được thì mua gạo về cho vợ con, không được thì thôi”. Trên vùng đất giáp ranh giữa thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam và Đà Nẵng, hiện có hàng chục nhà đầu tư dòm ngó những “khu đất vàng”. Nhiều dự án được chính quyền cấp phép trên vùng chuyên canh cây lúa, hoa màu, ở các vị trí thuận lợi về giao thông.

Lãnh đạo thị xã Điện Bàn cho rằng, do “áp lực” đầu tư kết cấu hạ tầng phát triển đô thị, trong khi nguồn ngân sách hạn hẹp nên mới đưa ra phương án đổi

đất lấy hạ tầng. Thực tế, các dự án này chẳng tạo ra được diện mạo mới nào cho đô thị. Nhìn vào các dự án triển khai cách đây hàng chục năm như Khu đô thị số 1A, hay Khu đô thị số 9 nằm trong khu đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc người dân đều bất bình. Bởi lẽ, một số nhà đầu tư sau khi hoàn chỉnh hạ tầng, phân lô bán nền ôm tiền tỉ rồi bỏ mặc người mua. Những hộ mua đất làm nhà chỉ đếm trên đầu ngón tay, còn lại là mua bán, sang nhượng, khai thác chênh lệch giá rồi để hoang.

Ông Phan Minh Dũng - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn - cho rằng, đất mà nhà nước thu hồi để cấp cho doanh nghiệp chủ yếu là đất bạc màu, năng suất thấp. Mỗi sào đất nhà nước đền bù cho dân cả trăm triệu đồng, bằng mấy chục năm canh tác của bà con.

Hàng trăm triệu là số tiền quá lớn đối với người nông dân, nhưng lại quá nhỏ để họ có thể mua lại 1 lô đất tái định cư hơn 1 tỉ đồng cho con cái. Chưa kể, ở tuổi trung niên và toan về già, thì hầu hết không thể chuyển đổi được nghề nghiệp. Số tiền đền bù nhanh chóng bị chi tiêu hết, hậu quả là đói nghèo, lạc hậu xảy ra tại một số nơi.

Điều đáng nói là thực trạng chính quyền cấp phép hàng trăm dự án khai thác quỹ đất trên đất lúa 2 vụ và đất màu của người dân không chỉ diễn ra ào ạt ở các đô thị liền kề với TP.Đà Nẵng như Điện Bàn, Hội An mà còn triển khai khắp các quận, huyện, thị xã trên toàn tỉnh Quảng Nam.

Theo thống kê của UBND tỉnh Quảng Nam, hiện địa phương này có trên 300 dự án chia lô bán nền. Trong đó 42 dự án đang triển khai dang dở, và hơn 100 dự án khác đã có chủ trương đầu tư, đang hoàn tất các thủ tục đầu tư, triển khai thực địa. Theo kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Quảng Nam sẽ chuyển 2.100 ha đất lúa sang đất phi nông nghiệp.

Theo luật định, đối với những dự án thu hồi từ 10ha đất sản xuất nông nghiệp, ruộng lúa trở lên thì phải thông qua ý kiến của Thủ tướng Chính phủ. Thu hồi đất diện tích thấp hơn 10ha thuộc thẩm quyền của HĐND, chính quyền địa phương. Đây có lẽ là lý do mà có trên 90% dự án đô thị ở Quảng Nam chỉ có diện tích phổ biến từ 7 - 9,8ha? Phải chăng ở đây có tình trạng lách luật để xé lẻ đất nông nghiệp, cấp cho các doanh nghiệp làm dự án xây dựng đô thị, phá vỡ quy hoạch, gây khó khăn cho người dân?

Phó chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam Huỳnh Khánh Toàn thừa nhận, có hiện tượng quy hoạch manh mún, diện tích các khu đô thị nhỏ lẻ, không khớp nối với quy hoạch tổng thể và thi công dang dở, hình thành nên những “đô thị da beo”, nhưng ông lại không cho rằng, chính quyền chủ trương lách luật...

