

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

NGUYỄN THỊ CHÂU

**PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ
KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TỪ THỰC TIỄN
THỊ XÃ AN KHÊ, TỈNH GIA LAI**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số : 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. TRẦN QUANG HUY

HÀ NỘI, 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong luận văn đảm bảo độ tin cậy, chính xác và trung thực. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình khoa học nào khác.

Tác giả luận văn

NGUYỄN THỊ CHÂU

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT	8
1.1. Một số khái niệm cơ bản	8
1.2. Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	10
Chương 2: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ AN KHÊ, TỈNH GIA LAI	33
2.1. Tổng quan về điều kiện kinh tế - xã hội Thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai .	33
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai	35
Chương 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐỀ XUẤT NHẪM HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT	66
3.1. Các giải pháp về hoàn thiện chính sách, pháp luật	66
3.2. Giải pháp về kỹ thuật, truyền thông	72
3.3. Giải pháp về tổ chức, kiểm tra, giám sát	75
3.4. Bổ sung quy định riêng về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án xây dựng thủy điện	76
KẾT LUẬN	79
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	81

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

HĐND : Hội đồng nhân dân

NĐ : Nghị định

QSDĐ : Quyền sử dụng đất

UBND : Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG BIỂU

(PHỤ LỤC)

Phụ lục 1: Biến động đất đai qua các giai đoạn trên địa bàn thị xã An Khê	86
Phụ lục 2: Kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từ năm 2005 đến 2015....	87
Phụ lục 3: Kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư công trình Thủy điện An Khê - Kanak.....	88

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, giữ vai trò rất quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội và sự ổn định đời sống của người dân, đặc biệt là đối với một quốc gia mà nhân dân chủ yếu là nông dân, cuộc sống gắn liền với sản xuất nông nghiệp, tấc đất tấc vàng. “Đất là không gian, yếu tố tất yếu của quá trình sản xuất và mọi hoạt động của loài người”, “đất đai là tài sản mãi mãi của loài người, là điều kiện để sinh tồn, là điều kiện không thể thiếu được để sản xuất, là tư liệu sản xuất cơ bản trong nông nghiệp, lâm nghiệp”[33]. Trong quá trình đổi mới, hội nhập quốc tế và đẩy mạnh công nghiệp hóa-hiện đại hóa đất nước cần phát huy, khai thác mọi thế mạnh để phát triển, trong đó có đất đai- một nguồn nội lực khá quan trọng, đáp ứng nhu cầu thực hiện các dự án đầu tư. Thu hồi đất để phục vụ cho lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội là một quá trình tất yếu, đúng với quy luật của sự phát triển và được nhân dân đồng tình ủng hộ. Việc giải phóng mặt bằng, thu hồi đất ngày càng tăng, diễn ra ở nhiều nơi. Để bù đắp cho người bị thu hồi đất một phần thiệt thòi, Nhà nước ta đã ban hành nhiều chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, từng bước hoàn thiện theo hướng tạo điều kiện ngày càng tốt hơn cho người có đất thu hồi ổn định đời sống và sản xuất. Nhờ đó, trong những năm qua, hàng ngàn dự án với các công trình quy mô, hiệu quả đã được triển khai trên cả nước, đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân được nâng lên, tạo sự đồng thuận lớn trong xã hội.

Tuy nhiên, trên thực tế, việc thực hiện các dự án đã gặp phải không ít khó khăn vướng mắc, trong đó ách tắc nhiều nhất là công tác đền bù thiệt hại, tái định cư bởi đất đai gắn bó mật thiết với quyền lợi của người dân, là vấn đề lớn, phức tạp và rất nhạy cảm, trong khi các quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thường xuyên thay đổi dẫn tới tình trạng so bì, yêu sách, khiếu nại của người có đất thu hồi qua các dự án hoặc trong một dự án nhưng thực hiện thu

hồi đất qua nhiều năm.

Mặt khác, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hiện nay dù ngày càng hoàn thiện song trên thực tế vận dụng quy định pháp luật vào thực tiễn còn bất cập, như: chất lượng các khu tái định cư được xây dựng cũng chưa đáp ứng yêu cầu “có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” [20]; chưa chú trọng tạo việc làm mới, chuyển đổi nghề cho người có đất bị thu hồi; việc lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại một số dự án còn thiếu kiên quyết, thiếu dân chủ, công khai, minh bạch; chưa phát huy vai trò của các tổ chức quần chúng tham gia thực hiện, giám sát, phản biện thực hiện các dự án; chưa làm tốt công tác tuyên truyền, vận động, giải thích cho nhân dân hiểu rõ quy định của pháp luật hoặc né tránh, thiếu cương quyết, không giải quyết dứt điểm các vướng mắc, kiến nghị, làm cho việc giải phóng mặt bằng bị kéo dài nhiều năm, dẫn đến dự án treo hoặc khiếu nại khiếu kiện.... Trong khi đó, Nhà nước chưa thật quan tâm đầu tư đúng mức về kinh phí và nhân lực để thực hiện thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, tạo quỹ “đất sạch” triển khai khi có dự án đầu tư, chủ yếu khi có nhà đầu tư vào thì phối hợp lập phương án bồi thường, có khi vừa làm vừa “chạy thủ tục”.

Những vấn đề trên dẫn đến hiện tượng quy hoạch treo, khiếu nại, khiếu kiện kéo dài, vượt cấp, không chỉ làm ảnh hưởng đến triển khai dự án mà còn ảnh hưởng đến tình hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội, đặc biệt trong vùng triển khai dự án, có nơi đã tạo thành “điểm nóng”.

Đối với Thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai, là một đô thị trẻ mới được chia tách, thành lập, nâng cấp từ huyện lên thị xã (đô thị loại 4) vào 12/2003 và được xác định là vùng kinh tế động lực phía Đông của tỉnh Gia Lai. Do đó, cùng với sự phát triển chung của cả nước, của Tỉnh, Thị xã có sự chuyển mình hết sức nhanh chóng, với quyết tâm chính trị là trở thành đô thị loại 3 vào năm 2020 theo Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ thị xã nhiệm kỳ 2015-2020. Cùng với sự phát triển mọi mặt, tốc độ đô thị hóa ngày càng cao, nhu cầu về quỹ đất thực hiện các dự

án trên địa bàn thị xã ngày càng lớn, nên trong những năm qua việc thu hồi đất, đền bù giải phóng mặt bằng diễn ra khá mạnh mẽ. Đặc biệt, trên địa bàn còn có thể mạnh về hệ thống sông ngòi, đồi núi, rừng bao phủ...là tiềm năng lớn xây dựng các công trình thủy điện vừa và nhỏ. Song, điều đáng quan tâm là dù đạt được một số kết quả đáng kể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện các dự án thì vẫn còn đó những nỗi lo, những bức xúc, những hệ lụy cần có sự đánh giá đầy đủ để có đề xuất, kiến nghị mang tính căn cơ, góp phần tháo gỡ những hạn chế, tồn tại hiện nay đồng thời thực hiện tốt công tác tuyên truyền, định hướng để nhân dân hiểu rõ và chấp hành chủ trương, chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhằm triển khai các dự án một cách có hiệu quả nhất.

Vì vậy, chọn đề tài: **“pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất từ thực tiễn Thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai”** để làm luận văn tốt nghiệp, tác giả kỳ vọng trên cương vị công tác của mình kết quả nghiên cứu sẽ góp phần nhỏ bé kiến nghị hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan và nhất là tuyên truyền, giúp người dân hiểu rõ hơn về vấn đề này một cách tổng quan, toàn diện, đầy đủ từ lý luận đến thực tiễn.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là một trong những khâu hết sức quan trọng trong việc triển khai các dự án, công trình phục vụ cho quốc phòng, an ninh, lợi ích Quốc gia, lợi ích công cộng do đó thu hút được sự quan tâm của nhiều người, trong đó có giới nghiên cứu và cả các cơ quan lập pháp, hành pháp. Nhiều đề tài, luận án, công trình nghiên cứu, bài viết chuyên sâu về vấn đề này đã được thực hiện ở nhiều cấp độ khác nhau. Có thể kể đến một số công trình nghiên cứu:

- Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ: Nghiên cứu, đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đề xuất các giải pháp đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất đối với các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng chính trang đô thị, Cử nhân Đặng Thái Sơn, Viện Nghiên cứu Địa chính, năm 2004;

- Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở: Nghiên cứu, đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ đối với các khu vực thu hồi đất để phát triển công nghiệp trên địa bàn huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương nhằm đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi, ThS Nguyễn Văn Chiến - Viện Nghiên cứu quản lý đất đai năm 2009;

- Luận văn Thạc sĩ Luật học, chuyên ngành Luật kinh tế, đề tài: pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từ thực tiễn tỉnh Quảng Ninh của Nguyễn Thị Thùy Dương-Viện Đại học mở Hà nội- 2014;

- Ngân hàng thế giới (2010), báo cáo nghiên cứu hoàn thiện cơ chế giải quyết khiếu nại về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam.

- Ngân hàng thế giới (2010), báo cáo nghiên cứu về cơ chế xác định giá đất phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Việt Nam.

Ngoài ra có một số luận văn, bài viết khác nghiên cứu về vấn đề bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Những nghiên cứu trên đã có những phân tích, đánh giá chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Việt Nam qua các thời kỳ; phản ánh tương đối rõ nét vấn đề bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từ góc độ lý luận và thực tiễn từ đó đề xuất được các giải pháp góp phần hoàn thiện và thực hiện có hiệu quả pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Tuy nhiên, qua các nghiên cứu trên cũng cho thấy việc tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn luôn cần thiết cả về góc độ lý luận và thực tiễn.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Trong khuôn khổ Luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Luật học, tác giả hướng đến mục đích từ thực tiễn thực hiện pháp luật bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thị xã An Khê, đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi

đất trên cơ sở hệ thống hóa lý thuyết của chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Tuy tính mới không nhiều so với tình hình nghiên cứu đã được công bố nhưng luận văn hướng đến mục tiêu giải quyết một số nội dung sau:

- Hệ thống hóa các căn cứ khoa học, cơ sở lý luận của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Phân tích, đánh giá và thống kê, chỉ ra điểm chưa hợp lý của hệ thống pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, cụ thể trên địa bàn Thị xã An Khê-Tỉnh Gia Lai.

- Kiến nghị, đề xuất một số giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với người dân bị thu hồi đất.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu của đề tài là chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nói chung và thực tiễn áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn cụ thể là Thị xã An Khê-tỉnh Gia Lai; không xét đến trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.

- Phạm vi nghiên cứu: Thị xã An Khê được chia tách, thành lập từ năm 12/2003 đến nay. Do đó, luận văn tập trung đánh giá việc thực hiện chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án được triển khai trong giai đoạn từ 2005 đến 2015, trong đó có nêu 01 dự án điển hình đã triển khai trên địa bàn là công trình thủy điện An Khê-Kanak để làm rõ hơn các vấn đề tính cấp thiết đã đặt ra tại mục 1 phần mở đầu.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Để hoàn thành luận văn đảm bảo tính logic, bao quát, tổng hợp và chính xác, đặc biệt là với các số liệu về thực tiễn, về các dự án triển khai trên địa bàn để từ đó đánh giá kết quả đạt được, những tồn tại, vướng mắc nhằm đề xuất các giải pháp xác đáng cho việc hoàn thiện pháp luật và các công tác khác trong bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư, tác giả đã nghiên cứu và thực hiện đề tài trên cơ sở vận dụng một số phương pháp sau:

- Phương pháp luận của Triết học Mác xít (phương pháp duy vật biện chứng và phương pháp duy vật lịch sử) để phân tích những vấn đề đặt ra trong luận văn; tuân theo quy luật logic, tổng hợp, đối chiếu giữa lý luận và thực tiễn trên cơ sở quan điểm, chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước.

- Phương pháp nghiên cứu kế thừa và tổng hợp: Luận văn cũng sử dụng phương pháp xã hội học, thống kê, tổng hợp, so sánh, kế thừa, khai thác các tài liệu sẵn có tại địa phương như Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thị xã các nhiệm kỳ từ 2005 đến nay; Kế hoạch và chương trình hành động thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ của UBND thị xã; Quy hoạch, kế hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm; Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư thị xã và các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Bên cạnh đó, nghiên cứu và sử dụng các tư liệu nghiên cứu trước đây về lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thông qua các đề tài, công trình nghiên cứu, bài viết....ở các địa phương có điều kiện kinh tế-xã hội tương đồng, của các tác giả có uy tín.

- Phương pháp thu thập thông tin, số liệu và xử lý các thông tin, phân tích số liệu thu thập được. Phương pháp này thể hiện bởi hoạt động khảo sát, thu thập thông tin, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; số liệu về hiện trạng sử dụng đất; số liệu về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong phạm vi nghiên cứu đã đề ra.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Có thể nói rằng, hệ thống pháp luật về đất đai, trong đó có pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày càng hoàn thiện và có tính khả thi cao, góp phần mạnh mẽ vào việc tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho hoạt động quản lý Nhà nước, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nhân dân.

Tuy nhiên, cả lý luận cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật vào thực tế địa

phương, không chỉ riêng Thị xã An Khê vẫn còn những bất cập nhất định mà nguyên nhân có thể hệ thống pháp luật chưa thật sự hoàn chỉnh, chưa được hệ thống hóa một cách đồng bộ. Riêng đối với địa bàn Thị xã An Khê đề tài nghiên cứu này là tương đối mới, hơn nữa có đề cập đến việc thực hiện dự án thủy điện An Khê-Kanak, một công trình thủy điện lớn có tầm khu vực, có những đóng góp nhất định nhưng cũng không ít những hệ lụy kèm theo, được ví là “công trình sai lầm thế kỉ”, đã và đang là sự quan tâm rất lớn của nhân dân.

Do đó, đề tài có ý nghĩa không chỉ về mặt lý luận mà còn có ý nghĩa về mặt thực tiễn đáng kể, đó là:

Về lý luận: hệ thống hóa các căn cứ khoa học, cơ sở lý luận của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Đồng thời, kiến nghị, đề xuất một số giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với người dân bị thu hồi đất.

Về thực tiễn: phần nào giúp các nhà quản lý, nhân dân quan tâm có được cái nhìn đầy đủ, toàn diện về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong thời gian qua để từ đó có thể đánh giá, phân tích, điều chỉnh về chính sách, thực hiện tốt hơn cải cách hành chính trong lĩnh vực này; góp phần giúp nhân dân nhận thức đầy đủ hơn về quy định của pháp luật qua hệ thống hóa ở phần lý luận.

7. Cơ cấu của luận văn

Luận văn ngoài mở đầu, các nội dung yêu cầu khác của một luận văn tổ nghiệp Thạc sĩ thì nội dung chủ yếu gồm 3 chương, cụ thể là:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Chương 2: Thực tiễn áp dụng pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thị xã An Khê - tỉnh Gia Lai.

Chương 3: Một số giải pháp đề xuất nhằm hoàn thiện chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

1.1 Một số khái niệm cơ bản

1.1.1 Thu hồi đất và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại QSDĐ của người được Nhà nước trao QSDĐ hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai [38]. Như vậy, thu hồi đất được hiểu là một hành vi hành chính để Nhà nước thực hiện quyền quản lý của mình, khởi nguồn cho hoạt động bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà đề tài đang tập trung nghiên cứu.

Bồi thường được hiểu là một người nào đó có hành vi gây thiệt hại cho một người khác phải có trách nhiệm bù đắp những thiệt hại do hành vi của mình gây ra bằng cách xin lỗi (hình thức vô hình) hoặc bằng tiền hay bằng hiện vật khác (hình thức hữu hình).

Bồi thường còn được hiểu là đền bù bằng tiền những thiệt hại về vật chất và tinh thần mà mình phải chịu trách nhiệm [51, tr.82]. Trách nhiệm bồi thường được đặt ra khi một chủ thể có hành vi gây ra thiệt hại cho chủ thể khác trong xã hội.

Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được hiểu là bồi thường thiệt hại hay đền bù thiệt hại. Nhà nước ta đã quy định rất cụ thể, về thuật ngữ có thể thay đổi, sử dụng khác nhau tùy thời điểm để đảm bảo tính phù hợp như bồi thường hay đền bù hoặc đền bù thiệt hại, song xét cho cùng đó là việc Nhà nước, chủ đầu tư phải thực hiện trách nhiệm của mình đối với tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất khi tiến hành thu hồi đất.

Luật đất đai 2013; ND 43/2014/ND-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; ND 47/2014/ND-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi

Nhà nước thu hồi đất đều đề cập đến bồi thường, đó là: “Bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị QSDĐ đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất” [20] .

1.1.2. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

“Hỗ trợ” hay giúp đỡ, tương trợ trong dân gian được hiểu là sự đùm bọc, chia sẻ, thể hiện tinh thần đoàn kết, “lá lành đùm lá rách”, “lá rách ít đùm lá rách nhiều” để giúp đỡ người gặp khó khăn trong xã hội vượt qua hoạn nạn bằng vật chất hoặc tinh thần. “Hỗ trợ” là giúp đỡ lẫn nhau, giúp đỡ thêm vào [51,tr. 457].

Như trên đã nêu, việc thu hồi đất, dù sử dụng vào mục đích gì thì cá nhân, tổ chức (gọi chung là người có đất thu hồi) cũng bị thiệt hại và phải được bồi thường đồng thời được quan tâm hỗ trợ, tái định cư vì khi đất nông nghiệp bị thu hồi thì người dân sẽ khó khăn về lao động sản xuất; đất ở bị thu hồi sẽ khó khăn về cuộc sống, sinh hoạt; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp bị thu hồi thì ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh, thu nhập...Khi thu hồi đất, ngoài bồi thường những giá trị tổn thất tương ứng theo quy định của Nhà nước thì để đảm bảo bù đắp, giúp đỡ những người bị thu hồi đất nhanh chóng vượt qua khó khăn, ổn định cuộc sống và sản xuất, Nhà nước đã quy định việc hỗ trợ cho người sử dụng đất. “Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển” [38] . Khoản 2, Điều 83, Luật đất đai năm 2013 cũng quy định các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm: hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở; hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở; hỗ trợ khác.

1.1.3. Tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Thông thường, tái định cư được hiểu là ổn định nơi ở trở lại, xây dựng lại [51, tr.885] hay nói cách khác là việc di chuyển đến một nơi khác với nơi ở trước đây để sinh sống và làm ăn, di chuyển đến nơi ở mới và các hoạt động hỗ trợ để gây dựng lại cuộc sống, thu nhập, cơ sở vật chất, tinh thần cho người bị thu hồi đất, giảm nhẹ các tác động xấu về kinh tế - xã hội đối với một bộ phận dân cư bị Nhà nước thu hồi đất phục vụ lợi ích, sự phát triển chung.

Qua quá trình tìm hiểu, nghiên cứu cho thấy, trách nhiệm bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất được quy định cụ thể với mục tiêu hướng đến là “an cư lạc nghiệp” cho người có đất thu hồi.

Như vậy, tái định cư là một khái niệm mang nội hàm khá rộng, dùng để chỉ những ảnh hưởng tác động đến đời sống của người dân do bị mất tài sản và nguồn thu nhập trong quá trình phát triển dự án gây ra, bất kể có phải di chuyển hay không và các chương trình nhằm khôi phục cuộc sống của họ. Tái định cư theo nghĩa hẹp là quá trình di chuyển người dân đến nơi ở mới bằng cách bồi thường bằng nhà ở hay bồi thường bằng giao đất ở mới hoặc bồi thường bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở.

1.2 Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1.2.1. Khái niệm pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

Chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được hiểu là một chính sách công không chỉ liên quan đến đất đai, tài chính mà còn là an ninh, chính trị, là an sinh xã hội. Và cho đến nay, chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn còn nhiều quan niệm, cách hiểu khác nhau, cách vận dụng khác nhau. Có những quan niệm cho rằng đất đai là một thứ hàng hóa và khi Nhà nước thu hồi đất thì trả cho người đang có quyền sử dụng đất một số tiền tương ứng. Cũng có quan niệm cho rằng đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý nên khi Nhà nước thu hồi đất chỉ trả một phần kinh phí

gọi là bồi thường. Mỗi quan điểm đều có mặt tích cực và hạn chế của nó, bởi lẽ đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, không phải là hàng hóa để trao đổi, đất đai cũng là thành quả của cách mạng, của toàn thể nhân dân mà Nhà nước là đại diện quản lý nên không thể thu hồi, sử dụng tùy tiện mà phải làm sao để hài hòa các lợi ích.

Chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có thể hiểu là “các quan điểm, chủ trương và biện pháp tổ chức thực hiện của các cơ quan Nhà nước đối với những người có đất thu hồi nhằm đạt tới sự hài hòa, hiệu quả về lợi ích một cách bền vững nhất” [21].

Luật đất đai là hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội liên quan đến việc sở hữu, quản lý, bảo vệ và sử dụng đất. Đối tượng điều chỉnh của luật đất đai là những quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình tổ chức và cá nhân trực tiếp chiếm hữu, quản lý, sử dụng đất đai nhằm sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả. Phương pháp điều chỉnh của luật đất đai là phương pháp mệnh lệnh hành chính, mang tính quyền uy và phương pháp bình đẳng thỏa thuận. Thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là một trong những hoạt động thuộc phạm vi điều chỉnh của luật đất đai.

Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hình thành trên cơ sở chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước và lợi ích chính đáng của người dân, được hiểu là tổng thể hệ thống các văn bản liên quan điều chỉnh các quan hệ, các hoạt động khi Nhà nước thu hồi đất và bồi thường cho người có đất thu hồi.

1.2.2. Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1.2.2.1. Nguyên tắc và mục tiêu bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Ngay trong thời kỳ đầu thành lập nước, tại Nghị định 151/TTg ngày 14/01/1959 của Hội đồng Chính phủ quy định “Thê lệ tạm thời về trưng dụng ruộng đất”, tại Chương II đã đề cập việc “bồi thường cho người có ruộng đất bị trưng dụng”. Và sau này, qua các giai đoạn của quá trình phát triển, đặc biệt là vào thời kỳ đổi mới, đất nước ta bước vào xây dựng công nghiệp hóa, hiện đại

hóa đất nước, quá trình đô thị hóa diễn ra trên diện rộng, công tác quản lý đất đai, trong đó có bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày càng được quan tâm từ chủ trương, chính sách đến các văn bản pháp quy điều chỉnh. Tuy mỗi thời kỳ khác nhau có những quan niệm, quy định khác nhau cho phù hợp thực tiễn nhưng chung nhất, việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xác định là phải đảm bảo nguyên tắc và mục tiêu đặt ra, cụ thể là:

-Về nguyên tắc: phải đảm bảo nguyên tắc công bằng, hiệu quả, dân chủ, tiết kiệm ngân sách và hỗ trợ người khó khăn khi bị thu hồi đất. Biểu hiện cụ thể của những nguyên tắc này là khi thu hồi phải đảm bảo sự công bằng về giá đất, về mức hỗ trợ, về đối tượng thụ hưởng, về địa vị pháp lý...giữa các đối tượng thu hồi, giữa người bị thu hồi với Nhà nước hay chủ đầu tư đảm bảo sự hài hòa về lợi ích, minh bạch về mọi vấn đề liên quan, làm sao để người dân tự nguyện giao đất thực hiện dự án, công trình phát triển đô thị, phát triển kinh tế-xã hội, đảm bảo quốc phòng-an ninh.

Các phương án thu hồi, đền bù, hỗ trợ, tái định cư phải được công khai, tham vấn ý kiến nhân dân, tạo sự đồng thuận trong xã hội, đảm bảo lợi ích tập thể và lợi ích cá nhân, quan tâm đến việc thực hiện các chính sách an sinh xã hội đối với những người trực tiếp bị ảnh hưởng, nhất là với các trường hợp đặc biệt khó khăn với tinh thần đoàn kết, tương trợ, hướng đến việc ổn định, phát triển vùng dự án.

-Về mục tiêu: phải đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi đất, tạo điều kiện để người bị thu hồi đất có cuộc sống bằng hoặc tốt hơn trước khi mất đất, ổn định cuộc sống và ổn định việc làm.

1.2.2.2. Các quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Có thể nói, đất đai là một trong những lĩnh vực có nhiều văn bản điều chỉnh và thường xuyên có bổ sung, sửa đổi, kế thừa nhất. Hiện nay, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đều đã ban hành và có hiệu lực. Song trên thực tế, khi giải quyết các vấn đề về đất đai, trong đó có bồi thường,

hỗ trợ, tái định cư vẫn phải xem xét các văn bản cũ để suy xét nguồn gốc đất, xác định chủ sử dụng...Có thể nêu một số văn bản chủ yếu, đó là:

- Luật đất đai năm 1987; Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung 1998, 2001; Luật đất đai 2003; 2013.

- Quyết định 186/HĐBT ngày 31/5/1990 Quy định về việc đền bù thiệt hại đối với đất nông nghiệp và đất có rừng, người sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác phải đền bù thiệt hại về đất nông nghiệp, đất có rừng cho Nhà nước và đền bù thiệt hại về tài sản cho người có đất bị thu hồi để giao cho người sử dụng; mức đền bù do Nhà nước quy định theo từng loại đất và tài sản trên đất.

- Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ; Nghị định số 90/CP ngày 17/8/1994 về đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 về đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003;-Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Nghị định 47/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Thông tư 37/2014/TT-BTN-MT, ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

a) Về bồi thường:

*** Bồi thường về đất:**

Khi có Luật Đất đai năm 2003, Chính phủ ban hành Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Nghị định số 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ quy định: ngoài bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng như Nghị định số 22/1998/NĐ-CP, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP còn quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án phát triển kinh tế theo Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003; quy định đối với những dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), nếu việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo yêu cầu của nhà tài trợ khác với quy định tại Nghị định 197/2004/NĐ-CP thì trước khi ký Điều ước quốc tế, cơ quan chủ quản đầu tư phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. Trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với quy định tại Nghị định này thì áp dụng theo quy định của Điều ước quốc tế đó. Bồi thường về đất trong giai đoạn này, đây là nội dung quan trọng và phức tạp nhất bởi lẽ hàng loạt dự án được thực hiện, cả nước như một đại công trường, nhu cầu về phát triển đô thị nóng lên, xu hướng đô thị hóa ngày càng cao, thị trường bất động sản hết sức sôi động. Nhà nước đã quy định về bồi thường đất ở, đất nông nghiệp và các loại đất khác; Quy định về diện tích đất được bồi thường là đất ở cho các trường hợp sử dụng đất cụ thể; Quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất ở để tính bồi thường cho sát

với giá thị trường trong điều kiện bình thường; Quy định tỷ lệ phân chia đất ở trong trường hợp người sử dụng đất là thuê của nhà nước, nhà chung cư cao tầng; quy định tỷ lệ bồi thường đối với các loại đất mà Nhà nước chỉ thu hồi tạm thời để phục vụ cho thi công; quy định xử lý về bồi thường, hỗ trợ với một số trường hợp đặc biệt như nhà thầu thi công gây mất an toàn cho hộ dân, làm mất đường đi, gây ngập úng v.v...

Luật đất đai 2013 kế thừa những thành tựu của Luật đất đai 2003 và khắc phục cơ bản các hạn chế, bất cập nhất định của Luật đất đai 2003. Trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Luật đất đai 2013 có những quy định chặt chẽ và được cụ thể hóa tại Nghị định 47/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo khi Nhà nước thu hồi đất;

Bồi thường về đất ở; Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân;

Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Bồi thường đối với các trường hợp sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; trường hợp cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng

nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Mức bồi thường cụ thể cho từng nội dung, phương pháp tính giá trị bồi thường được quy định cụ thể tại Nghị định 47/2014/NĐ-CP và Thông tư 37/2014/TT-BTN-MT, ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

* Bồi thường về tài sản:

Thông thường đất đai, nhất là đất ở và đất sản xuất phi nông nghiệp khi thu hồi có gắn liền với nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất. Khi đó, người có đất thu hồi được bồi thường theo các quy định.

Trước đây, áp dụng Nghị định số 22/1998/NĐ-CP và Nghị định 197/2004/NĐ-CP việc đền bù thiệt hại về tài sản được phân thành hai loại: loại có công trình kiên cố thì đền bù theo giá trị còn lại của công trình nhân (X) với đơn giá xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương; loại có công trình đơn giản như nhà cấp 4, nhà tạm mức đền bù tính bằng 100% giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, tức là đã có sự phân biệt về mức đền bù giữa công trình kiên cố với công trình không kiên cố theo hướng quan tâm những người có điều kiện sống khó khăn hơn (nhà cấp 4, nhà tạm thì không phân biệt nhà mới hay nhà cũ đều được đền bù bằng 100% giá trị xây mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương). Tài sản của hộ gia đình, cá nhân xây dựng trên đất đủ điều kiện thì được bồi thường 100% theo giá trị xây mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, không phân biệt quy mô, kết cấu, thời gian xây dựng, tức là đền bù theo theo chất lượng còn lại đối với nhà kiên cố như nhà mái bằng, nhà tầng, nhà biệt thự còn nhà cấp 4 và nhà tạm thì được đền bù 100% theo giá xây mới.

Quy định về việc tính đơn giá vận chuyển đối với những công trình có thể tháo dời để di chuyển; quy định xử lý đối với các trường hợp nhà và công trình

chỉ bị phá dỡ một phần; quy định xử lý đối với tài sản sau thu hồi có giá trị lớn thì phải thu hồi và tổ chức bán đấu giá để giảm trừ tiền đầu tư cho công trình.

Hiện nay, theo Nghị định 47/2014/NĐ-CP thì việc bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Khoản 2 Điều 89 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó.

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng (=) tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân (x) với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$T_{gt} = G_1 - \frac{G_1}{T} \times T_1$$

(Trong đó: T_{gt} là giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại; G_1 là giá trị xây mới nhà, công trình bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành; T là thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại; T_1 là thời gian mà nhà, công trình bị thiệt hại đã qua sử dụng).

Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử

dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi như trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.

Quy định Bồi thường về di chuyển mồ mả: đối với việc di chuyển mồ mả, mức tiền bồi thường được tính cho chi phí về đất đai, đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp; bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu ...

Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi trong đó đối với cây hàng năm: mức bồi thường đối với cây hàng năm bằng giá trị sản lượng thu hoạch của một (01) vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của một (01) vụ thu hoạch được tính theo năng suất cao nhất trong ba (03) năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương theo thời giá trung bình của nông sản cùng loại ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất; đối với cây lâu năm: được bồi thường theo giá trị hiện có của

vườn cây, giá trị này không bao gồm giá trị QSDĐ.

b) Về hỗ trợ

Hỗ trợ và tái định cư là những vấn đề được đặt ra khá sớm trong pháp luật về đất đai, trong giai đoạn từ Luật đất đai năm 2003 trở lại đây có sự quy định căn cơ và thấu đáo hơn. Đó là:

Quy định về nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ; Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật.

Nghị định 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 69/2009/NĐ-CP có đề cập đến hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; Quy định về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính từ hoạt động kinh doanh, dịch vụ khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi từ 30% diện tích đất nông nghiệp trở lên thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP. Tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ bằng 30% một năm thu nhập sau thuế tính theo mức thu nhập bình quân

của 3 năm trước đó được cơ quan thuế xác nhận.

Về hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm: Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 21 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP mà không có đất để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong các hình thức bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Về hỗ trợ khác: căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định một số biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất, các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư; trường hợp đặc biệt trình Thủ tướng Chính phủ quyết định; tiền hỗ trợ khác do người được giao đất, thuê đất nhà nước thu hồi chi trả. Luật đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định rõ mức hỗ trợ cụ thể đối với một số trường hợp cụ thể như diện tích hỗ trợ, mức hỗ trợ đối với đất vườn, ao liền kề với đất ở trong cùng một thửa đất có nhà ở.

Kế thừa các quy định tại Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Nghị định 47/2014/NĐ-CP và Nghị định 63/2015/NĐ-CP về chính sách đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi đất đều có quy định về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm. Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.

Quy định về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập

chính từ hoạt động kinh doanh, dịch vụ khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm. Nhằm đảm bảo sinh kế cho người có đất bị thu hồi, Luật quy định về các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại Điều 83, 84 Luật Đất đai năm 2013 như hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tạo việc làm, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở và một số khoản hỗ trợ khác do Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định.

Một số quy định cụ thể của Nghị định 47/2014/NĐ-CP:

+ Về hỗ trợ ổn định đời sống: Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế-xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là không quá 24 tháng.

Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng; Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

+ Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm: Hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất,

kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp; Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

+ Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương; Mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ điều kiện thực tế của địa phương.

c) Về tái định cư

Nhìn chung, pháp luật về đất đai đã có những quy định ngày càng hoàn thiện về tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Đối với Luật đất đai 2003, 2013; Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Nghị định 69/2009/NĐ-CP và đặc biệt là Nghị định 47/2014/NĐ-CP có các quy định cụ thể:

Về lập và thực hiện dự án tái định cư theo hướng: UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất. Quy định khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền. Quy định việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.

Về nguyên tắc bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở: Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng; giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do UBND cấp tỉnh quyết định; Quy định trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường,

hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Về bố trí tái định cư: Hộ gia đình bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích còn lại thấp hơn hạn mức giao đất ở mới tại địa phương và không phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư. Việc bố trí tái định cư phải thông báo công khai cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư về các nội dung như địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư và dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

Về diện tích, giá đất và giá nhà tái định cư: Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư. Đối với dự án khu tái định cư tập trung có phân kỳ xây dựng theo các dự án thành phần thì tiến độ thu hồi đất và hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư được thực hiện theo tiến độ của từng dự án thành phần nhưng các công trình cơ sở hạ tầng của từng dự án thành phần trong khu tái định cư phải bảo đảm kết nối theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Suất tái định cư tối thiểu quy định tại Khoản 4 Điều 86 của Luật Đất đai được quy định bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương và diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tái định cư tối thiểu tương đương với giá trị

một suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tái định cư. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo phương án thì thực hiện thanh toán bằng tiền phần chênh lệch đó theo quy định.

Theo quy định tại Điều 93 Luật Đất đai năm 2013, trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, người có đất bị thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả; trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc Nhà nước.

1.2.2.3 Trình tự, thủ tục thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Hiện nay, một trong những vấn đề mà người dân đặc biệt quan tâm là trình tự, thủ tục thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bởi một phần là do tác động lớn của việc thu hồi đất, phần quan trọng hơn là việc thực hiện công khai, minh bạch, đúng quy định về trình tự, thủ tục sẽ là cơ sở để người dân cảm thấy yên tâm vì họ được tham gia vào quá trình đó, coi đó như là một công cụ đảm bảo quyền lợi của mình và ràng buộc trách nhiệm của các chủ thể tiến hành thu hồi đất. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày càng chặt chẽ, mở rộng và phát huy dân chủ, đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch, quy định chi tiết [38]. Cụ thể là:

- Thông báo thu hồi đất

- + Thời hạn thông báo: chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp (trước khi tiến hành thu hồi đất), cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết.

- + Nội dung thông báo: bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát,

đo đạc, kiểm đếm.

-Thu hồi đất

+ UBND cấp tỉnh: có thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn; đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

+ UBND cấp huyện: có thẩm quyền thu hồi đất đối với đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Trường hợp khu đất thu hồi quyền quyết định thu hồi đất thuộc cấp tỉnh hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất

- Kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất

Sau khi có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền, UBND cấp xã có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Người có đất bị thu hồi phải phối hợp với UBND cấp xã thực hiện. Trường hợp người có đất bị thu hồi không hợp tác thì phía UBND cấp xã phải vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện. Nếu không thuyết phục được thì mới tiến hành biện pháp cưỡng chế thu hồi đất.

- Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng tổ chức, cá nhân, hộ gia đình bị thu hồi đất, trên cơ sở tổng hợp số liệu kiểm kê, xử lý các thông tin liên quan của từng trường hợp; áp giá tính giá trị bồi thường về đất, tài sản trên đất.

- Niêm yết công khai phương án lấy ý kiến của nhân dân

Sau khi phương án chi tiết được lập, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến của nhân dân nhất là các đối tượng bị thu hồi đất. Hình

thức lấy ý kiến là tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi. Việc lấy ý kiến phải được lập thành văn bản.

- Hoàn chỉnh phương án

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các đối tượng có đất bị thu hồi, đại diện chính quyền, đoàn thể ở cơ sở, Tổ chức bồi thường tiếp thu, hoàn chỉnh phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cơ quan chuyên môn thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phê duyệt phương án chi tiết và tổ chức triển khai thực hiện: UBND cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật đất đai năm 2013 quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày.

- Tổ chức chi trả bồi thường: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

Trình tự, thủ tục thu hồi đất, quy trình bồi thường, hỗ trợ tái định cư được pháp luật đất đai quy định rất cụ thể, đảm bảo quá trình thu hồi đất được tiến hành một cách hiệu quả.

1.2.2.4 Khiếu nại và thể chế giải quyết khiếu nại trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Phải xác định rằng, một trong những lĩnh vực hiện nay rất phức tạp, nhạy cảm, tác động đến nhiều đối tượng, gắn bó chặt chẽ với quyền lợi của người dân và dễ phát sinh vướng mắc, khiếu nại, kiến nghị nhất đó là đất đai, trong đó có thu hồi, giải phóng mặt bằng. Khiếu nại nói chung, khiếu nại về bồi thường, tái định cư nói riêng là quyền cơ bản của công dân, được Hiến pháp ghi nhận, thể hiện bản chất tốt đẹp của chế độ ta, Nhà nước ta và luôn được cơ quan có thẩm

quyền tập trung giải quyết kịp thời, thấu tình đạt lý, coi đó là việc thực hiện các quyền cơ bản của công dân, là công cụ pháp lý để công dân bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi bị xâm hại, là một trong những cách thức để công dân thực hiện quyền dân chủ trực tiếp, góp phần tham gia quản lý Nhà nước, quản lý xã hội.

Vì hệ thống pháp luật về đất đai, các quy định khác của pháp luật cũng như cơ chế chính sách có những bất cập, thiếu sót, hạn chế nhất định nên khi thụ lý, giải quyết các vướng mắc, khiếu nại, kiến nghị về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần lưu ý đến điều kiện về chính trị, kinh tế, xã hội; hệ thống pháp luật nói chung, pháp luật về đất đai, khiếu nại nói riêng, sự hiểu biết pháp luật và ý thức chấp hành pháp luật của cá nhân, tổ chức khiếu nại về bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, cũng như các nhân tố tác động khác như phong tục, tập quán...và đặc biệt, phải đặt mình vào vị trí của người bị thu hồi đất để thấu hiểu, chia sẻ và giải quyết thấu đáo, đồng thời động viên, tuyên truyền để nhân dân hiểu.

Trong thực tiễn, vướng mắc thường xảy ra đó là đất đai đã sử dụng ổn định lâu dài nhưng chưa hoàn tất thủ tục theo quy định, chuyển nhượng qua nhiều chủ nhưng không làm thủ tục, đất giao nhận khoán từ thời bao cấp nhưng mất giấy tờ, đất dân sử dụng lâu năm xây dựng công trình, tài sản gắn với đất không phù hợp quy hoạch, đất khai hoang xâm phạm canh..., hay có thể nói cách khác là đất đai có nguồn gốc phức tạp; vướng mắc về giá đất không sát với thực tế thị trường, nhất là giá đất nông nghiệp chưa phản ánh đúng khả năng sinh lợi từ sản xuất, về xác định giá trị bồi thường các tài sản gắn với đất chưa phù hợp, về phương án hỗ trợ, về di dời tái định cư, về thời gian triển khai dự án gây khó khăn cho người phải di dờinếu những vấn đề đặt ra đó không được giải quyết thấu đáo ắt đây là một trong những nguồn gốc, căn nguyên chính dẫn đến khiếu nại, kiến nghị. Vậy nên, cần lưu ý thể chế giải quyết khiếu nại về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như sau:

Thẩm quyền giải quyết khiếu nại đất đai, bồi thường, tái định cư là một bộ phận của thẩm quyền giải quyết khiếu nại nói chung. Nếu thực sự cầu thị và để triển khai các dự án nhanh chóng, hiệu quả thì điều quan trọng là Tổ chức làm công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải nắm chắc các vướng mắc về cơ chế, chính sách, về thực tiễn áp dụng và cả tâm tư, nguyện vọng của các bên để tập trung giải quyết trên một thể chế nhất định, hợp lý hợp tình.

Vậy nên, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quyền thực thi công vụ có trách nhiệm tiếp nhận, giải quyết kịp thời, đúng pháp luật các kiến nghị, khiếu nại, xử lý người vi phạm (nếu có); áp dụng biện pháp cần thiết nhằm ngăn chặn thiệt hại có thể xảy ra; bảo đảm cho quyết định giải quyết khiếu nại được thi hành nghiêm chỉnh và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.

Hiện nay, về cơ bản, thể chế giải quyết kiến nghị, khiếu nại là:

+ Thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu thuộc về người có quyết định hành chính, hành vi hành chính; khiếu nại lần hai do Thủ trưởng cơ quan cấp trên trực tiếp của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu giải quyết theo quy định.

Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn (gọi chung là cấp xã), Thủ trưởng cơ quan thuộc UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có thẩm quyền giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình, của người có trách nhiệm do mình quản lý trực tiếp.

Chủ tịch UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là cấp huyện) có thẩm quyền: Giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình. Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính mà Chủ tịch UBND cấp xã, Thủ trưởng cơ quan thuộc UBND huyện đã giải quyết nhưng còn có khiếu nại hoặc đã giải quyết lần đầu nhưng còn có khiếu nại hoặc khiếu nại lần đầu đã hết thời hạn nhưng chưa được giải quyết.

Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là cấp tỉnh) có thẩm quyền: giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình; giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính hành vi hành chính của chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện, giám đốc sở và cấp tương đương đã giải quyết lần đầu nhưng còn có khiếu nại hoặc khiếu nại lần đầu đã hết thời hạn nhưng chưa được giải quyết; giải quyết tranh chấp về thẩm quyền giải quyết khiếu nại giữa các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của mình.

+ Trình tự, thủ tục khiếu nại và giải quyết khiếu nại lần đầu:

Trình tự, thủ tục khiếu nại lần đầu: khi có căn cứ cho rằng quyết định hành chính, hành vi hành chính trái pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình thì người khiếu nại khiếu nại lần đầu đến người đã ra quyết định hành chính hoặc cơ quan có người có hành vi hành chính hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính năm 2010.

Luật Khiếu nại quy định thời hiệu khiếu nại là 90 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được có hành vi hành chính. Trong trường hợp ốm đau, thiên tai, địch họa, đi công tác, học tập xa hoặc vì trở ngại khách quan khác mà người khiếu nại không thực hiện được quyền khiếu nại theo đúng thời hiệu, thì thời gian trở ngại không tính vào thời hiệu khiếu nại.

Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại lần đầu: Thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 30 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết; đối với vụ việc phức tạp có thể kéo dài hơn nhưng không quá 45 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết; ở vùng sâu, vùng xa đi lại khó khăn thì thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 45, kể từ ngày thụ lý giải quyết; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết có thể kéo dài hơn, nhưng không quá 60 ngày, kể từ ngày thụ lý giải quyết [40] .

+ Trình tự, thủ tục khiếu nại và giải quyết khiếu nại lần hai:

Trình tự, thủ tục khiếu nại lần hai: Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày hết thời hạn giải quyết khiếu nại quy định tại Điều 28 của Luật Khiếu nại mà khiếu nại lần đầu không được giải quyết hoặc kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai; đối với vùng sâu, vùng xa đi lại khó khăn thì thời hạn có thể kéo dài hơn nhưng không quá 45 ngày.

Trường hợp khiếu nại lần hai thì người khiếu nại phải gửi đơn kèm theo quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu, các tài liệu có liên quan cho người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai.

Hết thời hạn giải quyết khiếu nại quy định tại Điều 28 của Luật Khiếu nại mà khiếu nại lần đầu không được giải quyết hoặc người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại lần hai: Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết của mình và không thuộc một trong các trường hợp không được thụ lý giải quyết. Trong thời gian 45 ngày hoặc không quá 60 ngày, kể từ ngày có thông báo thụ lý; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết khiếu nại có thể kéo dài hơn, nhưng không quá 70 ngày, kể từ ngày thụ lý, người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai phải ra quyết định giải quyết khiếu nại. Bước thẩm tra, xác minh, thu thập chứng cứ và lập hồ sơ giải quyết khiếu nại cũng giống như lần đầu [40].

Trong thực tiễn hiện nay, ít có trường hợp chỉ khiếu nại một lần, một cấp. Do đó, cần lưu ý đến nguyện vọng chính đáng của người dân và giải quyết thấu đáo, kịp thời, coi trọng công tác hòa giải.

Kết luận chương 1

Tóm lại, qua hệ thống hóa các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong hơn 10 năm qua cho thấy: hệ thống pháp luật đất đai, trong

đó có thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày càng hoàn thiện, góp phần giải quyết căn cơ, thấu đáo nguyện vọng chính đáng của người dân, tạo hành lang pháp lý tin cậy khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ cho các mục đích khác nhau. Tuy nhiên, bên cạnh đó, các văn bản này còn bộc lộ nhiều bất cập, trong đó có các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Các chế định bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên thực tế đã chưa thể chế hóa, truyền tải hết nội dung mang tính nguyên tắc để thực hiện thống nhất khi xử lý những vấn đề phức tạp phát sinh trong thực tiễn thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại các địa phương.

Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có những điểm mới hơn so với Luật đất đai 2003 về thu hồi đất, bồi thường, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai trên thực tế, đồng thời khắc phục tình trạng tùy tiện trong thu hồi đất; quy định tiêu chí phải vì lợi ích quốc gia, lợi ích chung của cộng đồng từ đó các dự án mà Nhà nước thu hồi đất căn cứ vào ý nghĩa, tính chất quan trọng của dự án với việc phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia, lợi ích chung của cộng đồng, không phân biệt dự án đó là của thành phần kinh tế nào; quy định theo hướng kiểm soát chặt chẽ hơn và thu hẹp hơn các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, quy định cụ thể trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, vì lợi ích quốc gia, công cộng, phát triển kinh tế-xã hội; nguyên tắc, điều kiện, trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và thực hiện cưỡng chế quyết định thu hồi đất.

Tuy nhiên, pháp luật về đất đai, nhất là sau khi có Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, đã có nhiều điểm khắc phục tồn tại của luật cũ song vẫn còn đó nhiều bất cập cần quan tâm giải quyết như quy định về giá đất sát, phù hợp với giá đất thực tế; nơi tái định cư bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ...nhưng không có quy định cụ thể thế nào là giá đất sát, phù hợp thực tế, thế nào là tái định cư tốt hơn nơi ở cũ nên nó mang tính định tính khá cao. Bên cạnh

đó, các quy định về bồi thường tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu; về hỗ trợ, về tái định cư đều mang lại cảm giác hành chính, mệnh lệnh của cơ quan Nhà nước mà không phải thỏa thuận bình đẳng và ở đây người có đất thu hồi bao giờ cũng như ở thế thiệt thòi, thấp hơn Nhà nước và chủ đầu tư. Vì vậy, cần thiết phải có sự kết hợp nghiên cứu với kết quả thực tiễn áp dụng tại địa phương để đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện những bất cập, tồn tại đang hiện hữu.

Chương 2
THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ,
TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN
ĐỊA BÀN THỊ XÃ AN KHÊ, TỈNH GIA LAI

2.1. Tổng quan về điều kiện kinh tế - xã hội Thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai

2.1.1. Vị trí địa lý và điều kiện tự nhiên

Thị xã An Khê được thành lập ngày 09/12/2003, khi huyện An Khê được chia thành thị xã An Khê và huyện Đak Pơ. Thị xã An Khê được xác định là đô thị quan trọng, vùng kinh tế động lực phía Đông tỉnh Gia Lai, là cửa ngõ giao lưu, giao thương giữa tỉnh Gia Lai với các tỉnh Duyên hải Miền Trung.

Đông: Giáp huyện Vĩnh Thạnh và huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

Tây: Giáp huyện Đak Pơ.

Nam: Giáp huyện Kông Chro.

Bắc: Giáp huyện Kbang.

Tổng diện tích: 20.006,78 ha

Trong đó [46]:

- Đất nông nghiệp: 16.540,02 ha chiếm 82,67%, gồm:

+ Đất sản xuất nông nghiệp: 12.353,46 ha chiếm 61,75% so với tổng diện tích (trong đó: Đất trồng cây hàng năm: 10.845,28 ha chiếm 54,21% so với diện tích toàn thị xã và gồm có đất trồng lúa 1.655,15 ha chiếm 8,27% tổng diện tích, đất trồng cây hàng năm khác 9.190,14 ha chiếm 45,94% so với tổng diện tích toàn thị xã; Đất trồng cây lâu năm: 1.508,18 ha chiếm 7,54% tổng diện tích thị xã).

+ Đất lâm nghiệp: 3.954,94 ha chiếm 19,77% (trong đó: Đất rừng sản xuất 3.779,01 ha chiếm 18,89% ; Đất rừng phòng hộ: 175,93 ha chiếm 0,88% gồm toàn bộ là rừng tự nhiên phòng hộ).

+ Đất nuôi trồng thủy sản: 231,62 ha chiếm 1,16% tổng diện tích thị xã.

- Đất phi nông nghiệp: 3.345,10 ha chiếm 16,71%, gồm:

+ Hộ gia đình, cá nhân: 622,12 ha

Đất ở nông thôn: 285,41 ha chiếm 1,42% diện tích tự nhiên của thị xã và do hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Đất ở đô thị: 343,86 ha chiếm 1,71% diện tích tự nhiên của thị xã và do hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

+ Tổ chức kinh tế: 1.023,65 ha

+ Cơ quan, đơn vị của nhà nước: 746,78 ha

+ Tổ chức sự nghiệp: 95,05 ha

+ Cộng đồng dân cư: 15,32 ha

- Đất chưa sử dụng: 121,66 ha chiếm 0,61%

Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất được tiến hành thường xuyên và tổ chức cấp đại trà, lũy kế từ trước đến nay đã cấp được 20.871 giấy chứng nhận QSD đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân với diện tích 9.892,20 ha, đạt tỷ lệ 87,0% diện tích đo đạc[47].

2.1.2. Tình hình phát triển kinh tế- xã hội

Tổng giá trị sản xuất (tính theo giá cố định năm 1994) hàng năm ước thực hiện là 3.516,378 tỷ đồng, Trong đó: Công nghiệp - Xây dựng là 1.814,825 tỷ đồng; Thương mại - Dịch vụ là 1.505,000 tỷ đồng; Nông - Lâm nghiệp là 196,553 tỷ đồng. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng, trong đó công nghiệp xây - xây dựng chiếm 62,77%, dịch vụ chiếm 27,62%, nông - lâm nghiệp chiếm 9,61%. Tổng thu ngân sách trên địa bàn phân cấp thị xã thu hàng năm là khoảng 90, 5 tỷ đồng, trong đó thu cấp quyền sử dụng đất: 32,5 tỷ đồng [46].

Tổng dân số toàn thị xã tính đến năm 2015 là 65.896 người, trong đó: Dân số đô thị 43.517 người, chiếm 66,04% tổng dân số. Dân số nông thôn 22.379 người, chiếm 33,96% tổng dân số. Tỷ lệ phát triển dân số năm 2015 là 1,05%, trong đó tăng tự nhiên 1,03%, dân số tự nhiên của thị xã đang có xu hướng giảm dần qua các năm, ngược lại tỷ lệ gia tăng dân số tăng cơ học có xu hướng tăng do việc đẩy nhanh phát triển công nghiệp, dịch vụ và đô thị hóa.

Tổng số lao động trong độ tuổi của thị xã có 34.693 lao động, chiếm 53% tổng dân số, trong đó: lao động nông lâm nghiệp, thủy sản là 14.995 lao động,

chiếm 61%, lao động trong lĩnh vực phi nông nghiệp và trong các cơ quan hành chính là 9.588 lao động, chiếm 39%, cơ cấu này đang chuyển dịch theo hướng tăng lao động đã qua đào tạo, làm trong lĩnh vực phi nông nghiệp[46].

Trong những năm gần đây do sản xuất phát triển, đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân ngày càng được nâng cao. Tuy nhiên, thu nhập bình quân còn có sự chênh lệch khá lớn giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn. Tỷ lệ hộ nghèo trên địa bàn thị xã năm 2015 còn 1,58%, theo tiêu chí mới năm 2016 tỷ lệ hộ nghèo chiếm 4,09% (trong đó: khu vực thành thị chiếm 3,04%, khu vực nông thôn chiếm 6,11%). Tỷ lệ gia đình văn hóa đạt trên 70% [46].

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai

2.2.1. Những thuận lợi và khó khăn của địa phương về kinh tế- xã hội

- Thuận lợi: Đi qua Thị xã có Quốc lộ 19 – trục giao thông huyết mạch quan trọng nối các tỉnh Duyên hải Miền Trung với Tây Nguyên và các tỉnh Đông Bắc Campuchia, gần với Quy Nhơn-nơi có nhiều công trình công nghiệp và du lịch, cảng biển của tỉnh Bình Định, bậc thềm chuyển tiếp giữa miền Trung và Tây Nguyên. Là địa bàn có vị trí chiến lược về quốc phòng, an ninh.

Với vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên như trên, An Khê có nhiều lợi thế trong trao đổi liên vùng về kinh tế - xã hội, thu hút khoa học kỹ thuật, vốn, lao động cũng như tiêu thụ sản phẩm. Đồng thời với tiềm lực sẵn có của mình, An Khê còn là đầu mối quan hệ giao lưu kinh tế của các huyện Kông Chro, Đak Pơ và huyện K'Bang. An Khê được Tỉnh Gia Lai xác định là vùng kinh tế động lực khu vực phía Đông của tỉnh.

Là một Thị xã miền núi, điều kiện kinh tế chưa thực sự phát triển so với đồng bằng song so với 17 đơn vị hành chính cấp huyện trong Tỉnh thì An Khê tương đối phát triển, chỉ sau Thành phố Pleiku, về mặt bằng phát triển giữa các xã, phường thuộc diện đồng đều, ít có chênh lệch. Đất đai rộng, màu mỡ, có độ dốc phù hợp với cây công nghiệp cùng với tài nguyên nước, khoáng sản ...là điều kiện thuận lợi để các thu hút doanh nghiệp đầu tư lĩnh vực chế biến nông lâm sản,

khai thác khoáng sản trên địa bàn, kéo theo sự phát triển của các ngành thương mại-dịch vụ và sức hút về lao động - việc làm tương đối lớn trong khu vực.

- Khó khăn: Có lẽ khó khăn lớn nhất của An Khê chính là xuất phát điểm thấp, cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ; trước đây An Khê gồm 4 huyện-thị phía Đông của tỉnh ngày nay nên việc đầu tư còn dàn trải, manh mún, khi chia tách Thị xã đến nay thời gian chưa nhiều để khai thác, phát huy hết tiềm lực sẵn có cũng như thu hút đầu tư từ bên ngoài. Trong tình hình chung về sự thay đổi thường xuyên và phức tạp của pháp luật về đất đai và hiện trạng quy hoạch, quản lý, sử dụng đất trên toàn quốc, trên địa bàn thị xã việc quản lý, cấp GCN QSD đất, quản lý đất công, đất các nông lâm trường, đất rừng phòng hộ...còn có lúc bất cập. Trình độ dân cư, chất lượng nguồn lao động không đồng đều, đời sống nhân dân vẫn chủ yếu gắn với sản xuất nông nghiệp.

2.2.2. Sự biến động về đất đai trong những năm qua

Theo số liệu thống kê đất đai hàng năm cho thấy sự biến động về đất đai trên địa bàn trong 10 năm qua tương đối lớn, nhất là quá trình đô thị hóa từ khi chia tách, nâng cấp lên thị xã đô thị loại 4 và triển khai công trình thủy điện An Khê-Kanak. Một số lượng diện tích không nhỏ đất sản xuất nông nghiệp đã nhường chỗ cho các khu quy hoạch dân cư, cho lòng hồ và các hạng mục thủy điện. Do nhu cầu khai hoang phục hóa trồng rừng, mở rộng sản xuất nông nghiệp của nhân dân nên diện tích đất chưa sử dụng giảm mạnh, chuyển đổi bù vào phần diện tích đất nông nghiệp chuyển sang mục đích khác. Có thể thấy rõ sự biến động đất đai từ năm 2005 đến 2015 [47] như sau:

*Năm 2005: Đất nông nghiệp : 15.403,42 ha, chiếm 76,9 %; Đất phi nông nghiệp : 2.272,85 ha, chiếm 11,35%; Đất chưa sử dụng: 2.354,95 ha, chiếm 11,76%.

* Năm 2010: Đất nông nghiệp 16.076,85 ha, chiếm 80,12%; Đất phi nông nghiệp 3.156,92 ha, chiếm 15,74%; Đất chưa sử dụng: 831,44 ha, chiếm 4,14%.

*Năm 2015: Đất nông nghiệp: 16.540,02 ha chiếm 82,67%; Đất phi nông nghiệp: 3.345,10 ha chiếm 16,71%; Đất chưa sử dụng: 121,66 ha chiếm 0,61%.

(**Phụ lục 1:** Biến động đất đai qua các giai đoạn kiểm kê trên địa bàn thị xã)

2.2.3. Chủ trương, chính sách và quy định của Tỉnh về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Các văn bản quy định cụ thể hóa về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn Tỉnh, Thị xã:

* Nhóm quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

+ Quyết định số: 25/2008/QĐ-UBND, ngày 15/5/2008 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 56/2009/QĐ-UBND, ngày 24/12/2009 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai (thay thế Quyết định 25/2008/QĐ-UBND);

+ Quyết định 19/2010/QĐ-UBND, ngày 28/9/2010 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành mức hỗ trợ đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, các loại đất và cây cối, hoa màu bị hạn chế sử dụng khi xây dựng các công trình lưới điện cao áp trên địa bàn tỉnh;

+ Quyết định số 05/2011/QĐ-UBND, ngày 25/4/2011 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai (thay thế Quyết định 56/2009/QĐ-UBND);

+ Quyết định số: 21/2014/QĐ-UBND, ngày 12/9/2014 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai (thay thế Quyết định 19/2010/QĐ-UBND và Quyết định 56/2009/QĐ-UBND);

* Nhóm quy định về giá đền bù nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu, tài sản trên đất:

+ Quyết định 185/QĐ-UBND, ngày 12/4/2006 của UBND tỉnh về bảng giá đền bù, nhà cửa, vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu

hồi đất trên địa bàn tỉnh; Các Quyết định 1125/QĐ-UBND, ngày 18/7/2006, Quyết định số 1160/QĐ-UBND, ngày 03/11/2006 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung đơn giá đền bù nhà cửa, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh;

+ Quyết định 13/QĐ-UBND, ngày 10/01/2008 của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá đền bù nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất (thay thế các Quyết định 185/QĐ-UBND, ngày 12/4/2006, Quyết định 1125/QĐ-UBND, ngày 18/7/2006, Quyết định số 1160/QĐ-UBND, ngày 03/11/2006);

+ Quyết định 407/QĐ-UBND, ngày 21/6/2010 của UBND tỉnh về ban hành bảng giá đền bù nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất (thay thế Quyết định số 13/QĐ-UBND, ngày 10/01/2008);

+ Quyết định 657/QĐ-UBND, ngày 30/9/2010 của UBND tỉnh bổ sung, điều chỉnh một phần bảng giá đền bù nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất;

+ Quyết định số 10/2013/QĐ-UBND, ngày 22/5/2013 của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá nhà xây mới, bảng giá vật kiến trúc xây dựng mới trên đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai (thay thế Quyết định 407/QĐ-UBND, ngày 21/6/2010, Quyết định 657/QĐ-UBND, ngày 30/9/2010);

+ Quyết định số:422/QĐ-UBND, ngày 25/8/2007 của UBND tỉnh về đơn giá đền bù cây cối, hoa màu trên địa bàn tỉnh;

+ Quyết định số 55/QĐ-UBND, ngày 26/02/2009 của UBND tỉnh về việc ban hành đơn giá đền bù cây cối, hoa màu trên địa bàn tỉnh Gia Lai (Thay thế Quyết định 422/QĐ-UBND, ngày 25/8/2007);

+ Quyết định 818/QĐ-UBND, ngày 30/11/2010 của UBND tỉnh về việc ban hành đơn giá đền bù cây cối, hoa màu trên địa bàn tỉnh Gia Lai (thay thế Quyết định 55/QĐ-UBND, ngày 26/02/2009).

* Nhóm quy định về giá đất: hàng năm UBND tỉnh đều thông qua HĐND tỉnh về phương án giá đất trên địa bàn và ban hành các quy về khung giá, bảng giá các loại đất trên toàn tỉnh, trong đó cụ thể địa bàn từng huyện, thị, thành phố làm căn cứ để tính thuế, để tính giá đất bồi thường....Thông thường giá đất có tính ổn định, năm sau có điều chỉnh cao hơn năm trước nếu thực tế thị trường

bất động sản có sự chênh lệch giá. Đối với Thị xã An Khê sự biến động có thể xác định qua 3 mốc: Quyết định số 10/2005/QĐ-UB, ngày 26/01/2005 của UBND tỉnh về ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thị xã An Khê năm 2005; Quyết định số 40/2009/QĐ-UBND, ngày 24/12/2009 của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai năm 2010. Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND, ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai áp dụng trong giai đoạn 2015-2019.

b) Một số quy định cụ thể của tỉnh về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư [50]:

- Trước Luật đất đai 2013 và Nghị định 47/2014/NĐ-CP:

Trong giai đoạn này, thực hiện quy định của Luật đất đai 1993; Luật đất đai 2003; Nghị định 22/1998/NĐ-CP; Nghị định 181/2004/NĐ-CP, Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Nghị định 84/2007/NĐ-CP, Nghị định 69/2009/NĐ-CP, tỉnh Gia Lai đã có các văn bản hướng dẫn nội dung cụ thể là:

+ Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có đủ các điều kiện theo quy định. Đối với các trường hợp đã sử dụng trước ngày 15/10/1993 nhưng không được cấp GCN QSD đất theo quy định hoặc sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức thì không được bồi thường; nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác trong phạm vi xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ, mức hỗ trợ về đất bằng 50% giá trị đất ở, diện tích hỗ trợ không quá hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh. Trường hợp hộ tái định cư có đất sản xuất có vị trí ở trên cốt ngập lòng hồ, chuyển đến điểm tái định cư xa hơn nơi sản xuất cũ mà quá khó khăn trong việc tổ chức sản xuất thì thu hồi và bồi thường đồng thời giao cho chính quyền địa phương quản lý.

+ Giá đất để bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có Quyết định thu hồi đất do UBND tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ, không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng. Nếu tại thời điểm có Quyết định thu hồi mà giá đất theo quy định chưa sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì được

phép xây dựng lại giá đất sát với thị trường áp dụng cho dự án đó, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện phối hợp với chủ đầu tư tham mưu xây dựng giá đất đề UBND huyện trình UBND tỉnh phê duyệt.

Giá đất năm 2005 quy định tại Quyết định số 10/2005/QĐ-UB, ngày 26/01/2005, theo đó giá đất cơ bản là: giá đất ở cao nhất 2.200.000 đ/m²; giá đất ở thấp nhất 40.000 đ/m²; giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 30.000 đ/m² đến 1.200.000 đ/m²; đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản từ 800 đ/m² đến 12.000 đ/m²; đất trồng cây lâu năm, cây công nghiệp, đất lâm nghiệp từ 640 đ/m² đến 8.400 đ/m² [50].

Giá đất năm 2010 quy định tại Quyết định số: 40/2009/QĐ-UBND, ngày 24/12/2009 về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai năm 2010. Theo đó giá các loại đất cơ bản là: đất ở giá cao nhất là 2.900.000 đ/m², thấp nhất là 55.000 đ/m². Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được tính bằng 80% giá trị đất ở theo vị trí tương ứng (năm 2005 quy định giá cụ thể và thấp hơn nhiều đất ở cùng vị trí). Đất trồng cây hàng năm từ 3.900 đ/m² đến 12.000 đ/m²; đất ruộng lúa tính bằng 1,34 lần đất trồng cây hàng năm cùng vị trí. Giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không xác định là đất ở của các phường; đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường được tính bằng 1,5 lần giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 khu vực 1; Giá đất vườn, ao liền kề trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở của các xã, đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính bằng 1,25 lần giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 khu 1 (là vị trí, khu vực giá cao nhất) [50].

+ Bồi thường về tài sản:

Đối với hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp, có sản phẩm chưa đến kỳ thu hoạch mà cần phải giải tỏa ngay thì được bồi thường sản lượng, sản phẩm

của kỳ thu hoạch đó theo năng suất bình quân trên một đơn vị diện tích, theo đơn giá tại thời điểm thu hồi do cơ quan Tài chính cấp huyện, thị xã, thành phố cung cấp (gọi tắt là cơ quan Tài chính huyện).

Trường hợp thu hồi đất xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện: Đối với cây trồng chưa thu hoạch có thể di chuyển đến địa điểm tái định cư thì được bồi thường chi phí di chuyển, chi phí trồng lại. Mức bồi thường bằng chi phí đầu tư trồng mới vườn cây; Việc xác định cây trồng có thể di chuyển được đến địa điểm tái định cư và dự toán kinh phí do Hội đồng bồi thường lập, được Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định. Đối với vườn cây đang trong thời kỳ sản xuất kinh doanh được bồi thường theo đơn giá do UBND tỉnh ban hành.

Đối với nhà ở, công trình sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Sở Xây dựng ban hành theo tiêu chí của Bộ Xây dựng. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng đối với nhà biệt thự 1 tầng và nhà cấp IV xây trệt. Đối với các loại nhà còn lại thì giá trị xây dựng mới của nhà tính theo m² sàn.

Đối với nhà công trình, vật kiến trúc mà chưa có đơn giá xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì bồi thường theo giá trị dự toán thực tế xây dựng được cơ quan có thẩm quyền thẩm định tại thời điểm thu hồi đất, cụ thể như sau: Về khối lượng xây lắp căn cứ vào khối lượng xây dựng thực tế hiện có của nhà, công trình đã xây dựng và định mức dự toán công trình của Bộ Xây dựng ban hành; Về giá vật liệu dựa vào công bố giá của liên Sở Xây dựng - Tài chính hoặc báo giá của nhà sản xuất tại thời điểm thu hồi đất; Về tiền nhân công căn cứ vào nhóm nghề, bậc thợ và đơn giá tiền lương theo hướng dẫn của Sở Xây dựng; Đối với nhà, công trình có chi phí xây dựng lớn hơn giá trị nhà cùng cấp do phải xây móng lớn hơn bình thường thì phân chi phí tăng đó được xem xét bồi thường.

Nhà, công trình xây dựng khác của các tổ chức khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường trực tiếp cho tổ chức đó. Mức bồi thường bằng giá trị hiện có và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm thực hiện theo Hội đồng Bồi thường hỗ

trợ và tái định cư hoặc Sở Tài nguyên và Môi Trường có trách nhiệm phối hợp với các ngành liên quan và căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương nơi có công trình, dự án để xác định tỷ lệ phần trăm bồi thường, nhưng không vượt quá giá trị xây dựng mới.

Quy định cụ thể bồi thường thiệt hại các công trình công cộng khi thu hồi đất thực hiện các dự án thủy lợi, thủy điện: Công trình công cộng được xây dựng bằng vốn ngân sách Nhà nước bị thiệt hại nhưng không có nhu cầu xây dựng lại tại nơi mới theo quy hoạch thì không được bồi thường, nếu có nhu cầu xây dựng lại nơi mới theo quy hoạch thì được bồi thường; trường hợp khi xây dựng công trình công cộng có sự tham gia bằng ngày công, vật tư và tiền của nhân dân thì được bồi thường 100% chi phí ngày công, vật tư và tiền trực tiếp cho người dân đã tham gia xây dựng công trình. Ngày công, vật tư và tiền đóng góp của nhân dân được xác định trên cơ sở hồ sơ quyết toán công trình và được cơ quan tài chính cấp huyện xác định lại giá trị tại thời điểm bồi thường.

+ Hỗ trợ:

Hỗ trợ di chuyển: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở, kể cả gia đình, cá nhân đang hợp đồng thuê nhà không thuộc sở hữu Nhà nước, khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở sang tỉnh khác được hỗ trợ 7 triệu đồng, di chuyển chỗ ở trong phạm vi từ huyện này sang huyện khác thuộc tỉnh được hỗ trợ 5 triệu đồng, từ xã này sang xã khác thuộc cùng 01 huyện được hỗ trợ 4 triệu đồng và di chuyển chỗ ở trong phạm vi nội bộ xã được hỗ trợ 3 triệu đồng, hộ di chuyển về phần đất còn lại (di chuyển lùi) hỗ trợ 2 triệu đồng. Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi nhà nước thu hồi đất phải di chuyển cơ sở sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ 100% kinh phí tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định dự toán kinh phí hỗ trợ này [50].

Hỗ trợ tiền thuê nhà: Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới, hoặc phải di chuyển lùi, trong thời gian tạo lập chỗ ở mới

được bố trí vào nhà tạm cư hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở. Mức hỗ trợ: hộ có 04 nhân khẩu (đang cư trú tại nhà bị thu hồi) trở xuống, mức hỗ trợ là: 700.000 đồng/tháng; hộ có trên 04 nhân khẩu (đang cư trú tại nhà bị thu hồi) thì mỗi nhân khẩu tăng thêm được hỗ trợ 200.000 đồng, nhưng không quá 2.000.000 đồng cho một hộ/tháng; thời gian hỗ trợ: đối với hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển đến chỗ ở mới thì thời gian được tính từ thời điểm bàn giao mặt bằng cho đến 04 tháng sau thời điểm nhận đất tái định cư, đối với hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển lùi được hỗ trợ tiền thuê nhà 03 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng.

Hỗ trợ tái định cư: Nhà ở, đất ở tái định cư được thực hiện theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư. Đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà không có chỗ ở nào khác thì được giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư. Hộ gia đình, cá nhân nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu, thì được hỗ trợ phần chênh lệch đó. Trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tái định cư thì được nhận tiền tương đương với khoản chênh lệch đó. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mà tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng suất đầu tư hạ tầng tính cho một hộ gia đình tại khu tái định cư tập trung .

Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất: Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân xã (phường, xã) xác nhận khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định đời sống như sau: Thu hồi từ 10% đến dưới 30% tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng trên địa bàn cấp huyện thì được hỗ trợ 03 tháng; thu hồi từ 30% đến 70% tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng trên địa bàn cấp huyện thì được hỗ trợ 06 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở, hỗ trợ 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp di chuyển đến địa bàn kinh tế xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 24 tháng; Thu hồi trên 70% tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng trên địa bàn cấp huyện thì được hỗ trợ 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở, hỗ trợ 24 tháng nếu phải di chuyển

chỗ ở; trường hợp di chuyển đến địa bàn kinh tế xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 36 tháng. Mức hỗ trợ cho 01 nhân khẩu được tính bằng tiền tương đương 30kg gạo/01 tháng theo giá gạo trung bình tại địa phương do cơ quan Tài chính cấp huyện cung cấp (Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi trên địa bàn từ 02 huyện trở lên trong cùng 01 dự án có mức hỗ trợ khác nhau thì chỉ được hưởng hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất của huyện có mức hỗ trợ cao nhất). Hộ gia đình, cá nhân là lao động phổ thông được Ủy ban nhân dân xã (phường, xã) xác nhận khi bị thu hồi đất được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 03 tháng đối với trường hợp không phải di chuyển chỗ ở, 06 tháng đối với trường hợp phải di chuyển đến nơi ở mới. Mức hỗ trợ bằng tiền tương đương 30kg gạo/tháng/khẩu. Giá gạo trung bình tại địa phương do cơ quan Tài chính cấp huyện cung cấp. Hộ gia đình cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất gồm: hỗ trợ giống cây trồng; hỗ trợ giống vật nuôi; hỗ trợ các dịch vụ về Khuyến nông, Khuyến lâm, Bảo vệ thực vật, Thú y; Kỹ thuật trồng trọt, Kỹ thuật chăn nuôi, mức hỗ trợ 4.000.000 đồng/ha[50].

Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận.

Hỗ trợ sản xuất khi thu hồi đất thực hiện các dự án thủy lợi, thủy điện: đối với cây lâu năm, cây công nghiệp được hỗ trợ 50% chi phí đầu tư bao gồm: giống, cây trồng, công chăm sóc, phân bón vô cơ, thuốc trừ sâu. Mức hỗ trợ theo diện tích thực tế nhưng không quá 1 ha/hộ và theo quy trình kỹ thuật của từng loại cây trồng theo quy hoạch.

Trong quá trình thu hồi đất ở mà có đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở, đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ, đất vườn, ao có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao thông thì ngoài việc bồi thường theo giá đất nông nghiệp

trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 70% giá đất ở của thửa đất đó theo quy định trong bảng giá đất của địa phương, diện tích hỗ trợ bằng 05 lần hạn mức giao đất ở do UBND tỉnh ban hành. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành, chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn, thửa đất nông nghiệp không có nhà ở tiếp giáp ranh giới phường, ranh giới khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ bằng 50% giá đất ở theo từng vị trí, khu vực, loại đường do UBND tỉnh ban hành hàng năm, diện tích được hỗ trợ bằng 05 lần hạn mức giao đất ở do UBND tỉnh ban hành, nhưng không vượt quá diện tích đất thực tế thu hồi.

Trường hợp ở khu vực chưa có giá đất thì được hỗ trợ 50% giá đất trung bình của khu vực có đất bị thu hồi theo quy định trong bảng giá đất địa phương

Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và đào tạo việc làm: hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, được chính quyền địa phương xác nhận khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thuộc đối tượng phải bồi thường bằng đất mà không có đất để bồi thường thì ngoài việc bồi thường theo quy định còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong hai hình thức sau: hỗ trợ bằng tiền theo giá đất nông nghiệp cho toàn bộ diện tích đất thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức theo quy định (Thành phố Pleiku mức hỗ trợ 3,0 lần; Các địa phương còn lại mức hỗ trợ 2,5 lần); thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, người hoạt động kháng chiến nhiễm chất độc hóa học (đang hưởng chính sách ưu đãi hàng tháng, bệnh binh bị mất sức lao động từ 41% đến dưới 61% được hỗ trợ 3 triệu đồng/hộ; thân nhân liệt sĩ (quy định tại khoản 1 Điều 14 Pháp lệnh người có công) người có công giúp đỡ cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng, thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, người hoạt động kháng chiến nhiễm chất độc hóa học (đang hưởng chính sách ưu đãi hàng tháng), bệnh binh bị mất sức lao động từ 21% đến dưới 41% được hỗ trợ 02 triệu đồng/hộ; Những hộ gia đình có người được hưởng trợ cấp xã hội khác của Nhà nước và các

trường hợp đặc biệt hỗ trợ 1,5 triệu đồng/hộ. Đối với các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở, hiện đang sử dụng điện thắp sáng, điện thoại, nước sinh hoạt, truyền hình cáp, internet mà có hợp đồng mua bán ký kết với tổ chức kinh doanh cung ứng thì được hỗ trợ như sau: lắp đặt đường dây và di chuyển công tơ điện 1,5 triệu đồng/hộ, lắp đường ống và công tơ nước 1,5 triệu đồng/hộ, lắp đường dây điện thoại 0,5 triệu đồng/hộ, lắp đường dây truyền hình cáp 01 triệu đồng/hộ, lắp đặt internet 200.000 đồng/hộ. Đối với đồng bào dân tộc thiểu số khi thu hồi đất thực hiện dự án thủy lợi, thủy điện không có tập quán di chuyển mồ mả (quy định cụ thể khoản 5, Điều 12, Quyết định số 34/2010/QĐ-TTg) được hỗ trợ 1 lần kinh phí để làm lễ tâm linh theo truyền thống, mức hỗ trợ hai mươi triệu đồng (20.000.000 đồng)/buôn, làng [50].

+ Tái định cư: Nhà đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho từng hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất về dự kiến quy hoạch, phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai quy hoạch, phương án này tại trụ sở đơn vị, trụ sở Ủy ban nhân dân xã (phường, xã) nơi có đất bị thu hồi và các điểm tái định cư trong thời gian tối thiểu 20 ngày trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường. Nội dung niêm yết gồm: Sơ đồ quy hoạch khu tái định cư, địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, diện tích lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà, giá cho thuê nhà tái định cư, phân loại đường trong khu tái định cư.

Nợ tiền sử dụng đất tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất tái định cư thì được nợ tiền sử dụng đất; Hỗ trợ tiền sử dụng đất tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân được bố trí đất tái định cư thuộc đối tượng nộp tiền sử dụng đất mà nộp tiền một lần trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quyết định, được hỗ trợ 20% tiền sử dụng đất theo giá quy định, chỉ phải nộp 80% tiền sử dụng đất (Áp dụng 01 lô, từ lô thứ 2 nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá quy định) [50].

- Từ khi có Luật đất đai 2013 đến nay: kế thừa những kết quả của các quy định trước trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trên cơ sở Luật đất đai

2013; Nghị định 47/2014/NĐ-CP và các văn bản khác có liên quan, UBND tỉnh đã ban hành các Quyết định 21/2014/QĐ-UBND, ngày 12/9/2014 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai điều chỉnh về nội dung này với các quy định cụ thể như sau:

+ Về bồi thường đất: Diện tích đất thu hồi được bồi thường bằng tiền cho thời gian sử dụng đất còn lại. Giá đất để tính bồi thường được xác định theo phương pháp tính để xác định giá khi Nhà nước cho thuê đất. Trường hợp chủ sử dụng đất thuê có nhu cầu sử dụng đất phi nông nghiệp và khu vực tái định cư có quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp sẽ bố trí thuê đất với điều kiện trường hợp không nhận tiền bồi thường về đất sẽ thuê đất không trả tiền sử dụng đất trong thời gian còn lại, trường hợp nhận tiền bồi thường về đất sẽ trả tiền thuê đất. Đơn giá thuê đất theo Quyết định của UBND tỉnh.

Trường hợp hộ gia đình cá nhân sử dụng đất không có chỗ ở nào khác trên địa bàn các phường thuộc thị xã, thành phố hoặc trên địa bàn cấp xã nơi có dự án thì được Nhà nước giao đất ở mới hoặc bán nhà ở tái định cư. Giá bán nhà ở tái định cư, giá đất ở theo Quyết định của UBND tỉnh.

Giá đất áp dụng trong giai đoạn 2015-2019 tại Quyết định 25/2014/QĐ-UBND, ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai áp dụng trong giai đoạn 2015 - 2019. Theo đó, giá đất ở cao nhất trên địa bàn thị xã hiện nay là 4.500.000đ/m² - thấp nhất là 108.000đ/m². Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được tính bằng 80% giá đất ở theo loại đường, khu vực, vị trí tương ứng. Giá đất trồng cây lâu năm từ 5.000 đ/m² đến 12.000 đ/m²; đất trồng lúa nước và cây hàng năm từ 7.000 đ/m² đến 16.800 đ/m²; đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản từ 2.100 đ/m² đến 6.000 đ/m². Trong bảng giá đất áp dụng cho 2015 - 2019 không còn quy định về giá đất áp dụng cho đất vườn, ao liền kề đất ở, đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư mà chuyển sang quy định hỗ trợ theo Quyết định 21/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ

trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Bồi thường thiệt hại về đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không (áp dụng đối với cấp điện áp đến 220 kV): bồi thường thiệt hại về đất (chỉ thực hiện một lần) diện tích đất ở, các loại đất khác có đủ điều kiện được bồi thường trong cùng thửa với đất ở và đất phi nông nghiệp không phải đất ở trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất mà không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng bị hạn chế khả năng sử dụng, thì chủ sử dụng đất được bồi thường thiệt hại về đất bằng 80% đơn giá bồi thường về đất cùng loại. Bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng trong và ngoài hành lang bảo vệ an toàn khi xây dựng đường dây dẫn điện trên không (chỉ thực hiện một lần): Cây trồng có trước khi thông báo thu hồi đất thực hiện dự án và trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, nếu phải chặt bỏ và cấy trồng mới thì được bồi thường. Cây trồng có trước khi thông báo thu hồi đất thực hiện dự án và trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thuộc loại không phải chặt bỏ và cấy trồng mới hoặc cây ngoài hành lang có nguy cơ vi phạm khoảng cách an toàn thì đơn vị quản lý vận hành có quyền kiểm tra, chặt tỉa cây để đảm bảo an toàn cho đường dây dẫn điện trên không và được hỗ trợ một lần, mức hỗ trợ bằng 30% mức bồi thường đối với cây cùng loại.

+ Bồi thường về tài sản:

Về tỷ lệ phần trăm (%) theo giá trị hiện có của nhà, công trình quy định như sau: Đối với nhà, công trình có tỷ lệ % còn lại >90% thì tỷ lệ phần trăm (%) theo giá trị hiện có của nhà, công trình là 0%, tức là được tính 100% giá trị để bồi thường. Tương tự, đối với nhà, công trình có tỷ lệ % còn lại >60% và <90% thì tỷ lệ phần trăm (%) theo giá trị hiện có của nhà, công trình là 10%; đối với nhà, công trình có tỷ lệ % còn lại >30% và <60% thì tỷ lệ phần trăm (%) theo giá trị hiện có của nhà, công trình là 20%; đối với nhà, công trình có tỷ lệ % còn lại <30% thì tỷ lệ phần trăm (%) theo giá trị hiện có của nhà, công trình là 30%. Đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần (ranh giới giải tỏa cắt sàn và đà ở

khoảng giữa hai cột chịu lực) thì được tính bồi thường thêm phần vật kiến trúc từ ranh giới giải tỏa vào đến cột chịu lực gần nhất của nhà, công trình kiến trúc. Ngoài ra, còn được hỗ trợ một phần kinh phí để sửa chữa, cải tạo cho phù hợp với công năng sử dụng và phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ. Mức hỗ trợ được tính trên cơ sở hồ sơ thiết kế và dự toán do đơn vị tư vấn lập và được cơ quan Nhà nước thẩm định. Đối với nhà, công trình không có trong bảng đơn giá do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng có trách nhiệm xây dựng đơn giá gửi Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt. Đối với nhà ở, công trình có chi phí xây dựng lớn hơn đơn giá do tỉnh ban hành do mặt bằng xây dựng hoặc nguyên nhân khác thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng thuê đơn vị tư vấn đo vẽ hiện trạng, xác định giá trị thực tế xây dựng tại thời điểm bồi thường gửi Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài chính và các Sở, ngành có liên quan thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định [50].

Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do Tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp. Mức bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng nơi có dự án thu hồi đất lập, đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình đối với công trình thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không (áp dụng đối với cấp điện áp đến 220 kV): Diện tích nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất, trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được bồi

thường thiệt hại bằng 70% đơn giá xây dựng mới do UBND tỉnh ban hành. Diện tích nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không được xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất nhưng thực tế đã xây dựng trước ngày 01/7/2004, được UBND cấp xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền thì được hỗ trợ bằng 40% đơn giá xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng trước 15/10/1993 và bằng 25% đơn giá xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng từ 15/10/1993 đến trước 01/7/2004.

Đối với mồ mả vắng chủ hoặc vô chủ đã quá thời hạn thông báo di chuyển mộ thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường hợp đồng với đơn vị phục vụ mai táng của địa phương tổ chức di chuyển, cải táng theo chi phí dự toán đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư.

Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng nơi có dự án thu hồi đất lập dự toán chi phí đưa vào phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

+ Hỗ trợ:

Hỗ trợ ổn định đời sống: Thu hồi từ 10% đến dưới 30% tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ 03 tháng; Thu hồi từ 30% đến 70% tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ 06 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở, hỗ trợ 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp di chuyển đến địa bàn kinh tế xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 24 tháng; Thu hồi trên 70% tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở, hỗ trợ 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp di chuyển đến địa bàn kinh tế xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 36 tháng. Mức hỗ trợ cho 01 nhân khẩu được

tính bằng tiền tương đương 30kg gạo/01 tháng theo giá gạo trung bình tại thời điểm hỗ trợ do cơ quan Tài chính cấp huyện nơi có dự án thu hồi đất cung cấp; trường hợp hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi trên địa bàn từ 02 huyện trở lên trong cùng 01 dự án có tổng mức hỗ trợ khác nhau thì chỉ được hưởng hỗ trợ ổn định đời sống của huyện có tổng mức hỗ trợ cao nhất [50].

Hỗ trợ ổn định sản xuất: việc hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 19 Nghị định 47/2014/NĐ-CP được tính bằng tiền, mức hỗ trợ 6.000.000 đồng/ha đất thu hồi, trong hạn mức.

Hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc: Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 19 Nghị định 47/2014/NĐ-CP thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc, thời gian trợ cấp 03 tháng, mức trợ cấp bằng 01 tháng lương tối thiểu/tháng. Hộ gia đình vừa có nhân khẩu là cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) vừa có nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức nhưng đang sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình đó thì nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo mức quy định chung.

Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: Thành phố Pleiku: mức hỗ trợ 3 lần giá đất nông nghiệp cùng loại; các huyện, thị xã còn lại: mức hỗ trợ 2,5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại. Nhân khẩu trong độ tuổi lao động hiện có trong sổ hộ khẩu của hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi nếu không tham gia các chương trình đào tạo, chuyển đổi nghề được nhận hỗ trợ bằng tiền, mức hỗ trợ 2.000.000 đồng/lao động. Hỗ trợ tìm kiếm việc làm bằng 03 tháng lương tối thiểu tại thời điểm bị thu hồi đất cho 01 người trong độ tuổi lao động. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt

Nam định cư ở nước ngoài tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất còn được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư bằng 5% giá trị lô đất ở thu hồi. Giá đất xác định hỗ trợ theo quyết định của UBND tỉnh. Diện tích đất ở tính hỗ trợ theo diện tích đất thực tế thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở. Đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị theo loại đất có cùng vị trí, khu vực, loại đường và giá đất theo quyết định của UBND tỉnh.

Hỗ trợ tiền thuê nhà: Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới, hoặc phải di chuyển lùi, trong thời gian tạo lập chỗ ở mới được bố trí vào nhà tạm cư. Nếu không có nhà tạm cư để bố trí hoặc không ở nhà tạm cư thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở. Mức hỗ trợ: Hộ có 04 nhân khẩu (theo sổ hộ khẩu kể cả đăng ký tạm trú) trở xuống, mức hỗ trợ là: 1.200.000 đồng/tháng; Hộ có trên 04 nhân khẩu thì mỗi nhân khẩu tăng thêm được hỗ trợ 300.000 đồng, nhưng không quá 3.000.000 đồng cho một hộ/tháng; Thời gian hỗ trợ đối với hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển đến chỗ ở mới thì thời gian được tính từ thời điểm bàn giao mặt bằng cho đến 04 tháng sau thời điểm nhận đất tái định cư còn đối với hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển lùi được hỗ trợ tiền thuê nhà 04 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng.

Hỗ trợ chi phí di chuyển đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở, kể cả gia đình, cá nhân đang hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản: di chuyển chỗ ở sang tỉnh khác được hỗ trợ 7.000.000 đồng; di chuyển chỗ ở trong phạm vi từ địa bàn cấp huyện này sang địa bàn cấp huyện khác thuộc tỉnh được hỗ trợ 5.000.000 đồng; di chuyển chỗ ở từ địa bàn cấp xã này sang địa bàn cấp xã khác thuộc cùng 01 huyện được hỗ trợ 4.000.000 đồng; di chuyển chỗ ở trong phạm vi nội bộ địa bàn cấp xã được hỗ trợ 3.000.000 đồng, hộ di chuyển về phần đất còn lại (di chuyển lùi) hỗ trợ 2.000.000 đồng [50].

Hỗ trợ cho gia đình có người đang hưởng chính sách ưu đãi người có công với Cách mạng đang hưởng trợ cấp xã hội của Nhà nước (có xác nhận của

Phòng Lao động-Thương binh và Xã hội cấp huyện, hoặc có giấy tờ chứng minh) phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở khác được hỗ trợ một lần như sau: Người hoạt động Cách mạng trước năm 1945, Anh hùng lực lượng vũ trang, Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh và người được hưởng chính sách như thương binh mất sức lao động 81% trở lên, thân nhân liệt sĩ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng được trợ cấp 5.000.000 đồng/hộ; Thương binh, người hoạt động kháng chiến nhiễm chất độc hóa học (đang hưởng chính sách ưu đãi hàng tháng), người được hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, bệnh binh bị mất sức lao động từ 61% đến dưới 81% được hỗ trợ 4.000.000 đồng/hộ; Thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học (đang hưởng chính sách ưu đãi hàng tháng) bệnh binh bị mất sức lao động từ 41% đến dưới 61% được hỗ trợ 3.000.000 đồng/hộ; thân nhân liệt sĩ (quy định tại khoản 1 Điều 14 Pháp lệnh người có công) người có công giúp đỡ cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng, thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, người hoạt động kháng chiến nhiễm chất độc hóa học (đang hưởng chính sách ưu đãi hàng tháng), bệnh binh bị mất sức lao động từ 21% đến dưới 41% được hỗ trợ 2.000.000 đồng/hộ; Những hộ gia đình có người được hưởng trợ cấp xã hội khác của Nhà nước và các trường hợp đặc biệt hỗ trợ 1.500.000 đồng/hộ. Đối với các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở, hiện đang sử dụng điện thấp sáng, điện thoại, nước sinh hoạt, truyền hình cáp, internet mà có hợp đồng mua bán ký kết với tổ chức kinh doanh cung ứng thì được hỗ trợ như sau: Lắp đặt đường dây và di chuyển công tơ điện 1.500.000 đồng/hộ, lắp đường ống và công tơ nước 1.500.000 đồng/hộ, lắp đường dây điện thoại 500.000 đồng/hộ, lắp đường dây truyền hình cáp 1.000.000 đồng/hộ, lắp đặt internet 200.000 đồng/hộ [50].

Nhà nước hỗ trợ bằng tiền đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp. Mức hỗ trợ bằng 70% giá trị theo loại đất thu hồi. Giá đất tính tiền hỗ trợ do UBND tỉnh quyết định.

+ Tái định cư: Đảm bảo nguyên tắc tương xứng về vị trí trong bố trí tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân có nhà đất mà Nhà nước thu hồi đất tại vị trí mặt đường có tên đường khi bố trí tái định cư ưu tiên vị trí thuận lợi ở khu tái định cư (các lô ở mặt đường loại 1 khu tái định cư) và những lô thuận lợi tương đương. Hộ gia đình, cá nhân có nhà đất bị giải tỏa ở vị trí đường hẻm thì bố trí tái định cư vào vị trí lô 2 trở lên (các lô ở mặt đường loại 2, loại 3.... của khu tái định cư). Nếu nhiều hộ có cùng tiêu chuẩn bố trí tái định cư như nhau thì việc bố trí phải tổ chức bốc thăm công khai.

Ưu tiên bố trí tái định cư: Những hộ gia đình, cá nhân gương mẫu đi trước, hộ gia đình chính sách, hộ đồng bào dân tộc thiểu số được ưu tiên bố trí tái định cư nhưng vẫn đảm bảo nguyên tắc tương xứng ở khoản 1 Điều này. Các hộ trong diện ưu tiên được phép lựa chọn lô đất tái định cư tương xứng theo tiêu chuẩn mà không phải bốc thăm. Nếu nhiều hộ có cùng tiêu chuẩn ưu tiên như nhau thì tổ chức bốc thăm công khai. Suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, bằng nhà ở tái định cư là 40m².

Như vậy, qua các quy định của tỉnh được lược trích nêu trên cho thấy tỉnh Gia Lai đã và đang đề ra những chủ trương, chính sách và các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế ở địa phương, ngày càng quan tâm hơn đến lợi ích thiết thực của người dân, về đối tượng bồi thường, hỗ trợ ngày càng được quy định chặt chẽ đảm bảo sự công bằng, các quy định về hỗ trợ mở rộng và mức nâng lên để tạo điều kiện thuận lợi nhất cho các đối tượng bị mất đất, mất việc làm, phải di chuyển chỗ ở...để nhường đất thực hiện các dự án. Ngoài việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo quy định, tỉnh cũng đã có những chính sách hỗ trợ khác nhằm thực hiện tốt hơn công tác giải phóng mặt bằng và tạo sự đồng thuận cao trong xã hội.

2.2.4. Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thị xã An Khê

a) Kết quả thực hiện :

Thị xã An Khê trong hơn 10 năm chia tách đã phát triển về nhiều mặt, đặc biệt là tốc độ đô thị hóa tăng cao. Về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nhất là vào thời điểm mới chia tách, thu hút sự quan tâm của nhân dân và các nhà đầu tư, nhu cầu của nhân dân các huyện lân cận...do đó thị trường bất động sản rất sôi động; việc quy hoạch các khu, cụm công nghiệp, quy hoạch các khu dân cư đổi đất lấy hạ tầng...đã được triển khai mạnh mẽ và hiệu quả.

Tại thời điểm chia tách đã triển khai một số dự án lớn như: khu đô thị mới Tài An với diện tích 30,2 ha; khu Trung tâm hành chính thị xã và Hội trường lớn với diện tích 5,7 ha; khu xây dựng Hoa viên và Trung tâm thể dục thể thao với diện tích hơn 5,3 ha; xây dựng Bệnh viện khu vực hơn 5,5 ha; khu di tích lịch sử Tây sơn Thượng đạo hơn 10,8 ha; khu dân cư gia binh Sư đoàn Bộ binh 2 và Lữ đoàn pháo binh 368 hơn 5,8 ha.

Về thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, UBND thị xã đã căn cứ và thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật đất đai và văn bản của UBND tỉnh cụ thể hóa các quy định trên địa bàn về giá đất, cây cối, hoa màu, vật kiến trúc, các quy định về hỗ trợ, về tái định cư. Số liệu thống kê cụ thể:

- Tổng số công trình đã thực hiện: 223 công trình
- Tổng số diện tích đất đã thu hồi: 129.450.970,4 m²
- Tổng kinh phí đã chi trả: 74.193.181.353 đồng

Trong đó:

+ Bồi thường: 56.975.436.466 đồng

+ Hỗ trợ: 17.217.744.887

- Bố trí tái định cư:

+ Tổng số hộ thu hồi, bố trí tái định cư: 1.384 hộ

+ Tổng số diện tích, lô đã quy hoạch bố trí tái định cư: 1.590 lô/5

khu quy hoạch tập trung, bố trí tái định cư cho các dự án trên địa bàn (gồm khu đô thị mới An Tân, Khu Tây sơn Thượng đạo, Khu gia binh đường Hoàng Hoa Thám, Khu quy hoạch dân cư đường Phan Đình Giót, Khu quy hoạch đường Chu Văn An). Đã tiến hành bố trí tái định cư và ưu tiên mua lại đất cho các hộ

có đất nông nghiệp bị thu hồi theo phương án cho hơn 500 hộ với khoảng 780 lô (có hộ thu hồi đất diện tích lớn, có đông nhân khẩu được bố trí 02 lô); tiến hành bán đấu giá QSDĐ; giao đất có thu tiền cho cán bộ - công chức - người lao động theo chủ trương chung... Bình quân diện tích các lô đất khu quy hoạch tái định cư là 100m², nhỏ nhất là 87,5m², lớn nhất là 150m². Ngoài ra còn có các khu quy hoạch nhỏ lẻ với phương châm đổi đất lấy hạ tầng như quy hoạch cạnh Trường Bùi Thị Xuân, quy hoạch Tổ 11 - Phường Tây Sơn, quy hoạch khu thao trường quân sự phường An Bình...[49]

(**Phụ lục 2:** Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong 10 năm trên địa bàn Thị xã An Khê; **Ghi chú:**Không thống kê số liệu thực hiện Công trình Thủy điện An Khê-Kanak).

Qua số liệu thống kê nêu trên cũng như thực tiễn tổ chức thực hiện cho thấy một số điểm nổi bật trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thị xã là:

+ Trong số diện tích đã thu hồi chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp; đất ở và đất phi nông nghiệp ít; có một số nhỏ diện tích đất rừng trồng ở các khu quy hoạch xã Song An, Cửu An.

+ Vì chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp nên tài sản trên đất chủ yếu là lán trại, nhà tạm, cây cối, hoa màu nên thực tế giá trị đền bù không cao.

+ Việc giải quyết việc làm chủ yếu thông qua hỗ trợ đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp bằng tiền theo mức do UBND tỉnh quy định. Chủ yếu người bị thu hồi đất tự chuyển đổi nghề nghiệp vì có ít dự án xây dựng các Nhà máy để thu hút lao động vào làm việc, chủ yếu là dự án quy hoạch khu dân cư, phát triển cơ sở hạ tầng.

+ Diện tích bố trí tái định cư đảm bảo đúng quy định nhưng trong khả năng cho phép thì diện tích bình quân 100m² là hơi chật hẹp với mặt bằng diện tích đất ở mà dân cư trong vùng đang sử dụng.

b) Dự án điển hình: bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án thủy điện An Khê - Kanak.

Gia Lai là vùng đất đầu nguồn của nhiều hệ thống sông lớn (sông Ba,

Ayun, Sê San) chảy xuống vùng duyên hải miền Trung và sông Mê Kông nên tiềm năng thủy điện của Gia Lai rất lớn, với trữ lượng khoảng 10,5 - 11 tỷ KWh. Đến nay, có 08 dự án thủy điện lớn đã được xây dựng đưa vào vận hành, với tổng công suất lắp máy là 1.934 MW (trên sông Sê San có 05 công trình thủy điện, tổng công suất 1.511 MW; trên sông Ba có 03 công trình thủy điện, tổng công suất 423 MW) [1].

Thủy điện An Khê - Ka Nak là bậc thang trên cùng sơ đồ khai thác bậc thang thủy điện sông Ba; được khởi công vào tháng 11 năm 2005 trên cơ sở ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 785/TTg-CN, ngày 15/6/2005, do Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) làm chủ đầu tư. Dự án triển khai trên địa bàn các xã Đông, Kroong, Lơ Ku, Đăk H Lơ (huyện KBang); các xã Cửu An, Thành An, Tú An, phường An Phước (thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai) và xã Tây Thuận (huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định). Diện tích lưu vực tuyến Ka Nak là 833 km²; tuyến An Khê khoảng 1.236 km². Thủy điện An Khê - Ka Nak, có 02 hồ chứa An Khê và Ka Nak, nằm trên bình diện khá dài khoảng 60 km. Hồ chứa Ka Nak tích nước giai đoạn 1 vào ngày 13/9/2010, giai đoạn 2 vào ngày 26/11/2010, với mực nước dâng bình thường 515m. Hồ chứa An Khê tích nước từ ngày 10/4/2011, với mực nước dâng bình thường 429m. Dự án gồm 02 cụm công trình: Cụm An Khê bố trí tại thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai và huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định, công suất lắp máy 160 MW. Cụm Ka Nak bố trí tại huyện KBang, tỉnh Gia Lai; tổng công suất lắp máy cụm Kanak là 13 MW. Điện lượng trung bình hàng năm 701,5 triệu kWh"[28].

Dự án đã thu hồi đất của 2.499 hộ dân, với tổng diện tích đất đã thu hồi là 3.124,96 ha, tổng mức đầu tư dự kiến ban đầu 5.616 tỷ (vào năm 2005), đến khi hoàn thành tổng mức đầu tư là hơn 7.000 tỷ đồng, trong đó kinh phí đền bù 508,54 tỷ đồng, kinh phí hỗ trợ 181,2 tỷ đồng, chưa kể các hạng mục nội dung phát sinh như hỗ trợ, bồi thường đất "ốc đảo", đất trên cốt đập, hỗ trợ ổn định đời sống cho các hộ không di dời.... Quy hoạch tổng thể về đền bù, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt từ năm 2005 tại Quyết định số 590/QĐ-HĐTQ-EVN,

ngày 12/10/2005 của Tập đoàn điện lực Việt Nam sau khi đã có thỏa thuận với UBND tỉnh Gia Lai và ý kiến của Bộ công nghiệp tại Văn bản số 5014/BCN-NLDK về thiết kế cơ sở Nhà máy thủy điện An Khê-Kanak. Dự án cũng có đánh giá tác động môi trường được Bộ Tài nguyên và môi trường phê duyệt tại Quyết định số 108/QĐ-BTNMT, ngày 29/01/2007.

Toàn bộ công trình có 562 hộ phải di dời, tái định cư trong đó có 377 hộ vào khu tái định cư do chủ đầu tư triển khai, 186 hộ di cư tự do nhận tiền hỗ trợ tái định cư. Diện tích tối thiểu đất thổ cư và đất sản xuất cho người dân theo các định mức tối thiểu đã được UBND tỉnh phê duyệt là: đất ở bình quân 400m²/hộ; đất vườn gắn liền với đất ở 1000m²/hộ; đất ruộng 3000m²/hộ (nếu không có quy đổi thành 9000m² đất nương rẫy). Tổng diện tích đất tái định cư 189,54 ha, đất tái định canh 578,2 ha (gồm 520,24 ha đất nương rẫy, 57,96 ha đất ruộng nước).

Tại vùng dự án, chủ đầu tư đã thực hiện một số công trình đảm bảo an sinh khu vực dự án: xây dựng 01 lớp học 02 phòng; 01 nhà văn hóa, 01 trạm y tế đạt chuẩn nông thôn mới; làm mới 10km đường BTXM và hệ thống cấp điện khu TĐC (Đường dây 22kV, 0,4kV và trạm Biến áp). Làm đường tỉnh lộ 669 bằng Bê tông nhựa: 29km; làm đường từ vùng ngập bờ trái Hồ Kanak về khu TĐC Dốc Lò Ô-Kbang dài 14,8 km; làm đường giao thông liên xã 1,6 km đường thâm nhập nhựa và đường tránh ngập xã Thành An đến xã Đăk HLơ, huyện Kbang bằng đất cấp phối đồi, đá dăm. Xây dựng công trình Thủy lợi gồm 03 trạm bơm[28]..

(**Phụ lục 3:**Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư công trình thủy điện An Khê-Kanak)

Đánh giá: Mặt được của dự án là cung cấp 701,5 triệu kWh điện/năm và tưới cho gần 5000 ha đất sản xuất lưu vực sông Côn- Bình Định. Dự án với quy mô và mức đầu tư lớn như vậy đầu tư vào một vùng đất còn tương đối khó khăn như An Khê đã tạo nên kỳ vọng về sự chuyển mình cho đô thị trẻ, đem lại hiệu quả nhiều mặt. “Trên thực tế, việc xây dựng thủy điện An Khê-Kanak đã phần nào làm thay đổi diện mạo của thị xã, các công trình phúc lợi như trường học,

bệnh xá, đường liên huyện, liên xã...được xây dựng khang trang, tạo điều kiện cho nhân dân vùng dự án; khu tái định cư được bố trí đảm bảo về diện tích, thuận tiện, tập trung, hoàn chỉnh, tạo được sự đồng thuận đối với các hộ phải di dời, tái định cư. Một số trạm bơm, các kênh dẫn đi qua và vùng lòng hồ sẽ tạo thuận lợi cho tưới tiêu, phục vụ sản xuất nông nghiệp vốn lệ thuộc vào thời tiết trước đây đồng thời tạo cảnh quan đẹp cho vùng. Xét trên bình diện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì đây là công trình thực hiện công tác này tương đối tốt, thỏa đáng, tạo điều kiện cho nghề...làm cho bộ mặt nông thôn ngày càng phát triển khang trang, sạch đẹp, đời sống nhân dân ngày một nâng cao”[28].”.

Tuy vậy, thực tế đây là công trình lớn, ảnh hưởng tới không chỉ đời sống của nhân dân trong vùng dự án mà cả tình hình an ninh chính trị, cuộc sống của nhân dân trên toàn địa bàn. Vì nhiều nguyên nhân, đã xảy ra tình trạng khiếu kiện kéo dài, tập trung đông người, vượt cấp do người bị thu hồi đất cho rằng việc thu hồi, bồi thường thực hiện chưa thật sự công bằng, công khai minh bạch, nhất là trong việc hỗ trợ thiệt hại trong phạm vi ảnh hưởng do nỗ lực công nghiệp thì công các hạng mục, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm đối với hộ có diện tích thu hồi dưới 30% đất sản xuất nông nghiệp gia đình đang sử dụng (thực sự chuyển đổi nghề nghiệp và có diện tích đất sản xuất dưới hạn mức theo quy định của UBND tỉnh), hỗ trợ đất trong vùng bán ngập...Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chủ đầu tư đã lúng túng khi vận dụng các văn bản của Trung ương, tỉnh chỉ đạo việc hỗ trợ nên dẫn đến sự thiếu đồng nhất trong áp dụng hỗ trợ cho các đối tượng cùng bị thiệt hại như nhau dẫn đến so bì, ghanh tị. Nguyên nhân có thể do khó xác định được diện tích đất sản xuất nông nghiệp của các hộ để xác định diện tích dưới hạn mức, do việc khó xác định đối tượng “thực sự chuyển đổi nghề nghiệp”... Đã có hơn 2000 đơn đơn khiếu nại, kiến nghị (An Khê 512 đơn, Kbang 1500 đơn) được gửi đến các cấp có thẩm quyền. Các kiến nghị đã từng bước được xem xét, giải quyết cơ bản đáp ứng nguyện vọng của nhân dân. Song, điều quan trọng và nghiêm trọng nhất là sau khi nhà máy đi vào vận hành thì những hệ lụy phát sinh đã và đang là mối quan

tâm của không chỉ Thị xã mà cả của Tỉnh, của Chính phủ, vấn đề đã được đưa vào chương trình nghị sự của Quốc hội trên cơ sở ý kiến của Đoàn đại biểu Quốc hội Gia Lai, được dư luận cho là “công trình sai lầm thế kỷ”, thậm chí có những ý kiến cho rằng cần phá bỏ công trình này, thà mất 7000 tỷ đã đầu tư còn hơn mất niềm tin của hơn 450.000 nghìn dân bị ảnh hưởng vùng hạ du và những hệ lụy khác.

Hậu quả của việc chặn dòng này là cực kỳ nghiêm trọng, khiến hàng vạn người dân ở phía hạ lưu bức xúc vì bị ảnh hưởng. Việc nắn dòng, chuyển dòng nước từ sông Ba sang sông Kôn đã khiến cho phía hạ lưu sông Ba vào mỗi mùa khô bị cạn kiệt, ảnh hưởng lớn đến đời sống của người dân với hơn 450 nghìn người dân sinh sống dọc Sông Ba thuộc 7 huyện - thị của tỉnh Gia Lai và các huyện giáp ranh thuộc tỉnh Phú Yên . Đặc biệt, dân cư ở lưu vực và hạ lưu sông không có nước sinh hoạt và tưới tiêu, nguồn nước bị ô nhiễm nặng do sự xả thải của các nhà máy dọc hai bên Sông Ba mà không có nguồn nước rửa trôi làm cho tù đọng, tích tụ nhiều ngày. Ngay từ khi lập dự án xây dựng trên dòng sông Ba, Thủy điện An Khê - Ka Nak đã bị nhiều nhà khoa học, nhà quản lý, các cấp chính quyền địa phương cũng như người dân lên tiếng phản đối về sự bất hợp lý của công trình này – khi phần lớn lượng nước của sông Ba bị chuyển dòng về sông Kôn (Bình Định), thay đổi dòng chảy vốn theo quy luật tự nhiên từ hàng ngàn năm nay. Tuy vậy, công trình này vẫn được triển khai xây dựng bất chấp tác hại nghiêm trọng đối với môi trường và đời sống của hàng triệu hộ dân vùng hạ du sông Ba. Sau khi chuyển dòng, sông Ba vùng hạ du đã bị biến thành “dòng sông chết”, nhiều khúc sông trở nên khô kiệt, trơ đáy, người dân có nơi còn “đào giếng giữa lòng sông” để tìm nguồn nước cho sinh hoạt và sản xuất. Hàng trăm ngàn ha cây trồng thiếu nước tưới vào mùa khô, còn vào mùa mưa lũ thì người dân sống trong sự nơm nớp lo sợ thủy điện xả lũ bất ngờ. Tâm tư của người dân An Khê tựu chung lại là: “ngày xưa nước sông Ba trong lành, nhân dân còn gánh nước sông về ăn uống không cần lắng lọc, Cá sông Ba nhiều vô kể, có những loài như cá đá, cua đinh ở sông Ba trở thành đặc sản của địa

phương, nhiều làng chài từ đó hình thành, lớp ngư dân trên miền sơn cước này đã sống nhờ nguồn thủy sinh dồi dào của dòng sông mẹ. Con sông hàng ngàn đời nay là nguồn sống, gắn liền với lịch sử văn hóa và có vị trí quan trọng trong sự phát triển kinh tế, xã hội của người dân Gia Lai và Phú Yên – dòng sông Ba một thời xanh mát, trù phú, ban phát sản lượng cá dồi dào bậc nhất núi rừng Tây Nguyên nay chỉ còn là một khúc sông buồn, một “dòng sông chết”, một “hung thần” khi mùa mưa lũ đến...’.

Cuối năm 2010, chỉ sau 03 tháng thủy điện này tích nước, Nhà máy nước An Khê hàng ngày cung cấp nước sinh hoạt cho khoảng 60.000 người dân đã phải đóng cửa do không còn nước, 28 km sông Ba từ An Khê đến Kông Chro trở thành dòng sông chết, do mực nước chưa đến ngưỡng công trình xả kết hợp tình hình thủy văn khô kiệt và nước thải chưa được xử lý triệt để của một số cơ sở công nghiệp quanh vùng đã làm cho nguồn nước sinh hoạt, sản xuất nếu còn thì cũng bị ô nhiễm nghiêm trọng.

Diễn hình, vào ngày 25/5/2011, Nhà máy thủy điện An Khê - Kanak đã bất ngờ xả lũ tiểu mãn không đúng quy trình khiến 50 ha hoa màu của người dân bị ngập úng, 10 con bò bị nước cuốn trôi, 62 máy nổ, máy bơm nước của các hộ dân ở huyện Kbang bị cuốn trôi...thiệt hại khoảng 10 tỷ đồng nhưng các hộ dân chỉ được đền bù 4,5 tỷ đồng. Năm 2013, Nhà máy thủy điện này lại bất ngờ xả lũ mà không thông báo cho chính quyền và người dân địa phương vùng hạ lưu khiến nhiều tài sản của người dân bị thiệt hại nhưng việc bồi thường không được quan tâm giải quyết thấu đáo dù có triển khai. Sau đó, vào tháng 11/2013 cũng từ việc xả lũ của thủy điện này đã làm cho hàng trăm hecta đất sản xuất nông nghiệp (hoa màu, lúa) ở xã Tây Thuận - Huyện Tây sơn - Bình Định bị quét sạch, hàng chục điểm bị sạt lở, nước khoét sâu vào bờ các dòng suối hàng chục mét.

Công tác bồi thường, hỗ trợ của dự án chưa lường hết những phát sinh sau khi hồ KaNak được tích nước. Thực trạng còn khoảng 389,5 ha đất sản xuất nông nghiệp của 264 hộ dân (đa số là đồng bào dân tộc thiểu số các xã Đăk Smar, xã Lơ Ku và thị trấn KBang) và hơn 150 ha trên địa bàn Thị xã An Khê ở

vùng bán ngập không có đường đi sản xuất hoặc đường đi sản xuất quá xa. Trước đây, các hộ đi từ 4 - 7 km đến vị trí đất sản xuất, nay phải đi đường vòng khoảng 25 - 27 km; mặt khác, đường vào đất sản xuất phải qua rừng tự nhiên, có nhiều hợp thủy, đồi núi với độ dốc cao, hàng hóa nông sản làm ra không vận chuyển được, xảy ra hư hỏng, thất thoát nên ảnh hưởng lớn đến đời sống của các hộ dân [28].

Tóm lại, xét trên bình diện chung công trình thủy điện An Khê - Kanak đã và đang góp phần vào việc hòa vào mạng lưới điện Quốc gia với điện lượng trung bình hàng năm 701,5 triệu KWh. Tạo được đáng đáp mới đáng kể cho vùng nông thôn còn nhiều khó khăn của An Khê và Kbang với những công trình tạo dựng cơ sở hạ tầng, an sinh xã hội và sự đền bù tương đối thỏa đáng để nhân dân chuyển đổi nghề nghiệp, cải thiện đời sống.

Song, mặt tồn tại, hậu quả và hệ lụy còn nhiều, lớn đến mức hầu như nằm ngoài sự tính toán của các cơ quan Nhà nước và chủ đầu tư, kể cả nhân dân trong vùng. “Công trình đi vào vận hành đã gây khô hạn nghiêm trọng vùng hạ du, tình trạng thiếu nước sinh hoạt phổ biến, không đủ nước tưới làm nhiều cánh đồng không canh tác được, năng suất kém, ô nhiễm môi trường nặng; mùa mưa đến tạo ra những trận lũ bất thường, gây thiệt hại cho con người, cây cối hoa màu, gia súc gia cầm, sạt lở bờ sông, hư hại các công trình xây dựng, giao thông, làm gián đoạn sinh hoạt của người dân. Thủy điện cũng làm suy giảm môi trường sông dẫn đến mất rừng, ô nhiễm nước, ảnh hưởng hệ sinh thái sông; các vấn đề về an sinh xã hội, trật tự an toàn xã hội và kể cả an ninh trật tự an toàn xã hội có phần ảnh hưởng”[28].

Kết luận chương 2

Qua phân tích, đánh giá và thống kê số liệu, quan sát thực tế cho thấy đối với thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn tỉnh nói chung, thị xã An Khê nói riêng ngoài kết quả đạt được đáng kể còn một số tồn tại là:

- Công tác quản lý Nhà nước về đất đai ở tỉnh trước đây còn chưa được quan tâm đúng mức, nhiều vướng mắc, tồn đọng không được kịp thời giải quyết, do đó không ít các trường hợp Nhà nước phải mặc nhiên công nhận quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Việc điều tra, đo đạc, lập và chỉnh lý hồ sơ địa chính vẫn còn hạn chế, nhiều trường hợp chưa sát với thực tế, số liệu biến động, Chính quyền các cấp không có đầy đủ hồ sơ quản lý, không cập nhật biến động thường xuyên, không quản lý được những vụ việc mua bán, chuyển nhượng đất đai không theo đúng quy định của pháp luật, việc cấp Giấy CNQSD đất nhiều trường hợp còn thiếu chính xác, làm cho việc xem xét tính pháp lý đất đai khi giải phóng mặt bằng gặp không ít khó khăn.

- Giá đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong thời gian qua quá thấp so với giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương vì vậy người dân thường xuyên có kiến nghị tăng tiền bồi thường, giao đất tái định cư và không bàn giao mặt bằng, làm chậm tiến độ, ảnh hưởng đến thực hiện dự án.

- Một số phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa thực hiện tốt chính sách hỗ trợ, đào tạo nghề nghiệp, tuyển dụng tạo việc làm cho các đối tượng bị ảnh hưởng, chủ yếu hỗ trợ bằng tiền. Việc xây dựng các khu tái định cư của các dự án thường bị động, cơ sở hạ tầng không được đầu tư đồng bộ theo quy định.

Vì vậy, đối với công trình thủy điện An Khê-KanNak cũng như công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện các dự án trên địa bàn cần lưu tâm thực hiện tốt một số nội dung sau:

- Trong chừng mực nào đó, có thể dừng hoạt động 1-2/4 tổ máy của nhà máy thủy điện này vào cao điểm mùa khô để trả lại nước cho dòng sông Ba, trả lại sức sống cho người dân trong lưu vực, để nhân dân có nguồn nước sản xuất và sinh hoạt. Ít nhất cũng đảm bảo xả nước về vùng hạ lưu với 4m³/s trong mùa khô và đảm bảo thoát lũ an toàn trong mùa mưa theo chỉ đạo của Chính phủ.

- Phối hợp với Tỉnh, Thị xã để xây dựng Nhà máy nước An Khê trên bờ đập dâng để đảm bảo cung cấp nguồn nước sạch cho gần 60.000 dân thị xã An Khê và vùng lân cận.

- Thống nhất thu hồi, bồi thường diện tích đất sản xuất trên cốt đập, vùng bán ngập không có đường đi sản xuất hoặc đường đi quá xa nên trên bề mặt trồng rừng phòng hộ và bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất cho nhân dân, tổng diện tích khoảng 550 ha với mức bồi thường, hỗ trợ khoảng 100 tỷ đồng.

- Có phương án phòng, chống hạn hán, lụt bão thật sự hiệu quả, quan tâm trồng rừng phòng hộ và phối hợp với nhân dân, chính quyền địa phương trong vùng dự án để giải quyết dứt điểm những phát sinh, hệ quả hậu dự án đồng thời phát huy tối đa hiệu quả kinh tế của dự án để bù đắp kinh phí đã đầu tư, vừa khai thác được nhà máy vừa phải đảm bảo điều tiết nước, đảm chống hạn, bảo vệ môi trường, ổn định sản xuất, đời sống của nhân dân trong vùng, không quá đặt nặng lợi ích kinh tế, có phương án vận hành nhà máy hài hòa, phù hợp. “Phải gặp những người dân, những tổ chức chính trị - xã hội, những nhà khoa học, những người có trách nhiệm để đối thoại, để cùng một nhận thức. Chỉ cùng một nhận thức khi không vi phạm lợi ích của nhau, đặc biệt là lợi ích của người dân. Vì mục tiêu chúng ta làm thủy điện là để đảm bảo an ninh năng lượng và đảm bảo điện cho sản xuất, sinh hoạt của người dân, mọi người dân đều được hưởng, đất nước phát triển nhưng nó không thể làm thiệt hại đến một bộ phận người dân. Nếu thiệt hại chúng ta phải có trách nhiệm, phải xem xét thật nghiêm túc, kỹ lưỡng lại”, Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng nói (baomoi.com.vn) .

- Đối với các dự án khác trên địa bàn cần lưu ý giữa thu hồi, đền bù, hỗ trợ, tái định cư với quy hoạch các khu tái định cư thật sự đồng bộ, làm cho người dân thực sự tin tưởng, yên tâm, sẵn sàng di dời nhường đất cho dự án. Hiện nay, về cơ sở hạ tầng của các khu quy hoạch chưa thật sự đồng bộ, đường chủ yếu cấp phối đồi, điện chưa có điện 3 pha, nước máy chưa đến được các vùng dự án...

- Người dân thị xã bao đời vẫn gắn bó chủ yếu với sản xuất nông nghiệp, do đó phương án tốt nhất đối với thị xã vẫn là tìm quỹ đất để bố trí tái định canh cho nhân dân gắn với sản xuất nông nghiệp và tái cơ cấu ngành nông nghiệp, nâng cao giá trị trên một đơn vị diện tích.

- Cần sớm kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với đầy đủ chức năng, thẩm quyền, địa vị pháp lý để thực thi công vụ. Hiện nay 100% thành viên giúp việc cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là hợp đồng lao động, phần nào đó ảnh hưởng đến tâm thế, vị trí khi tham mưu giải quyết công việc, hơn nữa sự kiểm soát của cơ quan Nhà nước, sự giám sát của Nhà nước có phần hạn chế, sự ràng buộc về trách nhiệm, quyền hạn còn bất cập.

- Nên xem xét thành lập Ban chỉ đạo hoặc Nhóm công tác độc lập với Hội đồng bồi thường để chủ động rà soát, xác định nguồn gốc đất, xử lý các trường hợp không rõ nguồn gốc hoặc lấn chiếm đất công; làm rõ trách nhiệm, xử lý nghiêm đối với các tổ chức và cá nhân để xảy ra tình trạng xây dựng trái phép. Hiện nay, khi thực hiện bồi thường còn lúng túng trong xác định nguồn gốc, ảnh hưởng rất lớn đến giá trị đền bù và các chính sách hỗ trợ khác.

Chương 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐỀ XUẤT NHẪM HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

3.1. Các giải pháp về hoàn thiện chính sách, pháp luật

Thực tiễn cho thấy việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai có ảnh hưởng rất lớn đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Hiện nay chính sách, pháp luật ngày càng hoàn thiện, có sự đồng bộ, thống nhất. Qua thực tiễn thực hiện pháp luật về thu hồi đất cho thấy về cơ bản các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã giải quyết được khó khăn, vướng mắc của các chủ đầu tư và người dân bị thu hồi đất. Song, bên cạnh đó, những phản ứng, những khiếu nại, kiến nghị vì vướng mắc trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đâu đó vẫn diễn ra bởi những quy định của pháp luật chưa thật gắn với lợi ích của người dân, chưa mang lại một hành lang tin cậy cho người có đất thu hồi. Gần như người có đất thu hồi vẫn là đối tượng chưa có được vị trí tương xứng trong mối quan hệ “3 bên”, nhất là đối với các dự án phát triển kinh tế - xã hội mà chủ dự án là doanh nghiệp. Trong quy định hiện hành đã có nội dung về bồi thường đất theo sát giá thị trường, đảm bảo hỗ trợ, tái định cư tốt hơn nơi ở cũ...nhưng gần như những quy định này mang “tính định” tính hơn là “định lượng”, do vậy mà còn sự tùy tiện trong vận dụng khác nhau ở các dự án, các địa phương. Hệ thống văn bản pháp luật đất đai còn có những bất cập như số lượng nhiều, mức độ phức tạp cao không thuận lợi trong sử dụng, nội bộ hệ thống chưa đồng bộ, chặt chẽ, còn chồng chéo gây lúng túng trong xử lý và tạo kẽ hở trong thực thi pháp luật. Trong khi đó, chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải đồng bộ, thống nhất, khách quan đảm bảo lợi ích cho các bên có liên quan trên cơ sở quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

Vì vậy, nên chăng:

- Có một văn bản Luật hóa về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ngang tầm về mặt pháp lý với Luật đất đai. Nghĩa là tách khỏi Luật đất đai nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Khi đó, Luật đất đai quy định quản lý Nhà nước về đất đai còn Luật bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định điều chỉnh nội dung riêng mà trong đó các bên trong mối quan hệ này bình đẳng, cùng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau, có các chế tài ràng buộc trách nhiệm như nhau.

- Trong các quy định pháp luật cần đồng bộ, thống nhất về quan điểm, quy định cụ thể và cách thức tổ chức thực hiện, tránh chồng chéo bởi đất đai là đối tượng quản lý phức tạp, luôn biến động theo sự phát triển của nền kinh tế - xã hội đòi hỏi các văn bản pháp luật liên quan phải mang tính ổn định cao và phù hợp với tình hình thực tế.

Theo đó, đất đai không chỉ đơn thuần là một tài sản có giá trị của con người mà còn là tư liệu sản xuất, nguồn sống, là tài nguyên thiên nhiên bởi vậy khi thu hồi đất thực hiện các dự án cần phải đặt đất đai vào đúng vị trí trong mối quan hệ giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất thu hồi để giải quyết thỏa đáng quyền lợi và gắn chặt trách nhiệm của các bên bằng những chế tài cụ thể, thống nhất, minh bạch, tránh tình trạng có “độ vênh” về vị trí pháp lý mà ở đó người có đất thu hồi luôn ở thế thấp hơn và phải chấp nhận bởi quyền lực Nhà nước, bởi tài chính của doanh nghiệp.

Thêm nữa, đã coi đất đai là tư liệu sản xuất, tài sản, nguồn sống, tài nguyên của người có đất và cộng đồng thì cần xem xét, đa dạng hóa các hình thức bồi thường trên cơ sở nâng cao sự đồng thuận xã hội nhằm “chia sẻ lợi ích”, nhất là với dự án khai thác tài nguyên như thủy điện, khai khoáng, dự án kinh doanh thương mại, khu du lịch....Theo đó, chia sẻ lợi ích đưa ra các mục tiêu tạo nguồn vốn để phát triển địa phương, tạo quan hệ đối tác dài hạn giữa nhà đầu tư và cộng đồng dân cư trong vùng dự án như khai thác nguồn lợi thủy sản, giảm giá điện, giá nước cho dân cư địa phương, tạo điều kiện cho nhân dân

địa phương góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào dự án để phân chia lợi nhuận và được bố trí việc làm. Cũng có thể chuyển một phần nguồn thu ngân sách nhà nước, của doanh nghiệp cho chính quyền địa phương để tạo nguồn chia sẻ một phần lợi ích cho những người có đất thu hồi vì thực tế hiện nay các Nhà máy lớn chủ yếu nộp ngân sách Trung ương, tỉnh để điều tiết chung trong khi nhân dân vùng dự án và chính quyền địa phương trực tiếp gánh chịu mặt trái của dự án, hệ lụy của nó thì lại ít được hưởng lợi từ những kết quả dự án mang lại.

- Đối với các dự án phát triển kinh tế-xã hội cần tiếp tục hoàn chỉnh cơ chế định giá đất phù hợp với giá thị trường, đảm bảo lợi ích của người bị thu hồi đất. Nên quy định nguyên tắc định giá đất phù hợp, sát với giá thị trường bằng cách xác định rõ các tiêu chí cụ thể, tránh định tính, tạo thuận lợi cho việc định giá đất, xây dựng phương án bồi thường; đồng thời, cho phép có một Tổ chức định giá độc lập tiến hành định giá đất trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như các Tổ chức kiểm toán, định giá độc lập hiện nay để các bên có quyền lựa chọn là Tổ chức tư vấn về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho dự án. Lúc này, cơ quan Nhà nước đóng vai trò là trọng tài giữa nhà đầu tư và người có đất thu hồi mà không phải Tổ chức thực hiện bồi thường rồi lại là cơ quan kiểm tra, giám sát. Quan điểm và quy định như vậy nhằm đạt mục tiêu thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế-xã hội phải đảm bảo quy luật giá trị, bởi vì việc thu hồi này đem lại lợi ích nhất định, nhất là đối với chủ đầu tư mà không thuộc về người có đất thu hồi.

- Về bồi thường cây cối, hoa màu cần nghiên cứu, khảo sát giá và chi phí đầu tư vào các loại cây cối, hoa màu để có sự bồi thường phù hợp vì ngày nay nhờ ứng dụng tiến bộ khoa học, kỹ thuật vào sản xuất, các loại giống cây lai ghép chi phí đầu vào cao hơn nhiều với cây giống truyền thống, hiệu quả kinh tế nhờ đó nhanh và cao hơn nhưng các quy định gần như ít có quan tâm đến hoặc độ chênh lệch không cao dẫn đến sự thiệt thòi và so bì. Hiện nay, giá cây cối, hoa màu vẫn do UBND tỉnh quy định. Nên chăng cần quy định có sự thống nhất với Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn, Bộ Khoa học - Công nghệ khi ban hành bảng giá này hoặc hai Bộ này ban hành một Bộ quy chuẩn chung làm cơ sở

cho các tỉnh quy định cụ thể, tránh tùy tiện?. Ví dụ: trên địa bàn tỉnh Gia Lai hiện nay quy định đền bù cây cà-phê rô kinh doanh từ năm thứ 6 đến năm thứ 20 là như nhau, với giá trị 247.000.000 đ/ha (mật độ 1.110 cây/ha) mà không xét đến giống cây trồng là cây lai ghép hay cây cây thực sinh; cây kinh doanh năm thứ 6 rõ ràng thời gian thu hoạch, kinh doanh còn lại khác hoàn toàn với cây đã kinh doanh, khai thác 20 năm được tính bổ đều (đền bù như nhau) mà không xét đến thời gian kinh doanh, thu hoạch còn lại, hiệu doanh quả thu dự báo...để làm cơ sở tính % hỗ trợ thêm cho người bị thu hồi là hoàn toàn bất cập.

- Về các thiệt hại mà người có đất thu hồi phải gánh chịu để trả lại QSDĐ cần được quan tâm có những quy định bồi thường cụ thể. Hiện nay, các nội dung Luật đất đai và các Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho thấy rằng, thiệt hại về vật chất, tinh thần của người bị thu hồi đất được ghi nhận, nhất là thiệt hại về công sức, chi phí đầu tư về khoa học kỹ thuật, tiền vốn, lao động, vật tư nhằm cải tạo, bồi bổ và làm tăng độ màu mỡ của đất trong quá trình sử dụng...mà người có đất thu hồi bỏ ra để làm tăng giá trị quyền sử dụng đất chưa thu hồi lại được. Không những thế, đây còn là thiệt hại về quyền khai thác và hưởng các lợi ích từ diện tích đất đai do bị Nhà nước thu hồi; thiệt hại về tài sản là thành quả lao động và kết quả đầu tư của người bị thu hồi đất được tạo ra trong quá trình sử dụng đất, gồm: nhà cửa, các công trình kiến trúc, cây trồng và các tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy, phần giá trị tăng thêm do chính người sử dụng đất đầu tư mang lại khi Nhà nước thu hồi đất mà gây ra thiệt hại thì Nhà nước phải có trách nhiệm bồi thường. Có thể nêu một số thiệt hại điển hình:

+ Về thiệt hại do chi phí đầu tư vào đất để cải tạo đất được xác định theo công thức sau:

$$P = \frac{P_1 + P_2 + P_3 + P_4}{T_1} \times T_2$$

(Trong đó: P là Chi phí đầu tư vào đất còn lại; P1 là Chi phí san lấp mặt bằng; P2 là Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông

nghiệp; P3 là Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh; P4 là Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất; T1 là Thời hạn sử dụng đất; T2 là Thời hạn sử dụng đất còn lại).

Điều cần lưu ý ở đây là việc xác định chi phí đầu tư còn lại, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí cải tạo... phải được tính toán thật phù hợp, khách quan, công bằng, công khai dân chủ, đảm bảo lợi ích của các bên trong dự án bằng các quy chuẩn kỹ thuật, phương pháp tính toán chứ không phải dựa vào cảm quan của người làm công tác bồi thường.

+ Về thiệt hại do ngừng việc, ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất là người sử dụng đất bị mất việc làm hoặc bị ngưng trệ quá trình sản xuất kinh doanh. Đây là biểu hiện thiệt hại rõ nét của người bị thu hồi đất phi nông nghiệp, đang sản xuất kinh doanh, nó không chỉ ảnh hưởng đến chủ doanh nghiệp, người đang hoạt động kinh doanh mà còn ảnh hưởng đến lao động, việc làm, thu nhập... của những người liên quan. Do đó, cần tính toán kỹ lưỡng, xác định cụ thể thiệt hại hữu hình, vô hình, trực tiếp, gián tiếp để có sự bồi thường, hỗ trợ thỏa đáng, hài hòa mà cũng không để xảy ra hiện tượng lợi dụng chính sách hỗ trợ để trục lợi.

- Về hỗ trợ phải quy định thật thiết thực, hiệu quả, gắn với đời sống của người có đất thu hồi và tình hình kinh tế - xã hội của địa phương và nên theo hướng quy định buộc phải bố trí được việc làm hoặc định hướng được nghề nghiệp, tránh việc mọi hỗ trợ đều quy ra tiền, điều này dẫn đến hệ lụy xã hội rất lớn, rất gần, đó là thất nghiệp, là nghèo đói, là đời sống vật chất, tinh thần và trật tự an toàn xã hội... Nên chăng, cần quy định chỉ cho phép hỗ trợ bằng tiền nếu dân thực sự có nhu cầu nhận tiền và không thể bố trí được việc làm, chuyển đổi nghề nghiệp sau khi đã tính toán hết các phương án, kể cả phương án góp vốn bằng đất, phương án bố trí việc làm trong dự án.

Người Việt ta thường quan niệm “an cư lạc nghiệp”, “bán anh em xa mua láng giềng gần”, khi đã ở ổn định, quen tình làng nghĩa xóm, quen cuộc sống quần cư với văn hóa làng xã rồi mà phải di dời, nhất là lại vào sống trong các

vùng, nhà chung cư cao tầng, cuộc sống xô bồ, không việc làm ổn định, chỗ ở mới xa trường học, bệnh viện, khu sinh hoạt chật hẹp... làm cho người phải tái định cư thấy sự hụt hẫng, xa lạ, trong khi đó các chi phí sinh hoạt khác trong cuộc sống lại tăng lên. Những thiệt hại kiểu “vô hình mà thực tế”, “vừa vật chất vừa tinh thần” như vậy thật khó để có một công thức, quy định cụ thể cho việc bồi thường nhưng nó thật sự cần thiết phải là điểm lưu ý trong xây dựng phương án bồi thường, nhất là việc hỗ trợ, làm sao phải được tính toán một cách khách quan, toàn diện, nếu xét thấy cần thiết phải xây dựng cơ chế cho người dân tự kê khai, giao cơ quan thẩm định độc lập thẩm định để làm cơ sở hỗ trợ.

- Về tái định cư:

+ Cần ban hành chính sách, khung pháp lý chung về di dân, tái định canh định cư bắt buộc, trong đó có tính đến đặc thù của từng vùng miền, nhất là vùng kinh tế - xã hội khó khăn và từng loại dự án, đặc biệt lưu ý việc đảm bảo điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ và cơ sở hạ tầng xã hội của dự án. Mục tiêu của việc này là tránh tình trạng bất ổn định về đời sống, thu nhập trong vùng tái định cư vì khu tái định cư không đáp ứng được yêu cầu “tốt hơn nơi ở cũ” và việc giải quyết việc làm không căn cơ, thiếu chắc chắn, chủ yếu là nhận tiền nên dẫn đến hệ lụy. Hình thức có thể tạo một quỹ đất để giao đất không thu tiền tái định canh, thành lập một nguồn quỹ cho mượn (không phải vay, tính lãi) để hỗ trợ sản xuất và quỹ này được luân chuyển, xoay vòng trong các dự án cùng chủ đầu tư, trong một vùng do Nhà nước quản lý thông qua Ngân hàng chính sách cùng với nguồn quỹ giải quyết việc làm.

+ Cần định lượng cụ thể về tái định cư “tốt hơn nơi ở cũ” bằng cách trước khi triển khai dự án phải có khảo sát và điều tra xã hội học về nơi ở cũ với các tiêu chí về thu nhập, mức sống, điều kiện sống, về điện, đường, trường, trạm và cả nguyện vọng chính đáng của người có đất thu hồi... để đối chiếu, cụ thể hóa vào nơi tái định cư đảm bảo sự tương xứng, tốt hơn đúng với thực chất của vấn đề vì nhà cao tầng chưa hẳn đã tốt hơn với dân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nhà xây kiên cố chưa hẳn phù hợp với phong tục, tập quán sống của đồng bào

dân tộc thiểu số vốn quen với nhà sàn bằng gỗ...Thực tế hiện nay cho thấy việc rời buôn, rời làng, rời khu phố quần cư để đến nơi ở mới là một điều hết sức không muốn đối với những người dân thực sự phải tái định cư nhưng lại là lợi ích của những nhà đầu cơ, tích trữ đất, đón đầu dự án. Vậy nên, nhất thiết phải quy định chặt chẽ bằng định lượng, xem xét thật cụ thể trường hợp thực sự có nhu cầu tái định cư, trong đó lưu ý sự thỏa thuận, tham vấn ý kiến người được tái định cư và phản biện của cộng đồng.

3.2 Giải pháp về kỹ thuật, truyền thông

Hiện nay, có thể nói, công tác quy hoạch tổng thể và quy hoạch sử dụng đất đã được các địa phương hết sức chú trọng. Tuy nhiên, chất lượng quy hoạch nói chung và quy hoạch sử dụng đất nói riêng còn thấp, thiếu đồng bộ, chưa hợp lý, tính khả thi không cao, đặc biệt là thiếu tính bền vững, đâu đó vẫn còn “tư duy nhiệm kỳ” trong thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai và quy hoạch. Phương án quy hoạch chưa dự báo sát tình hình, quy hoạch còn mang nặng tính chủ quan duy ý chí, nhiều trường hợp quy hoạch theo phong trào, dẫn đến tình trạng quy hoạch “treo”.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, người sử dụng đất phải đăng ký QSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Hệ thống hồ sơ địa chính là một trong những yếu tố quyết định khi xác định nguồn gốc sử dụng đất, đối tượng và mức bồi, hỗ trợ. Quy hoạch sử dụng đất là một trong những căn cứ quan trọng nhất để thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, là một trong những nhân tố ảnh hưởng tới giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ đó tác động tới giá đất tính bồi thường.

Vậy nên, yêu cầu đặt ra là nếu không làm tốt công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Hơn nữa, ngày nay các phương tiện thông tin đại chúng phát triển mạnh, việc cập nhật thông tin của người dân đã chiều và kịp thời hơn, sự hiểu biết pháp luật của người dân nhờ đó cũng nâng lên đáng kể. Nhà nước cũng coi đó

như là công cụ tăng cường công tác phổ biến, giáo dục pháp luật và nắm bắt, định hướng dư luận xã hội, tạo sự đồng thuận chung.

Vậy nên, đề nghị:

- Cần làm tốt công tác lập, triển khai, chấp hành nghiêm các quy hoạch; loại bỏ ngay tư duy nhiệm kỳ, tùy tiện trong thực hiện quy hoạch, trong đó cần quy định thật chặt chẽ vấn đề điều chỉnh, bổ sung quy hoạch và thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung quy hoạch. Tăng cường vai trò quyết định và giám sát của Quốc hội, HĐND trong phê duyệt, thông qua quy hoạch tổng thể để các cấp cụ thể hóa bằng quy hoạch chi tiết với cơ chế gắn trách nhiệm, tránh việc cho chủ trương khi chưa có sự giải trình hợp lý dẫn đến sự tùy tiện về sau.

- Quy định bắt buộc về tham vấn nhân dân khi quy hoạch; quy định trình tự, thủ tục công khai quy hoạch bằng nhiều hình thức và có chế tài xử lý đối với tổ chức, cá nhân thiếu minh bạch, tổ chức thực hiện không đúng quy hoạch, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tùy tiện, trái thẩm quyền. Mục tiêu là đạt được việc quy hoạch được tuân thủ triệt để, xuyên suốt, thống nhất, tránh quy hoạch treo hay phá vỡ quy hoạch.

- Tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Tập trung đầu tư để thực hiện hoàn thành sớm công tác điều tra, đo đạc, lập và chỉnh lý hồ sơ địa chính, nhanh chóng xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai. Đổi mới và nâng cao chất lượng công tác lập và quản lý quy hoạch sử dụng đất. Thực hiện đầy đủ việc công bố công khai quy hoạch, các mốc giới và hành lang bảo vệ công trình để chính quyền cơ sở thực hiện việc quản lý, để nhân dân giám sát, thực hiện nghĩa vụ và bảo vệ lợi ích hợp pháp của mình.

- Phải tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai, trong đó có quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho nhân dân biết, đảm bảo có trọng tâm, trọng điểm phù hợp với nhu cầu thực tiễn của dân cư.

Khi có thu hồi, bồi thường thì thực hiện nghiêm trình tự, thủ tục. Nhân dân ta, nhất là nông dân bao đời gắn bó với đất đai ruộng vườn song khi vì lợi ích cộng đồng về cơ bản họ sẵn sàng chia sẻ; chỉ có điều làm sao để tạo sự đồng

thuận từ phía người dân, tư tưởng phải thông thì mọi việc mới thuận lợi. Muốn vậy, phải quan tâm và đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật thông qua nhiều hình thức như cơ quan báo chí, phát thanh truyền hình, qua sinh hoạt cộng đồng, qua hoạt động và thực hiện nhiệm vụ chính trị của các tổ chức chính trị-xã hội nhằm thông tin và giải thích trực tiếp cho người dân cũng như thấu hiểu những nguyện vọng chính đáng của nhân dân để đề xuất xây dựng phương án thật sự phù hợp, hài hòa lợi ích của các bên. Tăng cường công tác phổ biến, giáo dục pháp luật gắn với trợ giúp pháp lý miễn phí hoặc chi phí thấp để giúp đỡ người dân, nhất là người dân có điều kiện khó khăn, trình độ hiểu biết hạn chế. Coi việc giúp người dân hiểu biết pháp luật và được thông tin đầy đủ về dự án, về phương án đền bù để nhận thức đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình là nhiệm vụ của cả hệ thống chính trị, trong đó đề cao vai trò của các đoàn thể nhân dân, nơi gắn bó chặt chẽ với đoàn viên-hội viên-là phần lớn cộng đồng dân cư. Sức mạnh của truyền thông, của dư luận xã hội thật lớn lao trong thời đại bùng nổ thông tin như hiện nay, nó giúp công khai minh bạch thông tin, giúp định hướng xã hội theo cái đúng, cần thiết.

- Các cấp chính quyền có trách nhiệm thông tin kịp thời về những nội dung dự án và yêu cầu của việc giải phóng mặt bằng đến hệ thống chính trị trên địa bàn để phối hợp tuyên truyền, vận động, để người dân trong diện bị ảnh hưởng hiểu rõ đầy đủ mục đích yêu cầu của Nhà nước và quyền lợi trách nhiệm của mình. Các cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị xã hội, tổ chức kinh tế có liên quan có các hình thức tuyên truyền thích hợp, kết hợp giữa tuyên truyền, vận động và đối thoại trực tiếp để các cấp, các ngành, các tầng lớp nhân dân, đặc biệt là những người có đất thu hồi nhận thức đầy đủ sự cần thiết của việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, tạo được sự đồng thuận việc thu hồi đất. Thực hiện đầy đủ quy chế dân chủ cơ sở trong các quy trình giải phóng mặt bằng, đảm bảo công khai, minh bạch, công bằng.

3.3. Giải pháp về tổ chức, kiểm tra, giám sát

Nhà nước ta là Nhà nước của dân, do dân, vì dân, mọi hoạt động của Nhà nước đều hướng đến bảo vệ độc lập, chủ quyền, toàn vẹn lãnh thổ và lợi ích của dân tộc, nhân dân; người Việt Nam vốn có truyền thống đoàn kết, tương trợ, giúp đỡ nhau. Vì vậy mà, trong hoạch định chính sách, Nhà nước - đại diện là các chủ thể có thẩm quyền luôn quan tâm đến đối tượng tác động để hài hòa lợi ích tập thể và lợi ích cá nhân, đảm bảo tính khả thi và hiệu quả, không làm phá vỡ mối quan hệ truyền thống nhưng cũng không thủ cựu kìm hãm sự phát triển. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không là ngoại lệ, nhất đây lại là lĩnh vực hết sức nhạy cảm, gắn bó mật thiết tới quyền lợi người bị thu hồi đất, tác động không nhỏ đến đời sống cộng đồng dân cư. Bởi vậy, khi thực hiện một dự án, bất kể vào mục đích gì và chủ đầu tư là ai thì cũng cần quan tâm một cách toàn diện, đầy đủ, khách quan các tác động, thiệt hại xảy ra khi Nhà nước thu hồi đất để việc xây dựng các phương án bồi thường “thỏa đáng”, không chỉ đảm bảo quyền lợi Nhà nước, đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư mà quan trọng hơn là đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất thu hồi.

Chính vì sự tác động mạnh mẽ của bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như vậy nên sẽ có rất nhiều vấn đề cần quan tâm để việc giải phóng mặt bằng được thực hiện một cách nhanh chóng, an toàn, hiệu quả, kịp thời và thông suốt.

Vì vậy cần:

- Tiếp tục đẩy mạnh cải cách hành chính trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Kiện toàn, ổn định bộ máy và tập trung bồi dưỡng nâng cao kiến thức nghiệp vụ, pháp luật. Nâng cao tính chuyên nghiệp cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật đất đai. Nghiêm túc thực hiện đầy đủ quy trình thông báo thu hồi đất, lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Công khai, minh bạch kết quả kiểm kê, phương án, cơ chế, chính sách, đơn giá áp dụng, chủ trương thu hồi đất, quyết định thu hồi đất theo

quy định. Rút ngắn thời gian thẩm định điều kiện, phê duyệt phương án bồi thường và đặc biệt là thời gian chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nhằm kịp thời phát hiện, bổ sung và điều chỉnh các cơ chế chính sách còn bất cập, chưa phù hợp với thực tiễn; phát huy dân chủ ở cơ sở, giải quyết kịp thời các kiến nghị, khiếu nại của người dân.

- Phát huy vai trò giám sát của các cơ quan dân cử, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên các cấp đối với công tác giải phóng mặt bằng để người dân có đất thu hồi yên tâm thực hiện trách nhiệm của mình. Các quy định hiện hành về quyền quyết định trong xem xét, phê duyệt quy hoạch hoặc thống nhất quy hoạch tổng thể thuộc Quốc hội và HĐND các cấp; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể nhân dân được Đảng giao nhiệm vụ tham gia xây dựng Đảng, xây dựng chính quyền và phản biện xã hội thông qua Quyết định 217, 218, nhưng thật sự chưa thể hiện hết vai trò, tầm tác động trong các quyết sách lớn ảnh hưởng đến dân cư, chất lượng giám sát, phản biện chưa thật sự hiệu quả, một phần của tồn tại này là do chưa làm tốt công tác thông tin đa chiều, định hướng dư luận xã hội và chưa quy định rõ chế độ cung cấp thông tin trong nội bộ các cơ quan và công khai đến nhân dân, dẫn đến tình trạng không đủ thông tin, cơ sở để làm tốt công tác xây dựng chính quyền và phản biện xã hội.

3.4. Bổ sung quy định riêng về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án xây dựng thủy điện

Có thể nói rằng, trên địa bàn cả nước hiện nay, có hàng nghìn các dự án xây dựng công trình thủy điện đã và đang tiến hành. Là một Quốc gia có hệ thống sông ngòi dày đặc, có độ dốc cao thì việc xây dựng các công trình thủy điện để đảm bảo an ninh năng lượng, phát triển kinh tế, giữ vững quốc phòng an ninh là điều cần thiết, đó cũng được coi là thế mạnh mà Việt Nam cần khai thác hiệu quả. Tuy nhiên, điều đáng nói là việc khai thác tài nguyên nước, hệ thống sông ngòi cũng như bất kỳ lợi thế nào từ thiên nhiên cũng đều phải có cơ sở

khoa học và phù hợp thực tiễn, không vì lợi ích kinh tế mà đánh đổi môi trường sống ô nhiễm, đời sống nhân dân lâm vào cảnh khó khăn, thiếu việc làm, nghèo đói, bệnh tật...

Qua nghiên cứu tình hình triển khai dự án thủy điện An Khê-Kanak trên địa bàn Thị xã An Khê và tham khảo hiệu quả, tồn tại và hệ lụy của các công trình thủy điện nói chung cho thấy rằng: đời sống của nhân dân trong vùng dự án hậu thủy điện không khá lên vì hầu hết là nông dân, gắn bó chặt chẽ với sản xuất nông nghiệp nhưng bị mất đất, mất tư liệu sản xuất, không được đào tạo nghề và định hướng nghề nghiệp bài bản, sau thời gian những đồng tiền bồi thường, hỗ trợ sử dụng hết thì thất nghiệp tràn lan, tệ nạn xã hội xuất hiện, đói nghèo len lỏi vào từng thôn, làng. Bên cạnh đó, hầu hết sau khi thủy điện hoàn thành, chủ đầu tư tập trung vận hành, khai thác mà quên đi trách nhiệm bảo tồn, khôi phục rừng, điều tiết nước, chống hạn hán, lũ lụt... dẫn đến môi trường ô nhiễm, nhân dân nom nớp với lũ quét, khổ cực với hạn. Hơn nữa, vùng triển khai các dự án thủy điện hầu hết là vùng sâu vùng xa, đa số là đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống, quen với phong tục, tập quán mà lâu nay đã thực hiện chính sách định canh, định cư xong thì nay lại di dời mà không phải dự án nào cũng thực hiện tốt tái định cư nơi ở mới cho nhân dân, dẫn đến nhiều nơi nhân dân lại cùng nhau quay về nơi ở cũ, làm lại từ đầu mọi thứ hết sức khó khăn.

Vậy nên:

- Đối với dự án xây dựng thủy điện cần có những điều kiện cụ thể và chế tài đủ mạnh để buộc chủ đầu tư thực hiện xây dựng báo cáo tiền khả thi, báo cáo khả thi, báo cáo tác động môi trường, tham vấn nhân dân, các nhà khoa học... Nói chung là đảm bảo lộ trình phù hợp, khoa học, hiệu quả trên các mặt kinh tế-xã hội.

- Đối với nhân dân trong vùng dự án tốt nhất là nên bố trí quỹ đất để giao đất tái định canh tại chỗ, không nên di dời quá xa nơi ở cũ làm cho người dân có cảm giác lạ lẫm với phong tục, tập quán cũng như lối sống hàng ngày. Tiến hành

khảo sát nguyện vọng chính đáng của người dân để bố trí tái định cư cho phù hợp, tránh rập khuôn, xây dựng khu tái định cư xong không hộ dân nào vào ở.

- Nhất thiết phải tái canh, trồng rừng để bảo vệ môi trường, bảo vệ nguồn nước ngầm và có thể lấy diện tích đó giao khoán lại cho dân vùng dự án chăm sóc, bảo vệ, duy trì và khai thác hiệu quả, giải quyết thấu đáo các mặt.

- Có kế hoạch khai thác có hiệu quả lòng hồ các thủy điện. Đây thực sự là vùng mặt nước có giá trị trong nuôi trồng thủy sản nhằm chuyển đổi nghề nghiệp cho người dân, gắn bó người dân với vùng đất đã bị thu hồi nhưng vẫn mang lại hiệu quả kinh tế để nhân dân thấy được lợi ích của xây dựng thủy điện là thiết thực với họ.

- Giải quyết hài hòa về lợi ích giữa Nhà nước, người bị thu hồi đất, người được hưởng lợi từ việc thu hồi đất cũng như các chủ đầu tư, vấn đề đặt ra là nếu đặt nặng lợi ích của bên nào thì cũng đều là sự khó khăn của các bên còn lại. Không hài hòa lợi ích các bên thì Nhà nước thất thu ngân sách, nhân dân thì thiệt thòi về giá trị đền bù và các chính sách hỗ trợ khác, doanh nghiệp thì bị thua lỗ, thu hồi vốn chậm....

Kết luận chương 3

Qua việc hệ thống hóa các quy định của pháp luật và nghiên cứu tình hình thực hiện pháp pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn Thị xã An Khê cho thấy dù đã ngày càng hoàn thiện nhưng quá trình áp dụng vào thực tiễn vẫn còn nhiều bất cập. Vậy nên, luận văn đã tập trung vào đề xuất một số giải pháp trong bốn nhóm từ việc hoàn thiện chính sách, pháp luật đến giải pháp về kỹ thuật, về truyền thông (tuyên truyền), về công tác tổ chức, kiểm tra, giám sát hay những đề xuất riêng trong thực hiện các dự án Thủy điện. Với những giải pháp được đề xuất, tác giả kỳ vọng rằng sẽ nhận được sự quan tâm của những nhà làm chính sách, những nhà quản lý, các cấp các ngành và người dân, với vị trí, vai trò của mình sẽ ngày càng thực hiện tốt hơn pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, góp phần thực hiện ngày càng tốt hơn chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước.

KẾT LUẬN

Thu hồi đất và tiến hành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là một xu thế tất yếu của sự phát triển. Hệ thống pháp luật đất đai, trong đó có thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày càng hoàn thiện, góp phần giải quyết căn cơ, thấu đáo nguyện vọng chính đáng của người dân, tạo hành lang pháp lý tin cậy khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ cho các mục đích khác nhau.

Tuy nhiên, qua việc hệ thống hóa pháp luật cho thấy vẫn còn đó nhiều bất cập cần quan tâm giải quyết như quy định về giá đất sát, phù hợp với giá đất thực tế; nơi tái định cư bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ...nhưng không có quy định cụ thể thế nào là giá đất sát, phù hợp thực tế, thế nào là tái định cư tốt hơn nơi ở cũ nên nó mang tính định tính khá cao. Bên cạnh đó, các quy định về bồi thường tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu; về hỗ trợ, về tái định cư đều mang lại cảm giác hành chính, mệnh lệnh của cơ quan Nhà nước mà không phải thỏa thuận bình đẳng và ở đây người có đất thu hồi bao giờ cũng như ở thế thiệt thòi, thấp hơn Nhà nước và chủ đầu tư. Vì vậy, cần thiết phải có sự kết hợp nghiên cứu với kết quả thực tiễn áp dụng tại địa phương để đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện những bất cập, tồn tại đang hiện hữu.

Thực tiễn tại địa phương nghiên cứu: một số phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa thực hiện chính sách hỗ trợ, đào tạo nghề nghiệp, tuyển dụng tạo việc làm cho các đối tượng bị ảnh hưởng. Một số phương án có thực hiện chính sách đào tạo việc làm cho lao động bị thu hồi đất nông nghiệp song chất lượng đào tạo chưa đảm bảo yêu cầu về trình độ tay nghề để tìm kiếm việc làm. Việc xây dựng các khu tái định cư của các dự án thường bị động, cơ sở hạ tầng không được đầu tư đồng bộ theo quy định; nhiều khu tái định cư được xây dựng chưa phù hợp với tập quán sinh hoạt của người dân. Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai và chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người bị thu hồi đất có lúc còn hạn chế, chưa được quan tâm đúng mức.

Nhìn chung, khi thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là thực hiện công việc liên quan đến con người và quyền lợi của họ do đó có rất nhiều nội dung cần được quan tâm giải quyết. Qua thực tiễn cho thấy, điều hết sức cần quan tâm của những người làm công tác bồi thường và cũng là trăn trở lớn nhất của người dân ở các dự án vẫn là vấn đề chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hợp lý; tiếp đến là vấn đề thông tin về mục đích, quy trình thu hồi đất và hạn chế sự khác biệt giữa nơi ở cũ với nơi tái định cư mới. Ngoài ra còn là việc làm, là tái định, là ổn định cuộc sống, không bị xáo trộn gây lo lắng, ảnh hưởng không nhỏ làm thay đổi cả tập quán sống, thói quen định cư và tác động trực tiếp đến các mối quan hệ xã hội cá nhân, gia đình, cộng đồng; là sự công bằng, bình đẳng, công khai minh bạch để đảm bảo thông tư tưởng, tạo sự đồng thuận trong cộng đồng, để tái lập cuộc sống... bởi mặc dù Nhà nước chỉ thu hồi đất, nhưng các thiệt hại không chỉ là thửa đất mà đó còn là nhà ở, vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi mà quan trọng hơn là các mối quan hệ xã hội bị phá vỡ.

Vậy nên, luận văn đã đề cập một số giải pháp để góp phần khắc phục những hạn chế, cụ thể là: Các giải pháp về hoàn thiện chính sách pháp luật; giải pháp về kỹ thuật, truyền thông; giải pháp về tổ chức, kiểm tra, giám sát; bổ sung quy định riêng về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án xây dựng thủy điện.

Tóm lại, qua hệ thống hóa các quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phân tích, đánh giá, tổng hợp tình hình thực tiễn áp dụng trên địa bàn Thị xã An Khê cho thấy rằng việc nghiên cứu đề tài là hết sức cần thiết, đáp ứng yêu cầu của một đề tài nghiên cứu và vận dụng thực tiễn đồng thời từ thực tiễn để hoàn thiện pháp luật. Kết quả nghiên cứu cũng là tài liệu đáng tin cậy, bổ ích cho những người quan tâm, nhất là những người có đất thu hồi.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban chỉ đạo Tây Nguyên (2015), Báo cáo kết quả giám sát việc triển khai các công trình Thủy điện trên địa bàn các tỉnh Tây Nguyên, Đắk Lắk.
2. Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường (2008), Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31/01 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
3. Bộ Tài chính (2004), Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung các loại giá đất.
4. Bộ Tài chính (2004), Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn thực hiện NĐ số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
5. Bộ Tài chính (2006), Thông tư số 69/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2007), Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 25/5/2007 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2009), Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 16/11/2009 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

8. Bộ Tài nguyên và môi trường (2014), Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT, ngày 30/6/2014 quy định chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

9. Chính phủ (2007), Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/07 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

10. Chính phủ (2007), Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

11. Chính phủ (2009), Đính chính số 181/ĐC-CP ngày 23/10 đính chính Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

12. Chính phủ (2009), Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

13. Chính phủ (1994), Nghị định số 90/1994/NĐ-CP ngày 17/8 ban hành quy định về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

14. Chính phủ (2004), Quyết định số 212/2004/QĐ-TTg ngày 16/12 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình hành động quốc gia phổ biến, giáo dục pháp luật và nâng cao ý thức chấp hành pháp luật cho cán bộ, nhân dân ở xã, phường, thị trấn.

15. Chính phủ (2004, 2006), Nghị định số 81/2004/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật đất đai, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần.

16. Chính phủ (2004, 2009), Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định số

69/2009/NĐ-CP ngày 13/8 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giả đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

17. Chính phủ (2007), Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

18. Chính phủ (2009), Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11/11 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thay thế Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

19. Chính phủ (2009), Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

20. Chính phủ (2014), Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

21. Nguyễn Thị Dung (2009), “Chính sách đền bù khi thu hồi đất của một số nước trong khu vực và Việt Nam”, Báo điện tử Tạp chí Cộng sản, (11).

22. Nguyễn Vinh Diện (2006), Pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

23. Đảng cộng sản Việt Nam (2013), Nghị quyết 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.

24. Đảng cộng sản Việt Nam (2013), Quyết định số 217-QĐ/TW ngày 12/12/2013 về quy chế giám sát và phản biện xã hội của MTTQVN và các đoàn thể chính trị xã hội, 218-QĐ/TW, ngày 12/12/2013 về quy định MTTQVN và các đoàn thể chính trị xã hội tham gia góp ý xây dựng Đảng, xây dựng Chính quyền.

25. Đảng cộng sản Việt Nam (2016), Văn kiện Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII.

26. Nguyễn Đào (2007), “Giá đất chưa hợp lý là kẽ hở cơ chế xin - cho”,

Báo điện tử Kinh tế và Đô thị, ngày 27/02.

27. Đặng Văn Được - Hoàng Hoa Sơn (2006), 297 tình huống và giải đáp về Bộ luật Dân sự, Nxb Chính trị quốc gia.

28. HĐND tỉnh Gia Lai (2012, 2013, 2014, 2015): các báo cáo tình hình giải quyết ý kiến, kiến nghị của cử tri liên quan đến công trình Thủy điện An Khê-Kanak.

29. Hội đồng Chính phủ (1959), Nghị định số 151/TTg ngày 14/4 quy định tạm thời về trưng dụng ruộng đất.

30. Trọng Huy - Nguyễn Phương (2009), “Trồng cây “xịn” trên đất giải tỏa để nâng tiền đền bù”, cand.com.vn, ngày 31/3.

31. Lan Hương (2008), “Bức xúc thu hồi đất không chỉ do giá đền bù”, dantri.com.vn, ngày 03/10.

32. Nguyễn Tuấn Khanh (số 5/2008) “Việc áp dụng pháp luật để giải quyết khiếu nại về đất đai”, Tạp chí Thanh tra.

33. C. Mác - Ăng ghen (1993), tập 25, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

34. Ngân hàng thế giới (2010), Báo cáo nghiên cứu hoàn thiện cơ chế giải quyết khiếu nại về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam.

35. Phạm Hữu Nghị (2009), “Chính sách, pháp luật và những thay đổi trong quan hệ đất đai ở khu vực Tây Nguyên từ năm 1975 đến nay”, Nhà nước và Pháp luật, (9), tr.61-66.

36. Ngân hàng thế giới (2010), Báo cáo nghiên cứu về cơ chế xác định giá đất phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Việt Nam.

37. Quốc hội (1946, 1959, 1980, 1992), Hiến pháp, Hà Nội

38. Quốc hội (1987, 1993, 2003, 2013), Luật đất đai, Hà Nội

39. Quốc hội (1998, 2001), Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai.

40. Quốc hội (2011), Luật khiếu nại.

41. Quốc hội (2011), Luật tố cáo.

42. Thị ủy An Khê (2005, 2010, 2015): Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Thị xã lần thứ XIV, XV, XVI.

43. Nguyễn Thảo (2013), Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người bị thu hồi đất, <http://noichinh.vn>

44. Thuật ngữ pháp lý phổ thông (1986), Nxb Pháp lý, Hà nội

45. Tỉnh ủy Gia Lai (2007), Nghị quyết số 05-NQ/TU về xây dựng Thị xã An Khê thành vùng động lực phía Đông của tỉnh

46. UBND thị xã An Khê (2004, 2011, 2016), Kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội, đảm bảo quốc phòng an ninh nhiệm kỳ 2004-2009 (kéo dài 2011); 2011-2016; 2016-2021.

47. UBND Thị xã An Khê (2005, 2010, 2015), Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai.

48. UBND thị xã An Khê (2005, 2011, 2016), Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Thị xã.

49. UBND thị xã An Khê (2016), Báo cáo số 45/BC-UBND, ngày 15/3/2016 về kết quả hoạt động của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từ năm 2004 đến nay.

50. UBND tỉnh Gia Lai (2004 đến 2015): các quyết định về bảng giá các loại đất; quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; bảng giá tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất (văn bản theo bảng thống kê trong Luận văn).

51. Viện Ngôn ngữ học (2006), Từ điển Tiếng Việt, Nxb Đà Nẵng, Đà Nẵng.

52. Dương Tấn Vinh, "Khía cạnh pháp lý về hoạt động bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án - Thực trạng và giải pháp", Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Biến động đất đai qua các giai đoạn trên địa bàn thị xã An Khê

Năm	Đất nông nghiệp		Đất ở, đất sản xuất phi nông nghiệp		Đất chưa sử dụng	
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2005	15.403,42	76,90	2.272,85	11,35	2.354,95	11,76
2010	16.076,85	80,12	3.156,92	15,74	831,44	4,14
2015	16.540,02	82,67	3.345,10	16,71	121,66	0,61

(Nguồn: báo cáo thống kê đất đai, UBND Thị xã An Khê)

Phụ lục 2: Kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong 10 năm trên địa bàn Thị xã An Khê

Năm	Số công trình	Số hộ	Diện tích(m²)	Số tiền bồi thường (Đồng)	Số tiền hỗ trợ (Đồng)
2008	18	70	71.194,45	1.716.093,085	141.521,100
2009	17	202	204.715,88	4.472.114,241	1.426.380,000
2010	19	245	188.505,30	7.923.909,211	7.259.929,951
2011	13	45	17.662,80	2.437.220,434	488.444,086
2012	7	27	32.982,0	3.772.309,425	754.461,855
2013	12	19	26.640,10	3.982.190,029	597.328,504
2014	20	44	45.421,0	5.929.349,000	1.384.979,301
2015	10	87	56.620,9	8.838.543,000	1.325.781,450
Tổng	223	1.384	129.450.970	56.975.436,466	17.217.744,887

(Nguồn: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thị xã An Khê)

Ghi chú: Không thống kê số liệu thực hiện Công trình Thủy điện An Khê-Kanak

Phụ lục 3: Kết quả thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư công trình thủy điện An Khê-Kanak (giai đoạn 2006 đến 2012)

Năm	Số hộ Bị thu hồi đất	Diện tích Thu hồi (ha)	Số tiền bồi thường (đồng)	Số tiền hỗ trợ (đồng)
2006	310	343.17	34.320.000.000	10.300.000.000
2007	250	276.63	30.430.000.000	8.300.000.000
2008	750	1.050.00	147.000.000.000	52.500.000.000
2009	550	770.00	130.900.000.000	46.200.000.000
2010	210	232.05	48.730.000.000	18.560.000.000
2011	265	291.5	89.070.000.000	45.340.000.000
2012	164	161.46	25.040.000.000	3.050.0000.000
Tổng	2499	3.124.80	324.290.000.000	184.250.000.000

(Nguồn: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thủy điện An Khê-Kanak)