

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

BÙI QUANG HẬU

**PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC
THU HỒI ĐẤT TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS.TS. DOÃN HỒNG NHUNG

HÀ NỘI, 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nêu trong Luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Luận văn bảo đảm tính chính xác, tin cậy và trung thực. Tôi đã hoàn thành tất cả các môn học và đã thanh toán tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Học viện Khoa học xã hội.

Vậy tôi viết Lời cam đoan này đề nghị Học viện Khoa học xã hội xem xét để tôi có thể bảo vệ Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

NGƯỜI CAM ĐOAN

Bùi Quang Hậu

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

CNH-HĐH	: Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
KT-XH	: Kinh tế - xã hội
NN	: Nhà nước
QSDD	: Quyền sử dụng đất
QP-AN	: Quốc phòng - an ninh
SDĐ	: Sử dụng đất
TP	: Thành phố
TĐC	: Tái định cư
THĐ	: Thu hồi đất
UBND	: Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT.....	8
1.1. Khái niệm về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất	8
1.2. Phân biệt giữa thu hồi đất với trưng thu, trưng dụng đất	12
1.3. Ý nghĩa của việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	14
1.4. Nhu cầu điều chỉnh bằng pháp luật đối với bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.....	16
1.5. Kinh nghiệm về thu hồi đất của một số quốc gia trên thế giới và gợi mở đối với Việt Nam.....	34
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT QUA THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI	39
2.1. Thực tiễn thi hành pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội.	39
CHƯƠNG 3: HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT.....	58
3.1. Những yêu cầu đặt ra để hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.	58
3.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.	59
3.3. Giải pháp hoàn thiện các quy định thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.....	60
3.4. Giải pháp tổ chức thực thi áp dụng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	68
3.5. Nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất	72
KẾT LUẬN.....	75
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	76

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên, tài sản quan trọng của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện cần cho mọi hoạt động sản xuất và đời sống. Ở nước ta, một nước đang thực hiện quá trình CNH-HĐH, khi vẫn còn nhiều người sống nhờ vào nông nghiệp, thì đất đai càng trở thành nguồn lực quan trọng. Muốn phát huy tác dụng của nguồn lực đất đai, ngoài việc bảo vệ quỹ đất của quốc gia, còn phải quản lý đất đai hợp lý, nâng cao hiệu quả SĐĐ sao cho vừa bảo đảm được lợi ích trước mắt, vừa tạo điều kiện SĐĐ hiệu quả lâu dài, tăng cường bảo vệ môi trường đất bảo đảm điều kiện để phát triển bền vững đất nước.

Trước kia, ông cha ta đấu tranh và hy sinh để bảo vệ từng tấc đất. Ngày nay để phát triển nước nhà, Đảng và NN ta cũng chú trọng đến việc khai thác vốn quý này phục vụ cho công cuộc CNH-HĐH đất nước. Để thực hiện mục tiêu “sớm đưa nước ta ra khỏi tình trạng kém phát triển, tạo nền tảng để đến năm 2020 cơ bản trở thành một nước công nghiệp theo hướng hiện đại” như Nghị quyết Đại hội IX đề ra, hàng vạn ha đất được NN thu hồi để sử dụng vào xây dựng các khu công nghiệp, đô thị, cơ sở hạ tầng và phục vụ cho các mục đích QP-AN. Việc THĐ đã đem lại những kết quả tích cực trong yêu cầu phát triển cơ sở hạ tầng, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, chuyển dịch cơ cấu lao động từ ngành nghề nông, lâm nghiệp sang ngành công nghiệp, dịch vụ; chuyển dịch cơ cấu dân số từ nông thôn ra thành thị và các khu công nghiệp; các dự án THĐ để xây dựng các công trình an sinh xã hội cũng góp phần bảo đảm hơn nữa đời sống của nhân dân. Tuy nhiên, vấn đề THĐ và những chính sách bồi thường sau khi THĐ lại là vấn đề hết sức nhạy cảm, phức tạp bởi nó đã động chạm đến quyền lợi trực tiếp của người dân có đất bị thu hồi, nó tác động đến mọi mặt đời sống KT-XH của cộng đồng dân cư nông thôn... Chính vì vậy, vấn đề THĐ hiện nay đang là một vấn đề “nóng”, được sự quan tâm của mọi đối tượng trong xã hội và của cả NN.

Hiện nay, công tác THĐ và thực hiện các chính sách bồi thường sau thu hồi gặp nhiều khó khăn, tồn tại nhiều vướng mắc, hiệu quả thấp, kể cả việc THĐ để xây

dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho chính cộng đồng dân cư có đất bị thu hồi. Nhiều địa phương phải điều chỉnh lại quy hoạch, sửa đổi thiết kế dự án, chờ đợi trong thời gian dài do không giải phóng được mặt bằng. Hậu quả là làm ảnh hưởng tiến độ thực hiện các công trình, gây thiệt hại lớn về kinh tế của doanh nghiệp, nhà đầu tư có nhu cầu SDD và NN, làm mất ổn định tình hình chính trị - xã hội ở địa phương. Có rất nhiều nguyên nhân gây nên thực trạng này trong đó có nguyên nhân sâu xa là từ các quy định về bồi thường khi NN THĐ chưa hoàn thiện. Nhận thức được vấn đề còn tồn tại này, NN ta đã liên tục sửa đổi, bổ sung và từng bước hoàn thiện các quy định pháp luật về bồi thường khi NN THĐ. Tuy nhiên, vấn đề này hiện nay vẫn là mảng đề tài hết sức “nóng bỏng” cần sự quan tâm của NN và của toàn xã hội. Vì vậy, việc tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định về bồi thường khi NN THĐ nhằm tìm ra giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả của công tác thực thi vấn đề này trong thực tế vẫn là việc làm cần thiết ở nước ta trong bối cảnh hiện nay.

Với những lợi thế của một Thủ đô Hà Nội có bề dày lịch sử hơn 1.000 năm tuổi, Hà Nội đang diễn ra quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa mạnh mẽ. Hàng ngàn dự án đã và đang được triển khai trên địa bàn toàn TP với kế hoạch dự kiến thu hồi hàng vạn héc ta đất canh tác ảnh hưởng trực tiếp đến cuộc sống của hàng chục nghìn hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức. Công tác bồi thường cho người dân là những thách thức không nhỏ cho các cấp ủy Đảng và chính quyền từ TP đến cơ sở. Xuất phát từ thực tế giải quyết vấn đề này cho thấy đây là công việc khó khăn, phức tạp nảy sinh nhiều tranh chấp, khiếu kiện kéo dài và dễ phát sinh thành những điểm nóng gây mất ổn định về chính trị. Nhận thức sâu sắc được những khó khăn, thách thức của công tác bồi thường, GPMB, UBND TP. Hà Nội đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách, văn bản nhằm thực thi có hiệu quả pháp luật về bồi thường khi NN THĐ phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh thực tế của Thủ đô. Tuy nhiên, trong điều kiện Hà Nội mở rộng địa giới hành chính và triển khai nhiều dự án lớn để phát triển trở thành Thủ đô hiện đại, văn minh của một đất nước có dân số hơn 90 triệu dân thì việc thực thi pháp luật về bồi thường khi NN THĐ trên địa bàn thủ đô vẫn còn bộc lộ nhiều bất cập, hạn chế cần được nghiên cứu để chỉ ra những nguyên

nhân khách quan và chủ quan. Trên cơ sở đó, có những kiến nghị, đề xuất với chính quyền TP giải pháp khắc phục nhằm đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án góp phần xây dựng Hà Nội trở thành Thủ đô văn minh, giàu đẹp đáp ứng với lòng tin yêu của đồng bào cả nước và bạn bè quốc tế.

Với ý nghĩa trên, tôi lựa chọn đề tài: **“Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất từ thực tiễn Thành phố Hà Nội”** để nghiên cứu làm Luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Luật học, qua những kiến thức lý luận và thực tiễn, tìm hiểu nguyên nhân và đóng góp ý kiến nhằm thực thi có hiệu quả pháp luật về bồi thường thiệt hại khi NN THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Bồi thường khi NN THĐ là một trong những chế định quan trọng của pháp luật đất đai. Chế định này khi đi vào cuộc sống trực tiếp điều chỉnh quan hệ phát sinh tác động đến lợi ích của người bị THĐ, của cộng đồng, nhà đầu tư và lợi ích của quốc gia nên đã nhận được sự quan tâm nghiên cứu của giới khoa học pháp lý.

Thời gian vừa qua đã có một số công trình, sách báo pháp lý nghiên cứu về lĩnh vực này dưới góc độ lý luận và thực tiễn; tiêu biểu là các công trình nghiên cứu của các tác giả: TS. Nguyễn Thị Nga (2010) “Pháp luật về trình tự, thủ tục THĐ, bồi thường và giải phóng mặt bằng và những vướng mắc nảy sinh trong quá trình áp dụng”, *Tạp chí Luật học*; TS. Nguyễn Thị Nga (2011) “Những tồn tại, vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”, *Tạp chí Luật học*; TS. Nguyễn Thị Nga (2013), “Pháp luật bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất - Thực trạng và hướng hoàn thiện”, *Đề tài khoa học cấp trường - trường Đại học Luật Hà Nội*; Trịnh Thị Hằng Nga, “Chế định pháp luật về đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất”, Luận văn Thạc sĩ Luật học, 1999; Hoàng Thị Thu Trang, “Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân và thực tiễn áp dụng tại Nghệ An”, Luận văn Thạc sĩ (2012); Nguyễn Thị Tâm, “Pháp luật về thu hồi đất trong việc giải quyết mối quan hệ giữa Nhà nước – nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi”, Luận văn Thạc sĩ Luật học (2013); Phạm Thu Thủy, “Pháp luật về Bồi thường khi Nhà nước thu hồi

đất nông nghiệp ở Việt Nam”; GS.TSKH. Đặng Hùng Võ, “*Giải phóng mặt bằng, còn nhiều khiếu kiện*”, Báo Kinh tế và Đô thị, số ra ngày 09/10/2006; PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyền, “*Công khai minh bạch để bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất*”, *Tạp chí Luật học*, số 3/2012; PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyền, “*Bình luận các quy định về Thu hồi đất và bồi thường khi thu hồi đất trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)*”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*; PGS.TS. Doãn Hồng Nhung (Chủ biên), “*Pháp luật về định giá đất trong bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam*”, sách chuyên khảo, NXB Tư pháp năm 2013; ngoài ra còn có các công trình nghiên cứu tiêu biểu như: Chuyên đề “*Bình luận và góp ý đối với các quy định bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi*” của PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyền đăng trong Hội thảo khoa học “*Góp ý dự thảo Luật Đất đai sửa đổi*” tổ chức tại Đại học Luật Hà Nội;...

Các công trình nghiên cứu của các tác giả đi trước là nguồn tài liệu quý giá để tác giả Luận văn kế thừa và tiếp tục mở rộng nghiên cứu về “*pháp luật về bồi thường, khi Nhà nước thu hồi đất*” trên các bình diện: Cơ sở lý luận, các quy định của pháp luật và trong thực tiễn thi hành. Có thể nói, các công trình nghiên cứu kể trên đã tiếp cận từ nhiều góc độ khác nhau để phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật Việt Nam về bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ. Để từ đó hoàn thiện những quy định mới về vấn đề này để có thể đạt được hiệu quả cao trong thực tiễn áp dụng.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Luận văn đặt ra những mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu cơ bản sau đây:

- Phân tích để làm rõ các vấn đề liên quan đến thực thi pháp luật về bồi thường khi NN THĐ;
- Nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật về bồi thường khi NN THĐ nói chung và đi sâu nghiên cứu thực tiễn thi hành pháp luật này trên địa bàn TP. Hà Nội;
- Đưa ra những định hướng và đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện các quy định pháp luật về bồi thường khi NN THĐ.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

a. Đối tượng nghiên cứu

Đề tài tập trung nghiên cứu đánh giá thực thi pháp luật về bồi thường khi NN THĐ qua thực tiễn thi hành trên địa bàn TP. Hà Nội.

Đề tài nghiên cứu thực trạng áp dụng các quy định pháp luật về bồi thường khi NN THĐ để làm rõ những kết quả đạt được và các khó khăn, vướng mắc trong quá trình NN THĐ. Nghiên cứu để tìm ra những nguyên nhân, khó khăn, tồn tại và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường khi NN THĐ.

b. Phạm vi nghiên cứu

Trong khuôn khổ có hạn của một bản Luận văn thạc sỹ luật học, đề tài tập trung nghiên cứu hệ thống pháp luật thực định, các nguyên tắc pháp lý cũng như các quy định pháp luật của Việt Nam hiện hành trong lĩnh vực bồi thường khi NN THĐ.

Luận văn đã tiếp cận và phân tích, bình luận các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành như: Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất; Nghị định số 47/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi NN THĐ (Nghị định số 47/NĐ-CP)... Bên cạnh đó, Luận văn cũng tìm hiểu các quy định khác của pháp luật có liên quan đến bồi thường khi NN THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội như: Luật Thủ Đô năm 2012, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009... Qua việc nghiên cứu những quy định của pháp luật, tác giả mong muốn làm rõ, cụ thể hóa các vấn đề liên quan đến bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ để rút ra những kết quả đạt được trong công tác thực thi pháp luật về mảng đề tài này. Đồng thời, tác giả cũng đưa ra những đánh giá, nêu ra những khó khăn, nguyên nhân và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hơn nữa trong công tác bồi thường khi NN THĐ.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu, trong quá trình thực hiện Luận văn sẽ sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

- Phương pháp luận nghiên cứu khoa học của Chủ nghĩa Mác - Lênin.

- Phương pháp duy vật biện chứng lịch sử, tư tưởng Hồ Chí Minh và quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng về xây dựng NN pháp quyền trong nền kinh tế thị trường.

Bên cạnh đó, với mục tiêu tìm hiểu và đánh giá thực tiễn thi hành công tác bồi thường khi NN THĐ, Luận văn còn sử dụng các phương pháp sau:

- Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích, đánh giá: Phân tích, tổng hợp số liệu, dữ liệu thu thập được tại Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường; UBND TP. Hà Nội: Các sở, ban, ngành của TP; UBND các quận, huyện, thị xã thuộc TP; Ban Chỉ đạo GPMB TP. Hà Nội để đánh giá, phân tích thực trạng công tác bồi thường khi NN THĐ.

- Phương pháp so sánh: Phương pháp này được sử dụng để đối chiếu các quy định pháp luật, tìm ra các điểm bất cập, chưa phù hợp, chưa thống nhất trong hệ thống pháp luật về bồi thường khi NN THĐ; điểm chưa phù hợp giữa quy định pháp luật với thực tiễn thi hành.

- Phương pháp tổng - phân - hợp, quy nạp, diễn dịch: Phương pháp này được sử dụng khi nghiên cứu một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về vấn đề này. Luận văn đã tiếp cận, thu thập kế thừa các thông tin, tài liệu tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các số liệu của các công trình khoa học đã công bố để trên cơ sở đó phân tích, đánh giá pháp luật về bồi thường khi NN THĐ, đồng thời nhận diện những tồn tại, bất cập của pháp luật về vấn đề này để đề xuất các giải pháp phù hợp theo mục tiêu đặt ra.

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

Tiếp tục kế thừa những thành quả nghiên cứu của các công trình đi trước, Luận văn đi sâu tìm hiểu một cách có hệ thống, toàn diện và tập trung pháp luật về bồi thường khi NN THĐ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trong đó tập trung đi vào thực tiễn về tình hình bồi thường khi NN THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội. Bên cạnh đó, điểm nổi bật của Luận văn là phân tích những quy định mới về pháp luật đất đai trong Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, so sánh với những quy định cũ để thấy được những ưu nhược điểm trong bồi thường khi NN THĐ.

Nghiên cứu đề tài này, luận văn có những đóng góp mới về mặt khoa học trên những khía cạnh chủ yếu sau:

Thứ nhất, hệ thống hóa những quy định mới nhất liên quan đến bồi thường khi NN THĐ. Qua việc tổng hợp những quy định mới, so sánh với quy định cũ, Luận văn đưa ra những định hướng để tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về bồi thường khi NN THĐ; làm rõ sự khác biệt trong việc NN THĐ so với việc trưng thu, trưng dụng đất; nêu đặc điểm, bản chất của việc bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ để có thể phân biệt được với bồi thường trong các trách nhiệm pháp lý như: Trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng trong pháp luật dân sự; trách nhiệm hình sự; đánh giá ý nghĩa, tác động của việc bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ...

Thứ hai, đi sâu phân tích, đánh giá thực trạng, ý nghĩa và tác động của pháp luật về bồi thường, khi NN THĐ trên địa TP. Hà Nội; đồng thời, Luận văn cũng chỉ ra được những đặc điểm riêng có của Hà Nội khác so với các địa phương khác, nhằm tìm ra được đặc trưng trong vấn đề bồi thường khi NN THĐ. Trên cơ sở đó chỉ ra những tồn tại, bất cập và nguyên nhân của những hạn chế này trong các quy định hiện hành về bồi thường khi NN THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội.

Thứ ba, đề xuất những định hướng và các giải pháp cụ thể góp phần tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về bồi thường, khi NN THĐ nói chung và trên địa bàn TP. Hà Nội nói riêng.

7. Cơ cấu của Luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của Luận văn được bố cục gồm 3 chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Chương 2: Thực trạng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất từ thực tiễn tại Thành phố Hà Nội

Chương 3: Hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất từ thực tiễn Thành phố Hà Nội

Chương 1
CƠ SỞ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI
NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

1.1. Khái niệm về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1.1.1. Khái niệm về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Trong đời sống hằng ngày, “*bồi thường*” là thuật ngữ được sử dụng trong trường hợp một người có hành vi gây thiệt hại cho người khác về vật chất hay tinh thần thì phải bồi thường, có thể là bồi thường bằng tiền, hiện vật hoặc bằng một lời xin lỗi cho hành vi của mình gây ra. Theo Từ điển tiếng Việt phổ thông - Viện Ngôn ngữ học, “*Bồi thường*” là “*Đền bù bằng tiền những thiệt hại về vật chất và tinh thần mà mình phải chịu trách nhiệm. Ví dụ: Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng; bồi thường cho gia đình người bị nạn; bồi thường danh dự*”. [52]

Trong lĩnh vực pháp luật, trách nhiệm bồi thường được đặt ra khi một chủ thể có hành vi vi phạm pháp luật gây thiệt hại cho chủ thể khác trong xã hội. Trách nhiệm này xuất hiện trong nhiều ngành luật như: Trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng trong lĩnh vực dân sự; trách nhiệm bồi thường oan, sai do hành vi của các cơ quan tổ tụng gây ra trong lĩnh vực pháp luật hình sự; trách nhiệm vật chất do hành vi của người lao động gây ra trong lĩnh vực pháp luật lao động...

Đối với lĩnh vực Luật Đất đai nói riêng, thuật ngữ “*bồi thường*” khi NN THĐ được đặt ra từ rất sớm. Thông tư số 1792/TTg ngày 11/01/1970 của Thủ tướng Chính phủ về quy định một số điểm tạm thời về *bồi thường nhà cửa, đất đai, cây cối lâu niên, các hoa màu cho nhân dân ở những vùng xây dựng kinh tế mở rộng TP* đề cập vấn đề bồi thường khi NN THĐ. Đặc biệt khi Luật Đất đai năm 1987 ra đời, Hội đồng Bộ trưởng đã ban hành quyết định số 186/HĐBT ngày 31/05/1990 quy định về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác, thuật ngữ “*bồi thường*” được thay thế bằng thuật ngữ “*đền bù*”. Thuật ngữ này tiếp tục được sử dụng trong Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 và các nghị định hướng dẫn thi hành, có thể

kể đến như Nghị định số 90/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ ban hành quy định về việc đền bù thiệt hại khi NN THĐ để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 22/04/1998 của Chính phủ về đền bù thiệt hại khi NN THĐ sử dụng vào mục đích QP-AN, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng... Mặc dù pháp luật không đưa ra giải thích chính thức xong có thể hiểu “*đền bù thiệt hại*” khi NN THĐ là việc trả lại những thiệt hại do việc THĐ gây ra, tương xứng với giá trị hoặc công lao mà người SĐĐ đã đầu tư vào đất trong quá trình sử dụng. Khi đề cập đến thuật ngữ “*đền bù*” thiệt hại người ta hay nghĩ đến việc đền bù 100% giá trị của mảnh đất bị thu hồi. Trong khi đó, thuật ngữ “*bồi thường*” lại cho thấy rằng NN chỉ bồi thường những giá trị, thiệt hại hợp lý về đất và tài sản trên đất cho người SĐĐ khi bị NN THĐ. Mặt khác, nội hàm của thuật ngữ “*đền bù*” chỉ là việc NN đền bù thiệt hại do hành vi THĐ gây ra cho người SĐĐ mà không đi liền sau đó việc thực hiện các chính sách hỗ trợ, TĐC. Do đó, khi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993 qua lần sửa đổi năm 2001 được Quốc hội ban hành, thuật ngữ “*bồi thường*” được sử dụng trở lại và tiếp tục xuất hiện trong Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản đi kèm. Tiếp tục kế thừa Luật Đất đai 2003, thuật ngữ “*bồi thường*” cũng được sử dụng tại Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi NN THĐ...

Tại khoản 12 Điều 4 Luật Đất đai năm 2013 giải thích về thuật ngữ “*bồi thường*” như sau: “*Bồi thường về đất là việc NN trả lại giá trị QSDĐ đối với diện tích đất thu hồi cho người SĐĐ*”. Như vậy, song song với việc THĐ, NN tiến hành bồi thường, hỗ trợ và TĐC cho người SĐĐ bị thu hồi. Việc bồi thường được NN tiến hành trên cơ sở trả lại giá trị QSDĐ được tính bằng tiền đối với diện tích đất thực tế bị thu hồi. Từ khái niệm trên, có thể chỉ ra những đặc điểm cơ bản của việc bồi thường khi NN THĐ như sau:

- Bồi thường khi NN THĐ cũng là một loại trách nhiệm nhưng đây không phải là trách nhiệm dân sự mà là trách nhiệm NN. Loại trách nhiệm này chỉ được đặt ra khi NN có hành vi THĐ. Nói cách khác, bồi thường về đất là hậu quả pháp lý của hành vi THĐ của NN;

- Bồi thường là trách nhiệm của NN nhằm bù đắp tổn thất về quyền và lợi ích hợp pháp của người SDD do hành vi THĐ của NN gây ra. Trách nhiệm này được quy định trong Luật Đất đai năm 2013;

- Bồi thường là hậu quả pháp lý trực tiếp do hành vi THĐ của NN gây ra. Điều này có nghĩa là chỉ phát sinh sau khi có quyết định hành chính về THĐ của cơ quan NN có thẩm quyền;

- Bồi thường được thực hiện trong mối quan hệ song phương giữa một bên là NN (chủ thể có hành vi THĐ) với bên kia là người chịu tổn hại về quyền và lợi ích hợp pháp do hành vi THĐ của NN gây ra;

- Căn cứ để xác định bồi thường là diện tích thực tế bị thu hồi; thiệt hại thực tế về tài sản, cây cối, hoa màu trên đất và khung giá đất do NN quy định tại thời điểm THĐ;

- Người SDD khi bị NN THĐ muốn được bồi thường phải thỏa mãn các điều kiện do pháp luật quy định;

- Khi NN THĐ không chỉ được bồi thường về đất còn có chính sách bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất và các chính sách hỗ trợ, TĐC nhằm nhanh chóng ổn định đời sống và sản xuất.

1.1.2. Khái niệm về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Bên cạnh thuật ngữ bồi thường, trong các văn bản pháp luật hiện hành còn đề cập đến khái niệm hỗ trợ khi NN THĐ. Luật Đất đai năm 2013, khoản 14 Điều 4 giải thích: “Hỗ trợ khi NN THĐ là việc NN trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển”.

Chính sách hỗ trợ khi NN THĐ nói chung thể hiện sự nhân đạo của NN, biểu hiện bản chất “của dân, do dân và vì dân” của NN ta nhằm hỗ trợ, chia sẻ khó khăn với người dân bị THĐ, thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh

phí để di dời đến địa điểm mới...giúp đỡ một phần nào rủi ro mà họ phải gánh chịu đồng thời nhanh chóng ổn định đời sống và sản xuất.

Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

Thứ nhất, người SDD khi Nhà nước THĐ ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật này còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ;

Thứ hai, việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật.

Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

Thứ nhất, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;

Thứ hai, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp THĐ nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; THĐ ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;

Thứ ba, hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp THĐ ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;

Thứ tư, hỗ trợ khác.

Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất:

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước THĐ 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.

Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước THĐ 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.

Căn cứ vào kế hoạch SDD hằng năm của cấp huyện, UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

1.2. Phân biệt giữa thu hồi đất với trưng thu, trưng dụng đất

“THĐ hay trưng dụng đất đều dẫn đến hệ quả pháp lý là làm thay đổi quan hệ pháp luật QSDĐ. Theo đó, QSDĐ sẽ được chuyển dịch từ phía người SDD sang NN bằng các thủ tục hành chính nhất định. Tuy nhiên, xét về bản chất thì giữa THĐ và trưng thu, trưng dụng đất là hoàn toàn khác nhau” [33, tr 78].

Về khái niệm

Từ sau năm 1975 đến nay, việc trưng thu, trưng mua chủ yếu thực hiện trong quá trình cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với công thương nghiệp tư bản tư doanh. Hiện nay, chưa có một văn bản pháp luật cụ thể nào quy định riêng về cơ chế trưng thu đất. Do đó, có thể hiểu khái niệm trưng thu đất: Trong trường hợp thật cần thiết vì lý do QP-AN và vì lợi ích quốc gia, NN lấy đất và có bồi thường theo thời giá thị trường cho cá nhân, tổ chức bị trưng thu đất.

Trưng dụng cũng được định nghĩa là việc cơ quan NN tạm lấy đi (vật hoặc người thuộc quyền sở hữu hay quyền quản lý của tư nhân, tập thể hay cơ quan, xí nghiệp cấp dưới) để sử dụng trong một thời gian nào đó, một công việc nào đó, do yêu cầu đặc biệt. Hoặc “Trưng dụng là biện pháp hành chính cho phép một cơ quan NN với điều kiện có bồi thường, buộc tư nhân phải cho NN sử dụng một động sản hay bất động sản trong một thời gian nhất định”. Do đó, có thể hiểu, trưng dụng đất là việc NN điều chuyển quyền sử dụng một diện tích đất trong một giai đoạn tạm thời từ người SDD hợp pháp sang NN một cách bắt buộc theo thủ tục hành chính không do lỗi của người SDD.

Thu hồi đất là việc NN ra quyết định hành chính để thu lại QSDĐ hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, UBND xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật này” (khoản 5 điều 4 Luật Đất đai năm 2003).

Về cơ sở pháp lý

Theo Điều 23, Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản năm 2008, trưng dụng tài sản là “việc NN sử dụng có thời hạn tài sản của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, cộng đồng dân cư thông qua quyết định hành chính trong trường hợp thật cần thiết vì lý do QP-AN và vì lợi ích quốc gia. Trong đó, đất đai là tài sản thuộc đối tượng trưng dụng” [41]. Đồng thời, Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản năm 2008 cũng làm rõ cơ chế trưng dụng đất đai. Trưng dụng đất chỉ được thực hiện khi NN cần huy động một diện tích nhất định, theo mục đích nhất định, theo mục đích nhất định đã được pháp luật quy định mà mọi biện pháp huy động khác đều không thực hiện được. Như vậy, trưng dụng đất là biện pháp cuối cùng cần được cân nhắc khi NN cần sử dụng một diện tích đất nhất định của tổ chức, cá nhân SDD.

Thu hồi đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, có 4 trường hợp cụ thể khác nhau, NN sẽ tiến hành việc THĐ.

Có thể nhận thấy, các trường hợp THĐ đa dạng hơn nhiều so với trưng dụng đất. Trưng dụng đất chỉ xuất phát từ lý do QP-AN, lợi ích quốc gia, công cộng; THĐ còn có thể do hành vi vi phạm của người SDD hay lý do đương nhiên như hết thời hạn SDD, người SDD tự nguyện trả lại đất. Bên cạnh đó, cùng mục đích chuyển dịch QSDĐ để NN sử dụng vào mục đích QP-AN, lợi ích quốc gia, công cộng nhưng nguyên nhân sâu xa của việc trưng dụng đất là xuất phát từ các sự kiện tự nhiên, những tình huống không lường trước được, còn THĐ được thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch SDD.

Về thẩm quyền

Thẩm quyền THĐ được quy định một cách logic với thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD. Theo đó, thẩm quyền THĐ thuộc về UBND cấp huyện và cấp tỉnh. Việc phân định thẩm quyền THĐ dựa trên cơ sở là chủ thể SDD.

Trung dụng, trung thu đất được giao cho UBND cấp tỉnh, bên cạnh đó thẩm quyền trung dụng đất còn được trao cho “Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ trưởng Bộ Y tế, Bộ trưởng Bộ Công thương”. [41]

Mục đích trung thu, trung dụng đất và thu hồi đất

Nếu như trung thu đất nhằm mục đích bảo vệ QP-AN và lợi ích quốc gia thì trung dụng đất nhằm ngăn ngừa, ngăn chặn các nguy cơ chiến tranh, thiên tai; để phục vụ cho nhu cầu SDD của NN trong trường hợp thật cần thiết vì lý do QP-AN như: Khi đất nước trong tình trạng chiến tranh hoặc trong tình trạng khẩn cấp về quốc phòng; an ninh quốc gia có nguy cơ bị đe dọa; mục tiêu quan trọng về an ninh quốc gia có khả năng bị xâm phạm hoặc cần được tăng cường bảo vệ; phải đối phó với nguy cơ hoặc để khắc phục thảm họa do thiên tai, dịch bệnh gây ra trên diện rộng hoặc nếu không ngăn chặn kịp thời sẽ gây hậu quả nghiêm trọng đến tính mạng, sức khỏe và tài sản của nhân dân, tài sản của NN.

Thu hồi đất: Nhằm thực hiện quy hoạch tổng thể (Ví dụ: THĐ nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp...) vì lợi ích kinh tế là chính. Bên cạnh đó, có một số trường hợp NN THĐ đương nhiên như: Cá nhân được NN giao QSDĐ chết mà không có thừa kế, người SDD tự nguyện trả lại đất...hoặc các trường hợp THĐ do vi phạm các quy định về SDD. (Ví dụ: SDD không đúng mục đích, sử dụng không hiệu quả hoặc người sử dụng cố ý hủy hoại đất,...).

1.3. Ý nghĩa của việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Việc bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ là một trong những chính sách của NN ta nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người SDD và cũng đồng thời đáp ứng nhu cầu phát triển KT-XH của đất nước. Trên bình diện chính trị, việc bồi thường cho người có đất bị thu hồi sẽ góp phần gián tiếp vào việc duy trì sự ổn định chính trị cũng như trật tự an toàn xã hội.

Nước ta là một nước nông nghiệp với khoảng 70% dân số là nông dân, đất đai không chỉ là nơi ở mà còn là tư liệu sản xuất của nhân dân, chính vì vậy mà vấn

đề những vấn đề liên quan đến việc THĐ có ý nghĩa rất quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống và sản xuất của nhân dân. Nếu chủ trương, chính sách pháp luật về đất đai phù hợp với thực tiễn, đúng đắn và được thực thi nghiêm túc sẽ góp phần gián tiếp vào việc củng cố sự ổn định về chính trị.

Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi NN THĐ là một trong các chính sách, pháp luật về đất đai được xã hội đặc biệt quan tâm. Bởi những chính sách này sẽ động chạm trực tiếp đến các hoạt động sống và sản xuất, đến quyền và lợi ích của người có đất bị thu hồi. Khi bị THĐ, quyền và lợi ích hợp pháp của người SDĐ trực tiếp bị xâm hại, họ không chỉ mất QSDĐ mà còn buộc phải di chuyển chỗ ở, mất tư liệu sản xuất, mất việc làm. Việc này làm cho cuộc sống của người có đất bị thu hồi đảo lộn, họ phải bắt đầu cuộc sống và công việc lại từ đầu. Do vậy, trên thực tế người bị THĐ thường có phản ứng rất gay gắt, quyết liệt khi bị THĐ thông qua việc khiếu kiện đông người, khiếu kiện vượt cấp, kéo dài nếu không được bồi thường thỏa đáng. Chính vì vấn đề bồi thường khi NN THĐ mang tính nhạy cảm, đã dẫn đến tình trạng các khiếu kiện về bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi NN THĐ chiếm tới 70% các đơn từ khiếu kiện liên quan đến đất đai, tiềm ẩn nguy cơ gây mất ổn định chính trị và dễ phát sinh thành các “điểm nóng”. Vì vậy, việc giải quyết tốt vấn đề bồi thường, hỗ trợ, TĐC là thực hiện tốt chính sách an dân để phát triển KT-XH góp phần vào việc duy trì, củng cố sự ổn định về chính trị.

Việc thực hiện tốt công tác bồi thường khi NN THĐ sẽ giúp người dân nhanh chóng ổn định cuộc sống để tập trung sản xuất, dần cải thiện và nâng cao mức sống. Bên cạnh đó, nếu thực hiện tốt các công tác bồi thường khi NN THĐ, đời sống của nhân dân được nâng cao và phát triển kinh tế hơn trước sẽ giúp củng cố thêm niềm tin của người bị THĐ vào đường lối, chủ trương, chính sách, pháp luật của Đảng và NN. Có được sự tin tưởng và đồng thuận của nhân dân sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc loại trừ cơ hội để kẻ xấu lợi dụng, tuyên truyền, kích động quần chúng nhân dân khiếu kiện, đối đầu với chính quyền nhằm gây mất ổn định tình hình trật tự an toàn xã hội và ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sản xuất của nhân dân nói riêng và của cả xã hội nói chung.

Về mặt vi mô, việc thực hiện tốt công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi NN THĐ là điều kiện để thực hiện các dự án kinh tế, các doanh nghiệp sớm có mặt bằng triển khai các dự án đầu tư, xây dựng các nhà máy, xí nghiệp sản xuất, nâng cao tính hấp dẫn của môi trường đầu tư, kinh doanh ở nước ta, góp phần vào việc thúc đẩy tăng trưởng của nền kinh tế nói chung và nâng cao mức sống của nhân dân nói riêng. Có được một cơ sở hạ tầng tốt sẽ thu hút đầu tư hơn, kinh tế sẽ có cơ hội để phát triển hơn, tốc độ tăng trưởng kinh tế nhờ đó sẽ tăng lên. Khi kinh tế phát triển là tiền đề tiên quyết để NN thực hiện các chính sách an sinh xã hội, chăm lo tốt hơn cho cuộc sống của nhân dân, thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội, góp phần vào công cuộc “xóa đói, giảm nghèo”, tạo điều kiện tiền đề cho các bước phát triển tiếp theo của đất nước.

1.4. Nhu cầu điều chỉnh bằng pháp luật đối với bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Nhằm bảo đảm tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị THĐ, khắc phục bất cập và điều tiết một cách hài hòa lợi ích giữa NN, người SDĐ và nhà đầu tư, đồng thời nhằm giảm thiểu khiếu kiện trong bồi thường, GPMB, Luật Đất đai năm 2013 vừa tiếp tục kế thừa, luật hóa những quy định còn phù hợp đã và đang đi vào cuộc sống của pháp luật đất đai năm 2003, nhưng đồng thời cũng sửa đổi, bổ sung một số quy định mới nhằm tháo gỡ những hạn chế, bất cập của Luật Đất đai năm 2003, đưa chính sách về bồi thường, hỗ trợ, TĐC trong Nghị quyết số 19/NQ-TW ngày 31/10/2012 Hội nghị Trung ương 6 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 đi vào cuộc sống.

1.4.1. Điều kiện để được bồi thường về đất

Kế thừa các quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 đã có một số quy phạm bổ sung nhằm hoàn thiện hơn những quy định liên quan đến điều kiện để được bồi thường về đất. Theo đó, pháp luật quy định những loại giấy tờ được coi là hợp pháp và các trường hợp khác không có giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn

được coi là đủ điều kiện để được bồi thường; đối tượng được bồi thường cũng mở rộng hơn trước với những quy định về điều kiện để được bồi thường khi NN THĐ đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Theo quy định tại Điều 75, Luật Đất đai năm 2013, các đối tượng cụ thể nếu đáp ứng những điều kiện nhất định sẽ được bồi thường về đất khi NN THĐ vì mục đích QP-AN; phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng. Luật đã bổ sung bồi thường đối với trường hợp SĐĐ trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhằm bảo đảm bình đẳng giữa người SĐĐ theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê với người được giao đất có thu tiền SĐĐ (vì những đối tượng này có cùng nghĩa vụ tài chính với nhau). Mặt khác, bổ sung bồi thường đối với trường hợp cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư đang SĐĐ mà không phải là đất do NN giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà chưa được cấp. Đây là một tiến bộ mới vì trước đây đối với các trường hợp đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở từ thiện, không phải là đất do NN giao mà có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho hợp pháp hoặc khai hoang trước ngày 01/7/2004 thì không được bồi thường, hỗ trợ, điều này gây vướng mắc trong quá trình thực hiện. Theo đó, Luật Đất đai năm 2013 đã quy định chi tiết 6 trường hợp cụ thể mà hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng nếu có đủ giấy tờ pháp lý theo quy định của pháp luật hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chưa được cấp thì sẽ được nhận bồi thường.

Như vậy, các đối tượng được hưởng bồi thường khi có đất bị NN thu hồi nếu đáp ứng các điều kiện về giấy tờ (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà chưa được cấp).

Theo quy định tại khoản 16, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì “Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để NN xác nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”, từ đó NN xác định được các trường hợp đủ điều kiện nhận bồi thường khi bị THĐ. Bên cạnh đó, tại Mục 2 Chương 7, Luật Đất đai năm 2013 cũng có những quy định cụ thể về các trường hợp được cấp các loại Giấy chứng nhận về đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, đây là cơ sở pháp lý để xác định xem những đối tượng nêu tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 có đáp ứng các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận hay không.

Bên cạnh đó, tùy từng trường hợp cụ thể mà pháp luật có những lưu ý đặc biệt đối với điều kiện để được nhận bồi thường khi NN THĐ. Khi thực hiện những quy định này trong thực tế, người dân cũng như các cấp có thẩm quyền cần linh động xem xét, dẫn chiếu theo những trường hợp cụ thể trong luật để việc thi hành pháp luật được thuận lợi, tránh hiểu sai dẫn đến khiếu kiện.

1.4.1.2. Thu hồi đất không được Nhà nước bồi thường

Trên thực tế, không phải mọi trường hợp bị THĐ NN đều tiến hành bồi thường cho người bị thu hồi. Có những trường hợp bị THĐ không được bồi thường do không thỏa mãn các điều kiện về bồi thường mà pháp luật quy định. Các trường hợp này được quy định cụ thể tại Điều 82, Luật Đất đai năm 2013, bao gồm:

- Các trường hợp không được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi NN THĐ vì mục đích QP-AN; phát triển KT-XH, vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại khoản 1 Điều 76, Luật Đất đai năm 2013. Theo đó sẽ có 5 trường hợp cụ thể người bị THĐ sẽ không được nhận bồi thường về đất.

- Đất được NN giao để quản lý. Trong trường hợp này, chỉ áp dụng đối với những tổ chức, cá nhân được NN giao đất để giúp NN việc “quản lý” về đất đai chứ không có giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất hay bất cứ giấy tờ pháp lý nào làm căn cứ cho việc được hưởng bồi thường.

- Đất thu hồi trong do vi phạm pháp luật về đất đai hoặc đất bị thu hồi do chấm dứt việc SDD theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người. (Điều 64 và các điểm a, b, c khoản 1, Điều 65, Luật Đất đai năm 2013).

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, trừ trường hợp THĐ nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/7/ 2004 mà người SDD là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (khoản 2 Điều 77, Luật Đất đai năm 2013).

1.4.1.3. Giá đất tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất

Một trong những vấn đề quan trọng khi NN thực hiện việc bồi thường, khi THĐ chính là giá đất để tính bồi thường. Bởi lẽ, nó là căn cứ quan trọng để thực hiện việc bồi thường cho người THĐ và đồng thời là cơ sở để giải quyết lợi ích về kinh tế giữa NN với người bị THĐ. Thực tế cho thấy, phần lớn các trường hợp tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến bồi thường khi NN THĐ đều bắt nguồn từ việc người bị THĐ không chấp nhận giá đất bồi thường.

Theo định nghĩa về “Giá đất” trong Luật Đất đai năm 2013 thì “Giá đất là giá trị của QSDĐ tính trên một đơn vị diện tích”(khoản 19, Điều 3); “Giá trị QSDĐ là giá trị bằng tiền của QSDĐ đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn SDD xác định” (khoản 20, Điều 3). Sau khi Luật Đất đai năm 2013 ra đời, ngày 15/05/2014 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP Quy định về giá đất. So sánh với Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188 và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27/7/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số

188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004, các quy định hiện hành về giá đất liên quan đến bồi thường về đất có những sửa đổi, bổ sung chủ yếu sau đây:

- Luật Đất đai năm 2013 quy định rõ nguyên tắc định giá đất phải theo mục đích SDD hợp pháp tại thời điểm định giá, theo thời hạn SDD (Điều 112). Bỏ việc công bố bảng giá đất vào ngày 1/1 hằng năm (theo quy định cũ tại Nghị định 188). Bảng giá đất chỉ áp dụng đối với một số trường hợp thay cho việc áp dụng cho tất cả các mục đích như quy định hiện hành. Bổ sung quy định về cơ quan xây dựng, cơ quan thẩm định giá đất, vị trí của tư vấn giá đất trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất và việc thuê tư vấn để xác định giá đất cụ thể.

- Luật Đất đai năm 2013 quy định, bảng giá đất chỉ áp dụng cho một số trường hợp; các trường hợp liên quan đến thu tiền SDD, thu tiền thuê đất, tính tiền bồi thường khi THĐ và tính giá trị QSDĐ khi cổ phần hóa doanh nghiệp NN đều phải quyết định giá đất cụ thể. Khung giá đất của Chính phủ và bảng giá đất của UBND cấp tỉnh được ban hành 5 năm một lần, khi có biến động lên hoặc xuống 20% thì phải điều chỉnh (Điều 113 và khoản 1 Điều 114). Luật cũng quy định việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất để thẩm định giá trước khi UBND cấp tỉnh quyết định giá đất trong các trường hợp cụ thể, Chủ tịch Hội đồng là Chủ tịch UBND cấp tỉnh và trong Hội đồng bắt buộc có thành viên là đại diện của tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất độc lập (khoản 3 Điều 114). Kết quả của dịch vụ tư vấn giá đất độc lập là căn cứ để cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét (khoản 3 Điều 114) [43].

- Về giá đất cụ thể:

Luật Đất đai năm 2013 đã bổ sung quy định về việc xác định và áp dụng giá đất cụ thể (khoản 4 Điều 114). Cụ thể như sau:

+ Giá đất cụ thể được áp dụng trong các trường hợp sau:

Thứ nhất, tính tiền SDD khi NN công nhận QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích SDD từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất

nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

Thứ hai, tính tiền SDD khi NN giao đất có thu tiền SDD không thông qua hình thức đấu giá QSDĐ; công nhận QSDĐ, cho phép chuyển mục đích SDD đối với tổ chức mà phải nộp tiền SDD.

Thứ ba, tính tiền thuê đất đối với trường hợp NN cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá QSDĐ.

Thứ tư, tính giá trị QSDĐ khi cổ phần hóa doanh nghiệp NN mà doanh nghiệp cổ phần SDD thuộc trường hợp NN giao đất có thu tiền SDD, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp NN cổ phần hóa được NN cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Thứ năm, tính tiền bồi thường khi NN THĐ.

- Về cơ quan chịu trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh xác định giá đất cụ thể: Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể (khoản 3 Điều 14, Luật Đất đai năm 2013).

- Về tư vấn giá đất:

Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định khung pháp lý về hoạt động tư vấn giá đất và điều kiện hành nghề tư vấn giá đất, đã tạo nên khoảng trống trong lĩnh vực này, làm phát sinh nhiều vướng mắc, bất cập trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai. Khắc phục hạn chế nêu trên, Luật Đất đai năm 2013 đã dành 02 điều quy định các trường hợp tư vấn giá đất được thực hiện, điều kiện hoạt động tư vấn giá đất và hành nghề tư vấn giá đất, quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn có chức năng tư vấn xác định giá đất, đặc biệt Luật còn quy định giá đất tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan NN có thẩm quyền quyết định giá đất. Những quy định mới về giá đất cụ thể của Luật Đất đai năm 2013 có thể khái quát như sau:

- Về các trường hợp được tư vấn giá đất:

Quy định về tư vấn giá đất được quy định tại khoản 1 Điều 115 của Luật Đất đai năm 2013.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP về chi phí đầu tư vào đất còn lại: Là các chi phí thực tế mà người SDD đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được pháp luật cho phép sử dụng mà đến thời điểm NN THĐ người SDD chưa thu hồi hết [30]. Khoản 3, Điều 3, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định: Các khoản chi phí đầu tư vào đất phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh [30]. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng tổng chi phí hợp lý tính thành tiền đầu tư vào đất chia cho thời hạn SDD và nhân với thời hạn SDD còn lại.

Ngoài ra, pháp luật còn quy định những trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí còn lại khi NN THĐ. Cụ thể theo khoản 1 Điều 76 Luật Đất đai năm 2013 thì có 5 trường hợp được bồi thường. Với chính sách này, NN thể hiện sự quan tâm của mình đối với cá nhân, tổ chức chưa đủ điều kiện để được hưởng bồi thường về đất nhưng vẫn được hỗ trợ phần nào trong sản xuất, nhằm giúp người dân, tổ chức sớm ổn định đời sống sau khi bị THĐ [43].

1.4.1.4 Các trường hợp được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất

a. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân

*** Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp**

Việc bồi thường khi THĐ nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi NN THĐ, Thông tư số 37/2014 ngày 30/06/2014 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi NN THĐ quy định cụ thể như sau:

Thứ nhất, hộ gia đình, cá nhân SDD nông nghiệp khi NN THĐ được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định:

Một là, diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 129, Điều 130 của Luật Đất đai năm 2013 và diện tích đất do được nhận thừa kế.

Hai là, đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013 thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Ba là, đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển QSDĐ vượt hạn mức trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì việc bồi thường được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Thứ hai, đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/07/2014 mà hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013.

Thứ ba, hộ gia đình, cá nhân bị THĐ nông nghiệp đang sử dụng vượt hạn mức do nhận chuyển QSDĐ quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 77 Luật Đất đai năm 2013 thì việc bồi thường được thực hiện theo Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

* Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở
Đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) là đất chuyên dùng sử dụng chủ yếu vào mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng nơi sản xuất - kinh doanh... của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Việc thu hồi loại đất này, người có đất được bồi thường về đất. Trước đây, Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/04/1998 chỉ quy định việc đền bù thiệt hại đối với đất chuyên dùng nói chung và cũng không có đơn giá của loại đất chuyên dùng để tính đền bù thiệt hại. Kế thừa và phát triển những nội dung này của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản đi kèm, Luật Đất đai năm 2013 đã bổ sung, điều chỉnh theo hướng có lợi nhất cho người dân để được nhận bồi thường khi NN THĐ phi nông nghiệp không phải đất ở. Theo đó, sẽ có 5 trường hợp cụ thể sau sẽ được nhận bồi thường khi NN THĐ:

- Hộ gia đình, cá nhân đang SĐĐ phi nông nghiệp không phải là đất ở khi NN THĐ, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật Đất

đai năm 2013 thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn SDD còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất mà có nhu cầu sử dụng với thời hạn dài hơn thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi thì được cơ quan NN có thẩm quyền tăng thời hạn sử dụng nhưng người SDD phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được tăng theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Hộ gia đình, cá nhân SDD phi nông nghiệp không phải là đất ở được NN cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) theo quy định tại Điều 3 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP [30].

- Hộ gia đình, cá nhân đang SDD phi nông nghiệp không phải là đất ở được NN cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng thì được bồi thường về đất. Căn cứ vào điều kiện thực tế, quỹ đất tại địa phương, UBND cấp tỉnh quy định cụ thể việc bồi thường.

- Hộ gia đình, cá nhân đang SDD thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định của pháp luật khi NN THĐ thì được bồi thường về đất theo giá đất ở.

- Hộ gia đình, cá nhân đang SDD có nhà ở trước ngày 01/7/2004 mà có nguồn gốc do lấn, chiếm, khi NN THĐ nếu không có chỗ ở nào khác thì được NN giao đất ở mới có thu tiền SDD hoặc bán nhà ở TĐC. Giá đất ở tính thu tiền SDD, giá bán nhà ở TĐC do UBND cấp tỉnh quy định.

* Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở

Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP đã nêu ra những trường hợp cụ thể hơn, sát thực với thực tế hơn. Cụ thể:

- “Hộ gia đình, cá nhân đang SDD ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với QSDĐ tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75, Luật Đất đai năm 2013 thì được bồi thường bằng giao đất ở mới, nhà ở tại khu TĐC hoặc bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế ở địa phương” [30].

Bên cạnh đó, Điều 6, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP cũng quy định về xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở như sau:

“Người SDD ở khi NN THĐ mà thuộc đối tượng không được bồi thường đất nếu không còn nơi ở nào khác thì được UBND cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết cho mua, thuê nhà ở hoặc giao đất ở mới; người được thuê nhà hoặc mua nhà phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền SDD theo quy định.

Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích SDD đối với phần diện tích đất đó sang đất ở trong hạn mức giao đất ở tại địa phương và phải được cơ quan NN có thẩm quyền phê duyệt. Khi chuyển mục đích SDD, người SDD phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền SDD; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước” [30].

Mặt khác, pháp luật còn đề cập đến việc bồi thường đất ở đối với những người đang đồng sở hữu QSDĐ, cụ thể: Trong trường hợp hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi thì UBND cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở TĐC và tình thực tế tại địa phương quyết định mức đất ở, nhà ở TĐC cho từng hộ gia đình.

Như vậy, so với Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 có những quy định cụ thể, chi tiết hơn về những trường hợp THĐ ở của hộ gia đình, cá nhân nhằm bảo đảm lợi ích tối đa cho người SDD có đất bị thu hồi, hạn chế tối đa những ảnh hưởng đến đời sống và các hoạt động sản xuất của họ. Điều này thể hiện tính ưu việt của NN XHCN, thể hiện sự gắn kết, hài hòa lợi ích giữa NN và người dân.

b. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức

*** Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp**

Theo quy định tại Điều 78, Luật Đất đai năm 2013 thì những trường hợp cụ thể sau đây sẽ được NN bồi thường khi bị THĐ:

- Tổ chức kinh tế đang SDD nông nghiệp được NN giao đất có thu tiền SDD, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng QSDĐ khi NN THĐ, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013 thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn SDD còn lại.

- Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang SDD nông nghiệp được NN cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm khi NN THĐ thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách NN.

*** Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp**

- Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang SDD để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi NN THĐ, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013 thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất để thực hiện dự án, tùy từng trường hợp cụ thể theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

- Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang SDD phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi NN THĐ, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013 thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng hoặc bằng tiền, tùy từng trường hợp cụ thể.

- Tổ chức kinh tế đang SDD được NN giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại khoản 4 Điều 55, Luật Đất đai năm 2013 khi NN THĐ sẽ được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng hoặc bằng tiền theo quy định tại khoản 1 Điều 8, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

- Doanh nghiệp liên doanh SDD phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng QSDĐ quy định tại Điều 184, Luật Đất đai năm 2013, khi NN THĐ thì được bồi thường về đất nếu thuộc 1 trong 4 trường hợp quy định tại khoản 2, Điều 8, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

- Trường hợp tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, 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 đang SDD phi nông nghiệp được NN cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần hoặc hằng năm sẽ được nhận bồi thường về đất theo thời hạn SDD còn lại hoặc bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, tùy từng trường hợp cụ thể (khoản 3, 4, Điều 81, Luật Đất đai năm 2013).

Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2013 còn quy định cụ thể về trường hợp bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi NN THĐ do cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng tại khoản 5 Điều 81 Luật Đất đai năm 2013 và được cụ thể hóa tại Điều 5, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

c. Những trường hợp được bồi thường khác

Mở rộng hơn so với Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 có những bổ sung về một số trường hợp được bồi thường về đất nhằm hạn chế tối đa những thắc mắc, khiếu kiện của người dân về vấn đề này. Những quy định này nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích giữa người SDD và NN, góp phần giải quyết những tranh chấp kéo dài. Cụ thể có những trường hợp được bồi thường sau:

- Điều 10, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định: “Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng SDD, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ” [30].

- Điều 11, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định: “Bồi thường, hỗ trợ về đất khi NN thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng đã nộp tiền để được SDD mà chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ” [30]. Vấn đề này được Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định khá rõ ràng, bao gồm 2 mốc thời gian: Trường hợp SDD trước ngày 15/10/1993 và trường hợp

SDD sau ngày 15/10/1993. Đối với trường hợp này, NN giúp người dân thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình với đất sử dụng một cách tối ưu nhất.

- Điều 12, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định: Bồi thường, hỗ trợ về đất khi NN THĐ đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về QSDĐ. Theo đó, có 3 trường hợp được NN bồi thường khi diện tích đất đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về QSDĐ. Cụ thể:

Một là, nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về QSDĐ thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

Hai là, nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về QSDĐ do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người SDD không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định là không thay đổi, không có tranh chấp với những người SDD liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

Ba là, nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về QSDĐ, được UBND xã, phường, thị trấn, nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người SDD trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

Điều 12, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định về trường hợp không được bồi thường về đất: “Nếu phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về QSDĐ mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có thì không được bồi thường về đất” [30].

Như vậy, trong trường hợp NN THĐ đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về QSDĐ, nếu mảnh đất đó có đủ căn cứ pháp lý, phù hợp theo quy định của pháp luật thì sẽ được bồi thường về đất tương xứng với phần diện tích trên thực tế họ sử dụng. Quy định này nhằm tạo điều kiện tối đa cho người có đất bị thu hồi sẽ được nhận bồi thường, tránh động chạm đến quyền và lợi ích của người dân, hạn chế khiếu kiện về đất.

- Điều 13, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định: “Bồi thường về đất cho người đang SDD mà không có giấy tờ về QSDĐ. Khi NN THĐ mà người SDD

không có giấy tờ về QSDĐ như: Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định của pháp luật thì được bồi thường về đất. Đối với trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng tiền thì số tiền bồi thường phải trừ khoản tiền nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền SDD; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước” [30].

- Điều 14, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định về bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu NN: “Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu NN (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi THĐ phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu NN và diện tích coi nới trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường do UBND cấp tỉnh quy định” [30]. Bên cạnh đó, pháp luật cũng có những chính sách hỗ trợ đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu NN bị phá dỡ. Cụ thể, họ sẽ được thuê nhà ở tại nơi TĐC; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu NN; nhà thuê tại nơi TĐC được NN bán cho người đang thuê theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu NN cho người đang thuê; trường hợp đặc biệt không có nhà TĐC 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.

- Điều 15, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định về bồi thường về đất đối với những người đang đồng QSDĐ như sau: “Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang SDD chung có đồng QSDĐ, khi NN THĐ được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng QSDĐ” [30]. Trong trường hợp này, UBND cấp tỉnh sẽ hướng dẫn việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đối tượng đồng quyền sử dụng đã nêu ở trên.

- Bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ nông nghiệp do cán bộ, công chức, viên chức đang sử dụng trên đất (Điều 6, Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT, ngày 30/06/2014). Theo đó, việc bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ nông nghiệp do cán bộ,

công chức, viên chức đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp nhưng đang SDD được quy định như sau:

Cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) không thuộc đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 19 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP nhưng đang SDD nông nghiệp do nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp theo quy định của pháp luật, khi NN THĐ thì được bồi thường về đất nhưng không được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, không được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

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 SDD nông nghiệp vào mục đích sản xuất nông nghiệp, khi NN THĐ 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. UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương quy định mức hỗ trợ cho phù hợp.

Đối với những đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức nếu thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về đất đối với NN thì cũng sẽ được hưởng những quyền lợi về đất tương tự. Quy định này nhằm cụ thể hóa thực tế xảy ra về việc bồi thường khi NN THĐ của những đối tượng trên, nhằm hạn chế hơn nữa những tranh chấp, khiếu kiện không đáng có xảy ra, làm mất thời gian và ảnh hưởng đến đời sống của nhân dân.

Các quy định pháp luật bồi thường về tài sản

Bồi thường về nhà, công trình xây dựng trên đất

Theo quy định tại Điều 89 Luật Đất đai năm 2013 thì nhà, công trình xây dựng trên đất được phân biệt làm hai loại là: Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân và nhà, công trình xây dựng khác.

- Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi NN THĐ phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp

luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

- Đối với nhà, công trình xây dựng khác được bồi thường theo mức sau:

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

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 với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành. Một khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do UBND cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

-Về bồi thường 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 được 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 UBND cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương [43].

Về bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Việc bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất, cây trồng, vật nuôi là thủy sản bị thiệt hại khi NN THĐ cũng được Luật Đất đai năm 2013 quy định cụ thể việc bồi thường tại các Điều 88, Điều 89 và Điều 90. Khi các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước

ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh khi NN THĐ nếu có thiệt hại, thì được bồi thường.

Phương thức bồi thường có nhiều đổi mới so với trước đây. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường, thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm ra quyết định THĐ. Đặc biệt, đối với hộ gia đình, cá nhân đang SDD ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với QSDĐ tại Việt Nam, mà có giấy chứng nhận QSDĐ, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hoặc có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận theo quy định mà chưa được cấp, khi NN THĐ, thì được bồi thường như sau:

- Trường hợp không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi, thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở; Trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở, thì NN bồi thường bằng tiền.

- Trường hợp còn đất ở, nhà ở trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi, thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

- Trường hợp phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác, thì được NN bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền SDD.

Ngoài việc được bồi thường về đất, còn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất đối với các loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp khác (Điều 77, Điều 78, Điều 80 và Điều 81 Luật Đất đai năm 2013). Ngoài ra, đối với các loại đất được NN giao, cho thuê không thu tiền hoặc được miễn thu tiền giao đất, tiền thuê đất; đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn; đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, thì không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi NN THĐ.

Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP đã có những quy định cụ thể về bồi thường đối với hoa màu cho phù hợp với thực tế, cụ thể:

- Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm THĐ;

- Mức bồi thường đối với cây lâu năm được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao hàm giá trị quyền SDD) theo thời giá ở địa phương tại thời điểm THĐ mà không bao gồm giá trị quyền SDD;

- Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được BT chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, trồng lại;

- Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách NN, cây rừng tự nhiên giao cho các tổ chức, hộ gia đình trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Bồi thường di chuyển mồ mả

Điều 18 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định như sau: “Khi NN THĐ dẫn đến việc phải di chuyển mồ mả thì được tính bồi thường các khoản chi phí về đất đai, đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp. Mức bồi thường cụ thể do UBND cấp tỉnh quy định cụ thể cho phù hợp với tập quán và thực tế địa phương” [30].

Ngoài ra, pháp luật còn có quy định về việc bồi thường chi phí di chuyển khi NN THĐ. Đồng thời, Luật Đất đai năm 2013 còn đưa ra những trường hợp NN THĐ nhưng không được bồi thường tài sản gắn liền với đất, giúp người SDD và cơ quan có thẩm quyền dễ dàng hơn trong việc xác định đối tượng được hưởng và không được hưởng bồi thường, tránh gây hiểu lầm, tranh chấp.

Tóm lại, việc quy định của pháp luật hiện hành về bồi thường về tài sản khi NN THĐ và qua thực tiễn áp dụng, có thể thấy rằng, so với Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/04/1998, các quy định hiện hành về bồi thường thiệt hại khi NN THĐ đã đầy đủ, chi tiết và phù hợp hơn, bảo vệ tốt hơn quyền lợi hợp pháp của người có đất bị thu hồi. Đồng thời, pháp luật cũng có những quy định cụ thể

hơn, bên cạnh việc đưa ra các nguyên tắc chung đối với việc bồi thường về tài sản, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 đã quy định rõ ràng các điều kiện cụ thể để được bồi thường, xử lý các trường hợp bồi thường đặc biệt nhằm giải quyết hợp lý mối quan hệ về lợi ích giữa NN, nhà đầu tư và người bị THĐ.

1.5. Kinh nghiệm về thu hồi đất của một số quốc gia trên thế giới và gợi mở đối với Việt Nam

Tìm hiểu pháp luật về bồi thường khi NN THĐ của một số nước trên thế giới là việc làm cần thiết nhằm rút ra bài học kinh nghiệm để hoàn thiện hơn nữa việc xây dựng cũng như thực thi pháp luật về bồi thường khi NN THĐ có hiệu quả trong thực tế.

1.5.1. Quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở Trung Quốc

Về thẩm quyền thu hồi đất

Pháp luật đất đai Trung Quốc quy định thẩm quyền THĐ thuộc về Chính phủ và chính quyền cấp tỉnh, TP trực thuộc Trung ương. Hạn mức mà Quốc vụ viện (Chính phủ) có thẩm quyền THĐ nông nghiệp là từ 35 ha trở lên và 70 ha trở lên đối với các loại đất khác. Chính quyền cấp tỉnh, TP trực thuộc Trung ương ra quyết định thu hồi đối với những trường hợp dưới hạn mức này. Đất nông nghiệp sau khi thu hồi sẽ chuyển từ đất thuộc sở hữu tập thể thành đất thuộc sở hữu NN.[22]

Trách nhiệm bồi thường

Trách nhiệm bồi thường thuộc về những người SĐĐ. Tiền bồi thường này bao gồm nhiều khoản khác nhau như: Lệ phí SĐĐ phải nộp cho NN; các khoản đền bù cho người có đất bị thu hồi (tiền bồi thường đất đai; tiền trợ cấp về TĐC; tiền trợ cấp bồi thường hoa màu trên đất). Theo đó, giá trị tổng sản lượng của đất đai những năm trước đây nhân với một hệ số do NN quy định sẽ ra số tiền bồi thường đất đai và tiền trợ cấp TĐC. [22]

Nguyên tắc bồi thường

Người bị THĐ sẽ được nhận bồi thường nếu các loại đất bị thu hồi nhằm mục đích công cộng và thực hiện cho quy hoạch chỉnh trang đô thị; cơ quan định giá đưa ra căn cứ để tính giá bồi thường và phải thông qua Chính phủ kiểm tra; chính sách

bồi thường bằng đất được áp dụng trong trường hợp THĐ sở hữu tập thể (đất nông nghiệp); công khai chính sách đền bù, tiếp thu ý kiến nhân dân để xây dựng và ban bố phương án đền bù; phương án TĐC được thực hiện khi NN lấy đất ở của người dân và bảo đảm xây dựng cuộc sống mới cho dân cư bị lấy mất đất, trên cơ sở ngang bằng hoặc theo chiều hướng tích cực hơn. [22].

Thời điểm bồi thường

Thời điểm xác định bồi thường cho người SDD bị THĐ được tính theo ngày cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Những quy định khung (cơ bản) để xác định giá bồi thường khi thu hồi đất

Đối với đất trung dụng (đất chuyên mục đích sử dụng đồng thời chuyển quyền sở hữu) thì bồi thường theo mục đích SDD trước khi bị trưng dụng; cấp chính quyền thuộc tỉnh, khu tự trị, TP trực thuộc căn cứ vào tiêu chuẩn bồi thường đất đai và tiền hỗ trợ TĐC đối với đất canh tác để đưa ra tiêu chuẩn bồi thường đất đai và tiền hỗ trợ TĐC khi trưng dụng các loại đất khác; căn cứ vào trình độ phát triển KT-XH trong những tình huống đặc biệt, Quốc vụ viện sẽ xem xét để có thể nâng cao tiêu chuẩn đền bù và hỗ trợ TĐC đối với đất canh tác bị trưng dụng.[22]

1.5.1.2. Quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở Thái Lan

Hiến pháp Thái Lan năm 1982 đã có những quy định về việc trưng dụng đất. Theo đó, trưng dụng đất sẽ được áp dụng trong trường hợp các dự án phát triển nhằm mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng, quốc phòng, phát triển nguồn tài nguyên cho đất nước, phát triển đô thị, cải tạo đất đai và các mục đích công cộng khác. Các điều kiện và nguyên tắc bồi thường như sau: Giá đất được tính theo thị trường; áp dụng cho những người có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; việc bồi thường phải khách quan. Dựa trên các quy định này, các ngành liên quan sẽ có quy định chi tiết cho việc thực hiện trưng dụng đất của ngành mình.[22]

Bên cạnh đó, Thái Lan cũng ban hành Luật về trưng dụng bất động sản áp dụng cho việc trưng dụng đất sử dụng vào các mục đích xây dựng các công trình phục vụ công cộng, quốc phòng, phát triển nguồn tài nguyên hoặc các lợi ích khác cho đất nước, phát triển đô thị, nông nghiệp, công nghiệp, cải tạo đất đai vào các mục đích công cộng. Ngoài ra, luật này cũng quy định những nguyên tắc về trưng dụng đất, nguyên tắc tính giá trị bồi thường cho các loại tài sản bị thiệt hại. Theo đó, các quy

định cụ thể liên quan đến việc bồi thường sẽ được các ngành liên quan xác định và thực thi theo đúng trình tự.[22]

1.5.1.3. Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất ở Pháp

Pháp được đánh giá là một trong những nước có thể chế trung thu chi tiết và hoàn chỉnh nhất. Thủ tục trưng thu của Pháp gồm hai giai đoạn: Giai đoạn hành chính (làm các công việc chuẩn bị thu hồi) và giai đoạn tư pháp (liên quan đến chuyển quyền sở hữu). [22]

Trước hết, bên có nhu cầu thực hiện dự án nộp hồ sơ cho Tỉnh trưởng. Tỉnh trưởng bổ nhiệm điều tra viên hoặc một hội đồng điều tra để tiến hành điều tra sơ bộ và chỉ rõ đối tượng, thời hạn điều tra; đồng thời, thông báo trên báo chí, cách thức để công chúng tìm hiểu, nêu ý kiến về hồ sơ dự án. Trên cơ sở kết quả điều tra được trình lên, Tỉnh trưởng sẽ thông báo cho chủ dự án, tòa án hành chính và cũng gửi cho tất cả các xã, phường liên quan. Chậm nhất là một năm sau khi kết thúc điều tra sơ bộ, tùy từng trường hợp theo luật định, Tỉnh trưởng ra quyết định về tính khả nhượng của các tài sản có trong danh mục trưng thu, chuyển quyết định đó sang tòa án. Sau khi có lệnh của tòa án, các chủ sở hữu không được chuyển nhượng, thế chấp tài sản. Chủ dự án thông báo dự kiến về mức bồi thường và mời các bên bị trưng thu cho biết yêu cầu của họ trong vòng 15 ngày. Hai bên có một tháng để xử lý những bất đồng, nếu không thống nhất được thì mức bồi thường sẽ do tòa án quyết định, có nêu rõ các khoản bồi thường chính, các khoản bồi thường phụ (như việc làm, hoa màu, di chuyển, kinh doanh...) và cơ sở của việc tính toán. Những khoản bồi thường này sẽ phải trả đầy đủ tính theo giá trong ngày ra lệnh trưng thu và chủ dự án phải trả chi phí xác định mức bồi thường của tòa án. [22]

1.5.1.4. Bài học kinh nghiệm gợi mở đối với Việt Nam

Thông qua việc tìm hiểu pháp luật về bồi thường khi NN THĐ của một số quốc gia, đặt vào trong tình hình thực tế của Việt Nam, có thể rút ra một số kinh nghiệm cho nước ta trong quá trình xây dựng và hoàn thiện các quy định về bồi thường khi NN THĐ như sau:

Thứ nhất, về thời điểm bồi thường. Theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành thì việc xác định thời điểm bồi thường là thời điểm có quyết định THĐ. Quy định này khi đi vào thực tiễn lại không đạt hiệu quả do tính hợp lý chưa cao và

chưa phù hợp với thực tế. Tham khảo quy định của một số quốc gia, vận hành vào tình hình ở Việt Nam, chúng ta có thể sửa đổi theo hướng như sau: Về việc tính giá bồi thường nên chăng thay đổi theo hướng xác định việc tính giá bồi thường theo thời điểm trả tiền bồi thường TĐC trên thực tế. Bên cạnh tiền bồi thường, cần có biện pháp hỗ trợ (bằng tiền) để khuyến khích đối với những người bị THĐ chấp hành nghiêm chỉnh, thực hiện nhanh chóng việc bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư. Khoản hỗ trợ này được trích từ khoản chênh lệch giữa giá đất bồi thường với giá đất sau khi thực hiện việc thu hồi;

Thứ hai, về mức bồi thường: Cần có sự chuẩn bị kỹ càng về phương án bồi thường, mức bồi thường, bảo đảm các lợi ích của NN, tập thể và cá nhân đều được thực hiện bình đẳng. Các biện pháp này cũng nhằm bảo đảm cho những người bị THĐ có thể khôi phục lại, dần ổn định hoặc cải thiện mức sống so với trước khi bị THĐ.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Bồi thường khi NN THĐ là một trong những vấn đề quan trọng nhất trong lĩnh vực pháp luật về đất đai. Nắm được bản chất cũng như những đặc điểm để phân biệt bồi thường khi NN THĐ với những khái niệm khác về bồi thường là yếu tố đầu tiên khi vạch ra những chính sách liên quan đến bồi thường khi NN THĐ. Đồng thời, việc xác định những vấn đề liên quan khi xây dựng pháp luật về bồi thường là yếu tố quan trọng để tạo lập khung pháp lý về bồi thường khi NN THĐ được đầy đủ và toàn vẹn nhất. Bên cạnh việc nắm được bản chất của việc bồi thường khi NN THĐ, còn cần phải nghiên cứu những nhân tố ảnh hưởng đến quá trình này nhằm xây dựng những chính sách về bồi thường khi NN THĐ. Ngoài ra, việc tham khảo những quy định về bồi thường khi NN THĐ ở một số quốc gia trên thế giới nhằm tiếp thu những kinh nghiệm để có thể vận dụng linh hoạt vào việc xây dựng và áp dụng pháp luật về bồi thường khi NN THĐ ở nước ta hiện nay.

Những quy định về bồi thường khi NN THĐ đã được Đảng và NN ta liên tục đổi mới nhằm phù hợp với tình hình thực tiễn. Luật Đất đai năm 2013 ra đời cùng với những văn bản pháp luật liên quan mới ban hành là một minh chứng cụ thể cho

những nỗ lực của NN trong việc hoàn thiện mảng pháp luật này nói riêng và pháp luật về đất đai nói chung.

Trong Chương 1, tác giả đã trình bày những vấn đề lý luận cơ bản nhất về bồi thường khi NN THĐ, qua đó xây dựng được những kiến thức cơ bản về bồi thường khi NN THĐ.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT QUA THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI

2.1. Thực tiễn thi hành pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội

2.1.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của Thành phố Hà Nội

Vị trí, vai trò của thủ đô Hà Nội đã được Nghị quyết số 15-NQ/TW của Bộ Chính trị khóa VIII khẳng định: “Hà Nội là trái tim của cả nước, đầu não chính trị, hành chính quốc gia, trung tâm lớn về văn hóa, khoa học, giáo dục, kinh tế và giao dịch quốc tế”. Nghị quyết số 15/2008/QH12 của Quốc hội có hiệu lực từ 01/08/2008, Hà Nội mở rộng bao gồm cả tỉnh Hà Tây, Huyện Mê Linh (Vĩnh Phúc) và 4 xã thuộc huyện Lương Sơn (Hòa Bình). Bên cạnh đó, ngày 27/12/2013, Thủ tướng chính thức ký quyết định điều chỉnh địa giới hành chính huyện Từ Liêm thành 2 quận Bắc Từ Liêm và Nam Từ Liêm với 23 phường. Hiện nay, Hà Nội có quy mô 3.344,7 km² (rộng gấp 3,5 lần trước khi chưa mở rộng), là TP đông dân thứ hai cả nước (sau TP. Hồ Chí Minh) với dân số ước tính đến 31/12/2015 là 7.558.965 người chiếm hơn 8% dân số cả nước. TP có 30 đơn vị sự nghiệp hành chính cấp huyện, 383 xã, 177 phường và 1 thị xã với 20 đơn vị hành chính cấp huyện bao gồm 12 quận, 17 huyện, 128 phường, 99 xã, 5 thị trấn. Ngoài ra, để đạt mục tiêu xây dựng thủ đô văn minh - hiện đại, hiện nay Hà Nội đang tiến hành giãn dân trong khu vực phố cổ, lộ trình giai đoạn 1 (2013-2016) được thực hiện bắt đầu từ quý IV/2014. [62]

Với những thay đổi trên, Hà Nội mở rộng hiện nay đã tạo cho Thủ đô có nhiều tiềm năng thuận lợi vươn lên tầm cao và vị thế mới, đặc biệt trong lĩnh vực kinh tế, dần nâng cao mức sống của người dân. Đặt trong xu thế hội nhập kinh tế quốc tế, Hà Nội cần có những bước tiến xa và vững chắc trong việc xây dựng và mở rộng các dự án kinh tế, tạo ra các cơ hội đầu tư khác nhau. Trong những năm gần đây, tốc độ phát triển của TP. Hà Nội ngày càng tăng nhanh, song song với sự phát triển

kinh tế, sự gia tăng dân số tập trung vào khu vực đô thị trung tâm đã tạo ra nhiều thuận lợi và cũng không ít khó khăn cho việc kiểm soát phát triển dân cư, các điều kiện hạ tầng xã hội và kỹ thuật, kiểm soát đất đai và môi trường đô thị. Để thực hiện thành công quá trình CNH-HĐH ở Hà Nội, đòi hỏi các cấp chính quyền cũng như người dân cùng “hợp tác” để có thể hoàn thành những chỉ tiêu xây dựng một thủ đô phát triển theo hướng bền vững.

2.1.2. Tình hình thực hiện bồi thường tại Thành phố Hà Nội

Pháp luật về bồi thường khi NN THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội có nhiều đặc thù khác so với những tỉnh, thành trong cả nước. Với tính chất của một đô thị đặc biệt, bên cạnh những văn bản pháp luật đất đai được áp dụng chung với các tỉnh thành khác như: Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản đi kèm, Luật Đầu tư năm 2014, Luật Xây dựng năm 2014, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009... thì pháp luật đất đai của TP. Hà Nội còn chịu sự chi phối của Luật Thủ đô năm 2012. Theo đó, Luật Thủ đô có tác động tới việc bồi thường khi NN THĐ trên địa bàn TP với một số nội dung chủ yếu về: Quy hoạch xây dựng và phát triển thủ đô, quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan và xây dựng thủ đô... và đặc biệt là về quản lý đất đai trên địa bàn thủ đô. Nắm bắt được vị trí, vai trò cũng như trách nhiệm và định hướng phát triển của thủ đô Hà Nội, việc bồi thường khi NN THĐ trên địa bàn TP mang những nét khác biệt riêng, không những phải tuân thủ theo các quy định chung về pháp luật đất đai mà còn phải bảo đảm hài hòa, phù hợp với những quy định về quy hoạch thủ đô, quản lý đất đai. Theo đó, các vấn đề liên quan đến quản lý, khai thác đất, trong đó có việc bồi thường khi NN THĐ phải bảo đảm “sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, quy hoạch SĐĐ, kế hoạch SĐĐ và pháp luật về đất đai” (khoản 1 Điều 15, Luật Thủ đô năm 2012); đồng thời, đối với việc thực thi pháp luật, cơ quan chính quyền phải bảo đảm hài hòa lợi ích của NN, doanh nghiệp và người có đất bị thu hồi trên cơ sở các quy định của pháp luật và yêu cầu thực tế. Hội đồng nhân dân TP. Hà Nội là cơ quan chịu trách nhiệm trong việc ban hành các biện pháp bảo đảm việc thực hiện THĐ, GPMB kịp thời, đúng tiến độ đối với các dự án đầu tư quan trọng trên địa bàn Thủ đô” (khoản 2 Điều 15,

Luật Thủ đô năm 2012). Vì mang những đặc điểm của một đô thị loại I và có những vị trí, vai trò đặc biệt trong định hướng phát triển kinh tế đất nước, việc THĐ để thực hiện các dự án cần được áp dụng song song nhiều quy phạm pháp luật, nhằm bảo đảm theo đúng quy hoạch, kế hoạch xây dựng và phát triển thủ đô. Việc kết hợp các quy định của pháp luật đất đai hiện hành và những quy định trong Luật Thủ đô năm 2012 trong việc bồi thường khi NN THĐ không chỉ bảo đảm lợi ích phát triển KT-XH của thủ đô qua đó nâng cao mức sống và phúc lợi cho người dân mà còn bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người bị THĐ cũng như không quên chú ý đến các doanh nghiệp. Nhận thức được vấn đề này, khi thực thi pháp luật về bồi thường, các cơ quan có thẩm quyền luôn chú ý điều chỉnh theo hướng bảo đảm mối quan hệ hài hòa giữa NN - người bị THĐ - nhà đầu tư. Tuy nhiên, việc kết hợp giữa các quy định để vận dụng linh hoạt việc bồi thường khi NN THĐ trong thực tế là điều không hề dễ dàng. Đối với các dự án lớn, cần vạch ra kế hoạch cụ thể và lộ trình thực hiện, nhằm bảo đảm tối đa việc đáp ứng những yêu cầu về quy hoạch, kế hoạch dự án đồng thời cũng cần quan tâm, chú ý giải quyết hợp lý, hài hòa với người bị THĐ. Đây là một việc làm không hề đơn giản, nhất là đối với địa phương “đất chật người đông” như Hà Nội. Việc thực hiện các chính sách này tốn không ít thời gian và ngân sách. Điển hình hiện nay, Hà Nội đang thực hiện việc giãn dân trong khu vực phố cổ. Xoay quanh vấn đề này có rất nhiều ý kiến trái chiều; đồng thời cũng gặp phải rất nhiều khó khăn, đòi hỏi các cấp chính quyền cần linh động trong việc thực hiện các quy định của pháp luật.

Với việc di chuyển này, quận Hoàn Kiếm thực hiện làm hai giai đoạn trong đó giai đoạn 1 sẽ di dời 1.530 hộ tương đương 6.120 người sang Khu đô thị mới Việt Hưng (quận Long Biên) với diện tích được quy hoạch 11,12 ha, thực hiện từ năm 2013 - 2016; giai đoạn 2, di chuyển tiếp 5.020 hộ tương đương 20.080 người với diện tích đất cần bố trí là 30 ha, thực hiện từ năm 2014 - 2020. Có thể nói, đây là một cuộc “đại di dân” tại Hà Nội, và do đó, nó cũng vấp phải nhiều khó khăn, đòi hỏi các cơ quan có thẩm quyền phải xử lý linh hoạt và khéo léo để tìm sự đồng thuận giữa người dân và chính quyền. Theo kết quả điều tra nguyện vọng của người

dân phố cổ được quận Hoàn Kiếm tiến hành giữa năm 2009 tỏ ra không khác biệt lớn so với cách nay gần 10 năm: Chỉ có 6,7% số hộ ở phố cổ muốn thay đổi chỗ ở. Bất chấp việc phải xoay xở khó khăn trong những không gian sống quá chật hẹp, xuống cấp trầm trọng (diện tích nhà ở bình quân chỉ 1,5 - 2 m²/người), tuyệt đại đa số cư dân phố cổ vẫn ngần ngại, không muốn di chuyển vì phải thay đổi thói quen sinh hoạt và sợ mất nguồn thu nhập. Trong khi đó, nguyên Chủ tịch UBND TP. Hà Nội Nguyễn Thế Thảo khẳng định, chủ trương di dân ra khỏi phố cổ chủ yếu xuất phát từ mục tiêu giải quyết điều kiện ăn, ở của người dân phố cổ và TP sẽ hỗ trợ đào tạo học nghề cho những người của phố cổ di dân theo kế hoạch của UBND TP. Hà Nội có nhu cầu chuyển đổi nghề nghiệp. [1], [53]

Với một cuộc “đại di dời” liên quan đến cuộc sống của hàng nghìn hộ dân thuộc nhiều thế hệ, nhất là các gia đình đã sinh sống nhiều đời nay tại phố cổ Hà Nội với những thói quen, tập quán gắn liền với đặc trưng nơi này là điều không đơn giản. Điều đó cũng tạo nên áp lực lớn cho những người đang thực hiện đề án nhằm tìm ra được tiếng nói chung giữa NN với nhân dân, tạo sự nhất trí cao để đề án đi đúng mục tiêu đề ra. Thực tế, vài năm qua, quận Hoàn Kiếm đã đưa nhiều hộ dân ở các đình, đền, chùa TĐC phân tán tại các quỹ nhà do TP. Hà Nội bố trí. Nhưng lần này, cuộc giãn dân có quy mô lớn, thực hiện đồng bộ cả đầu đi và đầu đến, đòi hỏi huy động tổng lực của nhiều cấp ngành liên quan.

Trong khi đó, thời gian thực hiện giai đoạn 1 đã đi gần nửa đoạn đường. Một mặt, việc quản lý diện tích nhà ở, đất ở sau khi các hộ dân di chuyển và kiểm soát ngăn ngừa tái chiếm cũng là bài toán phức tạp, dù quận Hoàn Kiếm đã tính đến các phương án này. Việc triển khai xây dựng khu nhà ở giãn dân tại Khu đô thị mới Việt Hưng cũng gặp một những khó khăn nhất định do trình tự thủ tục kéo dài, kêu gọi xã hội hóa đầu tư xây dựng. Cũng phải nhìn nhận rằng, Đề án giãn dân phố cổ Hà Nội kéo dài nhiều năm qua bởi không chỉ mang tính xã hội cao mà đây còn là đề án rất đặc thù, quận Hoàn Kiếm vừa làm vừa nghiên cứu, đề xuất cơ chế cho phù hợp với điều kiện thực tế.

Thời gian vừa qua, công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC cho người có đất bị thu hồi trên địa bàn TP. Hà Nội về cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu SDD phục vụ phát triển KT-XH. Số lượng các dự án phải THĐ ngày càng tăng, cả về số lượng cũng như quy mô dự án, năm sau nhiều hơn năm trước, liên quan đến nhiều hộ dân. “Nếu như trong 5 năm (1996-2000), TP. Hà Nội thực hiện THĐ cho 227 dự án với số tiền bồi thường là 698 tỷ đồng thì trong 6 năm (2001-2006), số dự án đã hoàn thành công tác GPMB và bàn giao cho chủ đầu tư là 1.048 dự án, với diện tích là 5.699 ha đất, liên quan đến 153.725 hộ dân, tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 9.726 tỷ đồng, bố trí TĐC cho 10.580 hộ bị THĐ phải di chuyển chỗ ở. Bình quân mỗi năm, TP phải thu hồi, GPMB khoảng 1000 ha đất”. [46]

Tuy nhiên, pháp luật về bồi thường khi NN THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội cũng còn gặp nhiều khó khăn: Việc thực hiện kế hoạch SDD chưa được quan tâm thực hiện; việc giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền, sai mục đích được giao, được thuê còn nhiều đã gây khó khăn cho công tác bồi thường, GPMB, nhiều dự án còn bị kéo dài, không được giải quyết dứt điểm; vướng mắc trong vấn đề giá đất để tính bồi thường; bên cạnh đó, chính sách quản lý đất đai nói chung và bồi thường khi NN THĐ nói riêng có nhiều thay đổi, thiếu đồng bộ, không ổn định cũng đã góp phần gây nên tình trạng khiếu nại căng thẳng của người bị THĐ.

2.1.3. Những kết quả đạt được trong thực hiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội

Chính sách bồi thường khi NN THĐ để sử dụng vào mục đích QP-AN lợi ích quốc gia và phát triển kinh tế được thể chế trong Luật Đất đai năm 2013 và quy định tại các văn bản pháp luật có liên quan như: Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014... và các thông tư hướng dẫn đã tạo lập khung pháp lý đồng bộ về bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi NN THĐ để sử dụng vào mục đích QP-AN, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế, phục vụ cho công cuộc xây dựng và phát triển đất nước, làm căn cứ cơ sở để các bộ, ngành, địa phương, các đơn vị thực hiện việc bồi thường cho người bị THĐ khi NN THĐ để thực hiện các dự án.

Trong thời gian qua, việc áp dụng pháp luật về bồi thường khi NN THĐ đã đạt được những kết quả nhất định, góp phần không nhỏ vào công cuộc xây dựng đất nước nói chung và xây dựng thủ đô nói riêng. Đa số người dân bị THĐ đã tự nguyện di chuyển, trả lại đất cho NN, bảo đảm việc triển khai các dự án đúng tiến độ đề ra.

TP. Hà Nội là địa phương điển hình trong việc THĐ nhằm thực hiện các dự án đầu tư. Trong những năm qua, trên địa bàn thủ đô nhiệm vụ GPMB liên tục tăng về số lượng và tính phức tạp, số dự án và diện tích đất phải thu hồi năm sau nhiều hơn năm trước, dự án liên quan tới nhiều hộ dân; dự án có số hộ TĐC lớn, nhất là các dự án trong khu vực nội thành. 80% diện tích đất cần GPMB là đất nông nghiệp, tư liệu sản xuất chủ yếu của nông dân thuộc các huyện ngoại thành và các quận nội thành mới được thành lập.

Mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng năm 2011 và 2 tháng năm 2012, TP đã GPMB xong hơn 2.062 ha đất, tại 353 dự án, chi trả hơn 14.857 tỷ đồng tiền bồi thường, hỗ trợ cho 44.019 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bố trí TĐC cho 1.826 hộ. Đáng chú ý hai tháng đầu năm 2012, nhất là tháng giáp Tết Nguyên Đán, đặc thù công tác GPMB ở thời điểm này rất có hiệu quả do nhu cầu cần tiền của người dân; do vậy, TP đã chỉ đạo tập trung, tháo gỡ kịp thời về cơ chế chính sách, các quận, huyện, phường, xã chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với các chủ đầu tư, đã GPMB được hơn 100 ha đất, di chuyển được 2.080 ngôi mộ, chi trả tiền trên 414 tỷ đồng cho hơn 1.000 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Đặc biệt, với dự án tách huyện Từ Liêm thành 2 quận: Bắc Từ Liêm và Nam Từ Liêm, việc THĐ và bồi thường đã có những ghi nhận đáng kể. Cụ thể, UBND huyện đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ trên toàn bộ diện tích 12.231 m²/3.430 tỷ đồng/28 hộ thuộc dự án [26]. Trong đó: Diện tích đất nông nghiệp giao theo Nghị định số 64/1993/NĐ-CP ngày 27/09/1993 là: 8.481 m²; đất đường, mương nội đồng: 1.650 m²; diện tích đất thu hồi không bồi thường, hỗ trợ: 2.100 m² (đất mương tiêu thoát nước do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thoát nước Hà Nội quản lý). Bên cạnh đó, TP. Hà Nội cũng rà soát và ra quyết định thu hồi hàng nghìn m² đất do vi phạm.

Trong năm 2012, tổng số dự án yêu cầu về bồi thường, hỗ trợ và TĐC trên địa bàn TP là 1.189 dự án, diện tích đất phải thu hồi là 10.874,61 ha, trong đó đất ở là

333.54 ha; đất nông nghiệp và khác là 10.541,10 ha; số hộ liên quan là 171.213 hộ, dự kiến bố trí TĐC 16.068 hộ; số hộ đã được điều tra khảo sát 67.806 hộ; số hộ đã được bố trí TĐC 855; số hộ đã được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ 28,465 hộ; số tiền chi trả là 7.637,972 triệu đồng. Diện tích đã bàn giao 1.290,58 ha, trong đó đất ở 12,80 ha, đất nông nghiệp và khác 1.277,76 ha. Hoàn thành xong GPMB 177 ha, hoàn thành theo phân kỳ đầu tư 69 ha. [59]

Trong năm 2013, các quận, huyện, thị xã đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, TĐC theo thẩm quyền cho 22.988 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị THĐ tại các dự án trên địa bàn TP; đồng thời, ban hành 570 quyết định cưỡng chế THĐ theo thẩm quyền và buộc phải tiến hành cuộc cưỡng chế THĐ, bảo vệ thi công đối với 275 hộ cố tình chây ì tại 16 dự án nhằm bảo đảm kỷ cương, pháp luật trong THĐ GPMB. Tính đến thời điểm ngày 31/12/2013, UBND các quận, huyện đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ theo thẩm quyền cho 22.988 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và tổ chức; chi trả hơn 6.127 tỷ đồng tiền bồi thường, hỗ trợ. Phê duyệt bố trí TĐC cho 1.390 hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở; đã thu hồi và nhận bàn giao mặt bằng cho hơn 1.033 ha đất đai tại 209 dự án. Đặc biệt, năm 2013 TP đã hoàn thành thu hồi GPMB 49,12 ha tại các dự án giao thông trọng điểm, đặc biệt là những công trình được Chính phủ và TP chốt tiến độ phải hoàn thành công tác THĐ GPMB tại nhiều dự án trọng điểm, như đường nối từ cầu Nhật Tân đến sân bay Nội Bài, quốc lộ 3 mới đoạn Hà Nội - Thái Nguyên, đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, đường vành đai 1... Nhiều dự án phức tạp, tồn đọng kéo dài đã được giải quyết dứt điểm: Giải tỏa “xóm liêu” Thanh Nhàn, ao Thước Thợ, nút Voi phục - Cầu Giấy, nút giao thông Ngã Tư Vọng... [15]

Năm 2013, quyết định THĐ của 12 đơn vị, với tổng diện tích gần 948 ha. Đã kết luận thanh tra đối với 3 dự án và trình TP lập hồ sơ THĐ, diện tích thu hồi khoảng 34.000 m². Như vậy, tính từ năm 2009 đến đầu năm 2014, TP đã ban hành 53 Quyết định THĐ của 47 tổ chức với tổng diện tích thu hồi 1.777,82 ha. Năm 2014, Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục rà soát các dự án đã được giao chủ đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư nhưng không thực hiện theo tiến độ; chủ động thanh tra, kiểm tra và làm các thủ tục thu hồi giấy chứng nhận. [15]. Điển hình đầu năm 2014, TP đã ra quyết định thu hồi 32.491,8 m² đất của Xí nghiệp thuốc thú y Trung ương

Phú Đa (xã Đức Thượng, Hoài Đức); thu hồi 10.224 m² đất vi phạm của dự án xây dựng khu dịch vụ thương mại xã Mỹ Đình do UBND phường Mỹ Đình 2 làm chủ đầu tư, được TP giao đất từ năm 2002; Dự án xây dựng trường Trung cấp nghề Sơn Tây do Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đại Dương làm chủ đầu tư, có tổng diện tích đất 60.000 m² và dự án xây dựng tháp BVID Diamond (3.344 m²) của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tại phường Dịch Vọng và phường Mỹ Đình 2. Cả hai dự án này dự kiến thu hồi và giao Trung tâm Giao dịch đất đai và Phát triển quỹ đất Hà Nội quản lý. [1].

Tính đến ngày 31/12/2014, UBND các quận, huyện, thị xã đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, TĐC theo thẩm quyền cho 19.384 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; chi trả hơn 8.511 tỷ đồng tiền bồi thường, hỗ trợ; phê duyệt bố trí TĐC cho 1.457 hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở; đã thu hồi và nhận bàn giao mặt bằng hơn 983 ha đất tại 211 dự án. Trong đó một số địa bàn có kết quả thực hiện công tác GPMB tốt, với diện tích đất đã thu hồi đạt khối lượng cao như: Ba Đình (chi trả 1.982 tỷ đồng cho 828 hộ), Cầu Giấy (chi trả 1.167 tỷ đồng, bàn giao 20,87 ha), Thạch Thất (chi trả 485 tỷ đồng cho 953 hộ), Đống Đa (chi trả 841 tỷ cho 816 hộ), Long Biên (thu hồi 211,55 ha với số tiền bồi thường, hỗ trợ là 986 tỷ đồng).

Tính đến ngày 31/12/2015, tổng số diện tích phải thu hồi là 7.065,46 ha, trong đó đất ở là 252, 62 ha; đất nông nghiệp và khác là 6.810,20 ha. Số hộ liên quan 87.025; dự kiến bố trí TĐC 14.533 hộ. Số hộ đã được điều tra khảo sát 37.077; số hộ đã được bố trí TĐC 1.064. Số hộ đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ 17.404 hộ; số tiền chi trả 4.735,599,1 triệu đồng. Diện tích đã bàn giao là 722.85 ha, trong đó đất ở 21.89 ha, đất nông nghiệp và khác 700.67. Hoàn thành GPMB 142 ha; hoàn thành theo phân kỳ đầu tư 16 ha.

Trong 4 tháng năm 2016, trên địa bàn 30 quận, huyện, thị xã đang có 1.621 dự án triển khai thu hồi đất (trong đó theo Nghị quyết 13/NQ-HĐND có 1.027 dự án), với diện tích đất thu hồi là 6.305 ha, liên quan đến 52.364 hộ gia đình, cá nhân và tổ chức. Trong đó, có nhiều dự án trọng điểm của Chính phủ và TP cần được tập trung triển khai thực hiện và hoàn thành bàn giao dứt điểm như: Dự án Đường vành đai 2 (đoạn Ngã Tư Sở - Ngã Tư Vọng), Đường vành đai 1 đoạn Ô Đống Mác - Nguyễn

Khoái, Dự án Thoát nước Hà Nội giai đoạn 2, Dự án đường sắt đô thị Hà Nội, đoạn Nhổn – Ga Hà Nội,...

Kết quả thực hiện chung trên toàn địa bàn TP tính đến ngày 20/4/2016: Đã phê duyệt 6.600 phương án với số tiền 1.928 tỷ đồng, bố trí TĐC cho 158 trường hợp; đã chi trả 1.531 tỷ đồng tiền bồi thường, hỗ trợ cho 5.801 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và giao 57 căn hộ, lô đất tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở, đã nhận bàn giao mặt bằng 203 ha của 169 dự án.

Để hoàn thành tốt chỉ tiêu, UBND TP. Hà Nội đã yêu cầu đẩy nhanh công tác THĐ, GPMB các dự án, công trình trọng điểm của TP. Trong đó, tập trung triển khai có hiệu quả và dứt điểm việc giao đất dịch vụ cho người dân sản xuất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% đất nông nghiệp được giao theo Nghị định của Chính phủ; rà soát chuẩn bị đầy đủ quỹ TĐC với phương châm đa dạng hóa loại hình, đa dạng hóa các chủ đầu tư. Tiếp tục tập trung rà soát, bổ sung, điều chỉnh một số nội dung trong cơ chế chính sách như: Xác định giá đất, TĐC, THĐ, quy trình GPMB, cường chế THĐ theo hướng tối đa hóa bồi thường, hỗ trợ cho người bị THĐ nhưng phải trong khuôn khổ pháp luật cho phép.[23]

2.1.4. Những tồn tại, vướng mắc trong việc thực hiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại Thành phố Hà Nội

Thực tiễn triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ trong những năm qua vẫn gặp không ít khó khăn, phức tạp; việc khiếu kiện liên quan đến giá đất được xác định bồi thường từ phía người dân đang có xu hướng gia tăng. Theo đánh giá của Thanh tra TP. Hà Nội, hằng năm có hơn 70% vụ tranh chấp khiếu nại, tố cáo thuộc lĩnh vực đất đai, trong đó có nguyên nhân do việc bồi thường thiệt hại cho người có đất bị thu hồi chưa thỏa đáng.

Tìm hiểu thực tế áp dụng pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội tác giả rút ra một số nhận định như sau:

Thứ nhất, về điều kiện được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Thực tiễn áp dụng các quy định về điều kiện bồi thường về đất, phát sinh các vấn đề phức tạp, hay xảy ra tranh chấp, khiếu nại là đối với các trường hợp không

có các loại giấy tờ hợp pháp theo quy định. Căn cứ để xem xét bồi thường, hỗ trợ trong các trường hợp này là thời điểm SDD và sự xác định đất đã được sử dụng ổn định, không có tranh chấp của UBND cấp xã. Bên cạnh những điều kiện được quy định trong Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì đối tượng bị THĐ trên địa bàn Hà Nội còn phải chấp hành theo quy định tại Quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 20/06/2014 về bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi NN THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội.

Đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang SDD không có các loại giấy tờ quy định, nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01/07/2004 đến thời điểm có quyết định THĐ, mà tại thời điểm sử dụng không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch SDD, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan NN có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và Điều 7, Nghị định số 22/1998/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân SDD từ sau ngày 15/10/1993 đến thời điểm có quyết định THĐ mà không có các giấy tờ quy định thì không được tính bồi thường, chỉ được UBND cấp tỉnh xem xét quyết định hỗ trợ đối với từng trường hợp cụ thể; liên quan đến vấn đề này, khoản 8 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP quy định các chủ SDD sau thời điểm 15/10/1993 chỉ cần có thêm điều kiện: “tại thời điểm sử dụng không vi phạm quy hoạch; không vi phạm hành lang bảo vệ công trình, được các cấp có thẩm quyền phê duyệt đã công bố công khai, cắm mốc; không phải là đất lấn chiếm trái phép và được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp” thì cũng được coi là có đủ điều kiện để được bồi thường về đất; tiếp nối những quy định của pháp luật trước đó, Luật Đất đai năm 2013 đã khái quát thành “có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp”.

Trên địa bàn TP, các trường hợp SDD sau thời điểm 15/10/1993 rất nhiều, nhưng khi NN THĐ và tiến hành tổ chức thực hiện bồi thường thì việc xác định người SDD “đủ điều kiện được cấp” các loại giấy tờ về đất lại là một việc không dễ dàng. Theo quy định của pháp luật đất đai, việc xác định thời điểm SDD và vi phạm quy hoạch sẽ do UBND cấp xã xác nhận; và để xác định người SDD sử dụng phù hợp với quy hoạch SDD, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn lại do cơ quan NN có thẩm quyền xác định các căn cứ cho việc thực hiện. Thực tế cho thấy, vào thời điểm sau 15/10/1993 đến trước khi có Luật Đất đai năm 2003, công tác lập quy hoạch để quản lý đất đai chưa thực sự được quan tâm, vì vậy ở nhiều nơi người dân không biết đã có quy hoạch hay chưa? Và nếu như đã có quy hoạch thì đã được công bố chưa? Ở vào thời điểm này có rất nhiều trường hợp không thể xác định được người SDD có vi phạm quy hoạch hay không bởi chưa có văn bản nào quy định về hình thức “công bố quy hoạch” để làm căn cứ xác định tính chất phù hợp pháp luật của người SDD. Chính vì vậy trên thực tế khi áp dụng những vấn đề này đã có nhiều cách hiểu dẫn đến những quan điểm khác nhau: Có quan điểm cho rằng, khi cơ quan tiến hành việc quy hoạch để thực hiện bàn giao hồ sơ quy hoạch cho chính quyền quận, huyện, phường, xã thì được coi là đã có quy hoạch và đã được công bố; có quan điểm lại cho rằng khi có quy hoạch thì phải có bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng được treo nơi công cộng cho mọi người biết mới được coi là đã công bố; quan điểm khác lại cho rằng quy hoạch phải được công bố công khai bằng hình thức nào đó, đồng thời phải được cắm mốc trên thực địa thì mới được coi là đầy đủ căn cứ để xác định công bố công khai về quy hoạch... Liên quan đến vấn đề này có thể dẫn ra một ví dụ điển hình về Dự án Thoát nước Hà Nội giai đoạn I. Tại xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì có đất bị thu hồi thuộc dự án Thoát nước Hà Nội giai đoạn I. Các hộ này có tổng diện tích 2.409 m² đất bị thu hồi, được xác định là đất lưu không bờ sông Tô Lịch và thời điểm sử dụng là sau 15/10/1993. Tuy nhiên, các cơ quan thực hiện THĐ và GPMB đã không chứng minh được là có quy hoạch hai bên bờ sông trước thời điểm các hộ này SDD. Bản quy hoạch hai bên bờ sông được lập năm 1999 để trình phê duyệt dự án thì lại có sau khi các hộ SDD và cũng chưa được công

bồ. Vì vậy, khi xác định các hộ này vi phạm lấn chiếm đất lưu không hai bên bờ sông nên không được bồi thường, chỉ được xem xét hỗ trợ. Toàn bộ 35 hộ này đã có đơn khiếu nại để yêu cầu phải được bồi thường theo giá đất ở. [57]

Qua việc phân tích các nội dung về điều kiện để được bồi thường về đất có thể thấy, Luật Đất đai năm 2013 và các nghị định khác có liên quan đã có quy định theo hướng quan tâm nhiều hơn đến việc bảo vệ quyền lợi cho người có đất bị thu hồi. Tuy nhiên, việc thay đổi, bổ sung các quy định của pháp luật liên quan đến vấn đề bồi thường tương đối chông chéo, nhiều văn bản, điều luật cùng quy định, đồng thời cũng chưa có lộ trình để áp dụng một cách thống nhất, gây ra sự hiểu lầm tạo ra các quan điểm khác nhau, khó khăn cho việc thực hiện; đặc biệt là đối với các dự án lớn, kéo dài qua nhiều giai đoạn nếu không tìm được sự thống nhất, đồng bộ và cân bằng về chính sách áp dụng đối với người bị THĐ, bao gồm những người phải di chuyển trước và sau, điều này sẽ gây ra sự mâu thuẫn, hiểu sai trong nội bộ những người bị THĐ vì mục đích chung.

Thứ hai, về giá đất để tính bồi thường

Thực tế hiện nay cho thấy, giá đất bồi thường thấp hơn so với “giá thị trường” dẫn đến sự không thỏa mãn trong dân, ảnh hưởng đến cuộc sống của những người bị THĐ, mối quan hệ lợi ích giữa NN, người bị THĐ và nhà đầu tư xảy ra những mâu thuẫn, là nguyên nhân chính dẫn đến các tranh chấp, khiếu kiện đất đai kéo dài.

Quy định về giá đất để tính bồi thường khi NN thu hồi trên địa bàn TP. Hà Nội được thực hiện theo Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 về việc Ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn TP Hà Nội. Quy định được áp dụng từ 1/1/2015 đến 31/12/2019.

Có thể nói, TP. Hà Nội là địa phương điển hình trong vấn đề THĐ, GPMB với hàng nghìn dự án mỗi năm. Do vậy, mối quan tâm của người dân đến vấn đề giá bồi thường khi NN THĐ được đặc biệt chú ý đến “*Nhiều dự án liên quan đến THĐ tại Hà Nội phải kiến nghị điều chỉnh nâng giá đất bồi thường để bảo đảm quyền lợi của người dân, vì bảng giá đất do UBND TP quy định hằng năm để làm căn cứ bồi thường khi THĐ chưa sát với thực tế*” [33, tr 150]. Ví dụ, đối với dự án xây dựng

nhà máy xử lý rác thải tại khu liên hiệp xử lý rác thải Nam Sơn, theo đó, giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ đối với các hộ thuộc khu dân cư nông thôn xã Nam Sơn áp dụng trong năm 2011 do TP quy định chỉ có 250.000đ/m², đến năm 2012 là 350.000đ/m². Theo huyện Sóc Sơn, mức giá này chưa sát với giá chuyển nhượng đất thực tế trên thị trường, do đó, UBND huyện Sóc Sơn, đề nghị TP điều chỉnh giá bồi thường từ 350.000 đồng lên 2 triệu đồng/m² để bảo đảm quyền lợi cho người dân. Tuy nhiên, sau khi xem xét, liên ngành tài chính TP chỉ chấp thuận kiến nghị TP điều chỉnh lên 866.000 đồng/m².

Với dự án đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai, theo thống kê của UBND huyện Sóc Sơn, tại các thôn Ninh Kiều và Quán Mỹ (xã Tân Dân) có 22 hộ dân có đất ở nằm trong phạm vi GPMB để triển khai dự án. Trong đó, có 14 hộ nằm trong phạm vi đất ở nông thôn, các hộ còn lại có đất tại vị trí 1 quốc lộ 2 và quốc lộ 35. Theo phân tích của lãnh đạo huyện Sóc Sơn, do đây là nơi có các trường Cao đẳng nghề Điện, Cao đẳng Công nghiệp và nhiều công ty lớn nên giá chuyển nhượng đất ở có vị trí, khả năng sinh lời tương tự thửa đất bị thu hồi cao hơn mức giá do TP quy định. Vì vậy, UBND huyện Sóc Sơn đề xuất điều chỉnh giá bồi thường đất ở nông thôn xã Tân Dân từ 500.000 đồng/m² (giá do TP quy định) lên 4 triệu đồng/m². Còn tại các vị trí 1 quốc lộ 2 và quốc lộ 35, huyện đề xuất điều chỉnh giá bồi thường từ 2,6 triệu đồng lên 10 triệu đồng/m². [23]

Bên cạnh đó, dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Thạch Bàn từ đê sông Hồng đến đường Nguyễn Văn Linh, quận Long Biên được phê duyệt triển khai từ tháng 10/2011 cũng là một ví dụ điển hình. Để thực hiện dự án này, Quận Long Biên phải xem xét, THĐ dọc theo tuyến đường từ Nguyễn Văn Linh đến phố Nhọc Trì và từ phố Ngọc Trì đến đê sông Hồng. Người dân ở khu vực này luôn ủng hộ dự án mở đường nhưng giá đất do UBND TP ban hành để làm căn cứ bồi thường cho người dân bị THĐ tại đường Thạch Bàn và giá đất chuyển nhượng trên thực tế chênh nhau rất lớn. Theo khung giá đất của TP áp dụng trong năm 2012, vị trí giáp đường Thạch Bàn chỉ trên 13 triệu đồng/m², trong khi giao dịch thực tế có nơi lên tới gần 100 triệu đồng/m². [49]

Hay như vụ THĐ tại 22-24 hàng Bài. Sau gần 7 năm kể từ ngày UBND TP. Hà Nội có quyết định thu hồi hơn 4000 m² đất tại số 22-24 Hàng Bài và số 25-27 phố Hai Bà Trưng, cuối cùng, việc đền bù, giải tỏa mặt bằng cho dự án cũng đã hoàn tất, khi chủ dự án đồng ý mức đền bù gần 1 tỷ đồng/m² theo yêu cầu người dân. Tuy nhiên, có một điều khiến nhiều người phải suy nghĩ, ấy là mức giá đền bù cho các hộ dân ở đây cao gấp hơn 10 lần khung giá đền bù cao nhất được UBND TP. Hà Nội quy định năm 2011.

Tuy nhiên, hệ lụy từ câu chuyện này rất lớn, đó là nó đã thiết lập một mặt bằng giá mới đủ sức làm choáng váng các nhà đầu tư muốn thực hiện những dự án lớn ở Hà Nội sau này. Sự chênh lệch giá bồi thường quá lớn giữa các quận, huyện của Hà Nội dẫn đến so bì của người dân, đồng thời gây khó khăn trong công tác bồi thường GPMB. Nguyên nhân của việc này là do chưa có cơ chế để giám sát việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, dẫn đến việc nhiều địa phương quyết định bảng giá đất thấp để tạo môi trường thuận lợi để thu hút đầu tư và giảm kinh phí trong bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi Nhà nước THĐ. Bên cạnh đó, việc để nhà đầu tư tự thỏa thuận bồi thường với người dân như “con dao hai lưỡi” và nhiều trường hợp đã có tác dụng ngược. Việc bồi thường thiếu công bằng giữa các hộ dân khiến một số dự án bị người dân phong tỏa, đòi lại đất, cản trở thi công. Nhà nước nên thống nhất chính sách bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi, chuyển mục đích SDD. Điều này được thực hiện đối với cả dự án do Nhà nước THĐ lẫn dự án do doanh nghiệp tự thỏa thuận. Lý tưởng nhất là Nhà nước thực hiện GPMB tạo quỹ đất sạch. Doanh nghiệp khi đầu tư dự án sẽ thuê đất trực tiếp của Nhà nước, không trực tiếp thỏa thuận bồi thường với người SDD.

Thứ ba, việc chênh lệch giá đất trước và sau khi thu hồi

Hiện nay, một tình trạng dễ thấy trong thực tế khi NN tiến hành THĐ, GPMB là sự chênh lệch giá đất mặt đường trước và sau khi thu hồi. Đối với các hộ bị thu hồi đất mà có nhà mặt đường thiệt thòi hơn gấp nhiều lần so với các hộ mặc nhiên được hưởng lợi từ việc GPMB mà ra mặt đường, làm tăng giá trị đất đai, nhà ở của mình lên nhiều lần. Chính vì vậy dẫn đến tình trạng người có đất bị thu hồi không muốn

di rời khỏi nơi ở, nơi kinh doanh buôn bán của mình mà đến nơi khác chưa thể thuận tiện bằng. Còn những người dân nhà trong ngõ thì mặc nhiên được trở thành “mặt phố”. Chính điều này đã gây mâu thuẫn rất lớn từ phía những người dân. Cách làm cũ đã tạo môi trường thuận lợi cho hành vi tiêu cực như mua đất đón đầu để hưởng đền bù hoặc chiếm vị trí mặt đường sau khi xây dựng công trình. Chính vì thế, việc vận động thu hồi mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn.

Thứ tư, vấn đề liên quan đến trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

Cơ quan chịu trách nhiệm tổ chức bồi thường chưa tuân thủ đúng pháp luật, tồn tại nhiều sai phạm. Vấn đề này đã diễn ra trên thực tế làm giảm uy tín của các cơ quan và một số cá nhân liên quan đối với nhân dân đồng thời cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến những tranh chấp, khiếu kiện. Có thể đưa ra một số ví dụ sau:

Dự án quy hoạch đường “cánh cung” đoạn nối từ Nguyễn Văn Cừ với đê tả ngạn sông Hồng, Quận Long Biên đã uốn sâu vào khu dân cư khiến hơn 100 hộ dân mất nhà, khiến cho một dự án chỉ hơn 1,5 km nhưng có mức đầu tư gần 1.000 tỉ đồng. Khi dự án chuẩn bị GPMB, ông Nguyễn Văn Lực thay mặt hơn 60 hộ dân ở phường này gửi đơn tới các cơ quan chức năng cho rằng quyết định phê duyệt dự án đã khiến hơn 100 hộ dân ở tổ 14, 15, 16 bị mất nhà cửa. Theo ông Lực, người dân nghi ngờ có khuất tất, khi chỉ giới phía trong của đường được cấm hai năm trước - vốn nằm ở mép đường bê tông của làng, hiện nay đã được “bê” nguyên dịch chuyển tịnh tiến vào sâu phía trong khu dân cư tới 35 m. Đoạn gần cuối của tuyến đường này đã bị nắn cong thành hình cánh cung với chiều dài khoảng 300 m, quét qua nhà hơn 100 hộ dân. Còn nhiều người dân cho rằng chi phí bồi thường GPMB, hỗ trợ TĐC của dự án lên tới 481 tỉ đồng là rất lớn. Nếu điều chỉnh quy hoạch hướng ra phía cánh đồng sẽ tránh được việc đi qua nhà hơn 100 hộ dân, giảm tối đa chi phí đền bù. Ngoài việc cho rằng quy hoạch bất hợp lý, đại diện các hộ dân còn phản ánh kiến nghị của họ không được chính quyền phản hồi. Cụ thể, từ tháng 1/2014, sau cuộc họp do UBND Phường Bồ Đề tổ chức, người dân đã kiến nghị hàng loạt vấn đề, trong đó có bày tỏ mong muốn điều chỉnh lại

thiết kế tuyến đường hướng ra phía cánh đồng, tránh nhà dân. Ngày 14/3, sau khi nhận phản ánh của người dân, Văn phòng Chính phủ đã có công văn gửi UBND TP. Hà Nội đề nghị TP xem xét, giải quyết và thông báo cho đơn vị này biết kết quả nhằm hồi đáp cho người dân. [49].

Hay như vụ việc cuối năm 2009, UBND xã Tân Triều, huyện Thanh Trì ra quyết định thu hồi khu đất để phục vụ cho công việc TĐC cho các hộ dân tại đường Chiến Thắng. Điều đáng nói, trong số 43 hộ dân tại khu ao Trương Tân chỉ có 27 hộ nhận quyết định THĐ, những hộ còn lại không hiểu lý do gì lại được UBND xã “ưu ái” không THĐ. Nếu có thái độ làm việc nghiêm túc trước Đảng, trước dân thì cơ quan chức năng có thẩm quyền cần đưa ra những giải thích cho sự “khuất tất” này để những gia đình có đất bị thu hồi thông suốt và tránh những bức xúc không đáng có.[47]

Nguyên nhân của những hạn chế, thiếu sót, khó khăn, vướng mắc trong thực hiện các quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của TP. Hà Nội là do nguồn gốc đất đai không giấy tờ, không phù hợp quy hoạch, liên quan vi phạm lấn chiếm đất đai, cấp trái thẩm quyền. Một trong những khó khăn được nêu về giải phóng mặt bằng là do Luật Đất đai sửa đổi, có những dự án trải qua 3 lần sửa đổi Luật Đất đai như Khu Công nghệ cao Hoà Lạc.

Một nguyên nhân nữa là do trong quá trình lập quy hoạch đô thị lẫn quy hoạch sử dụng đất chỉ đứng từ một phía của cơ quan có thẩm quyền mà không công bố, lấy ý kiến của nhân dân. Điều này dẫn tới việc người dân không hiểu, không được phổ biến và đóng góp quan điểm vào việc xây dựng những dự án trên - những dự án ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của nhân dân. Phương án quy hoạch như thế nào, việc bồi thường giải phóng mặt bằng bao nhiêu... chính quyền không công khai, chưa rõ ràng khiến cho người dân khó có thể theo dõi. Nếu được biết đến các quy hoạch, kế hoạch này, người dân sẽ có thể so sánh để biết phương án nào là tốt cho cả dự án lẫn người dân hơn, tránh bức xúc, khiếu kiện kéo dài, ảnh hưởng không chỉ đến hai bên: Nhà nước và người dân mà còn ảnh hưởng đến các chủ đầu tư.

Nguyên nhân quan trọng là sự bất cập đến từ giá đất trong Bảng giá đất thường thấp hơn nhiều so với giá đất thực tế ở vào thời điểm hiện tại trên thị trường nhưng lại được địa phương sử dụng để áp dụng cho các mục đích trong quản lý, sử dụng đất đai, đặc biệt là dùng để tính giá đất khi bồi thường. Việc xác định giá đất cụ thể sát giá với giá chuyên nhượng thực tế trên thị trường để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mặc dù đã có quy định nhưng việc thực hiện trên thực tế lại gặp rất nhiều bất cập và khó áp dụng. Bên cạnh đó, việc áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất của các địa phương để xây dựng bảng giá đất nông nghiệp còn nhiều điểm chưa phù hợp. Thực tế cho thấy, mức giá đất nông nghiệp tại khu vực có điều chỉnh quy hoạch hoặc có kế hoạch xây dựng, nâng cấp kết cấu hạ tầng, tuy quy hoạch, kế hoạch chưa thực hiện nhưng trên thực tế, giá đất nông nghiệp đã ăn theo và cao hơn nhiều so với lúc chưa có quy hoạch, kế hoạch được duyệt. Chính điều này đã gây nên những “thắc mắc” của nhân dân, dẫn tới việc khó áp dụng theo giá đất thị trường ở vào thời điểm trước khi có kế hoạch, quy hoạch, ảnh hưởng tới tiến độ và hiệu quả khi thu hồi đất.

Luật Đất đai năm 2003 được ban hành và có hiệu lực thi hành đã được 10 năm và Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành ngày 01/07/2013, nhưng một số quy định, hướng dẫn về quy hoạch, công bố quy hoạch, cấm mốc... vẫn chưa được ban hành và có những văn bản hướng dẫn cụ thể để có thể áp dụng một cách đồng bộ, thống nhất nhằm hạn chế những hiểu lầm, hiểu sai về những quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Đây là một phần nguyên nhân của việc gia tăng các khiếu nại về đất đai và bồi thường, GPMB trên địa bàn TP Hà Nội nói riêng thời gian vừa qua.

Ngoài ra, nguyên nhân của những hạn chế, thiếu sót, khó khăn, vướng mắc trong thực hiện các quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của TP. Hà Nội là do công tác tuyên truyền, vận động người dân chưa được thực hiện đúng đắn, thiết thực và chưa sát sao. Đồng thời, tâm lý người dân cũng như thói quen lao động đã khiến họ khó thay đổi, dẫn tới tỉ lệ người thất nghiệp sau thu hồi đất vẫn còn cao.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Có thể nói, bồi thường khi NN THĐ là một trong những vấn đề “nóng” không chỉ đối với Thủ đô Hà Nội mà còn là vấn đề quan tâm chung của khắp địa phương trong cả nước trong quá trình xây dựng nền CNH-HĐH đất nước. Việc tìm hiểu những chế định liên quan đến vấn đề này và nhìn vào thực tiễn thi hành để có thể thấy được những kết quả đạt được cũng như những khó khăn, tồn tại để có thể tiếp tục phát huy và bổ sung nhằm hoàn thiện hơn nữa những quy định này. Qua đó, việc thực hiện bồi thường khi NN THĐ sẽ đạt hiệu quả tốt hơn.

Một số ví dụ điển hình về THĐ của các địa phương là bài học sâu sắc cho Hà Nội, qua đó rút kinh nghiệm trong quá trình thực hiện công tác THĐ, GPMB. Trong tương lai, qua quá trình thực tiễn thi hành, chúng ta sẽ ngày càng rút ra được những kinh nghiệm và bài học để hoàn thiện hơn nữa những quy định về bồi thường khi NN THĐ.

Hà Nội là một trong những địa phương điển hình của quá trình CNH-HĐH. Với hàng nghìn các dự án cần THĐ để phục vụ các công trình, nhằm phát triển kinh tế, Hà Nội cũng phải đối mặt với vấn đề bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ. Tuy nhiên, không giống như các địa phương khác, Hà Nội có những đặc trưng riêng có của một đô thị đặc biệt, do vậy, vấn đề bồi thường khi NN THĐ trên địa bàn TP có những đặc thù riêng. Bên cạnh những kết quả đạt được trong công tác bồi thường khi NN THĐ, Hà Nội còn rất nhiều tồn đọng cũng như khó khăn trong quá trình thực thi mảng pháp luật này. Với việc tìm hiểu tình hình cụ thể trên địa bàn TP. Hà Nội qua những quy định của pháp luật và thực tiễn thi hành, tác giả mong muốn hiểu rõ hơn bản chất của vấn đề bồi thường khi NN THĐ để nhằm đóng góp những ý kiến xây dựng mảng pháp luật này được hoàn thiện hơn.

Chương 3

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

3.1. Những yêu cầu đặt ra để hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Hà Nội là Thủ đô, là trái tim của cả nước, là trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, văn hóa, khoa học, giáo dục, kinh tế và giao dịch quốc tế. Với vị trí và tầm quan trọng như vậy, Hà Nội có trách nhiệm trong việc đẩy mạnh CNH-HĐH, đô thị hóa gắn với phát triển nền kinh tế tri thức. Để đạt được mục tiêu, Hà Nội sẽ phải sử dụng một quỹ đất tương đối lớn để xây dựng và phát triển. Trong khi đó, quỹ đất đai của Hà Nội không nhiều, dân cư sinh sống đông đúc và tập trung, giá trị của đất đai ngày càng tăng cao. Trên cơ sở nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ, vạch ra những khó khăn và tìm ra nguyên nhân cần khắc phục nhằm thực hiện có hiệu quả hơn nữa công tác này trong thực tiễn. Đặt trong hoàn cảnh hiện tại, việc hoàn thiện mảng pháp luật này nhằm giải quyết bài toán tạo lập quỹ đất đai cho công cuộc CNH-HĐH, bảo đảm sự phát triển bền vững.

Thực tế cho thấy, công tác triển khai việc thực hiện pháp luật về bồi thường khi NN THĐ gặp không ít khó khăn, phức tạp; việc khiếu kiện liên quan đến giá đất được xác định bồi thường từ phía người dân đang có xu hướng tăng lên, và là vấn đề chủ yếu trong các khiếu nại của người dân liên quan đến lĩnh vực đất đai. Nhiều dự án đã được quy hoạch nhưng đất đai còn trong giai đoạn “đề không”, không được thực hiện trong thực tiễn vì thiếu tiền để bồi thường; hàng nghìn ha đất của nhiều dự án bị sử dụng sai mục đích, hoặc ở trong tình trạng “đắp chiếu nằm chờ” sự thỏa hiệp trong chính sách bồi thường giữa chủ đầu tư và người dân. Bên cạnh đó, những khó khăn trong việc cấp các loại giấy tờ hợp pháp về đất: Giấy chứng nhận quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác, đồng

quyền sở hữu đất...cũng là những khó khăn trong việc xác định các vấn đề liên quan đến bồi thường, hỗ trợ khi NN tiến hành THĐ.

Ngoài ra, việc tổ chức thực hiện pháp luật về bồi thường khi NN THĐ còn nhiều yếu kém, khiếm khuyết; trình độ năng lực, quản lý của một số lãnh đạo địa phương cũng như Trung ương còn nhiều hạn chế; công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai nói chung và bồi thường khi NN THĐ nói riêng chưa được tiến hành thường xuyên và hiệu quả còn thấp, chưa được nhiều người dân nắm bắt và hiểu về các quy định của pháp luật; việc thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục bồi thường khi NN THĐ ở một số nơi, một số dự án chưa bảo đảm được sự công khai, minh bạch và dân chủ đã gây ra tình trạng mâu thuẫn, bất đồng, dẫn đến khiếu nại, tố cáo căng thẳng, bức xúc kéo dài từ phía những người bị THĐ.

Việc ban hành Luật Đất đai năm 2013 đã có những bổ sung, thay đổi tích cực, đặc biệt trong vấn đề THĐ. Các quy định đã được bổ sung để hoàn chỉnh hơn, cụ thể hơn, đi sâu vào nhiều vấn đề nổi trội. Tuy nhiên, để kiện toàn hơn nữa pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường khi NN THĐ nói riêng trong thời gian tới vẫn cần được tiếp tục hoàn thiện, góp phần vào việc giảm các vụ việc tranh chấp, khiếu kiện đông người, vượt cấp và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho người có đất bị thu hồi.

3.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Nhằm nâng cao và hoàn thiện hơn nữa chính sách bồi thường NN THĐ bảo đảm phục vụ ngày càng tốt hơn yêu cầu xây dựng an ninh, củng cố quốc phòng và tiến trình phát triển nền kinh tế của đất nước trong thời gian tới theo mục tiêu của Đảng và Chính phủ đã xác định. Tại Nghị quyết số 19-NQ/TW - Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) ngày 31/10/2012 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, đã nêu rõ: *“Việc bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi NN THĐ phải bảo đảm dân chủ, công khai, khách quan, công bằng và đúng quy định*

của pháp luật. Người SDD được bồi thường theo mục đích đất đang sử dụng hợp pháp. Tổ chức thực hiện có hiệu quả phương án đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất và bảo đảm đời sống của nhân dân ở khu vực có đất bị thu hồi. Nghiên cứu phương thức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ để bảo đảm ổn định đời sống lâu dài cho người có đất bị thu hồi”. Để triển khai thực hiện chủ trương của Đảng, Chính phủ đã và đang chỉ đạo các bộ, ngành và địa phương tiếp tục nghiên cứu xây dựng hoàn thiện chính sách bồi thường khi NN THĐ trong thời gian tới, để giải quyết cơ bản những vướng mắc trong thực hiện THĐ. Việc THĐ, bồi thường, hỗ trợ, TĐC thuộc trách nhiệm của UBND các cấp và có sự tham gia của cả hệ thống chính trị. KIỆN TOÀN, nâng cao năng lực của tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất để bảo đảm thực thi nhiệm vụ bồi thường GPMB, đấu giá QSDĐ. Bên cạnh đó, cũng cần chú ý đến việc tăng cường cơ chế hỗ trợ bảo đảm ổn định, nâng cao đời sống, sản xuất đối với người bị THĐ, từng bước cải cách công tác tổ chức thực hiện bồi thường, GPMB, góp phần thúc đẩy tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, tạo ra những nguồn lực phát triển, thực hiện có hiệu quả các phương án SDD.

3.3. Giải pháp hoàn thiện các quy định thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Để từng bước hoàn thiện hệ thống chính sách, nâng cao tính khả thi của chính sách trong thực tế, hạn chế tối đa các vướng mắc trong việc áp dụng và tổ chức thực hiện chính sách, tác giả xin đề xuất một số giải pháp sau:

- Quan tâm, chú trọng việc xây dựng chính sách pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Chính sách, pháp luật có thực sự đi vào cuộc sống hay không thì bản thân nó phải đáp ứng được các yêu cầu thực tiễn đời sống. Việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường khi NN THĐ nói riêng, yếu tố tiên quyết hàng đầu là cần phải bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ về nội dung các quy định, tránh sự chồng chéo, mâu thuẫn hoặc có nhiều các hiểu khác nhau từ một quy định. Các quy định của pháp luật cần được trình bày cụ thể, rõ ràng nhằm hạn chế

tình trạng nhiều văn bản cấp dưới ban hành phát sinh những điểm không tương đồng về nội dung với văn bản của cấp trên.

- Cải cách các vấn đề liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, giấy chứng nhận quyền SDD là giấy tờ có giá trị pháp lý cao nhất của người SDD, khi đó, quyền lợi của họ đối với đất đai cũng là rõ ràng và minh bạch nhất.

Tuy nhiên hiện nay, một trong những khó khăn khi bồi thường là chưa thể xác định được “tính pháp lý” liên quan đến giấy chứng nhận quyền SDD. Có rất nhiều trường hợp người SDD chưa có giấy chứng nhận quyền SDD nhưng có các căn cứ yêu cầu được nhận bồi thường. Việc các cơ quan có thẩm quyền xác định các căn cứ này tốn rất nhiều thời gian và gây nhiều tranh cãi. Hiện pháp luật đất đai cũng đã có những quy định nhằm xác định các trường hợp có thể đáp ứng đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền SDD nhưng trên thực tế khi có tranh chấp xảy ra vẫn rất khó áp dụng để giải quyết. Chính vì vậy, cần chú ý đẩy nhanh tiến độ, lập hồ sơ, đánh số, cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với toàn bộ quỹ đất hiện có của nước ta, nhằm tạo thuận lợi trong công tác quản lý NN về đất đai, cũng như minh bạch quyền lợi kinh tế của người đang SDD và dễ dàng hơn trong việc xác định hậu quả nếu có các tranh chấp, khiếu kiện xảy ra.

Thực tế cho thấy, việc thực hiện công tác bồi thường, GPMB gặp rất nhiều khó khăn trong việc xác định các trường hợp “đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp” (Điều 75, Luật Đất đai năm 2013). Đặc biệt, đối với những mảnh đất đã sử dụng lâu năm, việc tìm lại hồ sơ, tài liệu lưu giữ của cấp xã là việc không hề dễ dàng, chưa kể đến việc bị thất lạc, mất mát do các trường hợp bất khả kháng như: Ảnh hưởng của thiên tai (mưa, lũ, lụt...), ảnh hưởng từ yếu tố ngoại cảnh (cháy, mối mọt, mất trong quá trình vận chuyển...); việc thay đổi qua nhiều đời cán bộ quản lý; trình độ thiếu hiểu biết, năng lực cán bộ; sự phức tạp trong việc SDD, mục đích SDD thay đổi, thay đổi chủ sử dụng... Những yếu tố này không chỉ

làm ảnh hưởng đến thời gian lập phương án, kế hoạch bồi thường mà trong quá trình thực hiện còn gây ra những hiểu lầm, mâu thuẫn, dẫn đến khiếu nại, thắc mắc của các hộ dân bị THĐ.

- Hoàn chỉnh và thực hiện có hiệu quả công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Để công tác lập quy hoạch, kế hoạch SĐĐ được hiệu quả và mang tính sát thực cao, cần quan tâm một số điểm sau:

Thứ nhất, xác định mục đích quy hoạch SĐĐ để phục vụ cho dự án liên quan đến lĩnh vực gì? Qua đó xác định được mối quan hệ giữa quy hoạch SĐĐ với quy hoạch phát triển kinh tế, quy hoạch xây dựng đô thị, hay quy hoạch các công trình phục vụ công cộng (trường, trạm...) hoặc các dự án liên quan đến việc xây dựng cơ sở hạ tầng cho các cơ quan NN.

Thứ hai, phương án lập quy hoạch, kế hoạch SĐĐ cần có tầm nhìn dài hạn, chắc chắn về nhu cầu SĐĐ; cần có tầm nhìn bao quát, liên hệ với các địa phương xung quanh, với vùng miền và trên đất nước. Có như vậy quy hoạch được đưa vào thực thi mới có tính sát thực, bảo đảm bền vững và thực hiện có hiệu quả trong thời gian lâu dài hơn.

Thứ ba, quy hoạch, kế hoạch SĐĐ của các cấp chính quyền sau khi được lập cần được công bố công khai để mọi người dân được biết, bảo đảm tính công bằng, khách quan, minh bạch.

Thứ tư, cần tiến hành thường xuyên và nghiêm túc công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát việc lập quy hoạch, kế hoạch SĐĐ của các địa phương, nhất là cấp cơ sở, hạn chế tối đa tình trạng tư lợi cá nhân để đất đai được sử dụng có hiệu quả.

- Việc tính giá bồi thường theo thời điểm trả tiền bồi thường trên thực tế

Pháp luật hiện hành quy định thời điểm người dân được nhận bồi thường theo phương án do cơ quan NN phê duyệt khi có quyết định THĐ. Tuy nhiên, thực tế cho thấy từ lúc có quyết định THĐ đến khi cơ quan chức năng hoàn thành thủ tục để người dân nhận tiền bồi thường thường cách xa nhau, thậm chí có những dự án cách đến vài năm. Trong khi đó, giá đất tại thời điểm nhận tiền bồi thường với giá

đất tại thời điểm có quyết định thu hồi có nhiều biến động theo xu hướng phát triển kinh tế giá đất thường tăng lên vì vậy người dân luôn chịu thiệt thòi. Do vậy, nên chăng sửa đổi theo hướng quy định giá đất để tính bồi thường là giá đất được xác định tại thời điểm trả tiền bồi thường.

- Xây dựng khung giá đất cho phù hợp với thực tế, sát giá thị trường

Một trong những nguyên tắc quan trọng nhất được Luật Đất đai năm 2003 thừa nhận trong quá trình xác định giá đất là nguyên tắc giá đất phải sát với giá thị trường. Tuy nhiên, thực tiễn lại chứng minh, giá đất do NN quy định lại chưa bao giờ sát với giá thị trường. Để khắc phục điều này, Luật Đất đai năm 2013 đã quy định lại là: Giá đất phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá QSDĐ đối với những nơi có đấu giá QSDĐ hoặc thu nhập từ việc SDD”. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2013 lại không giải thích cụ thể thế nào là “phù hợp với thu nhập từ việc SDD”, cũng như không quy định các tiêu chí cụ thể để xác định mức độ phù hợp giữa giá đất do NN xác định với giá đất “phổ biến có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá QSDĐ” mà chỉ quy định chung chung là chưa “phù hợp”. Như vậy, bài toán xác định giá đất cho “sát” hay “phù hợp” với giá đất trên thị trường vẫn chưa được giải quyết.

Xây dựng bảng giá các loại đất phù hợp với giá thị trường sẽ tạo điều kiện thuận lợi trong công tác đền bù, GPMB, hạn chế rất nhiều các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến tranh chấp bồi thường, đền bù đất đồng thời tránh được thất thu cho ngân sách NN; bởi trên thực tế, các tranh chấp phát sinh trong bồi thường khi NN THĐ chủ yếu do giá đất để tính bồi thường thấp hoặc chưa hợp lý so với giá đất thị trường ở vào thời điểm hiện tại. Vì vậy, vấn đề đặt ra cho các cơ quan NN có thẩm quyền cần nghiên cứu và sửa đổi lại cho phù hợp với thực tế một số vấn đề sau:

- Về cơ chế linh hoạt trong xác định giá đất: Cần sửa đổi Luật Đất đai theo hướng tách giá tính thuế và giá chuyển nhượng QSDĐ thành hai giá riêng biệt. Theo đó, giá đất NN quy định chỉ áp dụng làm căn cứ tính các loại thuế, thu tiền SDD khi NN công nhận quyền SDD cho hộ gia đình, cá nhân đang SDD và tính giá trị QSDĐ

khi giao đất không thu tiền SDD. Còn khi NN giao đất, cho thuê đất mới, bồi thường, GPMB thì áp dụng theo giá thị trường, trên cơ sở đấu giá QSDD hoặc tính tương đương. Việc áp dụng giá thị trường để đền bù cho người bị THĐ sẽ hạn chế nhiều về khiếu kiện liên quan đến đất đai.

- Bổ sung, hoàn thiện quy định về cơ chế xây dựng giá đất theo hướng ngày càng phù hợp với giá thị trường; chuyển giao chức năng xác định giá đất từ UBND cấp tỉnh sang cho các tổ chức tư vấn, định giá đất chuyên nghiệp thực hiện. NN chỉ giữ vai trò là người quản lý NN công tác định giá đất. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2013 đã có những quy định căn bản bước đầu cho những tổ chức tư vấn, định giá đất làm cơ sở pháp lý để thực hiện. Tuy nhiên, những quy định này mới ở những bước căn bản và chưa được áp dụng sâu rộng trong thực tế, vì vậy chưa mang lại hiệu quả cao trong quá trình hoạt động.

- Tiếp tục hoàn thiện khung giá đất nông nghiệp, làm cơ sở cho việc định giá đất. Mức giá khi NN thu hồi và bồi thường về đất cho người sử dụng khi bị thu hồi, nhất là loại đất tốt khi bị thu hồi để xây dựng các cơ sở kinh doanh.

- Xây dựng hành lang pháp lý cho hoạt động định giá đất. Luật Đất đai năm 2013 đã có đề cập đến các trường hợp tư vấn giá đất được thực hiện, điều kiện hoạt động tư vấn giá đất và hành nghề tư vấn giá đất, quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn có chức năng tư vấn xác định giá đất. Để hoàn thiện hơn nữa, pháp luật cần bổ sung các quy định liên quan đến nguyên tắc hoạt động dịch vụ định giá đất, giá trị pháp lý của chứng thư định giá, phương thức quản lý hoạt động định giá đất.

- Tạo cơ chế công bằng giữa những người có đất phải di chuyển và những người được hưởng lợi từ việc thu hồi đất

Nhà nước cần thu hồi diện tích đất để sao cho những người dân nhận được lợi ích về tài chính thỏa đáng khi họ phải di chuyển từ nơi ở có điều kiện kinh doanh thuận lợi đến nơi ở mới có thể ổn định và phát triển. NN THĐ sang hai phía bên đường và sau đó cho đấu giá các lô đất có mặt tiền và giá trị thu được từ hoạt động đấu giá có thể bù đắp cho việc trang trải cho đầu tư đường và người dân phải di chuyển. Điều này đã tạo ra sự công bằng là những người dân nào muốn ra mặt

đường phải trả giá tránh việc người dân được tự nhiên hưởng lợi từ việc GPMB mà không có nghĩa vụ tài chính đối với NN.

Với nhiều nét tương đồng về điều kiện tự nhiên cũng như con người, những phương pháp của TP. Đà Nẵng mà thủ đô Hà Nội nên tham khảo. Tại TP. Đà Nẵng, UBND TP đã áp dụng thực hiện quy hoạch mở rộng vỉa hè giải tỏa khi THĐ dọc hai bên đường. Điều này giúp chính quyền có điều kiện chỉnh trang đô thị, hạn chế bất công giữa những hộ gia đình ở trong phía sau khu đất giải tỏa khi quy hoạch được ra mặt tiền một cách tự nhiên và những hộ gia đình bị mất đất mặt đường do quy hoạch. Cùng với đó, tạo ra quỹ đất vàng trong kêu gọi đầu tư, bán đấu giá xây dựng khu thương mại, dịch vụ với giá cao giúp Đà Nẵng có nguồn thu lớn cho ngân sách, tạo điều kiện đầu tư các công trình phúc lợi xã hội khác trên địa bàn TP. Đà Nẵng.

Khi THĐ ở hai bên đường, đối với các hộ bị thu hồi một phần diện tích đất, chính quyền không bồi thường về đất mà chỉ bồi thường nhà ở. Vì đất còn lại được nâng giá trị sau khi đường hoàn thành, người dân có lợi. Trong trường hợp này, thực chất là người dân góp đất. Đối với các hộ dân có diện tích đất còn lại ít, nếu họ đề nghị giải tỏa trắng, chính quyền đáp ứng và áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ và TĐC theo quy định. TP. Đà Nẵng không để lại diện tích đất quá nhỏ để ngửa nhà siêu mỏng.

Ở TP. Đà Nẵng đất bị thu hồi được chia ra thành hai loại: Đất thổ cư và đất khuôn viên. Người dân có 400 m² thổ cư được bồi thường TĐC hai lô TĐC có đủ cơ sở hạ tầng. Số đất còn lại (nếu có) được chuyển sang đất khuôn viên. Đất khuôn viên được tính bằng 60% đất thổ cư và đạt mức 200 m² thì được nhận thêm lô TĐC nữa. Người dân có nhiều đất thu hồi thì được nhận nhiều lô đất TĐC. Với cách làm này, hộ gia đình nào cũng có đất TĐC và họ thấy có lợi. Nếu thiếu tiền làm nhà, họ có thể bán bớt lô đất TĐC để lấy tiền làm nhà.

Thời gian qua, mặc dù số hộ giải tỏa trên địa bàn TP. Đà Nẵng rất lớn, nhưng số trường hợp bị cưỡng chế rất ít. Các hộ dân giải tỏa về nơi ở mới tốt hơn nơi ở cũ. Thành quả quy hoạch, chỉnh trang của TP là kết quả của nhiều yếu tố, nhưng quan trọng nhất là TP đã thật sự coi trọng việc thực hiện quy chế dân chủ ở cơ sở, tạo sự

đồng thuận trong nhân dân về các chủ trương xây dựng, phát triển TP đẹp, văn minh và hiện đại hơn.

Kinh nghiệm của Đà Nẵng là đề ra chủ trương chính sách đúng và tổ chức điều hành thực hiện tốt chủ trương chính sách đó. Phần lớn các chính sách này, nhất là chính sách về quy hoạch, chỉnh trang đô thị, GPMB, TĐC để xây dựng kết cấu hạ tầng đã chú trọng việc huy động sức dân, để cả cộng đồng, hệ thống chính trị, tạo sự đồng thuận rộng rãi trong xã hội thực hiện hiệu quả chủ trương, chính sách đã ban hành. Bên cạnh đó, Đà Nẵng cụ thể hóa các chính sách GPMB, đền bù, TĐC... phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương. Kinh nghiệm cho thấy, công tác công bố quy hoạch, tuyên truyền, công khai thông tin về dự án là giải pháp quan trọng trước và trong khi tiến hành dự án. Khi người dân “được biết” về quy hoạch, về chính sách, về lợi ích do dự án mang lại sẽ có ý thức tự giác chấp hành chủ trương đền bù, giải tỏa. Việc tổ chức tiếp dân, lắng nghe dân trình bày kiến nghị, nguyện vọng là nhiệm vụ thường xuyên của Hội đồng GPMB cùng các cơ quan chuyên trách về đền bù giải tỏa, GPMB và của chính quyền các cấp đối với dự án.

Nét nổi bật nữa là, Đà Nẵng thường xuyên tổ chức đối thoại trực tiếp giữa lãnh đạo chủ chốt của TP với nhân dân trong vùng dự án, phát huy tính dân chủ, tạo cơ hội để người dân trình bày ý kiến, góp ý. Qua đó, lãnh đạo TP giải đáp kiến nghị, vướng mắc trong thực hiện dự án. Cách làm này tạo ấn tượng tốt, mang lại sự đồng thuận cao trong nhân dân để thực hiện tốt chủ trương của TP. [24]

Thực hiện quy chế dân chủ gắn với cải cách hành chính, xây dựng và thực hiện quy ước. Trong đó, thực hiện tốt công tác đơn giản hóa thủ tục hành chính theo hướng công khai, minh bạch và thuận tiện cho tổ chức, công dân; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong tiếp nhận, giải quyết công việc và nâng cao tinh thần trách nhiệm và đạo đức công vụ của cán bộ, công chức, viên chức.

Với một TP đang có rất nhiều dự án cần đất để đầu tư xây dựng như Hà Nội, thiết nghĩ cần có những chính sách bồi thường có lợi nhất cho người dân trên cơ sở công bằng, lấy ý kiến, đóng góp của nhân dân, công khai trao đổi với nhân dân, không thực hiện áp đặt các cơ chế bồi thường, tạo niềm tin trong nhân dân để công

tác bồi thường, hỗ trợ đạt hiệu quả cao trong thực tế, GPMB được thực hiện nhanh chóng, tránh vướng mắc, tranh kiện kéo dài, gây ảnh hưởng đến các hoạt động đầu tư của NN.

- Quy định ưu tiên cho việc tạo cơ sở kinh tế mới, tạo việc làm cho hộ gia đình, cá nhân bị mất đất sản xuất

Trên thực tế, việc thực hiện các vấn đề liên quan đến hỗ trợ giúp người bị mất đất có điều kiện để ổn định đời sống, ổn định sản xuất chưa đạt hiệu quả cao. Vì vậy, trong thời gian tới, các cấp chính quyền nên càng quan tâm và chú ý thích đáng đến các hoạt động này nhằm giúp người dân có đất bị thu hồi sớm bắt kịp với cuộc sống mới.

Thứ nhất, pháp luật cần bổ sung quy định trách nhiệm của nhà đầu tư, doanh nghiệp trong việc đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp cho người dân bị THĐ; đào tạo, tuyển dụng lâu dài người dân bị mất đất sản xuất vào các doanh nghiệp. Thực tế cho thấy, nhiều người dân sau khi bị mất đất sản xuất đã không tham gia vào đội ngũ nhân công cho các nhà máy địa phương mà đi đến những vùng đất mới để làm ăn. Chính vì vậy, vấn đề đặt ra cho các cấp chính quyền và nhà đầu tư là cần có những biện pháp “giữ chân” người lao động ở lại để phát triển kinh tế địa phương. Thiết nghĩ, pháp luật cần có những quy định cụ thể để xác định rõ ràng trách nhiệm của các bên trong hỗ trợ đào tạo nghề nghiệp cho người dân bị THĐ. Điều này cần có những hành động tích cực của cả 3 chủ thể: NN, người dân, chủ đầu tư. Giữa NN mà đại diện là chính quyền địa phương các cấp, chủ đầu tư là các doanh nghiệp thực hiện đầu tư và bản thân người lao động được đền bù cũng phải có trách nhiệm với việc chuyển đổi nghề nghiệp sau khi THĐ. Bên cạnh đó cũng cần có sự kêu gọi đầu tư từ chủ đầu tư các dự án sẽ để tạo nguồn tài chính đáng kể nhằm đưa việc thực hiện đào tạo nghề cho người dân bị THĐ sản xuất trên cả nước đạt hiệu quả trong thực tiễn.

Thứ hai, quy định về việc thành lập và củng cố hoạt động của quỹ trợ cấp thất nghiệp, quỹ giải quyết việc làm cho người dân bị THĐ sản xuất. Nếu những quy định về việc thành lập các quỹ này được thắt chặt và thực hiện có hiệu quả trong thực tế sẽ góp phần hỗ trợ không nhỏ cho vấn đề việc làm của người dân có đất bị thu hồi. Một

trong những biện pháp mà Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đưa ra nhằm giải quyết việc làm cho người lao động bị THĐ là nghiên cứu thành lập Quỹ hỗ trợ giải quyết việc làm. Quỹ này được hình thành từ một phần của khoản tiền SDD, tiền thuê đất nộp ngân sách NN của doanh nghiệp, tiền chênh lệch giữa giá đất đền bù với đất nông nghiệp trước khi bị thu hồi và giá đất chuyên dụng đã được chuyển đổi sau khi thu hồi. Việc thành lập các loại quỹ cho người dân có đất bị thu hồi (quỹ trợ cấp thất nghiệp, quỹ giải quyết việc làm) sẽ hạn chế được tình trạng khó khăn của người dân khi chưa có việc làm, hỗ trợ phần nào đời sống, để họ có điều kiện tìm kiếm việc làm mới, dần ổn định cuộc sống mới.

Bên cạnh đó, cần thúc đẩy có hiệu quả hơn nữa những biện pháp hỗ trợ cho người dân có đất bị thu hồi. Đối với vấn đề này, thiết nghĩ, Đảng ủy, UBND, HĐND TP. Hà Nội nên học tập một số địa phương thực hiện tốt công tác hỗ trợ cho người dân sau khi bị THĐ. Có thể kể đến một số biện pháp đã được áp dụng tại Đà Nẵng và mang lại những kết quả khả quan như: Trong thời gian chuyển đổi TĐC, người dân được chính quyền hỗ trợ một cách tốt nhất để nhanh chóng ổn định cuộc sống. Chính quyền hỗ trợ nhà ở tạm, thuê nhà chờ khu TĐC hoàn thành... Việc thực hiện những chính sách này đã có tác dụng lớn trong vận động người dân ủng hộ NN THĐ, GPMB của TP. Với những hỗ trợ trực tiếp cho cuộc sống của người dân như: Nơi ở, tạo việc làm, ổn định đời sống, sinh hoạt... sẽ mang lại những kết quả khả quan cho việc thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ.

3.4. Giải pháp tổ chức thực thi áp dụng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

3.4.1. Giải quyết hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và chủ đầu tư khi Nhà nước thu hồi đất

Khi NN tiến hành THĐ dẫn đến việc bồi thường sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của 3 chủ thể: NN, người bị THĐ và chủ đầu tư. Xuất phát từ việc hưởng những lợi ích và phải thực hiện những nghĩa vụ khác nhau của các chủ thể dẫn đến việc xảy ra mâu thuẫn, bất đồng, đặc biệt là những tranh chấp xuất phát từ những người dân - người bị THĐ.

Đối với người bị THĐ, khi NN tiến hành THĐ của người dân (đất ở, đất nông nghiệp), sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến cuộc sống của họ, gây xáo trộn trong đời sống, thiệt hại về đất, về tài sản, ảnh hưởng đến công việc và sinh hoạt thường ngày của người dân. Theo quy định của pháp luật, khi NN THĐ của người SĐĐ để phục vụ những mục đích khác nhau thì sẽ phải bồi thường, cho người mất đất, để họ sớm ổn định cuộc sống và sản xuất. Tuy nhiên trên thực tế, việc thực hiện những vấn đề liên quan đến việc bồi thường vẫn chưa thực sự hiệu quả và đạt mục đích như ban đầu đã xác định. Bởi lẽ, quy định của pháp luật cũng như thực tiễn thi hành thì NN ta mới chỉ chú trọng đến việc bồi thường giá trị thiệt hại về đất, tài sản trên đất và bố trí TĐC cho người bị THĐ phải di chuyển chỗ ở mà chưa quan tâm chú ý đến các vấn đề xoay quanh việc hỗ trợ cho người dân. Nếu như việc bồi thường sẽ làm cho người bị mất đất có nơi ở hoặc có tài sản để thay đổi nơi ở thì việc hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, là nhằm giải quyết những vấn đề vừa cấp bách vừa lâu dài cho người dân. Việc hỗ trợ trong vấn đề việc làm sẽ giúp người dân dần ổn định và khôi phục đời sống. Thực tế cho thấy, công tác thực hiện hỗ trợ người dân chưa tốt hoặc được thực hiện một cách qua loa, hình thức, thiếu trách nhiệm nên không mang lại hiệu quả. Hầu hết người bị THĐ, đặc biệt là nông dân không tìm được định hướng mới cho công việc của mình, vì vậy họ không thấy được lợi ích từ việc chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang sử dụng vào các mục đích khác (đặc biệt là mục đích phát triển các khu công nghiệp với nhiều nhà máy sản xuất dây chuyền khác nhau). Chính vì không được quan tâm chú ý đến việc đào tạo trình độ lao động, tuyên truyền định hướng mới để thay đổi nếp nghĩ, nếp làm của người dân mà đại đa số nông dân thường không chuyển đổi được ngành nghề khác hoặc có chăng chỉ theo làm một thời gian rồi nghỉ, tác động không nhỏ đến cuộc sống của người dân bị mất đất. Vì vậy, người dân (chủ yếu là người nông dân bị mất đất nông nghiệp) thường lo lắng về công ăn việc làm, mưu sinh cuộc sống khi mà không còn đất nông nghiệp - tư liệu sản xuất của chính họ. Bên cạnh đó, việc tính giá bồi thường về đất nông nghiệp còn quá thấp so với giá cả của các mặt hàng khác trên thị trường. Số tiền mà người nông dân được nhận sau khi giao đất nông nghiệp là rất ít ỏi thường không đủ để tạo lập được một nguồn thu nhập mới để nuôi sống bản thân và gia đình. Bên cạnh đó, người dân cũng nhận ra được những lợi ích lớn và lâu dài mà các nhà đầu tư sẽ thu được trên số đất nông

nghiệp của họ sau khi đầu tư xây dựng. Do vậy, người dân có cảm giác bất bình, không đồng thuận với việc THĐ của NN, dẫn tới việc người dân không chịu giao nộp đất, hoặc có những hành động chống đối, ảnh hưởng đến tiến độ của các dự án.

Đối với nhà đầu tư và những người được hưởng lợi từ việc THĐ khác (doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân được NN giao đất, cho thuê đất), họ đầu tư tiền của, tài sản để phát triển các dự án trên đất đã thu hồi và hưởng lợi từ việc đầu tư đó. Bên cạnh việc các nhà đầu tư mất một khoản kinh phí khá lớn để thực hiện việc bồi thường, sự chậm trễ khi tiến hành dự án do sức ép từ phía người bị THĐ hoặc các sức ép khác, đổi lại, sau khi dự án được thực hiện thì chủ đầu tư lại được hưởng những món lợi ích lớn trên đó. Chính vì vậy mà các chủ đầu tư cần có trách nhiệm đối với những người có đất bị thu hồi, đặc biệt là đối với những người nông dân, khi mà tư liệu sản xuất của họ đã bị đưa cho nhà đầu tư sử dụng. Do đó, song song với việc thực hiện các dự án, nhà đầu tư cũng cần có những biện pháp để thu hút hơn nữa nguồn nhân công vừa bị mất tư liệu sản xuất, đào tạo họ để họ có thể làm việc trong các doanh nghiệp, công ty sản xuất tại ngay địa phương, để họ có thu nhập ổn định, trang trải được cho cuộc sống mà không cần phải đi xa kiếm sống.

Đối với NN, việc THĐ để phục vụ các mục đích QP-AN, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế, giúp cho NN có đủ quỹ đất cần thiết để thực hiện kế hoạch phát triển KT-XH của đất nước. Trong mối quan hệ với chủ đầu tư và người bị THĐ, NN đóng vai trò trung gian, điều tiết lợi ích của các chủ thể liên quan, tiến hành việc THĐ, bồi thường, hỗ trợ dựa trên cơ sở những quy định của pháp luật. Việc thực hiện tốt các chính sách điều tiết đồng nghĩa với việc THĐ thuận lợi, công tác bồi thường được thực hiện đạt hiệu quả tốt, thúc đẩy các dự án được thực thi trong thực tế, mang lại một nguồn thu đáng kể cho ngân sách NN.

Nhà nước cần tạo điều kiện tốt nhất cho người dân và chủ đầu tư có thể dung hòa được lợi ích, thống nhất quan điểm và chính sách để việc THĐ nhằm các mục tiêu KT-XH đạt được hiệu quả cao nhất.

3.4.2. Đẩy mạnh việc công khai hóa, minh bạch hóa quá trình thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất

Một trong những nguyên nhân chủ yếu phát sinh tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến bồi thường khi NN THĐ là do cơ quan, cán bộ có thẩm quyền không công khai,

minh bạch trong quá trình thực hiện công tác này. Chính sự “mập mờ”, thiếu tính tường minh đã gây ra những thắc mắc, mâu thuẫn giữa những người bị THĐ đối với các cơ quan có thẩm quyền. Việc thực hiện công tác bồi thường càng được công khai, minh bạch sẽ tạo dựng được niềm tin của người dân vào các cấp chính quyền, góp phần đưa công tác thực thi việc bồi thường đạt hiệu quả tốt nhất. Bên cạnh đó, cần giải quyết kịp thời, thấu đáo các loại khiếu nại, tố cáo của người dân xung quanh việc bồi thường và thông báo công khai, rộng rãi về kết quả giải quyết để người dân được biết. Trên thực tế, việc thực hiện giao đất ở nhiều nơi không theo quy hoạch hoặc quy hoạch chưa được duyệt, hoặc chưa điều chỉnh dẫn đến quy hoạch tổng thể bị phá vỡ, chạy theo nhu cầu của nhà đầu tư. Kết quả thanh tra của Thanh tra Chính phủ cũng cho thấy, các sai phạm chủ yếu trong lĩnh vực này bao gồm sai phạm trong quy hoạch đất đai (quy hoạch sai, manh mún, không phát huy hiệu quả, dây dưa kéo dài gây lãng phí..); sai phạm trong kế hoạch SĐĐ; trong đăng ký QSDĐ, cấp giấy chứng nhận QSDĐ.[32],[47].

Để khắc phục những bất cập này, các cơ quan quản lý NN cần ý thức trách nhiệm hơn, thực hiện nghiêm túc công tác thanh tra, giám sát việc thực thi pháp luật của các cơ quan cấp dưới. Đồng thời, các cơ quan quản lý cần tạo một khung pháp luật để khuyến khích mọi người tham gia vào giám sát thực thi pháp luật, tạo điều kiện hơn nữa cho các cơ quan báo chí, tổ chức chính trị - xã hội và người dân tham gia việc phát hiện những hành vi tham nhũng, vi phạm pháp luật về bồi thường khi NN THĐ. Ngoài ra, cần đưa ra những biện pháp xử lý nghiêm minh và kịp thời các trường hợp vi phạm theo nguyên tắc công khai, minh bạch trong quá trình thi hành pháp luật về bồi thường khi NN THĐ.

3.4.3 Bảo đảm tuân thủ đúng trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

- Tổ chức phổ biến, giải thích các quy định mới nhất về trình tự, thủ tục khi NN THĐ, bồi thường, hỗ trợ cho cán bộ các cấp có thẩm quyền biết và nắm rõ, từ đó có những biện pháp hợp lý áp dụng vào thực tế để thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra việc tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục bồi thường của các cấp từ trung ương đến địa phương nhằm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những sai phạm.

- Có cơ chế nhằm khuyến khích nhân dân tham gia vào việc giám sát sự tuân thủ pháp luật đất đai nói chung và quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ nói riêng của các cơ quan và cán bộ, công chức NN; tiếp nhận ý kiến phản hồi của nhân dân, xử lý kịp thời các phát hiện cũng như các đơn thư khiếu nại, tố cáo của người dân về các hành vi vi phạm pháp luật trong khi thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ; có cơ chế và biện pháp nhằm xử lý nghiêm minh, công khai, minh bạch đối với những trường hợp có hành vi vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ.

3.4.4. Giải quyết khiếu nại, tố cáo phát sinh từ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Thực tế cho thấy rằng, khiếu kiện liên quan đến vấn đề bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ chiếm tới 70% các khiếu kiện về đất đai, hầu hết các vụ việc đều có tính chất phức tạp, mâu thuẫn gay gắt liên quan đến giá đất và bồi thường, GPMB.

Các cơ quan NN có thẩm quyền cần quan tâm và giải quyết kịp thời, dứt điểm dựa trên nguyên tắc công khai, minh bạch, đúng pháp luật các khiếu kiện liên quan đến bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ. Quan tâm thích đáng và giải quyết tốt các khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ góp phần bảo đảm việc thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ đất đai, đẩy nhanh tiến độ quá trình THĐ, GPMB.

3.5. Nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

3.5.1. Đào tạo, nâng cao trình độ, trách nhiệm của đội ngũ cán bộ làm công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Một trong những nguyên nhân chủ quan làm phát sinh tiêu cực đến từ đội ngũ cán bộ với năng lực, trình độ yếu kém chưa đáp ứng được nhiệm vụ được giao hoặc có thái độ thiếu công tâm, khách quan trong việc giải quyết nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người dân. Vì vậy, để khắc phục tình trạng này, bên cạnh việc xử lý nghiêm minh các cán bộ, công chức có hành vi vi phạm pháp luật cần nâng cao trình

độ, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cũng như đạo đức nghề nghiệp cho đội ngũ cán bộ làm công tác thực thi việc bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ hoạt động đạt hiệu quả cao hơn.

Điều 230 Bộ Luật Hình sự (sửa đổi) năm 2015, đã bổ sung loại tội danh mới là: Tội vi phạm quy định về bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi Nhà nước THĐ. Theo đó, mức phạt cao nhất cho loại tội này từ 10 năm đến 20 năm tù (phạm tội gây thiệt hại từ 1 tỷ đồng trở lên). Người phạm tội còn có thể bị cấm đảm nhiệm chức vụ hoặc làm công việc nhất định từ 01 năm đến 05 năm hoặc tịch thu một phần hoặc toàn bộ tài sản. Việc Bộ Luật Hình sự năm 2015 bổ sung kịp thời việc xử lý của “Tội vi phạm quy định về bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi Nhà nước THĐ” sẽ góp phần răn đe, phòng ngừa việc vi phạm của cán bộ làm công tác này.

3.5.2. Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ chỉ thật sự đạt được hiệu quả khi giữa người dân, chủ đầu tư và NN tìm được tiếng nói đồng thuận, thấu hiểu và tạo điều kiện giúp đỡ nhau. Để tạo ra tiếng nói chung, NN cần có những biện pháp nhằm nâng cao hiểu biết cũng như nhận thức của nhân dân trong việc bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ. Việc tuyên truyền không chỉ giúp người dân nâng cao hiểu biết pháp luật mà tạo điều kiện để họ nhận thức được mục đích, ý nghĩa và hiệu quả to lớn về nhiều mặt từ việc THĐ. Bên cạnh việc thực hiện tốt công tác THĐ, NN ta cũng cần tuyên truyền để người dân có thể sử dụng tiền đền bù đất có hiệu quả, đem lại cuộc sống thực sự ấm no, hạnh phúc sau khi không còn đất để sản xuất, tham gia vào hình thức lao động khác sản xuất nông nghiệp. Để đạt được những mục đích này rất cần sự vào cuộc quyết liệt, nghiêm túc của các địa phương, đặc biệt là cấp ủy, chính quyền và đoàn thể cấp cơ sở nhằm thông tin, phổ biến các chính sách ưu đãi của NN đối với công tác hỗ trợ người dân học nghề, để người dân nằm trong diện bị THĐ canh tác hiểu rõ được ý nghĩa của công tác đào tạo nghề nhằm chuyển đổi nghề nghiệp, giúp người dân yên tâm với cuộc sống mới. Từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho việc đẩy nhanh quá trình thực hiện THĐ, đồng thời tạo được tiếng nói chung giữa NN, người SĐĐ và các bên hưởng lợi từ việc THĐ. [51]

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Sử dụng đất đai vào các mục đích QP-AN, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng để thực hiện mục tiêu phát triển đất nước, đặc biệt là các dự án phát triển đô thị, dự án sản xuất kinh doanh, phát triển kinh tế là một yếu tố khách quan trong quá trình phát triển CNH-HĐH đất nước. Tuy nhiên, đất đai và công tác bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ đang là vấn đề hết sức nhạy cảm, ảnh hưởng đến nhiều mặt của đời sống KT-XH.

Có thể nhận thấy trong thời gian vừa qua, Đảng và NN ta đã có nhiều cố gắng trong việc xây dựng pháp luật và tổ chức thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ. Các quy định được ban hành đã không ngừng được sửa đổi, bổ sung tạo cơ sở pháp lý cho hoạt động bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ.

Việc áp dụng các quy định này còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc mà nguyên nhân khách quan và chủ quan đều có. Do vậy, trong thời gian tới, để việc thực thi Luật đất đai năm 2013 nói chung và mảng pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ nói chung đạt được hiệu quả trong thực tế cần có những giải pháp về pháp luật, giải pháp về đường lối chính sách, quan điểm và các giải pháp bổ trợ nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ.

Tóm lại, tác giả đã phân tích, đánh giá và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện hơn nữa những quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ đồng thời nêu ra những giải pháp trên nhiều khía cạnh nhằm đóng góp để xây dựng mảng pháp luật này đạt hiệu quả cao trong thực thi pháp luật.

KẾT LUẬN

Bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ là vấn đề thời sự nóng bỏng đang nhận được sự quan tâm của toàn xã hội, có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của nhân dân và ảnh hưởng đến trật tự, ổn định xã hội. Nhận thức sâu sắc tầm quan trọng của công tác này, Đảng và NN ta luôn quan tâm, xây dựng, bổ sung và hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ. Tuy nhiên, do vấn đề này động chạm trực tiếp đến lợi ích của NN, của xã hội, của người bị THĐ và của nhà đầu tư, cộng với sự yếu kém trong công tác tuyên truyền, giáo dục và thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ; nên bồi thường khi NN THĐ vẫn là một vấn đề phức tạp, phát sinh nhiều tranh chấp, khiếu kiện đông người và là nhân tố gây mất ổn định trật tự, an toàn xã hội, làm ảnh hưởng xấu đến môi trường đầu tư ở nước ta. Chính vì vậy, việc nghiên cứu, tìm hiểu về mảng pháp luật này là rất cần thiết cả về lý luận, thực tiễn và có giá trị ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

Luận văn đã trình bày những vấn đề lý luận cơ bản có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ bằng việc làm rõ cơ sở lý luận, khái niệm và chỉ ra những đặc điểm của bồi thường khi NN THĐ so với trưng thu, trưng dụng đất; nghiên cứu những kinh nghiệm của một số nước như: Trung Quốc, Thái Lan, Pháp làm tài liệu tham khảo có giá trị trong quá trình sửa đổi, hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi NN THĐ của nước ta.

Một trong những nội dung quan trọng của luận văn là phân tích, đánh giá pháp luật hiện hành về bồi thường, hỗ trợ về đất đai và tài sản, so sánh với các quy định trước đây và qua thực tiễn áp dụng tại TP. Hà Nội. Trên cơ sở đó, luận văn chỉ ra những ưu điểm và hạn chế, tồn tại, vướng mắc trong thực thi mảng pháp luật này trên địa bàn TP. Hà Nội; luận văn đã kiến giải sự cần thiết phải tiếp tục hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi NN THĐ; những định hướng cơ bản cho việc hoàn thiện mảng pháp luật này. Hơn nữa, luận văn cũng đề xuất một số giải pháp cơ bản về hoàn thiện pháp luật về bồi thường, khi NN THĐ. Những nhóm giải pháp bao gồm:

Nhóm giải pháp nhằm hoàn thiện chế định về bồi thường khi NN THĐ gồm 6 giải pháp như sau:

Thứ nhất, quan tâm, chú trọng việc xây dựng chính sách pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi NN THĐ.

Thứ hai, cải cách các vấn đề liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Thứ ba, hoàn chỉnh và thực hiện có hiệu quả công tác lập quy hoạch, kế hoạch SDD.

Thứ tư, quy định việc tính giá bồi thường theo thời điểm trả tiền bồi thường trên thực tế.

Thứ năm, xây dựng khung giá đất cho phù hợp với thực tế, sát giá thị trường.

Thứ sáu, quy định ưu tiên cho việc tạo cơ sở kinh tế mới, tạo việc làm cho hộ gia đình, cá nhân bị mất đất sản xuất, phải di chuyển khỏi nơi sản xuất.

Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về bồi thường khi NN THĐ:

Thứ nhất, giải quyết hài hòa lợi ích giữa NN, người SDD, chủ đầu tư khi NN THĐ.

Thứ hai, đẩy mạnh việc công khai hóa, minh bạch hóa quá trình thực thi pháp luật về bồi thường khi NN THĐ

Thứ ba, bảo đảm tuân thủ đúng trình tự, thủ tục THĐ, bồi thường khi NN THĐ.

Thứ tư, giải quyết khiếu nại, tố cáo phát sinh từ bồi thường khi NN THĐ.

Nhóm các giải pháp hỗ trợ khác nhằm nâng cao chất lượng thực hiện các quy định của pháp luật về bồi thường khi NN THĐ:

Thứ nhất, đào tạo, nâng cao trình độ, trách nhiệm của đội ngũ cán bộ làm công tác bồi thường khi NN THĐ.

Thứ hai, tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật về bồi thường khi NN THĐ.

Có thể nói, khi tác giả nghiên cứu, tiếp cận nhìn từ góc độ lý luận và thực tiễn vấn đề pháp luật về bồi thường khi NN THĐ nhận thấy đây là vấn đề lớn, phức tạp và nhạy cảm vẫn cần được tiếp tục nghiên cứu và hoàn thiện các quy định pháp luật về bồi thường khi NN THĐ trong thời gian tới.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo Công an nhân dân (2014), *Nhiều dự án trên địa bàn Thành phố Hà Nội sẽ bị thu hồi đất*, <http://www.bdstoanquoc.com>
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), Báo cáo Tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2003 và định hướng sửa đổi Luật đất đai ngày 06/09/2012;
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Hà Nội;
4. Chính phủ (2014), Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
5. PGS, TS. Trần Thị Minh Châu (2015): *Lợi ích của người nông dân gắn với việc Nhà nước chuyển mục đích sử dụng đất trong quá trình CNH-HĐH*,
6. Chính phủ (1998), Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/04/1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;
7. Chính phủ (2004), Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
8. Chính phủ (2009), Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
9. Chính phủ (2014), Nghị định số 43/ NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
10. Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/ NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất;
11. Chính phủ (2014), Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất;
12. Chính phủ (2014), Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

13. Đào Trung Chính, Đặng Hùng Võ, Nguyễn Thanh Trà (2013): Đánh giá thực tiễn triển khai công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, *Tạp chí Khoa học và Phát triển*, tập 11, số 3.
14. Đảng Cộng sản Việt Nam (2001), *Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ IX (19/4 – 22/4/2001)*, NXB Sự thật, Hà Nội;
15. Hương Giang (2014), *Hà Nội dồn sức ép giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm*, <http://baophapluat.vn>
16. Thanh Hà (2014), *Không có quyết định vẫn “đè” dân để thu hồi đất*, <http://tuoitrethudo.vn>
17. Minh Hạnh (2014), *Dự án thoát nước ì ạch về đích*, <http://www.nhandan.com.vn>
18. TS. Phan Trung Hiền (2011), “Pháp luật về thu hồi đất khi thực hiện quy hoạch và chế định trung dụng đất trong pháp luật Việt Nam”, *Tạp chí Luật học*, (số 3), tr.18-26.
19. Quang Hiệu (2014), *Khu xử lý chất thải chậm tiến độ: Công ty môi trường đô thị Hà Nội thừa nhận do sức ép tiến độ*, <http://laodong.com.vn>
20. TS. Trần Quang Huy (2010), “Chính sách hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất”, *Tạp chí Luật học*, (số 11), tr.27-36.
21. K53B (Tập thể tác giả) - Khoa Kinh tế phát triển – Đại Học Kinh tế Quốc dân (2013), *Tỉ lệ thất nghiệp ở các đô thị lớn hiện nay*, Nghiên cứu khoa học, Hà Nội, 2013.
22. Luật Minh Khuê (2014), *Chính sách đền bù khi thu hồi đất của một số nước trong khu vực và Việt Nam*, <http://luatminhkhue.vn>
23. Xuân Long (2012), *Hà Nội: Điều chỉnh giá đất bồi thường cho dân*, <http://www.tinmoi.vn>
24. Phạm Thành Luân (2010), *Đánh giá tình hình thực hiện chính sách về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại một số địa phương*, Chuyên đề thực tập tốt nghiệp, Đại học Kinh tế Quốc Dân, Hà Nội.

25. TS. Nguyễn Thị Nga (2011), “Những tồn tại và vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng các phương thức bồi thường khi nhà nước thu hồi đất”, *Tạp chí Luật học*, (số 5), tr.14-20.
26. Hoàng Thị Nga (2010), *Pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam hiện nay: Thực trạng và giải pháp*, Luận văn thạc sĩ, Hà Nội.
27. Ngân hàng thế giới (2011), *Cơ chế Nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam*.
28. Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;
29. Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất;
30. Nghị định số 47/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
31. Minh Nghĩa (2013), Hà Nội thu hồi gần 948ha đất sử dụng không hiệu quả, <http://www.vietnamplus.vn>
32. Hương Nguyên (2014), *Tham nhũng trong lĩnh vực đất đai: Bài toán chưa có lời giải*, <http://www.nhandan.com.vn>
33. PGS.TS. Doãn Hồng Nhung (Chủ biên), *Pháp luật về định giá đất trong bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam*, Sách chuyên khảo, NXB Tư Pháp, 2013.
34. Quốc Hội (1987), Luật đất đai năm 1987, ngày 29 tháng 12 năm 1987, Hà Nội;
35. Quốc Hội (1993), Luật Đất đai năm 1993, ngày 14 tháng 07 năm 1993, Hà Nội;
36. Quốc Hội (1998), Luật sửa đổi bổ sung Luật Đất đai nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 1998, ngày 02/12/1998, Hà Nội;
37. Quốc Hội (2001), Hiến pháp năm 1992 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, sửa đổi bổ sung năm 2001, Hà Nội.
38. Quốc Hội (2003), Luật Đất đai năm 2003, ngày 26/11/2003, Hà Nội
39. Quốc Hội (2009), Luật Quy hoạch đô thị, ngày 21/06/2009, Hà Nội
40. Quốc Hội (2012), Luật Thủ đô, ngày 21/11/2012, Hà Nội.

41. Quốc Hội (2008), Luật Trưng thu, trưng dụng tài sản năm 2008, ngày 03/06/2008, Hà Nội
42. Quốc Hội (2013), Hiến pháp năm 2013 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, ngày 28/11/2013, Hà Nội
43. Quốc Hội (2013), Luật Đất đai năm 2013, ngày 29 tháng 11 năm 2013, Hà Nội.
44. Nguyễn Thị Tâm (2013), *Pháp luật về thu hồi đất trong việc giải quyết mối quan hệ giữa nhà nước – nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi*, Luận văn thạc sĩ, Hà Nội
45. Hoàng Thắng (2012): *3 bài học và một nỗi băn khoăn*, <http://petrotimes.vn>
46. Nguyễn Duy Thạch (2007), *Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất qua thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ, Hà Nội;
47. Như Thái (2011), *Những việc làm khó hiểu của UBND xã Tân Triều*, <http://congluan.vn>
48. Tham luận tại Hội thảo khoa học: Cơ sở khoa học của việc thu tiền khi chuyển mục đích sử dụng đất ở Việt Nam.
49. Anh Thế (thực hiện) (2014), *Luật sư phân tích 4 điểm bất thường trong việc thu hồi đất tại quận Long Biên*, <http://dantri.com.vn>
50. Kiều Thiện (2013): *Hậu thu hồi đất – Bài học từ Sơn la*,
51. Thông tấn xã Việt Nam, *Tình hình thu hồi đất của nông dân để thực hiện công nghiệp hóa - hiện đại hóa và các giải pháp phát triển*, <http://www.ncseif.gov.vn>
52. TS. Chu Bích Thu; PGS.TS Nguyễn Ngọc Trâm; TS. Nguyễn Thị Thanh Nga; TS. Nguyễn Thúy Khanh; TS. Phạm Hùng Việt, *Từ điển Tiếng Việt phổ thông*, Nxb. Phương Đông, Hà Nội, tháng 7/2002.
53. Đinh Thị Thuận (2014), *Giãn dân phố cổ Hà Nội - Bài 1: Đề án lớn, nhiều khó khăn*, <http://baotintuc.vn>

54. Phạm Thu Thủy (2013), Luận văn tiến sĩ “Pháp luật về Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở Việt Nam”, Hà Nội, 2013;
55. Quý Thủy (2014), *Hà Nội: Hơn 100 hộ dân mất nhà vì đường...cánh cung*, <http://batdongsan.com.vn>
56. Trường Đại học Luật Hà Nội (2001), Giáo trình Luật Đất đai, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, 2001.
57. Minh Tuấn (2013), *Bất động sản trầm lắng, giải phóng mặt bằng sôi động*, <http://www.tinmoi.vn>
58. UBND Thành phố Hà Nội, Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND Ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Hà Nội do Luật Đất đai năm 2013 và các nghị định của Chính phủ giao cho về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
59. Linh Vân (2013), *Hà Nội dự kiến thu hồi 34000 m² đất*, <http://ddd.com.vn>
60. GS.TSKH. Đặng Hùng Võ (2012): *Bài học Văn Giang và những kiến nghị*, <http://vietnamnet.vn>
61. VTC news, (2014), *Đối tượng tham nhũng ở Hà Nội liều lĩnh, tinh vi*, <http://vtc.vn>
62. Wikipedia, *Danh sách đơn vị hành chính cấp huyện của Hà Nội*, <http://vi.wikipedia.org>
63. Lê Thị Yến (2011), “*Pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất qua thực tiễn thi hành tại Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội*”, Luận văn thạc sĩ;