

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

---

*Nguyễn Minh Chiến*

**BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC  
THU HỒI ĐẤT TỪ THỰC TIỄN  
HUYỆN PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2018

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

---

**Nguyễn Minh Chiến**

**BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC  
THU HỒI ĐẤT TỪ THỰC TIỄN  
HUYỆN PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 8380107

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

TS. PHẠM KIM ANH

HÀ NỘI - 2018

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Minh Chiến**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
<b>Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT</b> .....	8
1.1. Khái niệm về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất....	8
1.2. Mục đích, ý nghĩa của việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	16
1.3. Cơ sở lý luận của chính sách pháp luật quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.....	17
1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.....	25
<b>Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT QUA THỰC TIỄN TẠI HUYỆN PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG</b> .....	32
2.1. Các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. ....	32
2.2. Khái quát về Phú Quốc và trình tự thực hiện công tác về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn .....	49
2.3. Thực tiễn áp dụng các quy định bồi thường, hỗ trợ về đất trên địa bàn ..	60
<b>Chương 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÀ KIẾN NGHỊ NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN PHÚ QUỐC</b> .....	66
3.1. Sự cần thiết phải hoàn thiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất .....	66
3.2. Giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	70

3.3. Giải pháp tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	72
<b>KẾT LUẬN</b> .....	76
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

<b>BT</b>	: Bồi thường
<b>CNH – HDH</b>	: Công nghiệp hóa, hiện đại hóa
<b>GCNQSDD</b>	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
<b>GPMB</b>	: Giải phóng mặt bằng
<b>HT</b>	: Hỗ trợ
<b>KN, TC</b>	: Khiếu nại, tố cáo
<b>LDD</b>	: Luật đất đai
<b>NDT</b>	: Nhà đầu tư
<b>NNTHĐ</b>	: Nhà nước thu hồi đất
<b>QSDD</b>	: Quyền sử dụng đất
<b>SDD</b>	: Sử dụng đất
<b>TĐC</b>	: Tái định cư
<b>THĐ</b>	: Thu hồi đất
<b>UBND</b>	: Ủy ban nhân dân
<b>XHCN</b>	: Xã hội chủ nghĩa

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết đề tài.

Trong xu thế hội nhập và phát triển kinh tế đất nước, việc đầu tư các công trình công cộng, mở rộng đô thị, phát triển cơ sở hạ tầng, đầu tư xây dựng cơ bản là công việc hết sức quan trọng, đặc biệt là đối với sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Thời gian qua, Đảng và Nhà nước ta đã không ngừng phấn đấu, nỗ lực nhằm xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật quốc gia thống nhất, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội hiện đại và pháp luật quốc tế. Tuy nhiên, pháp luật liên quan đến đất đai là một vấn đề lớn, phức tạp và rất nhạy cảm, trong đó liên quan đến công tác thu hồi đất để phục vụ cho lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế xã hội vẫn còn tác động rất lớn đến người bị thu hồi đất. Từ thực tiễn áp dụng Luật Đất đai 2013, mặc dù đã giải quyết được nhiều vướng mắc, hạn chế tồn tại của Luật Đất đai 2003, nhưng vẫn còn nhiều bất cập trong quá trình thực thi như giá đất bồi thường, điều kiện sinh hoạt của người dân phải di dời, các chính sách và điều kiện để được hỗ trợ,... Mặt khác, việc áp dụng pháp luật của chính quyền ở một số địa phương còn khá cứng nhắc, bị động và chưa thực sự lắng nghe ý kiến đóng góp của người dân, thậm chí còn có dấu hiệu vi phạm pháp luật trong quá trình giải quyết việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trong sự phát triển chung của cả nước, tại kỳ họp thứ 5 (kỳ họp bất thường) vào chiều ngày 02/11/2017, HĐND tỉnh Kiên Giang đã biểu quyết thông qua Đề án thành lập đơn vị Hành chính - Kinh tế đặc biệt Phú Quốc. Việc thành lập Đặc khu kinh tế Phú Quốc sẽ khai thác tốt nhất các tiềm năng có lợi thế vượt trội, thu hút mạnh nguồn vốn đầu tư, công nghệ cao, phương thức quản lý tiên tiến... Phát triển các trụ cột chính là du lịch giải trí, nghỉ dưỡng; trung tâm thương mại triển lãm; nghiên cứu - phát triển; dịch vụ tài chính ngân hàng; kinh tế biển; hệ thống chính trị theo hướng tinh gọn.

Với chủ trương đưa Phú Quốc trở thành một trong ba đặc khu kinh tế đầu tiên tại Việt Nam khiến nhiều nhà đầu tư sành sỏi tăng tốc săn lùng những dự án nghỉ dưỡng có vị trí đẹp, tiềm năng sinh lời cao ở đảo Ngọc. Những điều này càng tạo cú hích cho thị trường bất động sản ở đây, vốn đã nóng lên trong nhiều năm qua, nhưng đồng thời cũng đặt ra yêu cầu bức thiết cần nghiên cứu và tìm giải pháp cho rất nhiều vấn đề đất đai còn tồn đọng, đặc biệt là vấn đề về bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho người dân, tránh tình trạng các khu nghỉ dưỡng, các dự án thì mọc lên nhưng người dân không những không được hưởng lợi từ sự phát triển mà ngược lại, bị thiệt hại.

Với mong muốn góp phần vào việc nghiên cứu và đề xuất ý kiến đóng góp cho vấn đề đang khá “nóng” này, trong khuôn khổ luận văn thạc sĩ, người viết sẽ tìm hiểu về ***“Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất từ thực tiễn huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang”***.

## **2. Tình hình nghiên cứu.**

Đến nay vấn đề về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã thu hút được sự quan tâm của nhiều tác giả nghiên cứu dưới nhiều phương diện khác nhau. Có thể đề cập đến một số công trình, bài báo tiêu biểu như:

Luận văn thạc sĩ Luật học của tác giả Tô Văn Hải, năm 2013- Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh về "*Pháp Luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất qua thực tiễn thi hành tại quận 12 thành phố Hồ Chí Minh*" đã đề cập đến thực trạng thực hiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn quận 12 thành phố Hồ Chí Minh, nêu ra những quan điểm chỉ đạo, áp dụng chính sách của địa phương cấp quận. [36].

Luận văn Thạc sĩ luật học chuyên ngành Luật Kinh tế, của Nguyễn Vinh Diện, năm 2006 – Đại học Quốc gia Hà Nội về "*Pháp luật về bồi*



*thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất*” Nghiên cứu một số vấn đề lý luận chung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Tìm hiểu khái niệm và chỉ ra những đặc điểm riêng của bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất so với trách nhiệm về bồi thường oan sai trong lĩnh vực pháp luật hình sự, trách nhiệm vật chất trong lĩnh vực pháp luật lao động. Đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn TP Hà Nội, chỉ ra những nguyên nhân hạn chế, tồn tại trong lĩnh vực này. Đưa ra định hướng, đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật về bồi thường và các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác thực thi pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất [34].

Luận văn Thạc sĩ luật học của Nguyễn Duy Thạch - năm 2007 về *“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”* Nghiên cứu thực tế cho thấy, pháp luật về bồi thường (BT) khi Nhà nước thu hồi đất (NNTHĐ) và thực tiễn áp dụng từ khi có Luật Đất đai (LĐĐ) năm 2003 đến nay, đang gặp phải rất nhiều vướng mắc như: điều kiện được BT, hỗ trợ (HT) về đất, giá trị được BT, HT về đất, nhà ở và các tài sản trên đất, các vấn đề về tái định cư (TĐC) và điều kiện sinh hoạt của người dân phải di dời, các vấn đề phát sinh sau khi thực hiện các chính sách HT. Đã vậy, các cơ quan, cá nhân có thẩm quyền khi áp dụng pháp luật về BT khi NNTHĐ vào thực tiễn tại nhiều địa phương trong thời gian qua vẫn còn cứng nhắc, bị động và thiếu sự linh hoạt, chưa thực sự chú ý lắng nghe các kiến đóng góp từ phía người dân bị thu hồi đất, thậm chí vi phạm pháp luật trong quá trình giải quyết việc BT, HT và TĐC. Những tồn tại, vướng mắc nêu trên là do rất nhiều nguyên nhân, cả khách quan lẫn chủ quan [40].

Ngoài ra các bài báo đăng trên các tạp chí bàn về vấn đề thực hiện pháp luật về bồi thường hỗ trợ và tái định cư cũng được quan tâm nghiên cứu cụ thể như:

Bài viết “*Pháp luật về bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của Singapore và Trung Quốc – những gợi mở cho Việt Nam trong hoàn thiện pháp luật về bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*” của Nguyễn Quang Tuyền và Nguyễn Ngọc Minh đăng trên Tạp chí Luật học số 10/2010.

Bài viết *Những bất cập trong thu hồi đất và một số kiến nghị* của tác giả Nguyễn Phương Thảo đăng trên Trang Thông Tin Điện tử tổng hợp của Ban Nội Chính Trung Ương ngày 12/08/2013;

Bài viết “*Sớm khắc phục những bất cập trong luật đất đai 2013*” của tác giả An Trân số ra ngày 12/6/2015 trên báo Nhân Dân điện tử.

Bài viết : “*Vấn đề việc làm cho người bị thu hồi đất ở nông thôn trong quá trình xây dựng, phát triển các khu công nghiệp*” của tác giả Đỗ Đức Quân - Tạp chí Kinh tế và Dự báo, số 8 (412), tháng 8 năm 2007, tr.33-35;

Bài viết “*Vì sao dân chưa đồng thuận của tác giả Đức Tâm*” - Báo điện tử Kinh tế và Đô thị, số ra ngày 19/8/2008;

Bài viết “*Bức xúc thu hồi đất không chỉ do giá đền bù*” của tác giả Lan Hương - Báo điện tử Dân trí, số ra ngày 03/10/2008;

Bài viết “*Bàn về khái niệm “Tranh chấp đất đai” trong Luật Đất đai 2003*” (2006) của tác giả Lưu Quốc Thái – Tạp chí Khoa học pháp lý số 2 (33)/2006, trang 3 – 6, Bài viết này phân tích, đánh giá mức độ phù hợp của khái niệm tranh chấp đất đai và đưa ra kiến nghị về khái niệm tranh chấp đất đai;

Bài viết “*Một số ý kiến hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của tác giả*” Ths. Lê Ngọc Thanh - Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, số 11 (73), tháng 6 năm 2009, tr.40-43;

Bài viết “*Dân bức xúc vì sự vô cảm của chính quyền*” của nhóm phóng viên điều tra - Báo điện tử Nhà báo và Công luận, số ra ngày 17/09/2009, tr. 27-29;

Có thể nói vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã và hiện vẫn đang luôn là vấn đề rất nóng, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống và tài sản của người dân nên được rất nhiều tác giả quan tâm nghiên cứu. Với mong muốn được tiếp cận vấn đề này từ góc độ thực tiễn một cách chi tiết tại một địa bàn đang có sự chuyển biến mạnh trong thời gian qua là huyện đảo Phú Quốc của tỉnh Kiên Giang; đồng thời bằng việc tham chiếu giữa các qui định của pháp luật về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của Luật đất đai có hiệu lực từ ngày 01/7/2014 trong một số tình huống tại một địa bàn cụ thể sẽ là một đóng góp thiết thực phù hợp với nhu cầu thực tiễn hiện nay và trong tương lai.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài.**

#### ***3.1 Mục đích nghiên cứu***

Mục tiêu của luận văn này là làm sáng tỏ những vấn đề lý luận cơ bản của Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; đánh giá tình hình thực hiện từ thực tế tại Phú Quốc và những vướng mắc, khó khăn đang gặp phải trong quá trình thực hiện; để từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện Pháp luật trong việc thu hồi, giải tỏa, bồi thường và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

#### ***3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu***

Từ những mục đích trên luận văn thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Nghiên cứu làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Phân tích, đánh giá thực trạng các quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất hiện nay, cũng như nêu ra những vướng mắc trong việc áp dụng từ thực tiễn tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Đề xuất các định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở nước ta hiện nay.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu đề tài.**

##### **4.1 Đối tượng nghiên cứu:**

Luận văn có đối tượng nghiên cứu là các văn bản quy phạm pháp luật về các vấn đề bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và thực tiễn công tác giải quyết vấn đề bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tại địa bàn huyện Phú Quốc tỉnh Kiên Giang trong những năm gần đây.

##### **4.2 Phạm vi nghiên cứu**

Luận văn tập trung nghiên cứu các vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người dân bị Nhà nước thu hồi đất qua thực tiễn áp dụng tại địa bàn Phú Quốc giai đoạn 08 năm từ năm 2010 (Luật Đất đai năm 2003) đến nay (Luật Đất đai năm 2013).

#### **5. Phương pháp luận nghiên cứu của đề tài.**

Luận văn được nghiên cứu trên cơ sở vận dụng những quan điểm của Chủ nghĩa Mác – Lenin về Nhà nước và Pháp luật, đường lối quan điểm, định hướng của Đảng và Nhà nước ta về xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường trong bối cảnh hội nhập.

Phương pháp luận nghiên cứu được sử dụng trong Luận văn là phép biện chứng duy vật để nhìn nhận, đánh giá pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất hiện nay.

Bên cạnh đó, Luận văn cũng sử dụng các phương pháp nghiên cứu: Phương pháp phân tích để làm rõ các quy định pháp luật hiện hành đồng thời đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này; Phương pháp so sánh để thấy được sự khác nhau giữa pháp luật của các thời kỳ; Phương pháp tổng hợp nhằm nhìn nhận vấn đề một cách toàn diện.

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

Các kết quả nghiên cứu của luận văn có thể là nguồn tài liệu tham khảo cần thiết và đáng tin cậy đối với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong

hoạt động ban hành, sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật đất đai liên quan tới lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi NNTHĐ. Đồng thời, luận văn còn có giá trị tham khảo hữu ích trong công tác giảng dạy và học tập môn học LDD tại các cơ sở đào tạo cũng như trong hoạt động tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi NNTHĐ nói riêng. Bên cạnh đó, các giải pháp mà học viên đưa ra có thể được các cơ quan, tổ chức và cá nhân có thẩm quyền tham khảo và ứng dụng vào thực tiễn công tác bồi thường, GPMB, hỗ trợ và tái định cư.

### **7. Kết cấu của luận văn.**

Ngoài Phần mở đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo, Phụ lục, Luận văn được kết cấu bởi 3 chương:

**Chương 1:** Những vấn đề lý luận cơ bản về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

**Chương 2:** Thực trạng Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất qua thực tiễn tại Huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

**Chương 3:** Một số giải pháp nhằm hoàn thiện Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trên địa bàn huyện Phú Quốc.

## Chương 1

### NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

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

##### *1.1.1. Khái niệm, đặc điểm về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*

###### *1.1.1.1. Thu hồi đất*

Thu hồi đất là một thuật ngữ được sử dụng phổ biến trong các văn bản pháp luật đất đai. Nếu như giao đất, cho thuê đất là cơ sở để làm phát sinh quan hệ pháp luật đất đai, phát sinh quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng, thì thu hồi đất là một biện pháp làm chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai bằng một quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Thông qua những hoạt động này, Nhà nước thể hiện rất rõ quyền định đoạt đất đai, với tư cách là đại diện chủ sở hữu đối với đất đai.

Theo từ điển Tiếng Việt thông dụng "Thu hồi: Lấy lại cái đã đưa ra, đã cấp phát ra hoặc bị người khác lấy" [34].

Theo từ điển giải thích thuật ngữ Luật học, thu hồi đất được hiểu là: "Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất của người vi phạm quy định về sử dụng đất để Nhà nước giao cho người khác sử dụng hoặc trả lại cho chủ sử dụng đất hợp pháp bị lấn chiếm. Trường hợp thật cần thiết, Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng" [14, tr18]. Khái niệm này thực ra cũng chưa hẳn là một định nghĩa rõ ràng về thu hồi đất, mặc dù có đề cập các trường hợp thu hồi đất của Nhà nước nhưng nội hàm của khái niệm này chưa bao quát hết các trường hợp thu hồi đất của Nhà nước. Nhà nước không chỉ thu hồi đất của người có hành vi vi phạm về sử

dụng đất hay thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mà còn thu hồi đất khi có vi phạm từ phía cơ quan quản lý như đất được giao không đúng đối tượng, không đúng thẩm quyền hoặc thu hồi khi người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế.

Trong từng thời kỳ, khái niệm thu hồi đất được pháp luật ghi nhận như sau:

Luật Đất đai năm 1987 và Luật Đất đai năm 1993 ra đời, đã đề cập vấn đề thu hồi đất, nhưng chưa định nghĩa rõ thế nào là thu hồi đất mà chỉ liệt kê các trường hợp bị thu hồi đất (*Điều 14 Luật Đất đai năm 1987 và Điều 26 Luật Đất đai năm 1993*).

Luật Đất đai năm 2003 giải thích thuật ngữ thu hồi đất tại Khoản 5 Điều 4: “Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật này” [44].

Luật Đất đai năm 2013 đã được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2013, có hiệu lực vào ngày 01/7/2014, tại khoản 11, Điều 4 đã quy định: “Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai” [46].

Từ những phân tích trên, có thể hiểu một cách khái quát về thu hồi đất như sau: *Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại đất và quyền sử dụng đất đã giao cho các chủ thể sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai*”.

#### *1.1.1.2. Bồi thường thiệt hại*

Ở nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Vì vậy, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất

[46]. Có 2 loại bồi thường: Bồi thường về đất và bồi thường về tài sản.

Bồi thường về đất là bồi thường đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi theo nguyên tắc diện tích đất bị thu hồi bao nhiêu thì bồi thường bấy nhiêu. Diện tích đất bồi thường là diện tích đất hợp pháp được xác định lại trên thực địa - thực tế đo đạc diện tích thu hồi của từng chủ sử dụng đất.

Bồi thường về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi gồm: Nhà, các công trình, vật kiến trúc, cây cối hoa màu, mồ mả, công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất đai bị thu hồi.

#### *1.1.1.3. Giá đất*

Giá đất được xác định là cầu nối các mối quan hệ về đất đai - thị trường - sự quản lý của Nhà nước. Nhà nước điều tiết quản lý đất đai qua giá hay nói một cách khác giá đất là công cụ kinh tế để người quản lý và người sử dụng đất tiếp cận với cơ chế thị trường. Đồng thời, đây cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai, để người sử dụng đất thực hiện theo nghĩa vụ của mình và Nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy hoạch sử dụng và pháp luật [14].

Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do UBND tỉnh công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng [3].

Vì vậy, giá đất tính bồi thường thiệt hại càng sát với giá thị trường bao nhiêu càng làm cho công tác BTHT & TĐC để GPMB được tiến hành nhanh chóng, thuận lợi bấy nhiêu.

#### *1.1.1.4. Bất động sản*

Bất động sản là tài sản không thể di dời được, bao gồm [1].:

+ Đất đai.



+ Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền đất đai kể cả các tài sản gắn liền nhà ở, công trình xây dựng đó.

+ Các tài sản khác gắn liền với đất đai.

+ Các tài sản khác do pháp luật quy định.

Bất động sản là loại hàng hoá đặc biệt, tuy nó không thể di chuyển được nhưng có thể đem lại lợi ích cho chủ sở hữu. Do đó, bất động sản có tầm quan trọng đối với hoạt động KT - XH . Vì thế, việc định giá bất động sản để áp giá bồi thường cần quy định rõ ràng, cụ thể để công tác BTHT & TĐC được đẩy nhanh tiến độ.

#### *1.1.1.5. Định giá đất*

Định giá đất là một nghệ thuật và khoa học để xác định giá trị tài sản cho những mục đích nhất định và trong khoảng thời gian xác định. Hay nói cách khác, định giá đất được hiểu là sự ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích sử dụng đất đã được xác định, tại một thời điểm xác định [13].

Định giá đất là cơ sở để Nhà nước thu tiền sử dụng đất khi giao đất, tính tiền cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất; là cơ sở để giải quyết tranh chấp về đất đai và giải quyết mua bán, ổn định giá trên thị trường [13].

Trường hợp giá đất do UBND tỉnh công bố chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, UBND tỉnh giao cho cơ quan chức năng xác định lại giá đất cụ thể để quyết định giá đất tính bồi thường cho phù hợp và không bị giới hạn bởi quy định về khung giá các loại đất [51].

#### *1.1.1.6. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất*

Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu

hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới [13].

Bao gồm các loại hỗ trợ sau: Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở, hỗ trợ ổn định cuộc sống và sản xuất, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp; hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất vườn, ao không được công nhận là đất ở [13].

#### *1.1.1.7. Tái định cư*

Tái định cư là quá trình thiết lập lại cuộc sống cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới ổn định cả về mặt vật chất lẫn tinh thần.

Khu TĐC là địa bàn được quy hoạch để bố trí các điểm TĐC, hệ thống cơ sở hạ tầng, công trình công cộng và khu vực sản xuất. Trong khu TĐC có ít nhất một điểm TĐC.

Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí TĐC bằng một trong các hình thức sau:

- + Bồi thường bằng nhà ở.
- + Bồi thường bằng giao đất ở mới.
- + Bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

#### ***1.1.2. Phân biệt giữa bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất***

Khi nghiên cứu pháp luật về BT khi NNTHĐ, ta thấy giữa BT với HT và TĐC có quan hệ mật thiết với nhau. Tuy nhiên, giữa chúng cũng thể hiện những điểm khác biệt cơ bản, đó là:

*Về nguyên tắc*, BT khi NNTHĐ là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất đối với diện tích đất bị thu hồi khi thỏa mãn điều kiện được BT đã quy định trong

luật. Còn hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới. Tái định cư là quá trình thiết lập lại cuộc sống cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới ổn định cả về mặt vật chất lẫn tinh thần.

*Về nội dung*, có 2 loại bồi thường: Bồi thường về đất và bồi thường về tài sản. Hỗ trợ được chia thành nhiều loại hơn, bao gồm: Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở, hỗ trợ ổn định cuộc sống và sản xuất, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp; hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất vườn, ao không được công nhận là đất ở. Còn Tái định cư thì có 3 hình thức: BT bằng nhà ở, BT bằng giao đất ở mới, BT bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

*Về vị trí, vai trò*, BT khi NNTHĐ là khái niệm xuất phát từ ngành luật dân sự mang tính tương xứng với nguyên tắc chủ thể nào gây thiệt hại thì chủ thể đó phải bồi thường và thiệt hại đến đâu thì bồi thường đến đó. Trong khi đó, khái niệm hỗ trợ là giúp đỡ, mang tính chính sách, thể hiện việc cộng thêm vào nên không mang tính tương xứng như Bồi thường. Việc Nhà nước thực hiện chính sách Hỗ trợ nhằm mục đích ổn định cuộc sống của người dân sau khi bị THĐ. Còn khái niệm TĐC thì khá độc lập với BT, nếu BT thiên về tính tương xứng thì TĐC thiên về chính sách tạo lập chỗ ở.

### ***1.1.3 Phân biệt thu hồi đất với trưng thu, trưng dụng***

Trưng dụng đất là một trong những chế định quan trọng về đất đai được quy định cụ thể trong Luật đất đai 2013. Hiện nay, vẫn còn nhiều quan điểm nhầm lẫn giữa khái niệm trưng dụng đất và thu hồi đất, đồng thời hiểu biết pháp luật về trưng dụng đất còn chưa phổ biến, một số điểm khác biệt của chế định trưng dụng và thu hồi đất như sau:

	<b>Thu hồi đất</b>	<b>Trung dụng đất</b>
1. Căn cứ pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luật đất đai 2013.</li> <li>- Nghị định 43/2013/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai 2013.</li> <li>- Nghị định 47/2014/NĐ-CP bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luật đất đai 2013.</li> <li>- Nghị định 43/2013/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai 2013.</li> <li>- Luật trưng mua, trưng dụng tài sản 2008.</li> </ul>
2. Mục đích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thu hồi đất theo nhu cầu của Nhà nước (bảo đảm an ninh, quốc phòng; phát triển kinh tế, xã hội...)</li> <li>- Thu hồi đương nhiên (do hết thời hạn sử dụng đất, do chủ sở hữu tự nguyện trả đất, do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người...)</li> <li>- Do vi phạm pháp luật về đất đai (sử dụng đất trái pháp luật, lấn chiếm đất, ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.</li> </ul>
3. Cách thức thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cơ quan có thẩm quyền ra quyết định hành chính bằng văn bản.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cơ quan có thẩm quyền ra quyết định hành chính bằng văn bản (hoặc lời nói trong trường hợp khẩn cấp nhưng phải viết giấy xác nhận việc quyết định)</li> </ul>
4. Cơ quan có thẩm quyền	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;</li> <li>- Ủy ban nhân dân cấp huyện;</li> <li>- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh <i>ủy quyền</i> cho ủy ban nhân dân cấp huyện trong một số trường hợp cụ thể.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

		<p>thôn, Bộ trưởng Bộ Y tế, Bộ trưởng Bộ Công Thương, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất.</p> <p>- Người có thẩm quyền trưng dụng đất <b>không được phân cấp thẩm quyền</b> cho người khác.</p>
5. Thời gian có hiệu lực	- Được quy định trong quyết định.	- Quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.
6. Thời hạn		<p>- Thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng có hiệu lực thi hành.</p> <p>- Trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì thời hạn trưng dụng được tính từ ngày ra quyết định đến không quá 30 ngày kể từ ngày bãi bỏ tình trạng chiến tranh, tình trạng</p>

		khẩn cấp - Trường hợp hết thời hạn trung dụng đất mà mục đích của việc trung dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày
7. Đền bù	- Có thể có đền bù hoặc không; - Những trường hợp không được đền bù quy định tại điều 45 Luật Đất Đai	- Nếu gây ra thiệt hại sẽ được đền bù.
8. Hậu quả pháp lý	- Chấm dứt quyền sử dụng đất của người sử dụng.	- Không làm chấm dứt quyền sử dụng đất, người bị trung dụng sẽ được nhận lại quyền khi hết thời hạn trung dụng.

## **1.2. Mục đích, ý nghĩa của việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất**

Để sử dụng hợp lý và có hiệu quả tài nguyên đất đai, nhất là trong giai đoạn thực hiện CNH - HĐH, tốc độ đô thị hóa nhanh đã gây áp lực rất lớn cho việc SDD. Điều này đòi hỏi việc phân bổ quỹ đất quốc gia nói chung và ở mỗi địa phương nói riêng phải chi tiết, mang tính khoa học và có tầm nhìn chiến lược. Để hoàn thành mục tiêu này, không thể tránh khỏi việc NNTHĐ của các chủ thể đang sử dụng. Do đó, việc BT, HT, TĐC khi NNTHĐ đóng vai trò hết sức quan trọng được thể hiện trên các phương diện sau đây:

*Thứ nhất*, với việc LDD 2013 quy định rất cụ thể các trường hợp được BT, HT, TĐC đã thể hiện sự quan tâm của Nhà nước đối với việc đền bù cho người dân ổn định cuộc sống, đồng thời góp phần giải quyết bài toán quyền lợi giữa Nhà nước, người bị THĐ và doanh nghiệp đầu tư.

*Thứ hai*, việc BT, HT, TĐC khi NNTHĐ là để đảm bảo công bằng, lẽ phải. Mặc dù đất đai thuộc về toàn dân, nhưng do Nhà nước đại diện quản lý, nên vì một số sự phát triển chung, không thể tránh khỏi việc THĐ, làm ảnh hưởng đến cuộc sống của một bộ phận người dân và tổ chức. Do đó, việc thi hành các chính BT, HT, TĐC sẽ giúp người dân nhận thấy sự thỏa đáng đồng thời tạo đồng thuận trong nhân dân, sẽ tạo thuận lợi cho việc THĐ.

*Thứ ba*, thông qua các chính sách về BT, HT, TĐC, Nhà nước thể hiện chức năng đảm bảo đời sống nhân dân của mình. Khác với các chủ thể khác, Nhà nước không chỉ mua đứt bán đoạn với người dân, mà bên cạnh việc THĐ, trả BT với giá trị tương xứng còn đi kèm các chính sách nhằm ổn định đời sống cho nhân dân sau khi nhà cửa, đất đai bị thu hồi. Bao gồm các chính sách hỗ trợ di chuyển, đào tạo nghề, hỗ trợ vốn,... cũng như việc thiết lập chỗ ở mới cho người dân nếu cần thiết.

### **1.3. Cơ sở lý luận của chính sách pháp luật quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.**

#### ***1.3.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các tổ chức tài trợ***

Các dự án do Ngân hàng thế giới (WB), Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB) cho vay phải được các Bộ chủ quản dự án thông qua như các chương trình TĐC đặc biệt và khi tổ chức thực hiện cũng thường gặp các khó khăn nhất định, đặc biệt trong việc gây ra bất bình đẳng giữa các cá nhân và hộ gia đình trong cùng một địa phương nhưng lại ảnh hưởng các chính sách bồi thường thiệt hại khác nhau của các dự án khác nhau.

Mục tiêu chính sách BT, HT, TĐC của WB và ADB là việc BT, HT, TĐC phải đưa ra những biện pháp khôi phục để giúp người bị ảnh hưởng cải thiện hoặc ít ra phải giữ được mức sống, khả năng thu nhập và mức độ sản xuất như trước khi chưa có dự án. Các biện pháp phục hồi được cung cấp là

bồi thường theo giá thay thế nhà cửa và các kết cấu khác, bồi thường đất nông nghiệp là lấy đất có cùng hiệu suất và phải gần gũi với đất đã bị thu hồi, bồi thường đất thổ cư có cùng diện tích được người bị ảnh hưởng chấp nhận, giao đất TĐC với thời hạn ngắn nhất. Đối với đất đai và tài sản được bồi thường, chính sách của WB và ADB là phải bồi thường theo giá xây dựng mới đối với tất cả các công trình xây dựng và quy định thời hạn BT, HT, TĐC hoàn thành trước một tháng khi dự án triển khai thực hiện. Việc lập kế hoạch cho công tác BT, HT, TĐC được WB và ADB coi là điều bắt buộc trong quá trình thẩm định dự án. Mức độ chi tiết của kế hoạch phụ thuộc vào số lượng người bị ảnh hưởng và mức độ tác động của dự án. Ngoài ra, còn phải áp dụng các biện pháp sao cho người bị di chuyển hòa nhập được với cộng đồng mới. Để thực hiện các biện pháp này, nguồn tài chính và vật chất cho việc di dân luôn được chuẩn bị sẵn.

### ***1.3.2. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư một số nước trên thế giới***

Đối với bất cứ một quốc gia nào trên thế giới, đất đai là nguồn lực cơ bản, quan trọng nhất của mọi hoạt động đời sống kinh tế - xã hội. Vì vậy, nhiều nước trên thế giới cố gắng không ngừng trong việc hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai trong đó có chính sách về BT, HT, TĐC của cơ quan quản lý Nhà nước. Dưới đây là một số kinh nghiệm quản lý đất đai của các nước trên thế giới phần nào giúp ích cho chính sách BT, HT, TĐC ở nước ta.

#### **\* Hàn Quốc:**

Ở Hàn Quốc, vào những năm 70 của thế kỷ trước, trước tình trạng di dân ồ ạt từ các vùng nông thôn vào đô thị, thủ đô Xơ-un đã phải đối mặt với tình trạng thiếu đất định cư trầm trọng trong thành phố. Để giải quyết nhà ở cho dân nhập cư, chính quyền thành phố phải tiến hành thu hồi đất của nông dân vùng phụ cận. Việc đền bù được thực hiện thông qua các công cụ chính



sách như hỗ trợ tài chính, cho quyền mua căn hộ do thành phố quản lý và chính sách tái định cư.

Các hộ bị thu hồi đất có quyền mua hoặc nhận căn hộ do nhà nước quản lý, được xây tại khu đất được thu hồi có bán kính cách Xơ-un khoảng 5km. Khi thị trường bất động sản bùng nổ, hầu hết các hộ có quyền mua căn hộ có thể bán lại quyền mua căn hộ của mình với giá cao hơn nhiều lần so với giá gốc.

**\* Trung Quốc:**

Có thể nói, mục tiêu bao trùm lên chính sách đền bù, hỗ trợ, TĐC là hạn chế đến mức tối đa việc thu hồi đất, giải tỏa mặt bằng cũng như số lượng người bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư. Nếu như việc thu hồi đất là không thể tránh khỏi thì có sự chuẩn bị cẩn thận phương án đền bù, trên cơ sở tính toán đầy đủ lợi ích của Nhà nước, tập thể và cá nhân, đảm bảo cho những người bị thu hồi đất có thể khôi phục lại hoặc cải thiện mức sống so với trước khi bị thu hồi đất.

Theo quy định của pháp luật Trung Quốc, khi Nhà nước thu hồi đất thì người nào sử dụng đất sau đó có trách nhiệm đền bù. Người bị thu hồi đất được thanh toán ba loại tiền: tiền đền bù đất đai, tiền trợ cấp về TĐC, tiền trợ cấp đền bù hoa màu trên đất. Cách tính tiền đền bù đất đai và tiền trợ cấp TĐC căn cứ theo tổng giá trị tổng sản lượng của đất đai những năm trước đây rồi nhân với hệ số. Tiền đền bù cho hoa màu, cho các loại tài sản trên đất được tính theo giá cả hiện tại.

Mức đền bù cho giải phóng mặt bằng (GPMB) được thực hiện theo nguyên tắc đảm bảo cho người dân có cuộc sống bằng hoặc cao hơn nơi ở cũ. Việc quản lý GPMB được giao cho các cục quản lý tài nguyên đất ở địa phương đảm nhiệm. Tổ chức, cá nhân được quyền sử dụng thửa đất nào sẽ trả tiền thuê một đơn vị giải tỏa mặt bằng.

Để giải quyết nhà ở cho người dân khi GPMB, phương thức chủ yếu của Trung Quốc là trả tiền và hỗ trợ bằng cách tính ba khoản sau: Một là, giá cả xây dựng lại nhà mới và nhà cũ; Hai là, giá đất tiêu chuẩn; Ba là, trợ cấp về giá cả. Ba khoản này cộng lại là tiền đền bù về nhà ở.

Bên cạnh những thành công như vậy, chính sách đền bù, hỗ trợ và TĐC của Trung Quốc cũng bộc lộ những tồn tại nhất định mà chủ yếu là vấn đề việc làm; tốc độ TĐC chậm, thiếu đồng bộ, thực hiện GPMB trước khi xây xong nhà TĐC...

#### **\* Thái Lan:**

Quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng, mọi giao dịch về đất đai đều do cơ chế thị trường điều tiết. Tuy nhiên, với những dự án do Chính phủ quản lý, việc đền bù được tiến hành theo trình tự: tổ chức nghe ý kiến người dân; định giá đền bù.

Công tác đền bù, GPMB và bố trí TĐC ở Thái Lan được thực hiện trên cơ sở luật và các văn bản hướng dẫn dưới luật BE 2530, Luật trưng dụng bất động sản...

Chính phủ Thái Lan căn cứ mức giá do Ủy ban của Chính phủ xác định trên cơ sở giá chuyển nhượng thị trường bất động sản làm giá đền bù. Giá đền bù phụ thuộc vào từng khu vực, từng dự án. Nếu một dự án mang tính chiến lược quốc gia thì Nhà nước đền bù với giá rất cao so với giá thị trường. Nhìn chung, khi tiến hành lấy đất của dân, Nhà nước hoặc cá nhân đầu tư đều đền bù với mức giá hơn giá thị trường.

### ***1.3.3. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Nhà nước ta qua các thời kỳ***

#### ***1.3.3.1. Trước khi có Luật đất đai 2003***

Trước khi có Luật đất đai 2003, Nhà nước ta từng ban hành Luật Cải cách ruộng đất năm 1953, ngày 14 tháng 4 năm 1959 Thủ tướng Chính phủ

ban hành Nghị định 151 – TTg quy định về thể lệ tạm thời trưng dụng ruộng đất. Đây là văn bản pháp luật đầu tiên liên quan đến bồi thường và bố trí TĐC ở nước ta. Sau đó lần lượt Luật đất đai 1988, Luật đất đai 1993 được ban hành. Luật đất đai 1993 sau những lần sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001 đã thay thế cho Luật đất đai 1998.

Luật đất đai năm 1993 quy định các loại đất, các nguyên tắc sử dụng đối với từng loại đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Sau khi Luật đất đai năm 1994 ra đời, Nhà nước ban hành nhiều văn bản dưới luật như:

+ Nghị định 90/CP ngày 17/8/1994 về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất vào sử dụng mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia và lợi ích công cộng.

+ Nghị định 87/CP ngày 17/8/1994 về ban hành khung giá các loại đất.

+ Thông tư liên bộ số 94/TTLB ngày 14/11/1994 về hướng dẫn thi hành Nghị định 87/CP.

+ Nghị định 22/1998/NĐ-CP ngày 24/02/1998 về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Vấn đề định giá và công tác thực hiện bồi thường thiệt hại cho người dân khi GPMB trong Nghị định 22/1998/NĐ-CP có ưu điểm và hạn chế sau:

\* Ưu điểm:

+ Thể hiện thống nhất chính sách bồi thường thiệt hại cho mọi trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất.

+ Quy định về giá đất, giá tài sản bồi thường phù hợp hơn với giá trị thiệt hại thực tế của người dân có đất bị thu hồi. Song song với công tác bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, Nhà nước còn tiến hành một số chính sách hỗ trợ nhằm đảm bảo ổn định cuộc sống tại nơi ở cũ hoặc nơi ở mới.

+ Quy định đầy đủ phạm vi, đối tượng áp dụng, điều kiện được bồi thường, chi tiết và cụ thể hóa các trường hợp bồi thường thiệt hại về đất, nhà, các tài sản khác gắn liền với đất cho phù hợp với thực tế quản lý sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tổ chức thực hiện.

+ Đảm bảo quyền tự do lựa chọn phương thức bồi thường bao gồm bồi thường về đất, bằng tiền hoặc bằng đất và bằng tiền tạo điều kiện chủ động cho người dân, ngăn chặn sự áp đặt hành chính từ phía cơ quan Nhà nước.

\* Hạn chế:

+ Nhà nước quy định mức đất ở theo từng vùng nhưng đối với trường hợp đất đang sử dụng, nhất là ở các khu dân cư nông thôn thì chưa có quy định cụ thể mức đất ở với các trường hợp sử dụng đất trước khi có Luật đất đai 1993 nên Hội đồng bồi thường và các địa phương gặp nhiều vướng mắc khi xác định diện tích đất ở được bồi thường cho các hộ gia đình cá nhân.

+ Nhà nước chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể đất ở của hộ gia đình được tính theo định mức hay theo hiện trạng sử dụng, theo các giấy tờ hợp pháp hay giấy tờ hợp lệ qua các thời kỳ. Trước đây, các giấy tờ về đất đai chỉ ghi là đất thổ cư chứ không có khái niệm riêng cho đất, đất vườn. Quá trình thực hiện khi gặp trường hợp này thì nhiều địa phương còn lúng túng về phương thức triển khai dự án và giải quyết bồi thường cho người dân.

+ Về chính sách tái định cư và các chính sách hỗ trợ khác cho người thu hồi thì Nghị định 22/1998/NĐ-CP có quy định nhưng chưa có văn bản hướng dẫn, quy định về quy trình lập và thẩm định kế hoạch tái định cư.

+ Chưa quy định cụ thể về biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất, quy định bồi thường đối với những trường hợp cố tình không thực hiện theo quy định của dự án và của Nhà nước.

*1.3.3.2. Sau khi có Luật đất đai 2003*

Luật đất đai năm 2003 đã sửa đổi, bổ sung nhiều nội dung quan trọng, đặc biệt là với những nội dung về thu hồi đất phục vụ lợi ích công cộng và bồi thường thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Quan tâm tới lợi ích của những người bị thu hồi đất, sau khi Luật Đất đai năm 2003 ra đời, các Nghị định, Thông tư được ban hành nhằm cụ thể hoá các điều luật về BTHT & TĐC như:

+ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

+ Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

+ Nghị định số 197/ 2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về BTHT & TĐC khi Nhà nước thu hồi đất

+ Thông tư 116/2004/TT-BTC của Bộ Tài Chính thay thế thông tư số 145/1998/TT-BTC ngày 04 tháng 11 năm 1998 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

+ Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 1 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

+ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục BTHT & TĐC khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

+ Nghị định số 25/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, BTHT & TĐC.

+ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về BTHT & TĐC và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

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

\* Ưu điểm:

+ Quy định đầy đủ hơn về nguyên tắc, phạm vi, đối tượng áp dụng, điều kiện bồi thường phù hợp với hình thức thực tế, giúp các địa phương giải quyết vấn đề bồi thường, GPMB nhanh chóng và chính xác, hạn chế tình trạng khiếu kiện của người dân.

+ Chính sách tái định cư của Nghị định 197/CP đã được quy định cụ thể và chi tiết dựa trên nguyên tắc công khai công bằng giữa các hộ.

+ Nghị định đã quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất mà không được đền bù đã hạn chế việc đền bù tràn lan như khi áp dụng Nghị định 22/CP.

+ Nghị định cũng đã quy định rõ trách nhiệm của Nhà nước và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong việc chậm thực hiện đền bù được quy định cụ thể tại điều 9, Nghị định 197/2004/NĐ-CP.

\* Hạn chế:

+ Nghị định chưa có quy định về mức đất ở đối với các trường hợp sử dụng đất trước khi Luật đất đai 1993 có hiệu lực thi hành đã gây khó khăn trong việc xác định diện tích đất ở để đền bù cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi.

+ Chưa có quy định cụ thể, chi tiết về chính sách hỗ trợ đối với gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà giao cho UBND cấp tỉnh quyết định.

+ Thực hiện đền bù thiệt hại về đất theo mục đích sử dụng lại thấp hơn nhiều so với giá đất ở ngoài thị trường dẫn đến việc người dân không chấp nhận giá đền bù của nhà nước.

+ Nghị định chưa quy định công khai phương án đền bù mà chỉ mới công khai chính sách TĐC. Điều này đã hạn chế việc thực hiện quy chế dân chủ ở cơ sở, tạo điều kiện cho tiêu cực xảy ra như lập hồ sơ không để nhận đền bù...

#### **1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất**

##### ***1.4.1 Công tác quản lý nhà nước về đất đai***

Việc ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật đất đai Đất đai là đối tượng quản lý phức tạp, luôn biến động theo sự phát triển của nền kinh tế - xã hội. Để thực hiện tốt chức năng quản lý Nhà nước về đất đai đòi hỏi các văn bản pháp luật liên quan đến lĩnh vực này phải mang tính ổn định cao và phù hợp với tình hình thực tế. Ở nước ta, do các đặc điểm lịch sử, kinh tế xã hội của đất nước trong mấy thập kỷ qua có nhiều biến động lớn, nên các chính sách về đất đai cũng theo đó không ngừng được sửa đổi, bổ sung. Từ năm 1993 đến năm đến nay, Nhà nước đã ban hành hơn 300 văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất. Sau khi quốc hội thông qua Luật Đất đai 2003 sửa đổi bổ sung 2009 cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành đã nhanh chóng đi vào cuộc sống. Với những đổi mới về pháp luật đất đai, thời gian qua công tác GPMB đã đạt những kết quả đáng khích lệ, đã cơ bản đáp ứng được nhu cầu về mặt bằng cho việc phát triển các dự án đầu tư. Tuy nhiên bên cạnh đó, do tính chưa ổn định, chưa thống nhất của pháp luật

đất đai qua các thời kỳ mà công tác bồi thường GPMB đã gặp khá nhiều khó khăn và cản trở. Thực tiễn triển khai cho thấy việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai có ảnh hưởng rất lớn đến công tác bồi thường GPMB. Hệ thống văn bản pháp luật đất đai còn có những nhược điểm như là số lượng nhiều, mức độ phức tạp cao, không thuận lợi trong sử dụng, nội bộ hệ thống chưa đồng bộ, chặt chẽ, gây lúng túng trong xử lý và tạo kẽ hở trong thực thi pháp luật. Bên cạnh việc ban hành các văn bản quy phạm về quản lý, sử dụng đất đai, việc tổ chức thực hiện các văn bản đó cũng có vai trò rất quan trọng. Kết quả kiểm tra thi hành Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường cho thấy UBND các cấp đều có ý thức quán triệt việc thực thi pháp luật về đất đai nhưng nhận thức về các quy định của pháp luật nói chung còn yếu, ở cấp cơ sở còn rất yếu. Tại nhiều địa phương, đang tồn tại tình trạng nể nang, trọng tình hơn chấp hành quy định pháp luật trong giải quyết các mối quan hệ về đất đai. Cán bộ địa chính, chủ tịch UBND xã nói chung chưa làm tốt nhiệm vụ phát hiện, ngăn chặn, xử lý kịp thời những hành vi vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn. Đó là nguyên nhân làm giảm hiệu lực thi hành pháp luật, gây mất lòng tin trong nhân dân cũng như các nhà đầu tư và đã ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ GPMB.

#### ***1.4.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

Đất đai là có hạn, không gian sử dụng đất đai cũng có hạn. Để tồn tại và duy trì cuộc sống của mình con người phải dựa vào đất đai, khai thác và sử dụng đất đai để sinh sống. Quy hoạch sử dụng đất đai là biện pháp quản lý không thể thiếu được trong việc tổ chức sử dụng đất của các ngành kinh tế - xã hội và các địa phương, là công cụ thể hiện sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế, có tác dụng quyết định để cân đối giữa nhiệm vụ an toàn lương thực với nhiệm vụ CNH- HĐH đất nước nói chung và các địa phương nói riêng. - Quy



hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tác động tới chính sách bồi thường đất đai trên hai khía cạnh: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những căn cứ quan trọng nhất để thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, mà theo quy định của Luật đất đai, việc giao đất, cho thuê đất chỉ được thực hiện khi có quyết định thu hồi đất đó của người đang sử dụng; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những nhân tố ảnh hưởng tới giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất; từ đó tác động tới giá đất tính bồi thường.

### ***1.4.3. Yếu tố chính trị***

*Thứ nhất*, quan điểm, đường lối của Đảng về xây dựng, hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai nói chung và chính sách, pháp luật về BT, HT, TĐC khi NNTHĐ nói riêng. Xét về phương diện lý luận, pháp luật là sự thể chế hoá, quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng. Hoạt động xây dựng pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về BT, HT, TĐC khi NNTHĐ nói riêng không thể “*thoát ly*” các quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới đất nước. Ở nước ta, trong điều kiện một Đảng cầm quyền, một trong những phương thức lãnh đạo của Đảng là ban hành các quan điểm, đường lối, chủ trương về phát triển đất nước. Trên cơ sở đó, Nhà nước thể chế hoá các quan điểm, đường lối của Đảng bằng các quy định của pháp luật để quản lý xã hội. Như vậy, quan điểm, đường lối của Đảng có tác động trực tiếp đến quá trình xây dựng, hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về BT, HT, TĐC khi NNTHĐ nói riêng.

*Thứ hai*, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nước ta, do tính đặc thù đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Chế độ sở hữu đó đã tác động đến nội dung các quy định của pháp luật về BT khi NNTHĐ thể hiện trên một số khía cạnh cơ bản sau đây: *Một là*, ở nước ta, trong trường hợp thật cần thiết khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng đất vì mục đích quốc

phòng, an ninh; lợi ích quốc gia thì Nhà nước thực hiện việc THĐ có BT cho người sử dụng đất chứ Nhà nước không mua đất của chủ đất như các nước có chế độ sở hữu tư nhân về đất đai; *Hai là*, việc BT, HT & TĐC cho người bị THĐ căn cứ vào giá đất cụ thể do Nhà nước xác định tại thời điểm THĐ chứ không căn cứ vào giá đất trên thị trường; *Ba là*, không phải bất cứ người bị THĐ nào cũng được Nhà nước BT, HT mà chỉ những người sử dụng có đủ các điều kiện theo quy định mới được BT khi NNTHĐ; *Bốn là*, không phải bất cứ cơ quan nhà nước nào cũng có thẩm quyền THĐ mà chỉ những cơ quan được pháp luật cho phép thì mới được THĐ

#### ***1.4.4. Yếu tố kinh tế***

Cơ chế quản lý kinh tế cũng có những tác động nhất định đến pháp luật BT, HT, TĐC khi NNTHĐ. Trước đây, trong cơ chế quản lý kinh tế tập trung quan liêu, bao cấp pháp luật nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất đai. Do đó, đất đai có giá trị thấp. Tuy nhiên, kể từ khi nền kinh tế nước ta chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, Nhà nước chủ trương xây dựng và phát triển nhiều thành phần kinh tế; các thành phần kinh tế bình đẳng trước pháp luật. Trong điều kiện kinh tế thị trường cơ chế quản lý đất đai có sự thay đổi: Nhà nước thừa nhận QSDĐ là loại hàng hoá đặc biệt và được trao đổi trên thị trường. Việc THĐ gặp nhiều khó khăn do người bị THĐ không đồng thuận với phương án BT, HT, TĐC khi NNTHĐ, phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện vượt cấp, phức tạp, kéo dài, tiềm ẩn nguy cơ gây mất ổn định xã hội, vì vậy, pháp luật về BT, HT, TĐC khi NNTHĐ thường xuyên được rà soát, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện nhằm đáp ứng yêu cầu của quản lý đất đai trong điều kiện kinh tế thị trường.

#### ***1.4.5. Yếu tố tâm lý xã hội, nhận thức xã hội***

Công tác BT, HT, TĐC khi NNTHĐ cũng chịu tác động không nhỏ của tâm lý và nhận thức xã hội của người có đất bị thu hồi, tổ chức cá nhân sử

dụng đất sau khi thu hồi bởi với truyền thống văn hóa, các quan niệm được hình thành trong đời sống xã hội như quan niệm về phong thủy, tâm lý số đông đã tác động trực tiếp đến công tác BT, HT, TĐC khi NNTHĐ. Nếu việc THĐ được BT, HT, TĐC chỗ ở mới phù hợp với quan niệm, phong thủy hoặc nhân dân chấp hành tốt pháp luật về quyền, lợi ích của mình sẽ tạo được động lực thúc đẩy quá trình GPMB, nhân dân đồng tình ủng hộ, thống nhất di dời vào nơi ở mới từ đó sẽ giúp cho quá trình GPMB được nhanh hơn. Ngược lại, nếu nhận thức xã hội chưa cao, người THĐ có tâm lý không muốn di dời giải tỏa đến nơi ở mới sẽ tác động tiêu cực đến kết quả thực thi pháp luật về BT, HT, TĐC khi NNTHĐ.

#### ***1.4.6. Yếu tố hội nhập quốc tế***

Quá trình hội nhập quốc tế cũng có những tác động không nhỏ tới pháp luật về BT, HT, TĐC khi NNTHĐ. Để gia nhập các tổ chức Thương mại thế giới, các hiệp định song phương, đa phương... nước ta cam kết tuân thủ và thực thi nghiêm chỉnh các quy định, luật lệ của Tổ chức này. Những nguyên tắc cơ bản mà Tổ chức Thương mại thế giới đặt ra và yêu cầu các quốc gia thành viên phải cam kết; đó là: Nguyên tắc bình đẳng, không phân biệt đối xử trong kinh doanh; nguyên tắc công khai, minh bạch; cải cách thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một đầu mối và thống nhất quy trình chung áp dụng cho cả nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài trong việc GPMB để thực hiện các dự án đầu tư, cơ chế một giá trong quá trình áp giá BT là những nội dung liên tục được sửa đổi, bổ sung và điều chỉnh trong pháp luật hiện hành thời gian qua, chúng đã và đang dần hài hòa với pháp luật thế giới.

### **Kết luận Chương 1**

Việt Nam cũng như nhiều nước khác trên thế giới, việc bồi thường đất đai, giải phóng mặt bằng, tái định cư và hiện tượng mà Nhà nước phải đối mặt

như là một quy luật tất yếu và phổ biến, không thể tránh khỏi. Đây là một vấn đề hết sức nhạy cảm, phức tạp tác động tới mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội.

Trong thời gian gần đây, vấn đề thực hiện cơ chế Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng đất để giao đất cho các nhà đầu tư vẫn đang gây nhiều bức xúc trong thực tế triển khai, nhất là những bức xúc của người bị thu hồi đất về thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Mặc dù các quy định của pháp luật về thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư đã từng bước được hoàn thiện, ngày càng rõ ràng, cụ thể về nguyên tắc, điều kiện, đơn giá thực hiện bồi thường, hỗ trợ về đất đai và tài sản khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, về lý thuyết kinh tế đất đai, việc bồi thường một giá trị lớn hơn giá trị mà họ nhận được từ đất có thể được coi là đã phù hợp, nhưng đất đai có những đặc trưng riêng, ngày càng khan hiếm, điều này tương ứng với giá đất luôn luôn có xu hướng tăng ngay cả khi nó không được sử dụng, vì vậy người sử dụng đất luôn có xu hướng yêu cầu giá bồi thường về đất cao hơn nhiều lần so với thực tế. Chính điều này đã làm nảy sinh nhiều vướng mắc trong việc thực hiện các thủ tục khi thu hồi đất Gần đây, Đảng và nhà nước ta đã có nhiều cố gắng trong việc xây dựng và thực hiện chính sách bồi thường hỗ trợ và tái định cư. Tuy nhiên đất đai và công tác bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đang là vấn đề hết sức nhạy cảm và phức tạp do đó thực tế công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng tái định cư vẫn còn nhiều vướng mắc và tồn tại gây nhiều bức xúc trong nhân dân.

Toàn bộ chương 1 đã nêu rõ các khái niệm về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Cơ sở lý luận về việc thực hiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Đồng thời cũng chỉ ra các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái

định cư khi nhà nước thu hồi đất. Trong các yếu tố ảnh hưởng đó thì yếu tố chính trị có ảnh hưởng nhiều nhất đến việc thực hiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT QUA THỰC TIỄN TẠI HUYỆN PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG

### 2.1. Các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

#### 2.1.1. Các quy định về bồi thường

Khái niệm thiệt hại được bồi thường dưới góc độ ngôn ngữ học, theo Đại từ điển tiếng Việt, thiệt hại được hiểu là “mất mát, hư hỏng nặng nề về người và của”. Theo Từ điển giải thích thuật ngữ luật học của Trường Đại học Luật Hà Nội [34]. thì thiệt hại là “tổn thất về tính mạng, sức khỏe, danh dự, uy tín, tài sản của cá nhân, tổ chức được pháp luật bảo vệ”. Dưới góc độ luật thực định, theo quy định tại Điều 361 Bộ luật Dân sự năm 2015 có thể hiểu thiệt hại bao gồm thiệt hại về vật chất và thiệt hại về tinh thần. Trong đó, thiệt hại về chất là tổn thất vật chất thực tế xác định được, bao gồm tổn thất về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút. Thiệt hại về tinh thần là tổn thất về tinh thần do bị xâm phạm đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín và các lợi ích nhân thân khác của một chủ thể. Như vậy, hiểu một cách chung nhất thì “thiệt hại có thể hiểu là sự không nguyên vẹn như trạng thái ban đầu của sự vật sau khi chịu sự tác động bên ngoài”. Cụ thể, thiệt hại bao gồm: thiệt hại về vật chất và thiệt hại về tinh thần. Thiệt hại về tinh thần bao gồm: tổn thất về danh dự, uy tín, nhân phẩm hoặc suy sụp về tâm lý, tình cảm của cá nhân và thiệt hại về vật chất bao gồm: tài sản bị mất, hủy hoại, bị hư hỏng; chi phí phải bỏ ra để khắc phục, ngăn chặn thiệt hại cùng những hoa lợi, lợi tức không thu được mà đáng ra thu được .

*Theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 thì Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:*

1. Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế;

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

3. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

#### *Về thẩm quyền thu hồi đất*

Về cơ bản thẩm quyền thu hồi đất được quy định trong Luật mới theo hướng kế thừa quy định của Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, Điều 66 của Luật Đất đai năm 2013 có sửa đổi thẩm quyền thu hồi đất so với quy định hiện hành để cải cách hành chính khi thực hiện các dự án, trong đó quy định ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, hoặc ủy quyền cho nhân dân cấp huyện thu hồi.

#### *Về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất*

“1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường.

2. 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 của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”.

*Về phương thức bồi thường được quy định cụ thể tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 79 Luật đất đai 2013 như sau:*

Điều 79. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam

mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) 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 Nhà nước bồi thường bằng tiền;

b) 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”.

Theo quy định tại Điều 93 Luật đất đai 2013, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

#### *Về chính sách bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất*

Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực từ ngày 01/7/2014, với nhiều thay đổi tích cực và thông thoáng về các quy trình thủ tục ở các khâu: thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Trong công tác bồi thường đất, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP có nhiều điểm mới theo hướng có lợi hơn cho người dân có đất bị thu hồi. Không còn việc hỗ trợ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao thông và không còn việc hỗ trợ đất nông nghiệp (không thuộc đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở) trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư. Toàn bộ đưa vào



trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được nhận tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề từ 1,5 đến 5 lần giá đất nông nghiệp.

Ngoài ra người bị thu hồi đất còn được hưởng các khoản hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật cơ bản như quy định của Luật Đất đai 2003.

### ***2.1.2. Các quy định về hỗ trợ***

Hỗ trợ ổn định đời sống là một trong những nội dung quan trọng trong chính sách hỗ trợ của Nhà nước khi thu hồi đất nông nghiệp. Trên cơ sở nghiên cứu tổng hợp, phân tích các quy định về hỗ trợ của Ủy ban nhân dân (UBND) các tỉnh, thành phố và các quy định pháp luật do Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành, bài viết đánh giá các nội dung có liên quan, đồng thời kiến nghị sửa đổi, bổ sung nhằm góp phần ổn định đời sống của người bị thu hồi đất nông nghiệp.

*Quy định của Chính phủ về hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp*

Vấn đề hỗ trợ đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đã được Chính phủ hướng dẫn chi tiết tại Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất với các nội dung sau:

Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất gồm các trường hợp: (i) Hộ gia đình, cá nhân được giao đất sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp kể từ khi thực hiện Luật Đất đai năm 1993; (ii) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp nói trên, nhưng chưa được giao đất nông nghiệp và đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang

trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó; (iii) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

Điều kiện để được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất:

- Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất thuộc đối tượng nói trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định theo Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông trường, lâm trường thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho các đối tượng nói trên được thực hiện theo quy định sau:

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

Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở

và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng.

- Diện tích đất thu hồi được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của UBND cấp có thẩm quyền.

- Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

#### *Quy định của địa phương về hỗ trợ ổn định đời sống*

Qua nghiên cứu việc áp dụng pháp luật của các địa phương có liên quan đến nội dung ổn định đời sống<sup>3]</sup> và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, tác giả có một số nhận xét sau:

*Thứ nhất*, nếu hiểu theo cách quy định của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì số % diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi chính là tỷ số giữa diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của UBND cấp có thẩm quyền và diện tích “đất nông nghiệp đang sử dụng”. Đã là “đất nông nghiệp đang sử dụng” thì không tính đến địa bàn hành chính ở đâu.

Quy định nêu trên được hướng dẫn tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: Diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng là tổng diện tích đất nông nghiệp mà hộ gia đình, cá nhân có trong phạm vi một xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Đây là quy định chưa phù hợp với Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, song lại có lợi đối với người sử dụng đất và tiện cho các địa phương trong hoạt động thực tiễn áp dụng pháp luật của mình. Do vậy, văn bản hướng dẫn của UBND các tỉnh cũng đi theo hướng này.

Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT hướng dẫn, diện tích đất nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại điểm b khoản 3 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của UBND cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp đã thu hồi của các quyết định thu hồi đất trước đó.

Tuy nhiên, nếu người sử dụng đất bị thu hồi đất nông nghiệp nhiều lần và lần nào diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi cũng nằm dưới ngưỡng 30% và địa phương không hỗ trợ thì sẽ bị thiệt thòi trong việc thụ hưởng chính sách. Đây là nội dung cần tiếp thu trong quá trình xem xét, sửa đổi các quy định về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất cho phù hợp với yêu cầu đặt ra.

*Thứ hai*, hầu hết các địa phương đều thống nhất với quy định tại Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ theo các nội dung: Đối tượng được hỗ trợ; % diện tích bị thu hồi để được hỗ trợ theo các mốc: Từ 30% đến 70% và trên 70%. Tuy nhiên, đa số lại có sự điều chỉnh thời gian được hỗ trợ trong trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn là 24 tháng, 36 tháng tùy thuộc vào % diện tích bị thu hồi, thay vì “thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng, 36 tháng”. Điều này có lợi cho người có đất nông nghiệp bị thu hồi và tiện trong việc áp dụng pháp luật của cơ quan thừa hành.

*Thứ ba*, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP không quy định hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng; còn tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT thì giao trách nhiệm này cho Chủ tịch UBND cấp tỉnh: “Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng mà việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của người thu hồi đất thì Chủ tịch UBND cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định biện pháp hỗ trợ khác quy định tại Điều 25 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP cho phù hợp”.

Mặc dù các quy định nêu trên chưa phù hợp với Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, song nhìn chung phù hợp với bản chất kinh tế: Thu hồi đất nông nghiệp nhiều sẽ dẫn đến bị thiệt hại nhiều và được Nhà nước bù đắp lại bằng biện pháp hỗ trợ nhiều hơn là đúng đắn.

### ***2.1.3. Các quy định về tái định cư***

Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở, suất tái định cư tối thiểu để đảm bảo ổn định chỗ ở cho người có đất bị thu hồi mà bồi thường không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu, được quy định tại Điều 86 Luật đất đai, Điều 27 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

#### ***- Điều 86 Luật đất đai***

Điều 86. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

2. Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng.

Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

3. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Chính phủ quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu phù hợp với điều kiện từng vùng, miền và địa phương.

*- Điều 27 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP*

**Điều 27. Suất tái định cư tối thiểu**

1. Suất tái định cư tối thiểu quy định tại Khoản 4 Điều 86 của Luật Đất đai được quy định bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư.

2. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương và diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tái định cư tối thiểu tương đương với giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tái định cư.

Căn cứ điều 12 tại quyết định Số: 22/2015/QĐ-UBND ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang[51].

## **Điều 12. Các trường hợp được bố trí tái định cư**

1. Hộ gia đình, cá nhân khi bị Nhà nước thu hồi đất ở thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư;

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mà diện tích đất ở còn lại sau thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu của đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất nằm trong hành lang an toàn;

d) Trường hợp trong hộ gia đình mà 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 thửa đất ở thu hồi thì được bố trí tái định cư cho từng hộ gia đình;

đ) Đối với hộ gia đình có từ 06 nhân khẩu trở lên và hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi từ 150 mét vuông đất ở trở lên mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí 02 (hai) suất tái định cư;

e) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; hộ gia đình, cá nhân bị sạt lở, sụt lún bất ngờ một phần diện tích thửa đất ở mà phần còn lại không còn khả năng tiếp tục sử dụng mà không có chỗ

ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị sạt lở, sụt lún thì được bố trí tái định cư.

2. Diện tích đất để bố trí tái định cư quy định tại Khoản 1 Điều này không được nhỏ hơn diện tích suất tái định cư tối thiểu quy định tại Khoản 2, Điều 18 của Quy định này.

3. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ.

4. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho từng dự án cụ thể.

#### ***2.1.4. Các chính sách hỗ trợ ổn định đời sống, chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm của tỉnh Kiên Giang***

Căn cứ điều 13 tại quyết định Số: 22/2015/QĐ-UBND ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang [51].

#### **Điều 13. Hỗ trợ ổn định sản xuất và ngừng việc làm**

1. Việc hỗ trợ ổn định sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ sản xuất, bao gồm: Hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp. Mức hỗ trợ được tính bằng tiền theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm quyết định thu hồi đất;

b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi



Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được kiểm toán hoặc chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

2. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê lao động theo hợp đồng lao động bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc một lần tính bằng mức lương tối thiểu, thời gian trợ cấp 06 tháng/lao động.

**Điều 14. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp[51].**

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các Điểm a, b, c và d, Khoản 1, Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) và hộ gia đình thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2, Điều 6 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm như sau:

Hỗ trợ bằng tiền bằng 03 lần giá đất nông nghiệp cùng loại theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nhân với hệ số điều chỉnh (nếu có) đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá 02 hecta.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với chủ đầu tư và chính quyền địa phương lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người trong độ tuổi lao động tại địa phương bị thu hồi đất nông nghiệp có nhu cầu học nghề; phối hợp với các sở, ngành có liên quan bố trí kinh phí trên cơ sở dự toán của các cơ sở đào tạo nghề theo định mức hỗ trợ học phí của từng cấp học đã quy định.....

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện phê duyệt kinh phí hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề.

**Điều 15. Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải di chuyển chỗ ở. [51].**

Việc hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở được thực hiện như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu quy định tại Khoản 4, Điều 18 của Quy định này thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất còn được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư cụ thể như sau:

a) Huyện Phú Quốc, huyện Kiên Hải và các xã đảo của thị xã Hà Tiên, các xã đảo của huyện Kiên Lương: 80 triệu đồng/suất;

b) Các huyện, thị xã, thành phố còn lại: 72 triệu đồng/suất;

c) Giá hỗ trợ tái định cư được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh về hệ số khu vực và hệ số trượt giá xây dựng (nếu có).

Điều 16. Hỗ trợ di chuyển chỗ ở đối với người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước

Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản 3.000.000 đồng/hộ.

Điều 17. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ; mức hỗ trợ bằng 100% giá đất cùng vị trí, cùng mục đích sử dụng theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nhân với hệ số điều chỉnh (nếu có); tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn; tiền hỗ trợ chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 18. Suất tái định cư tối thiểu

1. Suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư.

2. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở thì diện tích đất ở tái định cư không nhỏ hơn 100 mét vuông đối với khu vực nông thôn (các xã) và 80 mét vuông đối với khu vực đô thị (phường, thị trấn).

3. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì giá suất tái định cư tối thiểu được quy định như sau:

a) Khu vực nông thôn: Huyện Phú Quốc, huyện Kiên Hải và các xã đảo của thị xã Hà Tiên, các xã đảo của huyện Kiên Lương: 110 triệu đồng/suất; các huyện, thị xã, thành phố còn lại: 99 triệu đồng/suất;

b) Khu vực đô thị: Đối với đô thị huyện đảo: 150 triệu đồng/suất; đối với đô thị huyện, thị xã, thành phố đất liền: 135 triệu đồng/suất.

c) Giá suất tái định cư tối thiểu được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh về hệ số khu vực và hệ số trượt giá xây dựng (nếu có).

Điều 19. Hỗ trợ khác. Các trường hợp hỗ trợ khác quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ bao gồm:

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất quy định tại Khoản 2, Điều 5 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng mà việc thu hồi ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của người có đất bị thu hồi thì được hỗ trợ ổn định đời sống; đối tượng được hỗ trợ do Ủy ban nhân dân cấp xã xét duyệt và đề nghị. Mức hỗ trợ được tính bằng tiền cho một nhân khẩu tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ; thời gian hỗ trợ là 03 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và 06 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở mà không phải di chuyển chỗ ở (không có nhà) hoặc diện tích đất ở còn lại sau thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu của đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà không còn đất ở ở nơi khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi thì được hỗ trợ một suất tái định cư. Trường hợp nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu quy định

tại Khoản 4, Điều 18 của Quy định này thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất. Trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư mà tự lo chỗ ở thì được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư quy định tại Khoản 2, Điều 15 của Quy định này.

3. Hộ gia đình, cá nhân cất nhà ở trên đất nông nghiệp; ở nhờ, ở thuê trên đất của người khác, ở nhờ trên đất Nhà nước quản lý; người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày công bố quy hoạch để thực hiện dự án khi bị giải tỏa mà không còn đất và không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở nhờ, ở thuê, nơi sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì được bồi thường vật kiến trúc và được hỗ trợ một suất tái định cư. Trường hợp nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu quy định tại Khoản 4, Điều 18 của Quy định này thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư mà tự lo chỗ ở thì được nhận khoản tiền hỗ trợ bằng 70% giá trị suất tái định cư quy định tại Khoản 2, Điều 15 của Quy định này.

4. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất đủ điều kiện bố trí tái định cư mà không còn chỗ ở khác, trong thời gian chờ tạo lập nơi ở mới thì được bố trí vào nhà ở tạm cư. Trường hợp không bố trí tạm cư thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở như sau: 1.000.000 đồng/tháng/hộ đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống; hộ có trên 04 nhân khẩu thì mỗi nhân khẩu tăng thêm được hỗ trợ thêm 250.000 đồng/khẩu/tháng. Thời gian tạm cư tính từ thời điểm bàn giao đất đến khi nhận được đất tái định cư cộng thêm 06 tháng xây dựng nhà ở mới.

5. Hộ gia đình, cá nhân buôn bán, kinh doanh mà không có đăng ký kinh doanh (được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận) khi Nhà nước thu hồi đất mà bị ngừng buôn bán, kinh doanh được hỗ trợ 2.000.000 đồng/hộ.

6. Hộ gia đình chính sách khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì ngoài các chính sách hỗ trợ được hưởng theo quy định còn được hỗ trợ thêm như sau:

a) Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân, Anh hùng lao động, cán bộ cách mạng lão thành và tiên khởi nghĩa được hỗ trợ 8.000.000 đồng/hộ/lần;

b) Thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sỹ, gia đình có công giúp đỡ cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng được hỗ trợ 6.000.000 đồng/hộ/lần;

c) Trường hợp trong một hộ gia đình có nhiều đối tượng chính sách được hưởng thì chỉ tính một mức hỗ trợ của đối tượng có mức hỗ trợ cao nhất.

7. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo (có sổ hộ nghèo, hộ cận nghèo), khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì ngoài các chính sách được hưởng theo quy định còn được hỗ trợ thêm như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện hộ nghèo được hỗ trợ 10.000.000 đồng/hộ;

b) Hộ gia đình, cá nhân cận nghèo được hỗ trợ 5.000.000 đồng/hộ.

8. Trường hợp vừa là hộ gia đình chính sách vừa là hộ nghèo hoặc hộ cận nghèo thì được hưởng một chính sách hỗ trợ cao nhất.

9. Hộ gia đình, cá nhân có mồ mả phải di dời, ngoài việc được bồi thường theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh về bồi thường di chuyển mồ mả còn được hỗ trợ một khoản tiền chi phí về đất để cải táng mồ mả. Trường hợp địa phương không có đất để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền cụ thể như sau:

a) Mồ mả tại các phường: 15.000.000 đồng/mộ;

b) Mồ mả tại các thị trấn: 10.000.000 đồng/mộ;

c) Mồ mả tại các xã: 7.000.000 đồng/mộ.

10. Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất di chuyển và giao đất thu hồi trước thời hạn thì được xét thưởng bằng tiền như sau:

a) Trường hợp thu hồi có cả nhà và đất: 6.000.000 đồng/hộ;

b) Trường hợp thu hồi chỉ có đất hoặc chỉ có nhà trên đất: 3.000.000 đồng/hộ;

c) Đối với các trường hợp giao mặt bằng đúng thời hạn phải được lập thành biên bản, có chữ ký của bên giao mặt bằng, đơn vị thi công và xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi. Thời gian tính xét thưởng kể từ ngày có thông báo thu hồi đất đến trước thời hạn quy định bàn giao đất;

d) Không tính thưởng đối với cơ quan Đảng, Đoàn thể, Nhà nước và các trường hợp hộ gia đình, cá nhân có tổng số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn mức thưởng quy định tại điểm b khoản này.

## **2.2. Khái quát về Phú Quốc và trình tự thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn**

### ***2.2.1. Khát quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện đảo Phú Quốc***

Phú Quốc là hòn đảo du lịch lớn nhất Việt Nam, thuộc huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Từ lâu, Phú Quốc đã nổi tiếng với du khách trong và ngoài nước được mệnh danh là hòn đảo ngọc trên vùng biển Tây Nam của Tổ quốc.

Diện tích đảo Phú Quốc 573km<sup>2</sup>, chiều dài 50km, nơi rộng nhất ở phía bắc đảo 25km, có nhiều bãi biển đẹp trải dài từ phía Bắc đến phía Nam và mang trên mình 99 ngọn núi trập trùng, với dãy rừng nguyên sinh trùng điệp một màu xanh ngút ngát ẩn chứa bao điều kỳ thú, bí ẩn khó mà chinh phục, khám phá hết được. Chính vì thế đã tạo cho hòn đảo ngọc này bức tranh “son thủy hữu tình,” tiềm năng du lịch dồi dào, phong phú hấp dẫn du khách thập phương.

Đặc biệt năm 2006, Khu dự trữ sinh quyển ven biển và biển đảo Kiên Giang được UNESCO công nhận là khu dự trữ sinh quyển thế giới, trong đó có Phú Quốc, là niềm vinh dự tự hào của người dân nơi hòn đảo.

Những ai chưa biết Phú Quốc đều mong ước một lần đặt chân đến hòn đảo ngọc để thưởng thức những sản phẩm du lịch ở đây như: tắm biển, tắm suối, leo núi, nghỉ dưỡng, ngắm nhìn thắng cảnh thiên nhiên trong môi giao hòa giữa biển – trời – mây – nước – núi rừng.

Sản phẩm du lịch ở đây còn gắn kết với nhiều loại hình tìm hiểu các di tích lịch sử-văn hóa, lịch sử-cách mạng, đời sống phong tục, tập quán cư dân xứ đảo, những làng chài, làng nghề truyền thống, nghiên cứu hệ sinh thái tự nhiên và đặc biệt là tham quan di tích lịch sử Nhà tù Cây Dừa – một biểu tượng đẹp đẽ, sáng ngời về chủ nghĩa anh hùng cách mạng, đau thương nhưng rất đỗi hào hùng của đất Nam bộ thành đồng.

Những địa danh như Dương Đông, Dương Tơ, An Thới, Hàm Ninh, bãi Vòng, bãi Khem, bãi Sao, Gành Dầu, Cửa Cạn, suối Tranh, suối Đá Bàn... luôn đọng lại trong lòng du khách khi chia tay Phú Quốc và hẹn ngày trở lại.

Phía Nam đảo có 12 hòn đảo nhỏ to khác nhau thuộc quần đảo An Thới và phía Bắc đảo, với hòn Móng Tay, hòn Đồi Mồi... là những nơi lý tưởng cho các hoạt động du thuyền, câu cá, lặn ngắm san hô, dã ngoại, khám phá đảo hoang.

Những năm qua, tỉnh Kiên Giang đầu tư xây dựng hệ thống nhà hàng, khách sạn khá sang trọng, với khoảng 1.800 phòng đủ tiện nghi sinh hoạt phục vụ du khách tham quan, du lịch Phú Quốc, đồng thời mời gọi và thu hút nhiều dự án đầu tư phát triển du lịch. Đầu tư hàng chục ngàn tỷ đồng phát triển hệ thống giao thông đường bộ kết nối trung tâm huyện đảo Phú Quốc với các điểm du lịch. Hệ thống đường biển, đường hàng không nối đảo Phú



Quốc với đất liền được đầu tư nâng cấp đảm bảo vận chuyển hành khách an toàn, thuận lợi.

Huyện đảo Phú Quốc vừa được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trở thành đặc khu hành chính – kinh tế trực thuộc Trung ương vào năm 2020. Đây là điều kiện thuận lợi để Phú Quốc tiếp tục phát triển ngành du lịch mũi nhọn chủ lực và thật sự trở thành hòn đảo ngọc của đất nước.

Kiên Giang đã quy hoạch tổng thể phát triển du lịch đảo Phú Quốc đến năm 2020, với mục tiêu năm 2015 đón 1-1,2 triệu lượt du khách/năm, trong đó khách quốc tế chiếm 35%, tổng doanh thu 209 triệu USD; năm 2020 đón 2-3 triệu lượt du khách/năm, trong đó khách quốc tế chiếm 40%, tổng doanh thu 771 triệu USD.

Phú Quốc khai thác mạnh thị trường khách du lịch nội địa, chú trọng các đô thị lớn trong nước và Đồng bằng sông Cửu Long; mở rộng thị trường quốc tế, nhất là tập trung vào các thị trường có khả năng chi trả cao như Đông Bắc Á, Bắc Mỹ, Tây Âu và ASEAN.

Phú Quốc đầu tư phát triển và nâng cấp các sản phẩm du lịch gắn với các loại hình tắm biển, nghỉ dưỡng, tham quan thắng cảnh và các di tích lịch sử-văn hóa, lịch sử-cách mạng, du lịch sinh thái, thể thao, vui chơi giải trí, hội nghị, hội thảo, cắm trại, mua sắm, tham quan làng nghề truyền thống, trang trại, nuôi trồng thủy sản, nghiên cứu sinh thái tự nhiên... Hình thành các tuyến du lịch trên đảo trên cơ sở các sản phẩm du lịch đặc trưng ở từng khu vực phục vụ du khách.

Kết nối Phú Quốc với các trung tâm du lịch quốc gia, các nước trong khu vực và quốc tế. Ngoài ra, Phú Quốc quy hoạch xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, trung tâm hội nghị quốc tế kết hợp dịch vụ casino tại bãi Đá Chồng thuộc ấp Đá Chồng, xã Bãi Thơm phía đông bắc của đảo quy mô 135 ha. Sân bay quốc tế Phú Quốc diện tích 1.000 ha đang tập trung đầu tư, đẩy

nhanh tiến độ thi công sớm hoàn thành đưa vào sử dụng phục vụ khách du lịch.

Tỉnh Kiên Giang triển khai thực hiện các biện pháp mang tính đột phá, hình thức thích hợp, linh hoạt trong huy động nguồn vốn từ các tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế trong và ngoài nước để đầu tư phát triển du lịch đảo Phú Quốc. Đầu tư phát triển nâng cao chất lượng hoạt động du lịch, dịch vụ gắn với tăng cường đầu tư, hình thành và phát triển các sản phẩm du lịch có khả năng cạnh tranh cao với các quốc gia trong khu vực và thế giới, thể hiện được thương hiệu du lịch Phú Quốc. Phát triển du lịch đảo Phú Quốc đặt trong mối quan hệ đảm bảo an ninh, quốc phòng, giữ vững chủ quyền, an ninh quốc gia, đồng thời bảo vệ tài nguyên môi trường bền vững và thân thiện.

### ***2.2.2. Trình tự thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư***

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn; đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. UBND cấp huyện có thẩm quyền thu hồi đất đối với đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thì UBND cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo trình tự

#### ***Thông báo thu hồi đất***

Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có

thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Thông báo thu hồi đất phải được gửi đến từng người có đất thu hồi, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Sau khi thông báo thu hồi đất theo đúng thủ tục nói trên, nếu người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý thì UBND cấp có thẩm quyền có thể ra Quyết định thu hồi đất và thực hiện các chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không cần chờ hết thời hạn thông báo.

#### *Kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất*

Sau khi có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền, UBND cấp xã có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì UBND cấp xã, Ủy ban MTTQVN cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định kiểm

đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế.

Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây: người có đất thu hồi không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi UBND cấp xã, Ủy ban MTTQVN cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục; Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã được niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã có hiệu lực thi hành; người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế có hiệu lực thi hành. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì UBND cấp xã lập biên bản.

Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được quy định như sau: tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế.

#### *Lập phương án bồi thường thiệt hại, hỗ trợ, tái định cư*

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng tổ chức, cá nhân, hộ gia đình bị thu hồi đất, trên cơ sở tổng hợp số liệu kiểm kê, xử lý các thông

tin liên quan của từng trường hợp; áp giá tính giá trị bồi thường về đất, tài sản trên đất.

Phương án tái định cư: UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền. Dự án tái định cư được lập và phê duyệt độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

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

Sau khi phương án chi tiết được lập, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến của nhân dân, nhất là các đối tượng bị thu hồi đất. Hình thức lấy ý kiến là: tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện UBND cấp xã, đại diện Ủy ban MTTQVN cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về

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

#### *Triển khai thực hiện*

Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau: UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt; trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì UBND cấp xã, Ủy ban MTTQVN cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện, nếu họ vẫn không chấp hành việc bàn giao đất thì bị cưỡng chế theo quy định.

#### *Tổ chức chi trả bồi thường*

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

Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước. Cụ thể là: khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước nhưng đến thời điểm thu hồi đất vẫn chưa nộp; số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất lớn hơn số tiền được bồi thường, hỗ trợ thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó. Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa

thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Trường hợp diện tích đất thu hồi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất đang tranh chấp đó được chuyển vào Kho bạc Nhà nước chờ sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất.

#### *Bàn giao mặt bằng, cưỡng chế thu hồi đất*

Sau khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; người bị thu hồi đất phải bàn giao mặt bằng sạch cho chủ đầu tư. Trường hợp người có đất bị thu hồi không bàn giao mặt bằng thì bị cưỡng chế thu hồi đất khi có đủ các điều kiện: người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi UBND cấp xã, Ủy ban MTTQVN cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục; Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành; người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì UBND cấp xã lập biên bản.

Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất: trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế; Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện



cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế; Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản.

Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất: UBND cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; thực hiện phương án tái định cư trước khi thực hiện cưỡng chế; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất; Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện cưỡng chế theo phương án đã được phê duyệt; bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán; lực lượng Công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất; UBND cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thu hồi

đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất; cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban thực hiện cưỡng chế thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất khi Ban thực hiện cưỡng chế có yêu cầu.

### **2.3. Thực tiễn áp dụng các quy định bồi thường, hỗ trợ về đất trên địa bàn**

#### **2.3.1. Thực tiễn áp dụng các quy định bồi thường, hỗ trợ về tài sản**

Công tác bồi thường, GPMB là công việc nhạy cảm, phức tạp và khó khăn. Vấn đề đặt ra làm sao để cân bằng lợi ích giữa Người dân – Nhà nước – Doanh nghiệp đầu tư. Đây là công việc vừa đòi hỏi theo nguyên tắc nhưng cũng đòi hỏi tính linh hoạt, mỗi dự án có một điều kiện khác nhau có các yếu tố cụ thể khác nhau mà không theo khuôn mẫu nhất định.

Các chính sách về bồi thường, tái định cư của UBND tỉnh Kiên Giang thực hiện chung trên địa bàn tỉnh, không có chính sách đặc thù riêng cho huyện Phú Quốc. Vì vậy, xây dựng chế độ chính sách bồi thường, tái định cư cho huyện cũng là xây dựng chế độ chính sách của tỉnh.

Sau khi có Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, UBND tỉnh Kiên Giang đã ban hành quyết định số Số: 22/2015/QĐ-UBND ngày 17/6/2015 về bồi thường, GPMB và bố trí TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.

Trên cơ sở các quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành luật, UBND tỉnh Kiên Giang đã từng bước xây dựng và hoàn thiện chính sách bồi thường, tái định cư ngày càng thông thoáng và sát với tình hình thực tế đáp ứng được nguyện vọng của nhân dân.

Trên địa bàn huyện Phú Quốc do yêu cầu cần phải thực hiện công tác bồi thường, GPMB và bố trí TĐC nhiều nên đã tiến hành lập Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng.

Trong giai đoạn 2005-2013, huyện Phú Quốc đã chấp thuận cho 137 dự án đầu tư (theo Luật Đất đai 2003), trong số đó, có 67 dự án đã được tiến hành triển khai. Với việc nhiều dự án lớn được triển khai, đã có 8.321 hộ dân và cơ quan, tổ chức bị thu hồi đất với tổng diện tích là trên 32 triệu m<sup>2</sup>, số tiền chi trả bồi thường, hỗ trợ là hơn 2 ngàn tỷ đồng. Ngoài ra, để phục vụ cho công tác tái định cư cho cư dân, huyện đã cấp 503 nền cho 483 hộ, 46 nhà cho 36 hộ.

Trong 2 năm tiếp theo, huyện tiến hành GPMB cho nhiều dự án lớn như sân bay Phú Quốc, dự án Hồ nước Dương Đông, Trạm cấp nước Suối Lớn,... thu hồi trên 2.7 triệu m<sup>2</sup> đất từ 935 hộ dân và cơ quan tổ chức với tổng số tiền chi BT là 671 tỷ đồng, cấp 307 nền tái định cư cho 268 hộ, 27 nhà cho 26 hộ, 44 nhà tạm cư cho 40 hộ.

### ***2.3.2. Kết quả đạt được và những vướng mắc còn tồn tại***

*Những kết quả đạt được trong pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất, xác định giá hiện nay*

Sau khi Luật Đất đai 2013 ra đời thay thế Luật Đất đai 2003, Chính phủ đã ban hành các Nghị định đã thể hiện được tính khả thi và vai trò tích cực của các văn bản pháp luật. Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành được xây dựng trên cơ sở quan điểm chỉ đạo sau:

*Một là*, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành phù hợp với quan điểm, cương lĩnh, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Đảng; bảo đảm ổn định chính trị - xã hội; phù hợp với đường lối đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế.

*Hai là, cơ chế xác định giá đất bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Xây dựng cơ chế và có những giải pháp để đất đai trở thành nguồn lực cho sự phát triển của đất nước. Sử dụng hiệu quả các công cụ về giá, thuế trong quản lý đất đai nhằm khắc phục tình trạng đầu cơ, tham nhũng, lãng phí.*

*Ba là, đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt; là tài sản, nguồn lực to lớn của đất nước, quyền sử dụng đất là hàng hoá đặc biệt. Khai thác, sử dụng hợp lý, hiệu quả và tiết kiệm tài nguyên đất.*

*Bốn là, bảo đảm tính thống nhất và đồng bộ giữa quy định của Luật đất đai với các luật khác có liên quan, giữ vững nguyên tắc pháp chế và tính nghiêm minh của pháp luật về đất đai, hạn chế các quy định mang tính chất hợp thức hóa vi phạm. Đảm bảo thống nhất quản lý nhà nước về đất đai từ Trung ương đến cơ sở, tập trung đầu mối để nâng cao vai trò của đại diện chủ sở hữu trong việc quản lý, sử dụng đất đai. Tăng cường trách nhiệm và nghĩa vụ của mọi thành viên trong xã hội đối với việc quản lý và sử dụng đất.*

Nhờ những cải thiện về quy định pháp luật về thu hồi đất, định giá đất, chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tạo hành lang pháp lý cho nhà đầu tư yên tâm bỏ vốn thực hiện dự án đã giúp cho đất nước ta xây dựng cơ sở vật chất, phát triển kết cấu hạ tầng, xây dựng khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, các dự án trọng điểm của Nhà nước, cũng như góp phần chuyển đổi cơ cấu nền kinh tế, nâng cao đời sống cho người dân.

*Những khó khăn, vướng mắc trong công tác thực hiện Luật Đất đai 2013 tại huyện Phú Quốc:*

Về Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất:

Nhìn chung, việc Bồi thường khi NN THĐ đã được quy định rất rõ trong LDD 2013 và Nghị quyết 47. Căn cứ vào các quy định của Pháp luật cùng với Nghị quyết 22/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang, huyện

Phú Quốc đã triển khai thực hiện việc Bồi thường khá tốt, nhận được sự đồng thuận cao của nhân dân, đặc biệt là trong việc Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở, Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, Bồi thường thiệt hại về tài sản,... Tuy nhiên vẫn tồn tại một số vướng mắc như sau:

Thứ nhất, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, hiện nay việc bồi thường chủ yếu bằng tiền. Nguyên nhân là do trên địa bàn huyện Phú Quốc không đủ quỹ đất cùng loại để bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân. Việc nhận BT bằng tiền không được sự đồng thuận cao của người dân vì đất đai nông nghiệp không chỉ là tài sản mà còn là tư liệu sản xuất của người nông dân, họ cần đất để sản xuất đem lại thu nhập hàng năm để nuôi sống gia đình, trong khi đó, với số tiền BT khi nhận được thường là thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường, người nông dân nếu muốn mua lại một mảnh đất tương đương để canh tác thì thường phải bỏ ra gấp 2,3 lần số tiền BT nhận được. Bên cạnh đó, việc chuyển đổi nghề cho người dân bị THĐ nông nghiệp thật sự rất khó khăn vì đa phần họ là những người có trình độ thấp, khó tiếp thu những kiến thức, kỹ thuật mới khi được đào tạo; việc khởi nghiệp kinh doanh mới cũng gặp rủi ro cao do thiếu kinh nghiệm trong lĩnh vực khác. Chưa kể đến việc nhận BT bằng tiền cũng gây ra các vấn đề tiêu cực về mặt xã hội, chẳng hạn, một bộ phận người nông dân chưa từng có số tiền lớn, nay nhận được tiền BT đất thì chỉ lo tiêu xài, ăn chơi, đến khi tiền hết, đất canh tác không còn thì lâm vào cảnh trắng tay, phải đi ở nhờ, làm thuê kiếm sống qua ngày, cuộc sống cơ cực hơn rất nhiều so với khi chưa bị THĐ.

Thứ hai, việc BT khi NN THĐ nông nghiệp cũng gặp vướng mắc khi xét đến vấn đề chỗ ở của người dân. Vì hiện nay, đa phần người dân cất nhà ở luôn trên đất nông nghiệp họ đang canh tác, và nhiều thế hệ sống cùng nhau. Nay khi bị thu hồi, chỉ được BT về đất nông nghiệp, còn vấn đề chỗ ở thì chỉ là Hỗ trợ, nên nếu gia đình ít người, tiền BT đất nhiều thì còn có thể mua được một mảnh đất để ở, ngược lại nhà đông người thì vô cùng khó khăn.

Thứ ba, việc Bồi thường chi phí di chuyển của tỉnh Kiên Giang nói chung và của huyện Phú Quốc nói riêng còn bất cập và thiếu thực tế khi đưa ra con số cụ thể để tính bồi thường chung để áp dụng cho toàn đảo. Bởi vì khoảng cách là khác xa nhau giữa các điểm di chuyển trên đảo.

Về Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Huyện Phú Quốc đang đối mặt với một số khó khăn vướng mắc như sau:

Thứ nhất, về việc chuyển đổi nghề, người dân bị THĐ gặp rất nhiều khó khăn khi lựa chọn hướng chuyển đổi nghề, nhiều hộ vẫn lung túng chọn nghề sau khi đã nhận được tiền BT. Trong khi đó chính quyền địa phương cũng lúng túng trong việc xác định nghề để tổ chức đào tạo, cho học nghề.

Thứ hai, số lượng các doanh nghiệp, cơ sở kinh doanh trên địa bàn chưa nhiều và tiếp nhận số lượng lao động chuyển đổi nghề còn rất hạn chế. Nguyên nhân là do lượng lao động này thiếu tay nghề, kỹ năng và trình độ thấp, không đáp ứng được nhu cầu của doanh nghiệp.

Thứ ba, mức hỗ trợ tiền thuê nhà ở tạm chờ TĐC khá thấp., cụ thể sẽ được trình bày trong phần tiếp.

Về Tái định cư khi Nhà nước Thu hồi đất.

Hiện nay, địa phương đang đối mặt vấn đề khá lớn về TĐC cho người dân và hộ gia đình khi THĐ, nguyên nhân là do thiếu quỹ đất. Từ đó dẫn đến nhiều khó khăn cho người dân về chỗ ở, công việc sản xuất kinh doanh bị trì trệ, tình trạng này càng kéo dài thì sự bất bình của người dân càng lên cao, gây khó khăn cho công tác GPMB. Thêm vào đó, việc phải chờ nhà TĐC kéo dài, nhưng mức hỗ trợ tiền thuê nhà chờ TĐC khá thấp so với mặt bằng giá thuê nhà trên địa bàn, cụ thể: hỗ trợ 1 triệu đồng/ hộ cho hộ có 4 nhân khẩu trở xuống, thêm 1 nhân khẩu thì thêm 250.000 đồng/tháng. Mức hỗ trợ này là thiếu hợp lý khi giá thuê thấp nhất trên địa bàn hiện là 1.2 triệu/ tháng và chưa bao gồm điện, nước.

## **Kết luận Chương 2**

Hiện nay Phú Quốc, Kiên Giang đã trở thành Khu Kinh tế và đang là điểm nóng về phát triển kinh tế – xã hội, thu hút đầu tư. Theo quy định hầu hết toàn bộ dự án phát triển kinh tế – xã hội tại Phú Quốc đều thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và cho nhà đầu tư thuê đất thực hiện dự án. Tuy nhiên quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất rất nhiều và phức tạp, một số người dân không hiểu hết quy định nên không tự bảo vệ tốt quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

### **Chương 3**

## **MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÀ KIẾN NGHỊ NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN PHÚ QUỐC**

### **3.1. Sự cần thiết phải hoàn thiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất**

#### ***3.1.1. Dự báo nhu cầu thu hồi đất tại huyện Phú Quốc***

Việc trở thành một trong 3 đặc khu kinh tế đầu tiên của Việt Nam đem đến cho đảo ngọc cơ hội thu hút đầu tư phát triển kinh tế biển, logistics và du lịch nghỉ dưỡng. Đón cơ hội đặc khu kinh tế, việc đầu tư sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng ở những vị trí đặc địa, giàu tiềm năng tại các địa bàn Phú Quốc, Vân Đồn, Bắc Vân Phong đang được xem là “mục tiêu” sẵn đón hàng đầu. Tuy chủ trương thành lập đặc khu hiện vẫn chờ Quốc hội thông qua giữa năm 2018 nhưng các địa phương được lựa chọn trở thành đặc khu kinh tế đã nhanh chóng thu hút lượng vốn đầu tư lớn. Đến nay, Phú Quốc, tính đến thời điểm này, đảo ngọc đã thu hút được hơn 337.000 tỷ đồng (tương đương khoảng 16,7 tỷ USD) vốn đầu tư.[34].

#### ***3.1.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật và cơ chế thực thi***

Đến nay, Luật đất đai năm 2013, đã đưa ra những quy định để cố gắng giải quyết những vướng mắc, bất cập, đáp ứng được các mục tiêu nêu trên. Theo đó, Luật đã dành 13 Điều (từ Điều 74 đến Điều 87) để quy định về nhiều vấn đề, như: quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, phát triển kinh tế - xã hội; bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi



ích quốc gia, công cộng, phát triển kinh tế - xã hội; bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo... Đặc biệt, Luật đã dành một Điều quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định mà phải di chuyển cả một cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng; các dự án thu hồi đất liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đối với các dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Chính phủ có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó...

Những quy định nêu trên cho thấy, Luật Đất đai 2013, đã đặc biệt quan tâm tới sinh kế của người có đất bị thu hồi thông qua cơ chế bồi thường bằng đất, bằng nhà, bằng tiền; quy định hỗ trợ ổn định cuộc sống tại nơi tái định cư; nâng mức bồi thường đất nông nghiệp, chú trọng đào tạo nghề để chuyển đổi nghề nghiệp cho người nông dân... Tuy nhiên, một số quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Luật này cho thấy vẫn chưa giải quyết được triệt để những vướng mắc, bất cập, đáp ứng được yêu cầu thực tế. Do vậy, để bảo đảm tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi đất, xin đề xuất một số nội dung sau đây:

*Một là, Luật đất đai (sửa đổi) cần xem xét bồi thường về đất không chỉ với tư cách là tài sản mà còn là tài nguyên và tư liệu sản xuất.*

Luật đất đai, vẫn giữ nguyên tắc khi Nhà nước lấy đất thì bồi thường bằng đất cùng loại, nếu không có đất cùng loại thì bồi thường bằng tiền với giá trị tương đương. Cách tiếp cận này xuất phát từ quan niệm đơn giản coi đất đai là tài sản có thể được trả thay bằng tiền bồi thường để mua được một thửa đất tương đương.

Trên thực tế, ngoài ý nghĩa là tài sản, đất đai còn là tài nguyên thiên nhiên, tư liệu sản xuất và nguồn sống của con người. Vì đất là tư liệu sản xuất của người bị thu hồi đất nên nhà đầu tư ngoài việc bồi thường giá trị như một tài sản còn phải bồi thường về thu nhập, sinh kế cho người mất đất. Nếu chỉ là khoản hỗ trợ trong một thời gian nhất định thì coi như đã phó mặc việc tìm sinh kế mới cho người mất đất. Do đó, thay vì phó mặc gánh nặng hỗ trợ đào tạo nghề đối với người mất đất cho Nhà nước, nhà đầu tư cần phải được yêu cầu cùng bàn bạc với người mất đất về cơ hội tìm sinh kế mới cho họ; đồng thời, nhà đầu tư phải chi trả cho người mất đất một khoản tiền tương ứng với mức thu từ sử dụng đất trước đây cho tới khi người bị mất đất có nguồn thu nhập mới và theo nguyên tắc, càng để lâu, chi phí bồi thường càng lớn để bắt buộc nhà đầu tư không thể trì hoãn. Theo nguyên tắc này, nhà đầu tư cần nghiên cứu rất kỹ lưỡng đất đai trong bài toán đầu tư để chi phí ít nhất, chính quyền địa phương cũng khó đánh đổi mọi giá cho sự phát triển, như vậy chắc chắn sẽ giảm được tham nhũng từ đất đai và bảo vệ được nguồn lực đất đai.

*Hai là, cần đa dạng hóa hình thức bồi thường trên cơ sở nâng cao đồng thuận xã hội.*

Hình thức bồi thường theo pháp luật hiện hành thiếu sự đồng thuận của người dân đang dẫn đến khiếu kiện về đất đai ngày càng nhiều. Trên thế giới, hầu hết các nước có nhiều phương thức bồi thường linh hoạt để đạt được sự đồng thuận xã hội cao. Hai cơ chế điển hình là “chia sẻ lợi ích” và “góp đất, điều chỉnh lại đất đai” thường được áp dụng. Theo đó, để tạo nguồn vốn phát triển cho địa phương, tạo quan hệ đối tác dài hạn giữa nhà đầu tư và cộng đồng dân cư địa phương, các nước thường áp dụng cơ chế “chia sẻ lợi ích”. Hình thức chia sẻ gồm: giảm giá cung cấp điện, nước cho dân cư địa phương; chuyển một phần nguồn thu ngân sách nhà nước cho chính quyền địa phương và chia sẻ nguồn thu cho những người bị ảnh hưởng; chính quyền địa phương

được bình đẳng với chủ đầu tư tham gia vào các quyết định vận hành dự án; tạo điều kiện cho địa phương để phát triển hạ tầng, đào tạo nghề, tạo việc làm mới trong khu vực phi nông nghiệp; địa phương được thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ dự án; khôi phục và phát triển đời sống của cư dân địa phương; đóng góp cho phát triển hạ tầng cho cộng đồng địa phương... Do vậy, dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) cần tiếp nhận cơ chế “chia sẻ lợi ích” để áp dụng vào phương thức bồi thường, hỗ trợ cho người dân khi triển khai các dự án khai thác tài nguyên thiên nhiên như thủy điện, khai khoáng... và giao cho Chính phủ hướng dẫn thực hiện.

Về cơ chế “góp đất và điều chỉnh lại đất đai”, đây là một phương thức quản lý và giải quyết tài chính trong phát triển đô thị, đã được áp dụng rộng rãi ở hầu hết các nước phát triển, các nước công nghiệp mới và hiện nay đang được áp dụng ở nhiều nước Đông Nam Á như Indonesia, Malaysia, Thái Lan... Nội dung của phương thức này là cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thực hiện dự án góp đất và điều chỉnh lại đất đai tại một địa điểm nhất định khi chuyển đất đang sử dụng sang phát triển khu đô thị mới, chỉnh trang khu đô thị cũ với một quy hoạch hạ tầng, khu dân cư, khu công cộng, các cơ sở sản xuất kinh doanh... theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Khi quy hoạch, cần căn cứ vào số lượng người đang sử dụng đất để bố trí trả lại cho họ diện tích đất đô thị tương ứng sao cho giá trị đất đô thị nhận được phải cao hơn giá trị đất họ sử dụng trước đó và diện tích đất còn lại được đưa ra đấu giá để có kinh phí thực hiện toàn bộ dự án. Quy hoạch này được cộng đồng những người đang sử dụng đất thảo luận và đồng thuận trong triển khai dự án. Theo phương thức này, người mất đất luôn tham gia vào dự án phát triển, không bị đứng ngoài cuộc như hiện nay, cùng người dân địa phương trở thành động lực chính cho sự phát triển đô thị. Do vậy, Luật cần tiếp nhận “cơ chế góp đất và điều chỉnh lại đất đai” để áp dụng vào phương thức bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư cho các dự án xây dựng khu đô thị mới và chỉnh trang khu đô thị cũ và giao cho Chính phủ hướng dẫn thực hiện...

*Ba là, nâng cao sự đồng thuận của người dân đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.*

Để phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do cơ quan có thẩm quyền đưa ra phù hợp, nhận được sự đồng thuận của người dân; bảo đảm việc hỗ trợ được khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định, cần bổ sung nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Điều 74 của Luật như sau: “*Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt khi đạt được ít nhất 70% ý kiến đồng ý của những người tham gia ý kiến từ cộng đồng dân cư địa phương*”.

### **3.2 Giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.**

#### **3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.**

*Xác định và giải quyết hài hòa mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và người hưởng lợi từ việc thu hồi đất trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*

Hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường, GPMB nói riêng phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ về nội dung của các quy định; cụ thể:

*Thứ nhất*, cần sửa đổi, bổ sung quy định giá đất bồi thường được xác định tại thời điểm bồi thường thay thế quy định hiện hành giá đất bồi thường được xác định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất; việc xác định thời điểm bồi thường là thời điểm có quyết định thu hồi là chưa hợp lý và chưa phù hợp với thực tế; vì các lý do sau đây: *Một là*, trong việc bồi thường, giải tỏa, đa số các khiếu nại của người dân liên quan

đến giá đất. Theo quy định hiện hành, người dân được bồi thường theo phương án do cơ quan nhà nước phê duyệt khi có quyết định thu hồi đất. Tuy nhiên, từ lúc có quyết định thu hồi đất cho đến khi cơ quan chức năng hoàn thành thủ tục để người dân nhận tiền bồi thường có khi là 3 năm hoặc 5 năm. Khi đó, giá đất tại thời điểm nhận tiền bồi thường đã khác xa so với giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Vì vậy, người bị thu hồi đất luôn chịu thiệt thòi. Trong những năm đó, giá đất và cả chính sách bồi thường về đất đai đã thay đổi, đồng tiền giảm giá trị, cơ hội đầu tư kinh doanh hay có nhà ở của người dân cũng bị mất ... *Hai là*, việc thu hồi đất nông nghiệp chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (đặc biệt là xây dựng các khu đô thị, xây dựng khu nhà ở thương mại); người bị thu hồi đất chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp (thông thường giá đất này rất thấp chỉ vài chục ngàn đến vài trăm ngàn đồng/m<sup>2</sup>). Sau đó, diện tích đất này được giao cho các công ty kinh doanh xây dựng nhà ở. Họ tiến hành san lấp nền và xây dựng nhà để bán. Mỗi m<sup>2</sup> đất lúc này có giá trị lên đến vài triệu hoặc vài chục triệu đồng. Người bị thu hồi đất có sự so sánh về sự chênh lệch giữa giá đất mình được bồi thường với giá đất mà các chủ đầu tư bán cho người mua nhà: Giá đất được bồi thường quá thấp trong khi giá đất sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp lại quá cao. Người nông dân cho rằng dường như mình bị “ăn cướp” đất và không được lợi gì từ việc bị thu hồi đất nên đã phát sinh tranh chấp, khiếu kiện kéo dài. Để khắc phục những bất cập này, theo chúng tôi nên sửa đổi quy định về thời điểm tính giá bồi thường cho người sử dụng đất khi bị Nhà nước thu hồi đất theo giải pháp sau đây:

1. Nên quy định việc tính giá bồi thường theo thời điểm trả tiền bồi thường trên thực tế;
2. Đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của nông dân thì ngoài việc họ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm thu hồi cần

quy định một tỷ lệ hỗ trợ nhằm để thưởng khuyến khích đối với những người bị thu hồi đất chấp hành nghiêm chỉnh, nhanh chóng việc bàn giao mặt bằng cho các nhà đầu tư. Khoản hỗ trợ này được trích từ khoản chênh lệch giữa giá đất bồi thường với giá đất sau khi đã chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp. Ví dụ: Người bị thu hồi đất nông nghiệp được bồi thường theo giá đất nông nghiệp 200.000 đồng/m<sup>2</sup>. Sau đó, đất này được giao cho nhà đầu tư xây dựng nhà ở chung cư thương mại và được bán 10 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Khoản thưởng cho người bị thu hồi đất nghiêm chỉnh chấp hành việc bàn giao mặt bằng được trích từ sự chênh lệch giữa 2 loại giá đất này là 9.8 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Có như vậy mới hy vọng tạo thêm nhiều sự đồng thuận và giảm các khiếu kiện liên quan đến việc bồi thường đất; do người bị thu hồi đất được hưởng lợi từ việc thu;

*Thứ hai*, bên cạnh các quy định hiện hành về giải quyết vấn đề công ăn, việc làm bảo đảm đời sống của người nông dân bị mất đất sản xuất; Nhà nước nên xây dựng, bổ sung quy định về việc thành lập quỹ trợ cấp thất nghiệp, quỹ giải quyết việc làm cho người nông dân bị mất đất nông nghiệp. Một phần kinh phí để thành lập các quỹ này do các doanh nghiệp được hưởng lợi từ việc thu hồi đất của người nông dân đóng góp;

*Thứ ba*, bổ sung các quy định về điều tiết một phần địa tô chênh lệch được tạo ra từ việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang các mục đích khác cho người bị thu hồi đất được hưởng;

### ***3.2.2. Tiếp tục sửa đổi, bổ sung các quy định, chính sách về Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.***

Bên cạnh yêu cầu cần hoàn thiện Pháp luật, các quy định, chính sách kèm theo cũng cần sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tế của địa phương, cụ thể:

Về Bồi thường: như đã phân tích từ trên, chính sách BT cho đất nông nghiệp bị thu hồi, trong trường hợp cá nhân, hộ gia đình không có nơi nào để

ở sẽ được xét cho mua đất TĐC, nhưng thực tế là giá BT thấp, người dân không mua được suất TĐC, nên có thể điều chỉnh chính sách, cụ thể: với phần chênh lệch giữa số tiền BT đất người dân nhận được và giá suất TĐC, hộ dân sẽ được tạo điều kiện vay với phương thức trả chậm không lãi suất. Hoặc Nhà nước có thể ban hành chính sách cho những hộ dân này vay tiền mua suất TĐC theo hình thức tín chấp, thời hạn kéo dài từ 15 – 20 năm. Có như vậy người dân mới có cơ hội ổn định cuộc sống.

Ngoài ra, chính sách Bồi thường chi phí di chuyển của tỉnh Kiên Giang khi áp một con số cụ thể cho toàn huyện là chưa sát với thực tế khi khoảng cách các điểm di chuyển là khác nhau rất nhiều. Quy định này cần cụ thể hơn cho từng quãng đường.

Về Hỗ trợ: mức hỗ trợ cho các hộ dân, cá nhân đang chờ nhà TĐC còn quá thấp. Việc điều chỉnh quy định này là cần thiết để giúp người dân yên tâm giao đất, ở tạm để chờ nhà ở, cụ thể, quy định này cần bổ sung thêm các trường hợp người dân chứng minh được chi phí ở nhà tạm cao hơn mức Nhà nước hỗ trợ thì duyệt bổ sung hỗ trợ.

Về tái định cư: UBND tỉnh Kiên Giang cần xem xét lại giá suất TĐC được quy ra bằng tiền để hỗ trợ cho người dân khi họ có thể tự lo chỗ ở. Với giá quy ra tiền hiện nay thì người dân cần bù thêm từ 2 – 5 lần mới có thể mua được nền đất tương đương. Bên cạnh đó, cần quan tâm hơn nữa đến chất lượng nhà TĐC và khu TĐC không chỉ bảo đảm về chỗ ở mà còn tạo môi trường quen thuộc, đảm bảo an ninh trật tự, ... để người dân yên tâm ở và xây dựng cuộc sống mới.

### **3.3. Giải pháp tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.**

Trên cơ sở nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, việc hoàn thiện những quy định pháp

luật này nhằm giải quyết bài toán tạo lập quỹ đất cho công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa bảo đảm sự phát triển bền vững cần dựa trên những định hướng cơ bản sau đây:

*Thứ nhất*, hoàn thiện pháp luật về bồi thường, GPMB phải dựa trên quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước;

*Thứ hai*, hoàn thiện pháp luật về bồi thường, GPMB phải dựa trên cơ sở giải quyết hài hòa mối quan hệ về lợi ích kinh tế giữa Nhà nước, chủ đầu tư và người bị thu hồi đất;

*Thứ ba*, hoàn thiện pháp luật về bồi thường, GPMB phải chú trọng đảm bảo công ăn việc làm, đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp; giải quyết vấn đề tái định cư, vấn đề an sinh xã hội cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất khác để giao cho họ tiếp tục sản xuất;

*Thứ tư*, hoàn thiện pháp luật về bồi thường, GPMB phải gắn với việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa; phân công lại lao động ở khu vực nông thôn; mở mang ngành nghề mới tăng thu nhập cho người nông dân;

*Thứ năm*, hoàn thiện pháp luật về bồi thường, GPMB phải dựa trên quan điểm giá đất do Nhà nước bồi thường, người bị thu hồi đất có thể mua được chỗ ở mới tương đương, có thể tốt hơn chỗ ở cũ; chú trọng đến việc bố trí tái định cư tại chỗ; bóc tách phần chính sách xã hội ra khỏi giá đất bồi thường;

*Thứ sáu*, hoàn thiện pháp luật về bồi thường, GPMB phải dựa trên nguyên tắc công khai, minh bạch, bình đẳng và đúng pháp luật; tạo lập cơ chế để người dân có thể tham gia bàn bạc, đóng góp ý kiến vào toàn bộ quá trình



thu hồi đất, bồi thường, GPMB nhằm tạo sự đồng thuận của xã hội với việc thu hồi đất của Nhà nước;

*Thứ bảy*, hoàn thiện pháp luật về bồi thường, GPMB theo hướng chuyển việc bồi thường, GPMB từ cơ chế hành chính do các cơ quan công quyền thực hiện sang cơ chế kinh tế do Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc doanh nghiệp làm dịch vụ bồi thường, GPMB thực hiện;

*Thứ tám*, hoàn thiện pháp luật về bồi thường, GPMB phải dựa trên sự nghiên cứu, tham khảo có chọn lọc những kinh nghiệm bổ ích của nước ngoài về vấn đề này.

## KẾT LUẬN

Hiện nay, trên địa bàn huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang công tác bồi thường, hỗ trợ và bố trí TĐC đã, đang và tiếp tục diễn ra một cách nhanh chóng, với quy mô rộng lớn phủ khắp toàn huyện đảo và có tác động trực tiếp đến đời sống của người dân, ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Hệ thống văn bản hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường, HT và bố trí TĐC ngày càng hoàn thiện, quy định chi tiết, cụ thể về xác định đối tượng, nguyên tắc đền bù đất đai và các tài sản trên đất, đảm bảo được tính công bằng, hợp lý trong việc xác định mức giá đền bù, giúp cơ quan thực thi thuận lợi trong công việc, hạn chế được nhiều sai sót là cơ sở để giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện.

Về công tác tổ chức và trình tự thực hiện: Tiến hành theo một quy trình có sẵn với sự tham gia đầy đủ của các bên có liên quan.

Việc xác định đối tượng và điều kiện bồi thường: Hội đồng bồi thường thực hiện tương đối tốt nhưng vẫn gặp nhiều khó khăn do công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn còn chưa chặt chẽ, giá đất tăng quá nhanh, lúc nào người bị thu hồi đất cũng phải chịu thiệt thòi.

Giá bồi thường: UBND tỉnh quy định chưa sát với giá thị trường, chỉ đạt khoảng từ 50-60 % giá trị chuyển nhượng thực tế. Giá trị bồi thường đất thấp đặc biệt là đối với đất nông nghiệp nên có sự so sánh quyền lợi giữa những người có đất bị thu hồi và giá đất do dự án bán ra (lợi nhuận thuộc về nhà đầu tư).

Chính sách hỗ trợ: Thực hiện tương đối tốt, tuy nhiên cần phải quan tâm hơn nữa đến đời sống của người dân bị thu hồi đất, vì họ không có nghề nghiệp, khó kiếm việc làm, không có điều kiện đầu tư kinh doanh.

Chính sách tái định cư: Thực hiện công bằng và công khai, cơ sở hạ tầng được đầu tư tương đối đồng bộ. Tuy nhiên, nhiều khu tái định cư còn

tạm bợ, không có các dịch vụ tiện ích, người dân vào ở khu tái định cư không biết làm gì để sống, do vậy họ nhận nhà rồi lại sang bán, rồi đi ở nhà thuê nhà trọ để tiện kiếm sống, cuộc sống hết sức bấp bênh.

Căn cứ vào kết quả nghiên cứu và tình hình thực tế của địa phương, chúng tôi xin đưa ra một số kiến nghị như sau:

- UBND tỉnh Kiên Giang, UBND huyện Phú Quốc cần tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai làm cơ sở thuận lợi cho việc xác định đối tượng, điều kiện bồi thường và đo đạc khảo sát lập phương án bồi thường cho chính xác, hạn chế các khiếu kiện phải giải quyết nhiều lần gây mất niềm tin cho nhân dân.

- UBND tỉnh Kiên Giang xây dựng khung giá bồi thường phù hợp với điều kiện thực tế tại thời điểm thu hồi đất. Xây dựng bảng giá đất phải phù hợp với giá thị trường, đảm bảo sự công bằng cho người bị thu hồi đất.

- Cần đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ chuyên trách trong lĩnh vực quản lý đất đai, bồi thường giải tỏa giỏi về chuyên môn, có phẩm chất đạo đức, có tâm với nghề và có phương pháp dân vận khéo tạo được niềm tin cho Nhân dân.

- Chính quyền và các cơ quan tham mưu cần quan tâm hơn nữa tới chính sách hỗ trợ về giải quyết việc làm, đào tạo nghề, bố trí tái định cư để ổn định đời sống cho người bị thu hồi đất. Việc lập phương án bồi thường GPMB cần được thực hiện theo đúng trình tự, dân chủ công khai, đúng chế độ chính sách.

- Các cấp chính quyền, các cơ quan chuyên môn, các đoàn thể cần đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai cho Nhân dân, vận động Nhân dân nghiêm chỉnh thực hiện quyết định thu hồi đất, để góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại địa phương..

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bách khoa toàn thư mở Wikipedia, *Bất động sản*, [https://vi.wikipedia.org/wiki/B%E1%BA%A5t\\_%C4%91%E1%BB%99ng\\_s%E1%BA%A3n](https://vi.wikipedia.org/wiki/B%E1%BA%A5t_%C4%91%E1%BB%99ng_s%E1%BA%A3n), truy cập ngày 20/2/2018.
2. Bộ Giáo dục và Đào tạo (1998), *Đại từ điển tiếng việt*, Trung tâm ngôn ngữ và văn hóa Việt Nam, Nxb Văn hóa - Thông tin Hà Nội.
3. Bộ Tài Chính (2004), *Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất*.
4. Bộ Tài chính (2004), *Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất*.
5. Bộ Tài chính (2005), *Thông tư số 80/2005/TT-BTC ngày 15/9/2005 Hướng dẫn việc tổ chức mạng lưới thống kê và điều tra, khảo sát giá đất, thống kê báo cáo giá các loại đất theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất*.
6. Bộ Tài chính (2007), *Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP*.
7. Bộ Tài chính (2010), *Thông tư số 57/2010/TT-BTC ngày 16/4/2010 quy định việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*.

8. Bộ Tài chính (2014), *Thông tư số 37/2014/TT-BTC ngày 30/6/2014 của Bộ Tài chính quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi NNTHĐ.*

9. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2007), *Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.*

10. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2009), *Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, TĐC và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.*

11. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.*

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

13. Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường (2008), *Thông tư Liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 hướng dẫn thực hiện một số Điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.*

14. Đào Trung Chính (2010), *Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Kinh nghiệm quốc tế và bài học áp dụng vào Việt Nam*, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, (24, 110), tr.18.

15. Chính phủ (1994), *Nghị định số 87/1994/NĐ-CP ngày 17/8/1994 ban hành khung giá các loại đất.*

16. Chính phủ (1994), *Nghị định số 90/1994/NĐ-CP ngày 17/9/1994 quy định về việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào các mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.*

17. Chính phủ (1998), *Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.*

18. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.*

19. Chính phủ (2004), *Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.*

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

21. Chính phủ (2004), *Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thủ tục sử dụng đất.*

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

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

24. Chính phủ (2007), *Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày*

16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

25. Chính phủ (2009), Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

26. Chính phủ (2010), Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

27. Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

28. Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất.

29. Chính phủ (2014), Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất.

30. Chính phủ (2014), Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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

32. Chính phủ (2014), Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 quy định về Khung giá đất.

33. Chính phủ (2017), Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 01/6/2017 Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

34. Cổng thông tin điện tử Đảo Phú Quốc, Tình hình kinh tế Phú Quốc, <http://phuquoc.gov.vn/ChinhQuyen/Baocaothongke/Tinhinhkinhtexahoi/tabid/280/ArticleID/836/CateID/106/View/Detail/language/vi-VN/Default.aspx>, truy cập ngày 18/1/2018.

35. Nguyễn Văn Diện (2006), “ *Pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất*” - Luận văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
36. Nguyễn Thị Dung (2009), *Chính sách bồi thường khi thu hồi đất của một số nước trong khu vực và Việt Nam*, Tạp chí Cộng sản, (số 11), tr.179.
37. Nguyễn Sỹ Đại và CTV (2004), *Hỏi đáp pháp luật về đất đai*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
38. Tô Văn Hải (2013), Đề tài nghiên cứu “*Pháp Luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất qua thực tiễn thi hành tại quận 12 thành phố Hồ chí Minh*” năm 2013, Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.
39. Nguyễn Ngọc Hiếu (2014), *Nghiên cứu việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong các dự án tại thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam*, Luận văn thạc sỹ nông nghiệp, Trường Đại học Nông lâm Huế.
40. Nguyễn Hải Nguyên (2015), *Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của một số dự án trên địa bàn thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình*, Luận văn thạc sỹ nông nghiệp, Trường Đại học Nông lâm Huế.
41. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai năm 1993*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
42. Quốc hội (1998), *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
43. Quốc hội (2001), *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2001*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
44. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai năm 2003*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
45. Quốc hội (2013), *Hiến pháp nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
46. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai năm 2013*, Nxb Hồng Đức – Hà Nội.



47. 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 hành tại thành phố Hà Nội*” Luận văn Thạc sĩ luật học, Đại học quốc gia Hà Nội;

48. Nguyễn Văn Thiện (2015), *Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại dự án nâng cấp mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam*, Luận văn thạc sĩ quản lý đất đai, Đại học Nông lâm Huế.

49. Phạm Thu Thủy (2014), *Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ luật học. Đại học Luật Hà Nội.

50. Trường đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển giải thích thuật ngữ Luật học*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.

51. Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang (2015 ), *Quyết định ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang*, ngày 17/06/2015

52. Trần Cao Hải Yến (2014), *Thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.