

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

THÁI MINH TUẤN

**THU HỒI ĐẤT TỪ THỰC TIỄN QUẬN THANH XUÂN,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Luật Hiến pháp và Luật Hành chính

Mã số : 60 38 01 02

LUẬN VĂN THẠC SỸ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

PGS.TS. Vũ Thư

Hà Nội - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Ngoài sự giúp đỡ của Phó Giáo sư- Tiến sĩ Vũ Thư, Trưởng bộ môn Luật Hiến pháp và Luật Hành chính, Khoa Luật- Học viện Khoa học xã hội, luận văn này là sản phẩm của quá trình tìm tòi, nghiên cứu và trình bày của tác giả về đề tài luận văn. Mọi số liệu, quan điểm, quan niệm, phân tích, kết luận của các tài liệu và các nhà nghiên cứu khác được trích dẫn theo đúng quy định.

Vì vậy, tác giả xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng mình.

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2016

Tác giả

Thái Minh Tuấn

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ THU HỒI ĐẤT THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM.....	7
1.1. Khái niệm, đặc điểm và ý nghĩa của việc thu hồi đất.....	7
1.2. Khái quát về tổ chức và hoạt động thu hồi đất.....	10
1.3. Các yếu tố tác động đến hiệu quả của việc thu hồi đất.....	26
Chương 2: THỰC TRẠNG THU HỒI ĐẤT TẠI QUẬN THANH XUÂN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	30
2.1. Điều kiện tự nhiên và xã hội ảnh hưởng đến việc thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.....	30
2.2. Cơ sở pháp lý của việc thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	35
2.3. Thực tiễn thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.....	40
Chương 3: QUAN ĐIỂM VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THU HỒI ĐẤT TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY.....	54
3.1. Nhu cầu nâng cao hiệu quả thu hồi đất.....	54
3.2. Các quan điểm nhằm nâng cao hiệu quả thu hồi đất	55
3.3. Các giải pháp về nâng cao hiệu quả thu hồi đất.....	59
KẾT LUẬN.....	67
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	69
PHỤ LỤC.....	73

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT TRONG LUẬN VĂN

XHCN	Xã hội chủ nghĩa
UBND	Ủy ban nhân dân
LĐĐ	Luật Đất đai
THĐ	Thu hồi đất
NSDD	Người sử dụng đất
SDD	Sử dụng đất
QSDD	Quyền sử dụng đất
QLNN	Quản lý nhà nước
QLDA	Quản lý dự án
NN	Nhà nước
QĐ	Quyết định
BT	Bồi thường
HT	Hỗ trợ
TĐC	Tái định cư

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Việt Nam đang trong quá trình hội nhập, phát triển kinh tế vì thế nhu cầu của Nhà nước về đất đai phục vụ cho lợi ích là rất lớn cho các trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Vì thế, việc thu hồi đất là cần thiết. Thu hồi đất không chỉ đơn giản là việc làm chấm dứt quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với một diện tích đất nhất định. Hoạt động này để lại những hậu quả về kinh tế- xã hội cần kịp thời giải quyết nhằm duy trì sự ổn định chính trị, xã hội. Thực tế cho thấy đây là công việc khó khăn, phức tạp và thường phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai gay gắt, nóng bỏng. Bởi lẽ, nó “đụng chạm” trực tiếp đến những lợi ích thiết thực không chỉ của người sử dụng đất mà còn của Nhà nước, của xã hội và lợi ích của các doanh nghiệp, các nhà đầu tư.

Theo báo cáo chưa đầy đủ của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, sau hơn 10 năm triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2003, tổng diện tích đất đã thu hồi là hơn 7.280.000 ha (trong đó có 5.360.000 ha đất nông nghiệp) của hơn 826.012 hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Nhìn chung, diện tích đất được thu hồi đã đáp ứng được mục tiêu phát triển kinh tế- xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh của địa phương; các quy định về thu hồi đất đã từng bước được điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp, bảo đảm tốt hơn quyền và lợi ích của người bị thu hồi đất. Việc tổ chức thực hiện thu hồi đất của Trung tâm phát triển quỹ đất bước đầu đã phát huy hiệu quả tốt, góp phần đáp ứng nhu cầu “đất sạch” để thực hiện cho các trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Tuy nhiên, việc thu hồi đất của các địa phương trong đó có quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội luôn đặt ra những thách thức mà trong quá trình thực thi luôn gặp lúng túng khi giải quyết. Trong đó, những quy định về thu hồi đất đã bộc lộ những hạn chế, bất cập. Một trong những vấn đề nổi cộm xuất phát từ những hạn chế của những quy định này đó là các khiếu kiện của người dân liên quan đến vấn

đề thu hồi đất. Bên cạnh đó, hàng loạt các dự án gặp phải sự phản đối quyết liệt của người dân, nhiều dự án bị chậm tiến độ khi không thực hiện được thu hồi đất.... ảnh hưởng đến đời sống và hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư và người dân trong vùng dự án.

Luật Đất đai năm 2013 đã được Quốc hội thông qua vào ngày 29 tháng 11 năm 2013 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Luật Đất đai năm 2013 có 14 chương với 212 điều, tăng 7 điều và 66 điểm so với Luật Đất đai năm 2003, đã thể chế hóa đúng và đầy đủ những quan điểm, định hướng nêu trong Nghị quyết số: 19/NQ- TW Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng, đồng thời khắc phục, giải quyết những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình thi hành Luật Đất đai năm 2003, đặc biệt là vấn đề thu hồi đất. Đến nay, Luật đất đai năm 2013 đã triển khai được hơn 02 năm, có thể đây là khoảng thời gian không dài cho việc đánh giá tính ổn định và tính phù hợp của một đạo luật, nhưng cũng đủ để các nhà nghiên cứu, chuyên gia, các cán bộ quản lý về đất đai và người dân, cộng đồng doanh nghiệp có những nhận định, đánh giá một cách tổng quan và thiết thực nhất, kịp thời nhất những thành công của Luật Đất đai năm 2013, cũng như những trở ngại, vướng mắc của Luật này trong quá trình triển khai thực hiện trên thực tế.

Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đang triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2013, các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của các Bộ và đặc biệt là các văn bản của UBND thành phố Hà Nội đối với đất đai nói chung và về vấn đề thu hồi đất nói riêng. Quá trình triển khai thu hồi đất cho thấy có nhiều thuận lợi và dễ triển khai hơn, các quy trình, thủ tục cũng được triển khai rút ngắn hơn. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai công tác này cũng đã và đang gặp phải những vướng mắc và trở ngại.

Hiện nay, các quan điểm lý luận về thu hồi đất bước đầu đã được nghiên cứu ở khía cạnh này hoặc khía cạnh khác. Tuy vậy, cho đến nay chưa có một công trình nào nghiên cứu một cách đầy đủ, toàn diện có tính hệ thống, để tạo cơ sở lý luận cho việc quản lý nhà nước về thu hồi đất.

Xuất phát từ thực trạng đó, tác giả đã lựa chọn đề tài: ***“Thu hồi đất từ thực tiễn quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội”*** để thực hiện Luận văn thạc sỹ với mong muốn nhận diện vấn đề thu hồi đất một cách sâu sắc, đa diện hơn và góp phần

vào việc cải thiện hiệu quả việc thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, các địa phương khác cũng như hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Nghiên cứu các tài liệu đã được công bố hiện hành liên quan đến vấn đề thực hiện thu hồi đất, có thể phân tích các nhóm sau:

Một là, nhóm các công trình liên quan đến thu hồi đất, có các công trình tiêu biểu sau:

- *Đề tài khoa học:*

+ *Nghiên cứu xã hội học về chính sách đền bù và tái định cư của Đặng Thái Sơn năm 2002.*

+ *Nghiên cứu, đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đề xuất các giải pháp đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất các dự án xã hội cơ sở hạ tầng chính trong đô thị của Đặng Thái Sơn, nghiệm thu năm 2007.*

- *Luận văn khoa học:*

+ *Quản lý Nhà nước về đất đai từ thực tiễn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Luận văn thạc sỹ của Nguyễn Bích Ngọc bảo vệ năm 2014.*

+ *Giải quyết khiếu nại về đất đai từ thực tiễn thành phố Hà Nội, Luận văn thạc sỹ của Nguyễn Minh Ngọc, bảo vệ năm 2014.*

+ *Chính sách pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất từ thực tiễn quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Luận văn thạc sỹ của Nguyễn Chu Hùng, bảo vệ năm 2015.*

Các công trình khoa học trên đây đề cập đến một số vấn đề lý luận liên quan đến thu hồi đất.

Hai là, các công trình khoa học liên quan đến thực hiện pháp luật trong một số lĩnh vực cụ thể.

Thực hiện chính sách pháp luật trong lĩnh vực cụ thể đã có nhiều luận văn, luận án đã được bảo vệ ở các cơ sở đào tạo, nhất là ở Học viện Khoa học Xã hội.

Nghiên cứu các công trình nghiên cứu cho thấy: ở góc độ lý luận và ở các góc độ khác nhau đã phân tích khoa học các khái niệm chính sách thực hiện pháp luật và thực hiện pháp luật khi nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, đến nay

chưa có công trình nào nghiên cứu chuyên sâu về thực hiện thu hồi đất ở quận Thanh Xuân. Mặc dù vậy, các công trình khoa học đã được công bố là tài liệu tham khảo có giá trị cho việc nghiên cứu và hoàn thiện cho bản luận văn này.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu:

Đề tài có mục đích đánh giá về mặt lý luận và thực tiễn hoạt động thu hồi đất ở quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và ở nước ta hiện nay.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu:

Đề tài có nhiệm vụ nghiên cứu:

- Tổng quan lý luận cơ bản về thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam.
- Phân tích thực trạng thu hồi đất trên địa bàn quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- Đề xuất các quan điểm và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thu hồi đất trong giai đoạn hiện nay từ thực tiễn quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

4. Đối tượng và nội dung nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu của đề tài là tổ chức và hoạt động của nhà nước về thu hồi đất.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về không gian: thu hồi đất trên địa bàn quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- Về thời gian: Từ năm 2009 đến năm 2015.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Luận văn được nghiên cứu trên cơ sở lý luận và phương pháp luận của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh và các quan điểm, đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam về thực hiện thu hồi đất ở nước ta hiện nay.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Các phương pháp nghiên cứu được tác giả sử dụng trong đề tài gồm:

- Phương pháp phân tích tài liệu thứ cấp: Tìm hiểu các nghiên cứu đã có trong lĩnh vực thu hồi đất, đánh giá các quan điểm của các tác giả, những điểm hợp lý và chưa hợp lý từ đó đưa ra các kiến giải theo cách tiếp cận của nhóm nghiên cứu;

- Phương pháp xã hội học: Thu thập các dữ liệu về thực trạng kết quả hoạt động xây dựng chính sách thu hồi đất; thu thập quan điểm, đánh giá của cán bộ trực tiếp làm công tác thu hồi đất, cán bộ trực tiếp xây dựng, hoạch định chính sách và trực tiếp người dân được hưởng chính sách; quan điểm và giải pháp của các đối tượng để nâng cao hiệu quả xây dựng và thực thi thu hồi đất.

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu, tác giả còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu như:

- + Phương pháp phân tích;
- + Phương pháp so sánh;
- + Thống kê dựa trên những tài liệu khảo sát;
- + Phương pháp so sánh và minh họa bằng các bảng biểu, tài liệu được sử dụng để góp phần nâng cao tính tin cậy trong các kết quả nghiên cứu.

Ngoài ra tác giả còn sử dụng một số phương pháp có tính chuyên môn như:

- + Phương pháp chuyên gia;
- + Phương pháp tổng hợp;
- + Sử dụng các phần mềm tin học để phân tích, tổng hợp dữ liệu.

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

Kết quả nghiên cứu của luận văn được thể hiện ở những nội dung chính sau:

- Tổng quan lý luận về thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam.
- Phân tích được thực trạng thu hồi đất trên địa bàn quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thu hồi đất trong giai đoạn hiện nay từ thực tiễn quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- Kết quả nghiên cứu của đề tài có thể sử dụng làm tài liệu tham khảo trong nghiên cứu QLNN về thu hồi đất và là tài liệu tham khảo cho các nhà quản lý trong thu hồi đất.

7. Cơ cấu luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, phụ lục và tài liệu tham khảo, nội dung đề tài được kết cấu thành ba Chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam.

Chương 2: Thực trạng thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Chương 3: Quan điểm và giải pháp nâng cao hiệu quả thu hồi đất trong giai đoạn hiện nay.

Chương 1
NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ THU HỒI ĐẤT
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

1.1. Khái niệm, đặc điểm và ý nghĩa của việc thu hồi đất

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của việc thu hồi đất

Giao đất, cho thuê đất là cơ sở làm phát sinh quan hệ pháp luật đất đai, phát sinh quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng, trái lại, 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 giải thích thuật ngữ Luật học, thu hồi đất được hiểu là việc:

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 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 [11, tr 132]

Khái niệm này chưa hẳn là một định nghĩa rõ ràng về thu hồi đất, mặc dù có đề cập các trường hợp thu hồi đất nhưng nội hàm của khái niệm này chưa bao quát hết các trường hợp thu hồi đất của Nhà nước.

Từ điển tiếng Việt cắt nghĩa thu hồi là “*thu về lại, lấy lại cái trước đó đã đưa ra, đã cấp phát hoặc bị mất vào tay kẻ khác*” [27, tr 924]. Như vậy, thu hồi đất là việc Nhà nước lấy lại QSDĐ đã giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng, hoặc lấy lại QSDĐ hiện do người khác lấn, chiếm đất của Nhà nước.

Trong quá trình xây dựng LĐĐ năm 2013, đã có khá nhiều quan điểm, ý kiến bàn luận về khái niệm pháp lý này. Có quan điểm cho rằng, thuật ngữ “thu hồi đất” chỉ thật sự phù hợp cho trường hợp: Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp LĐĐ và thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện. Bởi lẽ, khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

mặc dù không có quyền sở hữu nhưng người dân hoặc tổ chức đã được xác lập quyền sử dụng với ý nghĩa là quyền tài sản tư. Như vậy, trong quá trình sử dụng đất, họ được “định đoạt” quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Vì vậy, Nhà nước không được áp đặt việc thu hồi đất mà phải thay cơ chế “Nhà nước thu hồi đất” của LĐĐ bằng cơ chế “Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng quyền sử dụng đất” và chỉ áp dụng trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Đa số các ý kiến khác lại cho rằng, trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, Nhà nước có quyền phân bổ và điều chỉnh đất đai. Việc xác lập, thay đổi hay chấm dứt quyền sử dụng đất của đối tượng này hay đối tượng khác vì mục tiêu kinh tế, xã hội của đất nước là hoàn toàn thuộc quyền của Nhà nước. Việc có hay không sự lạm quyền, độc quyền hay xâm phạm tới quyền tài sản tư, không biểu hiện ở quyết định hành chính về thu hồi đất mà cần phải xem xét quyết định hành chính đó có đúng đắn và vì mục đích chung hay không.

Trên cơ sở tiếp thu có chọn lọc các ý kiến, các quan điểm của các nhà khoa học, Hiến pháp năm 2013 được Quốc hội thông qua ngày 28/11/2013 đã quy định: *“Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật”*. Như vậy, việc thu hồi đất và bồi thường của Nhà nước đã được ghi nhận trong Hiến pháp với tư cách là đạo luật gốc.

Từ những trình bày trên đây, có thể quan niệm *“thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất thuộc sở hữu toàn dân của người được trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vì phạm pháp luật về đất đai”*. Quan niệm này đã được thể hiện trong LĐĐ năm 2013, được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2013, có hiệu lực vào ngày 1/7/2014 đã quy định tại khoản 11, Điều 3.

Thu hồi đất có một số *đặc điểm* như sau:

Thứ nhất, thu hồi đất được thực hiện theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện trong lĩnh vực *quản lý hành chính nhà nước*.

Quyết định thu hồi đất là căn cứ làm chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

Thứ hai, thu hồi đất do cơ quan quản lý hành chính Nhà nước tiến hành theo một thủ tục hành chính.

Thứ ba, việc Nhà nước ban hành quyết định là nhằm mục đích thu hồi QSDĐ (đối với người được nhà nước trao quyền sử dụng đất), thu hồi đất (đối với NSDD vi phạm pháp luật về đất đai). Trong mọi trường hợp, việc thu hồi đất đụng chạm đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân.

Thứ tư, đối tượng bị THU là QSDĐ của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất, đất của người vi phạm pháp luật về đất đai.

Thứ năm, người sử dụng đất có quyền khiếu nại với người có thẩm quyền của cơ quan Nhà nước, hoặc khởi kiện ra tòa án về những nội dung của quyết định hành chính, khi họ cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của họ bị xâm phạm do sự tác động của quyết định hành chính đó theo quy định của pháp luật.

Thứ sáu, Nhà nước thu hồi đất, ngoài việc bồi thường giá trị thiệt hại, Nhà nước còn có trách nhiệm trong việc hỗ trợ, đảm bảo đời sống của NSDD trong trường hợp NSDD không vi phạm pháp luật, ngoại trừ trường hợp đương nhiên bị thu hồi đất do bị chết, do không có nhu cầu sử dụng.... hay nói cách khác, quan hệ giữa Nhà nước và người có đất bị thu hồi không thực sự thể hiện việc trao đổi ngang giá.

1.1.2. Ý nghĩa của việc thu hồi đất

Cũng như các hoạt động quản lý khác, hoạt động thu hồi đất là một hiện tượng tất yếu, khách quan cho đời sống chung của xã hội. Sự tồn tại của hoạt động thu hồi đất có nhiều ý nghĩa đối với Nhà nước, xã hội, hệ thống pháp luật và đối với nhân dân, mà cụ thể là đối với các chủ thể, các yếu tố có liên quan đến quản lý nhà nước về thu hồi đất. Với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Mặt khác, thu hồi đất lại là một trong những hoạt động thể hiện quyền thống nhất quản lý, đại diện chủ sở hữu đất đai của Nhà nước. Nó là quyền tuyệt đối và duy nhất thuộc về Nhà nước- chủ thể đặc biệt của quyền lực chính trị.

Để quá trình thu hồi đất diễn ra trong một trật tự ổn định, vừa đảm bảo lợi ích, an toàn trong việc sử dụng đất, vừa đảm bảo lợi ích cho toàn xã hội, vừa đảm bảo tốt công tác quản lý về thu hồi đất thì cần phải có sự quản lý của Nhà nước. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Quyền sở hữu bao gồm: quyền chiếm hữu, quyền định đoạt và quyền sử dụng. Người sử dụng đất chỉ được giao quyền sử dụng, không được quyền sở hữu. Chính vì vậy, khi thực hiện triển khai công tác quản lý đất đai Nhà nước sẽ thu hồi đất trong trường hợp thật sự cần thiết do luật định. Nếu không có sự quản lý của nhà nước thì trật tự quản lý sẽ bị đảo lộn; tình trạng tùy tiện, lạm quyền có nguy cơ bùng phát; người dân sẽ không tuân thủ, chấp hành trong việc bàn giao mặt bằng cho nhà nước; mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa sẽ không đạt được; nguy cơ mâu thuẫn, tranh chấp trong thu hồi đất gia tăng; mối bất hòa giữa nhà nước, nhà đầu tư và người dân bùng phát là nguyên nhân gây ra bất ổn xã hội. Khi đó, quyền lợi của người dân, của nhà nước sẽ không được bảo đảm hài hòa và bình đẳng. Vì thế, cần phải có sự quản lý của nhà nước về thu hồi đất nhằm giải quyết hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, lợi ích của xã hội và lợi ích của nhà đầu tư trên nền tảng của sự minh bạch, dân chủ và công khai.

1.2. Khái quát về tổ chức và hoạt động thu hồi đất

1.2.1. Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất và cơ quan phối hợp thu hồi đất

Thu hồi đất trước hết cần xác định cơ quan có thẩm quyền thu hồi. Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“ 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất đối với các 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, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

b) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

3. Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất.”

Như vậy, cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất bao gồm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện. Thẩm quyền thu hồi đất được xác định theo loại đất, chủ thể sử dụng đất, nó xuất phát từ chức năng quản lý chung, không phụ thuộc vào nguồn gốc sử dụng đất và có quy định chặt chẽ, cụ thể về thẩm quyền của từng cơ quan, tránh được tình trạng tùy tiện. Trong quy định trên đây còn có thể thấy Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền cao hơn so với Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp xã hoàn toàn không có thẩm quyền thu hồi đất. Quy định như vậy là hợp lý vì chỉ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có thẩm quyền thu hồi đất là căn cứ vào vị trí, khả năng của mỗi cơ quan cũng như ý nghĩa của đất được thu hồi.

Bên cạnh các cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất, pháp luật còn quy định các cơ quan có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện trong việc thu hồi đất, đó là: UBND cấp xã, Công an, Viện kiểm sát, Tòa án nhân dân, Công ty điện lực và Công ty kinh doanh nước sạch.

1.2.2. Hoạt động thu hồi đất

1.2.2.1. Hoạt động thu hồi đất với tư cách là hoạt động quản lý nhà nước

Thu hồi đất với tư cách là hoạt động quản lý nhà nước nó phải được thực hiện theo quy trình, thủ tục nhất định. Theo đó khi Nhà nước THĐ vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đều phải thực hiện qua 04 bước cơ bản như sau:

Bước 1: Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Bước 2: Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 3: Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 4: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

1.2.2.2. Các hoạt động thu hồi đất

Thu hồi đất được thực hiện theo các mục đích khác nhau, do đó, việc tiến hành các hoạt động có sự phân biệt. Cụ thể như sau:

a) Hoạt động thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

Về cơ sở thu hồi đất. Đây là vấn đề đặc biệt quan trọng trực tiếp liên quan đến việc tiến hành thu hồi cũng như quyền và lợi ích của người sử dụng đất. Nó cũng đồng thời liên quan đến việc bảo đảm sự công bằng, bình đẳng xã hội về sử dụng đất, về quan hệ giữa lợi ích chung và lợi ích riêng. Không nên quy định cơ sở thu hồi đất tràn lan, tùy tiện, điều đó không chỉ gây thiệt hại cho người sử dụng đất mà còn liên quan đến an ninh, trật tự xã hội, tình trạng khiếu nại. Chính vì vậy, Điều 61 LDD năm 2013 quy định chỉ hạn chế trong các trường hợp: Để làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; Xây dựng căn cứ quân sự; Xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; Xây dựng ga, cảng quân sự; Xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; Xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; Xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Nội dung quy định tại Điều 61 LDD năm 2013 về các trường hợp THĐ vì mục đích quốc phòng, an ninh là sự kế thừa nội dung khoản 1 Điều 38 và Điều 89 LDD. Cùng với việc quy định rõ các trường hợp thu hồi đất nêu trên, LDD năm 2013 còn quy định trực tiếp, cụ thể căn cứ thu hồi đất theo hướng chặt chẽ hơn, sát với thực tế hơn, kiểm soát chặt chẽ hơn đối với Nhà nước khi lấy đất của người đang sử dụng cho các mục đích khác một cách tràn lan, dễ dãi trước đây. Theo đó, việc thu hồi đất cho mục đích quốc phòng, an ninh phải dựa trên "*kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*" thay cho căn cứ trước đây quy định trong LDD năm 2003 là "*là quy hoạch kế hoạch sử dụng đất*". Đây được coi

là sự thay đổi cần thiết mang tính tích cực nhằm đảm bảo việc thu hồi đất được sát sao hơn, gần với nhu cầu thực tế hơn và rõ ràng minh bạch hơn. Cụ thể, kế hoạch sử dụng đất hàng năm sẽ thể hiện được nhu cầu sử dụng đất trong mỗi năm và chúng cũng được kết chuyển từ kết quả thực hiện của các năm trước đó. Nội dung của kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được quy định khá cụ thể, chi tiết trên cơ sở phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước; Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch; Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã; Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đầu tư giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh; Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã; Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Sự cụ thể, chi tiết này cho thấy, việc sử dụng đất cho các mục đích khác nhau đã được quyết định, phê duyệt từ trước, các cơ quan có thẩm quyền phân bổ, điều chỉnh đất, thu hồi đất trên cơ sở kế hoạch đó sẽ đảm bảo tính khả thi, hạn chế tình trạng tùy tiện trong việc thu hồi đất, thu hồi tràn lan. Đây cũng là một trong những yếu tố đảm bảo tính khả thi của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Về thủ tục thu hồi đất. Thu hồi đất phải theo theo thủ tục chặt chẽ để thực hiện đúng mục đích trên. LDD năm 2013 cũng quy định rõ trình tự, thủ tục THĐ vì mục đích quốc phòng an ninh tại Điều 69. Đây là nội dung rất quan trọng nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch, dân chủ trong thực hiện thu hồi đất. Theo đó, khi Nhà nước THĐ vì mục đích quốc phòng an ninh phải thực hiện qua 04 bước sau:

Bước 1: Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được quy định như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất. Thông báo thu hồi đất 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.

- Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam 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 Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của LDD năm 2013. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc phải được tiến hành dựa trên nguyên tắc công khai, minh bạch, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng pháp luật. Việc bổ sung quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện cưỡng chế hồi đất đúng pháp luật, tránh tình trạng lạm dụng cưỡng chế THĐ gây thiệt hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Bước 2. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

- Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi. Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam 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 Ủy ban nhân dân 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.

- Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

Thông qua các quy định của pháp luật, có thể thấy rằng quy trình về công khai tham vấn ý kiến của người có đất bị thu hồi về phương án bồi thường giải phóng mặt bằng vừa đảm bảo được quyền dân chủ của dân trong việc được đề đạt nguyện vọng chính đáng, quyền được tham gia, được bàn bạc, được giám sát công việc THĐ, bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thông qua đó, cũng là điều kiện để tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng nắm bắt được tâm tư nguyện vọng của người dân và kể cả sự phản đối với phương án đề ra. Trên cơ sở đó có sự điều chỉnh phù hợp. Nếu quy định này được tổ chức thực hiện nghiêm túc, có hiệu quả trên thực tế sẽ giải quyết hài hòa giữa quyền lợi của nhà nước, nhà đầu tư và người dân. Tạo đà cho công tác giải phóng mặt bằng được tiến hành nhanh chóng thuận lợi.

Bước 3: 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:

- Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này 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 Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam 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.

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của LDD.

Bước 4. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

Như vậy, quy trình thu hồi đất được quy định rõ ràng và chú ý đến sự thông báo phổ biến đến từng người dân và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. 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 Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam 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. Việc vận động, thuyết phục người dân trong trình tự thu hồi đất được quy định trong luật là một điểm mới, đề cao phương pháp thuyết phục người dân chưa phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường. Phương pháp thuyết phục được quy định trước khi áp dụng cưỡng chế sẽ giảm thiểu được thủ tục và chi phí cho việc cưỡng chế khi thu hồi đất và cũng là sự phổ biến pháp luật đất đai đến người dân khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Hoạt động thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Các trường hợp thu hồi đất cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được Luật Đất đai năm 2013 thu hẹp hơn. Nhà nước chỉ thu hồi đất đối với các dự án đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và một số trường hợp được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét thông qua chủ trương thu hồi đất chứ không quy định một cách chung chung là dự án đầu tư lớn như pháp luật đất đai năm 2003. Nội dung cụ thể được quy định tại Điều 62 LDD năm 2013 như sau:

- Đối với các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm:

Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; khu đô thị mới, dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).

Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp quốc gia.

Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; công trình thu gom, xử lý chất thải.

- Đối với các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:

Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp địa phương.

Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; công trình thu gom, xử lý chất thải.

Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của cơ sở tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản.

LĐĐ năm 2013 đã thể hiện nội dung này một cách rõ ràng và minh bạch. Trong đó có bổ sung một số trường hợp THĐ như: Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, của địa phương, bao gồm: giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; công trình thu gom xử lý chất thải; chiếu sáng đô thị; Dự án xây dựng các công trình sự nghiệp công; chợ, công viên; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng. Đồng thời, LĐĐ năm 2013 đã loại bỏ trường hợp THĐ cho nhóm dự án có vốn đầu tư lớn thuộc nhóm A; dự án có một phần trăm vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế; và dự án có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức

(ODA) thì theo quy định của LDD năm 2013 là bằng nguồn vốn ODA. Điều này tạo ra sự bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa các doanh nghiệp vừa và nhỏ và doanh nghiệp lớn, bình đẳng giữa các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước.

Mặt khác, các dự án THĐ phải được thể hiện trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để làm căn cứ cho UBND cấp tỉnh, cấp huyện ra quyết định THĐ. Qua đó cho thấy, việc quy định THĐ dựa trên căn cứ kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện sẽ giúp cho công tác THĐ chặt chẽ hơn, đảm bảo đất thu hồi sát hơn với yêu cầu của xã hội, thực tế của từng địa phương, khắc phục tình trạng quy hoạch treo, dự án treo. Mặt khác, nhằm hạn chế tình trạng lạm quyền và tùy tiện trong việc THĐ vì lợi ích của một bộ phận cán bộ.

Về thủ tục thu hồi đất, THĐ để phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng được thực hiện giống như đối với trình tự thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh được quy định chi tiết tại Điều 69 LDD năm 2013 bao gồm 4 bước cụ thể đã trình bày ở trên. Đây cũng là quy định hợp lý và đúng đắn bởi thực tế cho thấy, thu hồi đất cho mục tiêu phát triển kinh tế vì lợi ích quốc gia, công cộng cũng được Đảng và Nhà nước đánh giá có vị trí, tầm quan trọng như việc thu hồi đất cho các mục đích quốc phòng, an ninh vì đây là các trường hợp thu hồi đất hướng tới lợi ích chung của cộng đồng, của quốc gia và vì mục tiêu chung của xã hội; việc thu hồi đất không nhằm để phục vụ cho những lợi ích riêng lẻ của bất kỳ cá nhân, nhóm lợi ích nào. Vì vậy, việc thu hồi đất cũng tuân thủ các căn cứ, trình tự, thủ tục như thu hồi đất vào mục đích quốc phòng, an ninh để đảm bảo một mặt phúc đáp tốt các nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội chung của đất nước, nhưng cũng đảm bảo tính nghiêm ngặt, chặt chẽ trong quá trình thu hồi đất.

c) Hoạt động thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai

Về cơ sở thu hồi đất, Điều 64 LDD năm 2013 quy định các trường hợp: Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm; Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất; Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; Đất không

được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho; Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm; Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm; Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành; Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục; Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Như vậy, nếu so với các quy định pháp luật trước đây đối với trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai thì LĐĐ năm 2013 có một số điểm như sau:

Thứ nhất, LĐĐ năm 2013 thì “*sử dụng đất không có hiệu quả*” đã không được đưa vào trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Thiết nghĩ như vậy là phù hợp, bởi lẽ việc sử dụng đất không hiệu quả phụ thuộc vào nhiều nguyên nhân, cả khách quan lẫn chủ quan. Hơn nữa, nếu như pháp luật THĐ trước đây có quy định thu hồi đất trong trường hợp sử dụng đất không có hiệu quả song lại không đưa ra các tiêu chí định lượng nào để xác định đó là hành vi sử dụng đất không có hiệu quả của người sử dụng đất. Thực tiễn công tác thu hồi đất trong nhiều năm qua cho thấy THĐ trong trường hợp này là rất ít.

Thứ hai, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành ngoài việc kế thừa quy định về trường hợp đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền là một trong những trường hợp Nhà nước tiến hành THĐ còn bổ

sung quy định: Đất cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền và Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho. Mặc dù, pháp luật về THĐ có bổ sung thêm những quy định này song lại chưa làm rõ nội dung các quy định này, chẳng hạn: với quy định THĐ trong trường hợp đất cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền nhưng pháp luật chưa quy định rõ chủ thể cho thuê, cũng như người được thuê quyền sử dụng đất là ai. Bên cạnh đó, có những quy định bổ sung song sẽ không có tính khả thi trong thực tiễn áp dụng pháp luật như quy định: Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định pháp luật mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho. Bởi lẽ, LĐĐ năm 2013 quy định, việc cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho đều phải được thể hiện ý chí của các bên bằng hợp đồng dân sự, được công chứng, hoặc chứng thực. Nếu nội dung của hợp đồng vi phạm những điều cấm của pháp luật thì đương nhiên người có trách nhiệm phải từ chối chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng. Bên cạnh đó, cho dù hợp đồng dân sự đó được công chứng, chứng thực trái pháp luật thì sau khi cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất khi kiểm tra hồ sơ do các bên cung cấp nhằm đăng ký biến động sẽ phát hiện và đương nhiên sẽ từ chối việc đáp ứng yêu cầu của các bên trong việc thực hiện quyền của mình. Đó là chưa tính đến trường hợp, một bên hoặc các bên trong hợp đồng chuyển quyền có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tuyên hợp đồng vô hiệu và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, thiết nghĩ trường hợp này khó có thể xảy ra trong thực tế.

Thứ ba, LĐĐ năm 2013 đã bỏ đi yếu tố “có ý” không thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước thay vào đó chỉ quy định: người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước và thêm vào yếu tố: đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành. Như vậy, LĐĐ năm 2013 quy định có phần chặt chẽ hơn, hợp lý hơn.

Thứ tư, đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư, LĐĐ năm 2013 có bổ sung thêm quy định về việc gia hạn thời gian sử dụng đất.

Các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013, gồm:

- Do ảnh hưởng trực tiếp của thiên tai, thảm họa môi trường.
- Do ảnh hưởng trực tiếp của hỏa hoạn, dịch bệnh.
- Do ảnh hưởng trực tiếp của chiến tranh.
- Các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm được quy định chi tiết tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ , theo đó:

- Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng tính từ tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.

- Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó. thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó.

Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật được quy định cụ thể như sau:

Bước 1. Lập biên bản về vi phạm hành chính

Trường hợp vi phạm pháp luật mà phải thu hồi đất, khi hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính thì người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm lập biên bản về vi phạm hành chính để làm căn cứ quyết định THĐ.

Trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai không thuộc trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì biên bản xác định hành vi vi phạm hành chính phải có đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã làm chứng để làm căn cứ quyết định THĐ.

Bước 2: Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa khi cần thiết, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định THĐ

Trong quá trình thẩm tra, xác minh cần chú ý một số vấn đề sau: Kiểm tra hiện trạng thực tế của NSDD vi phạm; xác minh các chứng cứ tại cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan; tổ chức đối thoại, chất vấn đối tượng cần xác minh. Căn cứ và mục đích, yêu cầu của cuộc thẩm tra, sau khi có đầy đủ căn cứ pháp lý và xem xét các ý kiến giải trình của đối tượng thẩm tra, đoàn thanh tra sẽ ra văn bản chính thức theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các kết luận của mình. Tuy nhiên, việc thẩm tra còn tồn tại nhiều bất cập trên thực tế. Công tác xây dựng kế hoạch thẩm tra, xác minh chưa sát với thực tế và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai; các đoàn kiểm tra chậm triển khai theo kế hoạch đã được duyệt; việc ban hành kết luận thẩm tra một số đợt còn chậm; một số trường hợp thanh tra không đúng đối tượng.

Bước 3: Thông báo việc THĐ cho người sử dụng đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, huyện

Có thể thấy, trình tự thu hồi đất trong trường hợp này được thực hiện một cách nhanh gọn hơn so với các thủ tục phức tạp của trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62. Sở dĩ có sự khác biệt này xuất phát từ bản chất khác nhau của các trường hợp thu hồi đất. Các dạng vi phạm pháp luật đất đai khá đa dạng, phức tạp, cần có thủ tục xử lý nhanh gọn nhằm hạn chế tình trạng lãng phí đất, ngăn ngừa các hành vi phạm pháp luật đất đai, cần tiến hành ra soát để tiến hành các thủ tục một cách nhanh chóng. Khi thực hiện trình tự thu hồi đất trong trường hợp này, cần lưu ý xem vi phạm pháp luật đất đai đó có thuộc trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính hay không để lựa chọn thủ tục cho phù hợp theo quy định.

d) Hoạt động thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

Về cơ sở thu hồi đất, khoản 1 Điều 65 LĐĐ năm 2013 quy định các trường hợp: 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 bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất, người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; Cá

nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế; Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất; Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn; Đất ở 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.

Thủ tục thu hồi đất với các trường hợp trên được thực hiện theo các bước sau:

Bước 1: Người sử dụng đất là 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 đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất thì gửi thông báo hoặc gửi văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

Cơ quan ban hành quyết định giải thể, phá sản gửi quyết định giải thể, phá sản đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi đối với trường hợp thu hồi đất của 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 đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản.

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của cá nhân người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế có trách nhiệm gửi Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi đối với trường hợp thu hồi đất của cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế.

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất; tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

Trường hợp thu hồi đất ở 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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện giao cho cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

Bước 2: Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

Bước 3: Tổ chức cưỡng chế thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người:

Việc cưỡng chế phải tuân thủ các nguyên tắc thực hiện cưỡng chế quy định tại khoản 1 Điều 70 của Luật Đất đai năm 2013.

Sau khi có quyết định thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi bàn giao đất.

Sau khi vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi không thực hiện quyết định thu hồi đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định thu hồi đất ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm xây dựng kế hoạch cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế phê duyệt.

Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm vận động, thuyết phục người bị cưỡng chế tự nguyện thực hiện việc bàn giao đất.

Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế có trách nhiệm tổ chức lực lượng thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp đã được vận động, thuyết phục theo quy định tại điểm đ khoản này mà cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế không chấp nhận thi hành quyết định cưỡng chế.

Bước 4: Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo.

Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

Bước 5: Trường hợp người có đất thu hồi mà có khiếu nại quyết định thu hồi đất thì việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của pháp luật về giải quyết khiếu nại.

Như vậy, căn cứ vào thủ tục hành chính về thu hồi đất ở các trường hợp kể trên, vấn đề thẩm quyền thực hiện các công việc là điểm nhấn thực sự đáng lưu tâm trong quá trình triển khai trên thực tế. Thẩm quyền thu hồi đất là một vấn đề rất quan trọng, nó ảnh hưởng đến hiệu lực của một quyết định thu hồi đất, nó thể hiện trách nhiệm trực tiếp của từng cấp chính quyền. Từ một quyết định thu hồi đất trái thẩm quyền sẽ dẫn đến những hậu quả nghiêm trọng, gây thất thoát tài sản Nhà nước.

1.3. Các yếu tố tác động đến hiệu quả của việc thu hồi đất

1.3.1. Ý thức pháp luật của người bị thu hồi đất

Luật Đất đai năm 2013, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo và các văn bản quy phạm pháp luật khác đã thực sự trở thành cơ sở pháp lý quan trọng để việc thu hồi đất được thực hiện nghiêm chỉnh, trên cơ sở đó các cơ quan, tổ chức, cá nhân đã xác định được quyền và nghĩa vụ của mình trong việc thu hồi đất. Tuy nhiên, trên thực tế, người dân quan tâm, tìm hiểu pháp luật đất đai, pháp luật khiếu nại, tố cáo chưa nhiều. Đây chính là nguyên nhân làm gia tăng các vụ khiếu nại, tố cáo về thu hồi đất. Vì vậy, để giảm bớt các vụ khiếu nại, tố cáo về thu hồi đất thì cơ quan quản lý nhà nước phải yêu cầu cán bộ, công chức thực hiện đúng quy định của pháp luật về thu hồi đất và thường xuyên giáo dục, tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai, khiếu nại, tố cáo đến người dân. Chỉ khi người dân nắm bắt được các quy định của pháp luật thì họ mới hiểu rõ những việc làm đúng, làm chưa đúng trong công tác quản lý nhà nước về thu hồi đất để tuân thủ thực hiện và thực hiện quyền khiếu nại, quyền tố cáo theo đúng quy định của pháp luật. Khi đó công dân sẽ nhận thức được việc có nên khiếu nại, tố cáo hay không và tự giác chấp hành các thủ tục, quy định trong việc giải quyết việc khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước; thực hiện khiếu nại, tố cáo đúng cấp có thẩm quyền; chấp nhận hay không chấp nhận kết quả giải quyết của các cơ quan nhà nước; không bị lôi kéo, xúi giục khiếu kiện đông người, lợi dụng quyền khiếu nại, tố cáo gây rối trật tự công cộng làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh- chính trị địa phương. Kết quả của công tác giáo dục nâng cao trình độ nhận thức của người dân sẽ giúp tình hình khiếu nại, tố cáo ở địa phương đi

vào nề nếp; các quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước được thực hiện nghiêm túc sẽ làm giảm đáng kể các vụ việc khiếu nại, tố cáo tiếp theo, tạo lòng tin đối với nhân dân.

1.3.2. Đòi hỏi của việc bảo đảm quyền con người, quyền công dân

Thu hồi đất trực tiếp liên quan đến quyền con người, quyền công dân, đồng thời thể hiện tập trung và sinh động mối quan hệ giữa nhà nước và công dân. Thông qua tổ chức thu hồi đất có thể đánh giá việc thực hiện chức năng xã hội và bản chất dân chủ của nhà nước. Bởi vậy, việc nâng cao hiệu quả thu hồi đất cần quán triệt sâu sắc quan điểm phát triển: “*Mở rộng dân chủ, phát huy tối đa nhân tố con người; coi con người là chủ thể, nguồn lực chủ yếu và là mục tiêu của sự phát triển. Phải bảo đảm quyền con người, quyền công dân và các điều kiện để mọi người được phát triển toàn diện.*”[13, tr.100] và “*phát triển nhanh nguồn nhân lực, nhất là nguồn nhân lực chất lượng cao*”[13, tr.106] được xem là khâu đột phá. Từ quan điểm này, hoạt động thu hồi đất cần được đổi mới tích cực và bám sát các mục tiêu trong chiến lược phát triển con người Việt Nam. Trong giai đoạn phát triển mới của đất nước, công tác thu hồi đất phải được phát huy hiệu quả tương xứng với vị trí, vai trò quan trọng của nó trong hoạt động quản lý.

1.3.3. Hiệu quả của hoạt động quản lý Nhà nước trong việc thu hồi đất

Thu hồi đất là vấn đề phức tạp, vừa mang tính xã hội lại vừa mang tính kinh tế, dễ nảy sinh những mâu thuẫn xã hội đòi hỏi phải có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước. Trong số các công cụ được Nhà nước sử dụng để quản lý việc thu hồi đất thì pháp luật là công cụ hữu hiệu nhất. Nhà nước sử dụng công cụ pháp luật trong quản lý để điều chỉnh hành vi của chủ thể bị quản lý. Cơ quan quản lý nhà nước ban hành các văn bản pháp quy về thu hồi đất, tuyên truyền phổ biến đến tổ chức, cá nhân thực hiện thu hồi đất, người bị thu hồi đất và tổ chức thực hiện văn bản đó. Để pháp luật đi vào cuộc sống, phát huy được hiệu quả thì cần đến công tác tổ chức thực hiện pháp luật. Tổ chức thực hiện pháp luật chủ yếu được thể hiện ở việc hướng dẫn các chủ thể pháp luật thực hiện pháp luật trong đó tuyên truyền, phổ biến và hướng dẫn người dân thực hiện pháp luật là khâu quan trọng nhất.

1.3.4. Giám sát và xử lý vi phạm trong việc thu hồi đất

Quốc hội và HĐND các cấp với vai trò là cơ quan đại diện cao nhất cho quyền lực nhân dân cả nước và nhân dân địa phương thực hiện chức năng giám sát, kiểm tra của mình đối với hoạt động của chính quyền địa phương. Giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của cơ quan nhà nước tiến hành thu hồi đất chính là việc xem xét, đánh giá cơ quan nhà nước đã thi hành đúng chính sách, pháp luật hay không. Mục đích của giám sát là phòng ngừa xử lý những sai phạm, đảm bảo để cơ quan nhà nước tuân thủ và chấp hành một cách chính xác, đầy đủ những quy định của Nhà nước về trình tự, thủ tục thu hồi đất. Thông qua hoạt động giám sát nhằm ngăn ngừa, phát hiện và xử lý những hành vi vi phạm pháp luật qua đó nâng cao trách nhiệm, hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước của cơ quan tiến hành thu hồi đất.

Thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong thu hồi đất: Đây là nội dung thể hiện chức năng kiểm tra, giám sát của Nhà nước đối với việc thu hồi đất. Thanh tra nhằm đảm bảo cho việc thu hồi đất được tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thanh tra, kiểm tra ngoài việc phát hiện các sai phạm để xử lý còn có tác dụng chấn chỉnh những lệch lạc, ngăn ngừa những sai phạm có thể xảy ra. Ngoài ra, thanh tra, kiểm tra có thể phát hiện những điều bất hợp lý trong chủ trương, chính sách, pháp luật để kiến nghị bổ sung, chỉnh sửa kịp thời. Giải quyết khiếu nại, tố cáo là việc cơ quan chức năng giải quyết các kiến nghị của cá nhân, tập thể hoặc tổ chức trong trường hợp không chấp nhận quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính của cơ quan quản lý nhà nước hoặc tố cáo những sai phạm trong hoạt động thu hồi đất. Xử lý vi phạm là biện pháp giải quyết của cơ quan nhà nước khi có hành vi vi phạm trong hoạt động thu hồi đất. Xử lý vi phạm có thể bằng biện pháp hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

1.3.5. Phẩm chất, năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức

Trong hoạt động thu hồi đất, đội ngũ cán bộ, công chức là yếu tố quyết định đến hiệu quả công việc. Thực trạng đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác thu hồi đất hiện nay chưa đáp ứng được yêu cầu. Thực tế công việc yêu cầu, đòi hỏi cán bộ, công chức rất cao. Tuy nhiên, chế độ, chính sách chưa được quan tâm đúng mức vì vậy chưa khuyến khích được cán bộ, công chức nâng cao trách nhiệm và yên tâm công tác. Để nâng cao hiệu quả hoạt động thu hồi đất thì cần phải có giải pháp đồng bộ để tăng cường về số lượng và nâng cao chất lượng của đội ngũ cán bộ, công

chức làm công tác này. Cụ thể: xây dựng các tiêu chuẩn đánh giá kết quả công tác, khen thưởng, kỷ luật phải rõ ràng, minh bạch; thường xuyên tiến hành đánh giá chất lượng cán bộ, công chức để kịp thời phát hiện và uốn nắn sai phạm. Kiên quyết đưa ra khỏi hệ thống quản lý những cán bộ, công chức không đủ tư cách phẩm chất, trình độ. Đồng thời, quan tâm xây dựng chế độ, chính sách phù hợp, trong đó chú trọng chế độ tiền lương, chế độ phụ cấp đảm bảo đời sống cho đội ngũ cán bộ, công chức này để tạo ra động lực khuyến khích, động viên cán bộ, công chức yên tâm công tác, hoàn thành tốt nhiệm vụ và hạn chế tiêu cực.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Nếu như giao đất, cho thuê đất là những hình thức pháp lý làm hình thành một quan hệ, chấm dứt đất đai thì thu hồi đất là biện pháp pháp lý nhằm chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai. Thu hồi đất là một trong những biểu hiện của quyền lực nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Theo đó, khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích chung của Nhà nước thì bằng quyền lực của mình, Nhà nước có quyền thu hồi đất của chủ thể đang sử dụng để chuyển sang cho người khác theo mục đích của Nhà nước; bên cạnh đó, Nhà nước cũng có quyền chấm dứt quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khi họ có các hành vi vi phạm pháp luật đất đai như một biện pháp chế tài đối với họ và Nhà nước cũng có quyền thu hồi đất trong những trường hợp khác quan khác nhằm bảo toàn vốn đất của quốc gia, an toàn tính mạng, sức khỏe cho con người. Tuy nhiên, cũng cần phải xác định rằng, quyền lực của Nhà nước trong thu hồi đất phải được thực hiện theo trình tự, thủ tục luật định với những cơ sở, căn cứ rõ ràng và được đảm bảo thực thi bằng sức mạnh của Nhà nước.

Chương 2
THỰC TRẠNG THU HỒI ĐẤT
TẠI QUẬN THANH XUÂN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

2.1. Điều kiện tự nhiên và xã hội ảnh hưởng đến việc thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

2.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên và xã hội của quận Thanh Xuân

Quận Thanh Xuân được thành lập theo Nghị định số: 74/NĐ-CP ngày 22/11/1996 của Chính phủ, diện tích đất tự nhiên 908,32 ha; quận gồm 11 đơn vị hành chính cấp phường là: Nhân Chính, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân Trung, Thượng Đình, Khương Đình, Hạ Đình, Kim Giang, Khương Trung, Khương Mai và Phương Liệt (có 3 phường được thành lập từ các xã ngoại thành của 2 huyện Từ Liêm và Thanh Trì, còn lại là các phường cũ của quận Đống Đa chuyển sang).

Về vị trí địa lý:

- Phía Bắc giáp quận Đống Đa và quận Cầu Giấy;
- Phía Tây giáp quận Nam Từ Liêm và quận Hà Đông;
- Phía Nam giáp quận Hoàng Mai, huyện Thanh Trì;
- Phía Đông giáp quận Hai Bà Trưng.

Trên địa bàn quận Thanh Xuân có các đường giao thông huyết mạch đi qua là đường quốc lộ số 1 từ phía Nam ra, đường số 6 từ Hà Đông vào. Trên địa bàn Quận còn có 2 tuyến đường vành đai của thành phố cắt qua là đường vành đai 2 và vành đai 3. Có 5 tuyến đường giao thông chính đi qua là: đường Giải Phóng, đường Nguyễn Trãi, đường Nguyễn Xiển, đường Trường Chinh, đường Láng Hạ - Thanh Xuân (đường Lê Văn Lương). Ngoài ra, trên địa bàn quận còn có một mạng lưới giao thông nội bộ nối liền giữa các trục giao thông chính và các phường trong toàn quận với các quận, huyện giáp ranh. Vị trí này rất thuận lợi cho việc phát triển kinh tế - xã hội, phát triển kinh doanh - thương mại - dịch vụ.

Quận Thanh Xuân có 2 con sông thoát nước chính của thành phố Hà Nội, chảy qua từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây là sông Tô Lịch và sông Lừ Sét.

Bên cạnh đó, còn có một số hồ ao tự nhiên tương đối lớn có ý nghĩa quan trọng trong việc điều tiết nước giữa các mùa, tiêu nước cục bộ và giữ vai trò điều hoà sự dao động của mực nước cho khu vực như: đầm Hồng (Khương Đình), đầm Bờ Vung (Hạ Đình), hồ Dẻ Quạt (Hạ Đình), hồ Rùa và hồ Thượng (Phương Liệt), dự án công viên hồ điều hòa Nhân Chính đã được khởi công xây dựng theo chỉ đạo của thành phố Hà Nội.

Quận Thanh Xuân có tổng diện tích đất tự nhiên là 908,70 ha, trong đó đất nông nghiệp là 15,33 ha, chiếm 1,69 % tổng diện tích tự nhiên; đất phi nông nghiệp là 884,79 ha, chiếm 97,44; đất chưa sử dụng còn 7,96 ha, chiếm 0,88 % tổng diện tích tự nhiên và chiếm 0,28% tổng diện tích tự nhiên của Thủ đô Hà Nội, bình quân diện tích tự nhiên trên đầu người là 39,59 m². Diện tích đất tự nhiên của các phường trong quận phân bố không đồng đều, lớn nhất là phường Nhân Chính 160,40 ha, chiếm 17,66% diện tích đất toàn quận, nhỏ nhất là phường Kim Giang 21,78 ha, chiếm 2,39% diện tích đất toàn quận. Phần lớn đất đai đã được xây dựng đô thị hóa. Một số khu nhà ở cao tầng ở các phường Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Nhân Chính, Thượng Đình, Hạ Đình, Kim Giang đã được xây dựng theo quy hoạch với kiến trúc tương đối hoàn chỉnh. Khu thôn xóm cũ dần được đô thị hóa nhất là các trục đường lớn. Tuy nhiên phía sâu trong các khu dân cư vẫn giữ được nét cổ truyền như nhà ở thấp tầng có sân, có vườn. Đan xen với các khu nhà ở là nhiều khu di tích đình, chùa tạo nên cảnh quan chung của khu vực. Quận Thanh Xuân là nơi có nhiều di tích lịch sử văn hóa đã được Nhà nước xếp hạng như: Đình Vòng, chùa Tam Huyền, Lăng mộ danh nhân văn hóa Đặng Trần Côn, Gò Đồng Thái, Đình Khương Trung, Đình Quan Nhân, Đình Cự Chính, chùa Ông Trạng... Đây là nền tảng có thể khơi dậy và phát huy vừa đáp ứng được yêu cầu giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc vừa có thể khai thác cho việc hình thành điểm phục vụ kinh doanh du lịch. Tuy nhiên, có một số di tích lịch sử văn hóa đang bị lấn chiếm xây dựng trái phép như khu vực di tích Gò Đồng Thái (Thanh Xuân Trung). Vì vậy, cần phải có chính sách thích hợp để giữ gìn và bảo tồn văn hóa truyền thống. Bên cạnh đó, dự án thoát nước Hà Nội giai đoạn I với việc nạo vét làm sạch dòng chảy,

xây kè, trồng cây xanh kết hợp với làm đường hai bên bờ sông đã tạo cho Quận một trục không gian đẹp.

Năm 2015, dân số của quận là 275.081 người với 64.764 hộ dân, trong đó nữ giới là 138.752 người chiếm 50,44%, nam chiếm 49,54%. Tỷ suất tăng dân số tự nhiên là 1,04%, tỷ lệ sinh con thứ 3 dưới mức 0,96%, tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi suy dinh dưỡng giảm còn 8,83%. Dân số của quận tăng nhanh chủ yếu là tăng cơ học, do những năm qua thu hút được số lượng đáng kể lao động từ các địa phương đến làm việc trong các ngành dịch vụ, công nghiệp, do các khu đô thị mới hình thành trên địa bàn quận như: Trung Hoà - Nhân Chính, Hacinco, Hapulico... Tỷ lệ hộ nghèo giảm xuống dưới 1%/năm, số hộ thoát nghèo đạt bình quân 78 hộ/năm. Thực hiện chương trình quốc gia về giải quyết việc làm bằng nguồn vốn cho vay, tạo việc làm cho 23.886 lao động, bình quân hàng năm có 4.800 người được giải quyết việc làm, đời sống của người dân ngày càng được cải thiện.

Trên địa bàn quận có khu công nghiệp Thượng Đình với nhiều doanh nghiệp sử dụng đất có diện tích lớn phân bố tập trung trong đó có Công ty cổ phần Cao su Sao Vàng, Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội, Nhà máy thuốc lá Thăng Long, Công ty Giấy Thượng Đình, Công ty CP bóng đèn phích nước Rạng Đông và có nhiều học viện, trường đại học như Đại học Khoa học Tự nhiên, đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn, Đại học Kiến trúc Hà Nội, Học viện Chính trị hành chính khu vực I, Học viện Khoa học xã hội, Trường đại học PCCC... Cùng với đó là đất quốc phòng, an ninh chiếm tỷ lệ lớn trong cơ cấu sử dụng đất của quận bao gồm đất thuộc Quân chủng Phòng không Không quân và khu vực sân bay Bạch Mai. Cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội được đầu tư, nâng cấp, trên địa bàn đã hình thành các khu công nghiệp, trung tâm thương mại hiện đại. Một số khu đô thị mới hình thành giúp thay đổi bộ mặt của quận theo hướng hiện đại hoá. Thanh Xuân hiện đang là địa chỉ thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư lớn, có tiềm năng thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội trên địa bàn quận.

Tình hình chính trị - xã hội ổn định, an ninh quốc phòng luôn được giữ vững. Trong lĩnh vực văn hóa xã hội có nhiều chuyển biến, nhiều chỉ tiêu xã hội đạt cao

và về trước kế hoạch như: chất lượng giáo dục được nâng cao; mức hưởng thụ về các dịch vụ y tế tăng cao, tỷ lệ các hộ dân được sử dụng nước sạch tăng nhanh.

Thực trạng phát triển đô thị quận Thanh Xuân đã có bước phát triển mạnh, tiến bộ, quận Thanh Xuân là quận nằm ở trục phía Tây Nam của Thủ đô có vị trí địa lý khá thuận lợi, có sức hấp dẫn các nhà đầu tư, hiện tại có nhiều dự án phát triển đô thị đã và đang triển khai trên địa bàn các phường đã mang sắc thái mới cho diện mạo đô thị của quận.

2.1.2. Ảnh hưởng điều kiện tự nhiên và xã hội đến việc thu hồi đất tại quận Thanh Xuân

Thuận lợi

Thanh Xuân có vị trí thuận lợi, nằm ở trục phía Tây Nam của Thủ đô, là điểm giao nối giữa Thủ đô với các tỉnh miền Tây Bắc. Nằm trong vùng kinh tế trọng điểm, lại nằm liền kề với thị trường tiêu thụ hàng hoá rộng lớn của cả nước. Thanh Xuân có nhiều thuận lợi trong việc liên kết trao đổi, giao lưu hàng hoá, phát triển công nghệ, lao động kỹ thuật, thu hút đầu tư. Vị trí thuận lợi là một lợi thế quan trọng của quận Thanh Xuân nên cần khai thác tốt lợi thế này.

Hệ thống giao thông đang dần hoàn thiện là nhân tố thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn quận.

Trên địa bàn quận đã và đang phát triển công nghiệp, các khu đô thị, thương mại, dịch vụ văn minh, hiện đại tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn quận, nguồn nhân lực khá dồi dào, được giáo dục và đào tạo tương đối cơ bản; người dân khá năng động, ham học hỏi, cần cù, nhạy bén trong chuyển đổi sản xuất và làm kinh tế.

Đặc biệt là tốc độ đô thị hoá diễn ra nhanh, mạnh rất thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, các khu đô thị... sẽ được tập trung vào khu vực năng động này. Bên cạnh đó, công tác thu hồi đất để tạo quỹ đất sạch cho các nhà đầu tư sẽ được triển khai một cách mạnh mẽ và hiệu quả hơn khi quận Thanh Xuân có những tiềm năng đa dạng và chất lượng.

Những đặc điểm tự nhiên và xã hội trên đây đã có tác động tích cực đến thực hiện thu hồi đất ở quận Thanh Xuân hiện nay. Điều đó được phản ánh thông qua

việc chấp hành, tuân thủ pháp luật của người dân trong diện phải thu hồi đất cơ bản đúng luật và tự giác. Các cơ quan, cá nhân có thẩm quyền ngoài thực hiện tốt các hình thức trên đây còn áp dụng có hiệu quả pháp luật về thu hồi đất thuộc phạm vi và thẩm quyền trên địa bàn quận Thanh Xuân.

Khó khăn, thách thức

Nền kinh tế phát triển chưa toàn diện, điểm xuất phát nền kinh tế thấp. Kết quả chưa tương xứng với lợi thế so sánh của thành phố; cơ cấu kinh tế còn có bộ phận chuyển dịch chậm. Một số hoạt động thuộc lĩnh vực thương mại, du lịch - dịch vụ, khoa học công nghệ môi trường, văn hoá văn nghệ còn hạn chế.

Công nghệ sản xuất còn ít, chưa hình thành được nền kinh tế mũi nhọn, sản phẩm chiếm ưu thế tiêu thụ trên thị trường trong nước và xuất khẩu chưa nhiều.

Tỷ lệ đô thị hoá đang từng bước phát triển, mật độ dân số khu vực nội thị cao, nhưng hệ thống kết cấu hạ tầng vẫn còn nhiều hạn chế.

Quá trình hội nhập vào nền kinh tế khu vực và thế giới mở ra những thuận lợi mới để thành phố phát triển nhưng đồng thời cũng tạo sức ép cạnh tranh quyết liệt. Nhiều doanh nghiệp chưa chủ động trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế, sức cạnh tranh nhiều sản phẩm chưa cao.

Việc xây dựng mới, nâng cấp và hoàn thiện các khu đô thị trên địa bàn thành phố đang được xúc tiến mạnh mẽ, với tốc độ đô thị hoá như hiện nay những khu đô thị cũng như các điểm dân cư tập trung theo kiểu đô thị sẽ tiếp tục được mở rộng và nhanh chóng hình thành. Sự phát triển này cùng với việc xây dựng các cơ sở hạ tầng, các công trình phúc lợi công cộng trong đô thị không tránh khỏi làm mất đi một phần diện tích đất ở và đất nông nghiệp. Đây là một trong những vấn đề tạo ra sức ép cho Thành phố và Quận đặc biệt là công tác thu hồi đất.

Việc bố trí giãn dân ở khu vực nông thôn cũng là một vấn đề đáng chú ý trong chiến lược sử dụng đất đai của thành phố. Bố trí một phần quỹ đất để đầu tư QSD đất lấy kinh phí xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình phúc lợi. Phần diện tích này được lấy chủ yếu vào các khu thuận tiện sản xuất và gần trục đường giao thông. Vì vậy, trong quy hoạch cần thiết phải xây dựng các khu dân cư tập trung bằng việc xen ghép, phát triển mô hình cụm, làng, xã để tiết kiệm đất, hạn chế việc

giao đất ở phân tán.

Thực trạng cơ sở hạ tầng của Thành phố còn nhiều hạn chế, chưa đồng bộ, chất lượng chưa cao, đặc biệt hệ thống giao thông, cấp thoát nước cho sản xuất và sinh hoạt các công trình phúc lợi xã hội. Nhu cầu đẩy mạnh xây dựng cơ sở hạ tầng, nhất là cơ sở hạ tầng ở khu vực nông thôn của thành phố sẽ tiếp tục được gia tăng trong những năm tới. Đây cũng là áp lực lớn trong việc GPMB dành quỹ đất để mở rộng, nâng cấp, cải tạo và xây dựng mới các tuyến đường cũng như các công trình công cộng trên địa bàn.

Những đặc điểm tự nhiên và xã hội trên đây cũng gây không ít những khó khăn cho việc thực hiện thu hồi đất đối với các chủ thể (cá nhân, cơ quan nhà nước có thẩm quyền) và cả đối với các đối tượng bị thu hồi đất.

2.2. Cơ sở pháp lý của việc thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Trước năm 2013, việc thực hiện thu hồi đất được căn cứ vào các văn bản: Luật Đất đai năm 2003; 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 SDD, thu hồi đất, thực hiện quyền SDD, trình tự, thủ tục BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai và các văn bản pháp luật khác của Chính phủ, của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện các Nghị định của Chính phủ.

Từ năm 2013, với việc Quốc hội thông qua Luật Đất đai mới, cơ sở pháp lý của việc thực hiện thu hồi đất hiện nay là các văn bản:

- Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định số: 43/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số: 47/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư số: 30/2014/TT- BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Nhìn một cách tổng quát, các văn bản pháp luật kể trên quy định các vấn đề chủ yếu sau:

Thứ nhất, xác định cơ sở, điều kiện của việc thu hồi đất;

Thứ hai, quy định cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất và các cơ quan có trách nhiệm trong việc bảo đảm thu hồi đất;

Thứ ba, quy định thủ tục thu hồi đất và thủ tục giải quyết các khiếu nại về thu hồi đất.

Đối với Bộ Tài nguyên và Môi trường, bên cạnh việc hoàn thiện các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Bộ đã tích cực chỉ đạo, hướng dẫn, tháo gỡ vướng mắc cho các địa phương trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; đặc biệt là công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các dự án trọng điểm. Tại các địa phương, công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cũng luôn được quan tâm chỉ đạo tổ chức thực hiện công khai, dân chủ; đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đặc biệt là từ khi Luật Đất đai năm 2013, quyền và lợi ích hợp pháp của người dân có đất bị thu hồi được đảm bảo, đã góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án nhất là các dự án trọng điểm như Quốc lộ 1A, dự án đường Hồ Chí Minh, góp phần ổn định kinh tế, xã hội.

Theo số liệu tổng hợp của 34 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương gửi báo cáo về Bộ Tài nguyên và Môi trường trong năm 2014, các địa phương đã triển khai thực hiện 2.194 công trình, dự án (địa phương triển khai nhiều công trình, dự án là: Quảng Nam (294 dự án), Lào Cai (211 dự án), Bắc Giang (162 dự án), Phú Yên (146 dự án), với tổng diện tích đất đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng là 7.882 ha (đất nông nghiệp 6.810 ha; đất ở 165 ha; đất khác 930 ha); số tổ chức, hộ gia đình cá nhân có đất thu hồi là 80.893 trường hợp (tổ chức 1.155 trường hợp; hộ gia đình, cá nhân 79.738 trường hợp) [4, tr 4].

Nhìn chung, diện tích đất được thu hồi đã đáp ứng được mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh của địa phương; các quy định về thu hồi đất từng bước được điều chỉnh, bổ sung phù hợp với cơ chế quản lý kinh tế thị trường, đảm bảo tốt hơn quyền lợi hợp pháp của người bị thu hồi đất. Việc tổ chức thực hiện thu hồi đất của Trung tâm phát triển quỹ đất bước đầu đã phát huy hiệu

quả tốt, góp phần đáp ứng nhu cầu "đất sạch" để thực hiện các dự án đầu tư nhất là các dự án đầu tư nhằm mục đích công cộng.

Trong báo cáo về tình hình triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013, bên cạnh những kết quả đã đạt được, Tổng cục Quản lý đất đai cũng nêu rõ những tồn tại, hạn chế cần khắc phục trong công tác thu hồi đất. Luật Đất đai năm 2013 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014) có nhiều điểm mới, quy định cụ thể, đầy đủ các nội dung liên quan đến quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, công tác quản lý Nhà nước về đất đai... phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội đất nước trong tình hình mới và hội nhập quốc tế.

Tuy nhiên, sau hơn một năm triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Đất đai trong thực tiễn đã bộc lộ một số hạn chế, khó khăn, bất cập trong công tác thu hồi đất; một số địa phương do hiểu và áp dụng không thống nhất các quy định của pháp luật về thu hồi đất nên lúng túng trong việc giải quyết các yêu cầu của công dân hoặc ban hành các quyết định hành chính thiếu cơ sở pháp lý dẫn đến tình trạng tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, kiến nghị về đất đai do thu hồi đất thời gian qua có chiều hướng tăng và diễn biến phức tạp.

Thứ nhất, khoản 2 Điều 69 LDD năm 2013 quy định: 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 về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân có đất thu hồi. Tuy nhiên, quy định như vậy là chưa cụ thể, vì phải có bao nhiêu người dân trong khu vực có đất bị thu hồi dự họp thì biên bản mới có giá trị, thời gian niêm yết, công khai phương án bồi thường, tái định cư là bao lâu. Bên cạnh đó, cũng không đưa ra các tiêu chí cụ thể để xác định số lượng người bị thu hồi đất đồng ý hoặc không đồng ý với phương án bồi thường đưa ra. Điều này có nghĩa là, LDD năm 2013 không đưa ra quy định cụ thể về tỷ lệ tối thiểu bao nhiêu % trên tổng số người bị THĐ tham dự cuộc họp bày tỏ quan điểm của mình thì được coi là đồng ý hoặc không đồng ý với phương án bồi thường. Mặt khác, Luật cũng không quy định đối với trường hợp tỷ lệ tối thiểu là bao nhiêu % số người có đất bị thu hồi không đồng ý phương án bồi thường thì tổ

chức làm nhiệm vụ bồi thường và giải phóng mặt bằng phải điều chỉnh, xem xét lại phương án bồi thường. Chính sự thiếu vắng những nội dung này khiến cho quy định về việc lấy ý kiến của người dân có đất bị thu hồi đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chỉ mang tính hình thức mà không có tác dụng thiết thực trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất bị thu hồi.

Thứ hai, các quy định liên quan đến xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được điều chỉnh bởi Nghị định số: 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (gọi tắt là Nghị định số: 102/2014/NĐ-CP); tuy nhiên, vấn đề xử lý vi phạm hành chính trong trường hợp “*Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước*” không được quy định cụ thể (không quy định). Bên cạnh đó, trong các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai khác (Nghị định, Thông tư) cũng không hề quy định hay hướng dẫn chi tiết về việc này. Do vậy, câu hỏi đặt ra là cơ sở nào để “xử phạt vi phạm hành chính” đối với “*Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước*”? Cơ sở nào chứng minh “*Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành*” để ra quyết định thu hồi đất khi vi phạm pháp luật về đất đai được quy định tại điểm g khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Đây là một trong những khó khăn đối với cơ quan thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai và người thi hành công vụ trong hoạt động thu hồi đất.

Thứ ba, Luật Đất đai năm 2013 quy định việc thu hồi đất theo Điều 61, Điều 62, Điều 64 và Điều 65 là cần thiết nhằm bảo vệ và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất để phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng. Song, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi và tiến hành thu hồi lại gặp nhiều khó khăn do người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi hoặc tự nguyện thực hiện quyết định nhưng chậm giao đất theo quy định, nhiều trường hợp khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tổ chức cưỡng chế thì người bị thu hồi đất gây cản trở người thi hành công vụ, có trường hợp dùng các biện pháp nguy hiểm (dùng chất nổ, vũ khí nguy hiểm khác tấn công người thi hành công vụ) làm ảnh hưởng đến sức khỏe, tính mạng người thi hành công vụ,... vì họ cho rằng giá đất bồi

thường, chính sách trước và sau thu hồi đất không tương xứng với thị trường và lợi ích thực tế đất bị thu hồi mang lại. Có thể nói, đây là bất cập lớn đối với việc thực hiện các quy định của pháp luật về thu hồi đất thời gian qua.

Thứ tư, khoản 1 Điều 73 LDD năm 2013 quy định việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất kinh doanh không thuộc trường hợp nhà nước THĐ mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, cho thuê QSDĐ, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Xoay quanh nội dung này có 2 trường hợp LDD năm 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành chưa có dự liệu, đó là: Một là, trường hợp chủ đầu tư không thảo thuận được với người sử dụng đất thì giải quyết như thế nào? Chủ đầu tư phải bỏ không thực hiện dự án đầu tư để đi thuê đất của Nhà nước hay đi tìm kiếm khu đất mới. Nếu vậy cơ hội đầu tư kinh doanh của chủ đầu tư sẽ bị mất hay chủ đầu tư nhờ Nhà nước can thiệp bằng việc ra quyết định THĐ và cưỡng chế thi hành quyết định THĐ. Hai là, chủ đầu tư nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác thì cơ chế thực hiện như thế nào? Tỷ lệ chia lợi nhuận đầu tư theo tỷ lệ vốn góp, vậy trong trường hợp thị trường bất động sản trầm lắng khiến giá trị QSDĐ góp vốn bị sụt giảm thì việc chia lợi nhuận sẽ thực hiện theo giá trị QSDĐ tại thời điểm chia cổ tức hay khi chủ đầu tư bị phá sản, chia tách, sát nhập doanh nghiệp thì quyền sử dụng đất góp vốn sẽ giải quyết ra sao...Chính việc không quy định rõ ràng giải pháp cụ thể để xử lý những rủi ro này khiến cho quy định tại Điều 73 ít có tính khả thi.

Bên cạnh các quy định pháp luật của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở Trung ương, chính quyền thành phố Hà Nội cũng ban hành các văn bản pháp luật thi hành các văn bản đó ở địa phương. Các văn bản quan trọng phải kể đến là:

- Quyết định số: 21/2014/QĐ- UBND ngày ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố do Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao cho về thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quyết định số: 5077/2014/QĐ- UBND ngày 02/10/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ủy quyền giao cho UBND các quận, huyện và thị xã quyết định thu hồi đất một số trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố quy định tại khoản 1 Điều 7 Quyết định số: 21/2014/QĐ- UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản của bản Quyết định số: 21/2014/QĐ- UBND ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án trên Thành phố;

- Quyết định số: 23/2014/QĐ- UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội do Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao cho về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quyết định số: 32/2015/QĐ- UBND ngày 30/10/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số: 23/2014/QĐ- UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố;

Các văn bản kể trên của UBND thành phố đã cụ thể hóa, quy định chi tiết các văn bản pháp luật của Quốc hội, Chính phủ áp dụng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2.3. Thực tiễn thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

2.3.1. Tình hình chung thực hiện các dự án

Thời gian vừa qua, công tác thu hồi đất trên địa bàn quận Thanh Xuân về cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Số lượng các dự án phải thu hồi đất ngày càng tăng cả về số lượng cũng như quy mô dự án, năm sau nhiều hơn năm trước, liên quan đến nhiều hộ dân. Từ năm 2009 đến năm 2015, công tác thu hồi đất trên địa bàn quận Thanh Xuân đã thu được nhiều kết quả tích cực, với tổng số 72 dự án, thu hồi 394.902 m² đất các loại để bàn giao phục vụ cho các dự án giao thông, quy hoạch đô thị, trung tâm thương mại dịch vụ, trường học, nhà văn hóa.....Có 1.721 hộ dân bị thu hồi đất với tổng số tiền bồi thường 700 tỷ đồng và 628 căn hộ tái định cư.

Tuy nhiên, do trước khi có Luật Đất đai, việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (SDD) chưa được quan tâm thực hiện; việc giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền, SDD sai mục đích được giao, được thuê còn nhiều; công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng, quản lý nhân khẩu của chính quyền địa phương không chặt chẽ, hồ sơ địa chính không được cập nhật thường xuyên... đã gây khó khăn cho công tác thu hồi đất. Nhiều dự án còn bị kéo dài, không được giải quyết dứt điểm; bên cạnh đó, chính sách quản lý đất đai nói chung và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nói riêng có nhiều thay đổi, thiếu đồng bộ và không ổn định cũng đã tạo nên tình trạng khiếu nại căng thẳng của người bị thu hồi đất;

Từ thực tiễn tổ chức thực hiện thu hồi đất của quận Thanh Xuân cho thấy, thực hiện quản lý nhà nước trong lĩnh vực này luôn gắn chặt với công tác thu hồi đất cho các trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn của quận. Vì lẽ đó, để nghiên cứu đánh giá một cách đầy đủ, toàn diện hoạt động thu hồi đất trước hết cần đánh giá thực trạng công tác GPMB trên địa bàn quận Thanh Xuân. Các dự án được triển khai và công tác giải phóng mặt bằng, bàn giao mặt bằng cho các chủ đầu tư đã được UBND Quận triển khai kịp thời với quan điểm đảm bảo ở mức cao nhất quyền lợi của người dân bị thu hồi đất.

2.3.1.1. Các dự án đủ điều kiện để thu hồi đất

- Dự án đường vành đai 3 đoạn qua địa bàn quận Thanh Xuân (Ban quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông vận tải là chủ đầu tư).

- Dự án đường Lê Văn Lương kéo dài: Dự án xây dựng đường Lê Văn Lương kéo dài đi qua địa bàn quận Thanh Xuân với 197 chủ sử dụng đất nằm trong diện phải GPMB (gồm 196 chủ sử dụng đất và 01 cơ quan), liên quan đến 2 phường phải thực hiện GPMB gồm: Phường Nhân Chính, Thanh Xuân Bắc.

- Dự án Trường tiểu học Thanh Xuân Trung (Ban QLDA quận là chủ đầu tư): Diện tích đất thu hồi 8.137 m², số chủ sử dụng đất phải GPMB: 05 hộ dân và 02 tổ chức.

- Dự án thoát nước giai đoạn II: (Trung tâm phát triển quỹ đất và duy tu các công trình đô thị quận là chủ đầu tư). Đây là dự án phân kỳ, được thực hiện theo từng giai đoạn.

- Dự án Hồ Khương Trung I (Ban QLDA thoát nước Hà Nội là Chủ đầu tư). Diện tích đất thu hồi: 115.957 m² với 115 hộ phải GPMB trên địa bàn 02 phường (phường Khương Trung và phường Khương Đình).

- Dự án thoát nước giai đoạn II tuyến bờ trái Sông Lừ và phân lũ Lừ Sét (Trung tâm phát triển quỹ đất và duy tu các công trình đô thị quận là chủ đầu tư): trên địa bàn phường Phương Liệt với số hộ phải GPMB khoảng 290 hộ dân và 04 tổ chức.

- Dự án đường Lê Văn Thiêm: (Ban QLDA quận là chủ đầu tư). Diện tích đất thu hồi: 4.609 m² với 07 tổ chức và 01 hộ gia đình phải GPMB.

- Công viên hồ điều hoà Nhân Chính: (Trung tâm phát triển quỹ đất và duy tu các công trình đô thị quận là chủ đầu tư); Diện tích đất thu hồi: 96.047 m² với 234 hộ xã viên và 02 tổ chức.

- Dự án Trường PTHH Khương Đình (Ban QLDA quận là chủ đầu tư), với số chủ sử dụng đất phải GPMB: 42 hộ dân và HTX.

- Dự án bệnh viện đa khoa Thanh Xuân (Trung tâm phát triển quỹ đất và duy tu các công trình đô thị quận là chủ đầu tư): Diện tích đất thu hồi: 15.457 m² đất nông nghiệp. Số chủ sử dụng đất phải GPMB: 07 hộ dân và 02 tổ chức.

- Dự án đường trục Tổ 27A-27B Hạ Đình (Ban QLDA quận là chủ đầu tư): Diện tích đất thu hồi: 3.500 m² với số chủ sử dụng đất phải GPMB: 33 hộ dân cắt xén không phải TĐC.

- Dự án cải tạo đường và thoát nước ven hồ Hạ Đình (Ban QLDA quận làm chủ đầu tư): Diện tích đất thu hồi: 5.994 m² với số chủ sử dụng đất phải GPMB: 24 hộ và 01 tổ chức.

- Dự án cải tạo hạng mục Mương T8A Kim Giang (Ban QLDA thoát nước Hà Nội là chủ đầu tư). Trên địa bàn phường Hạ Đình và phường Kim Giang. Diện tích đất thu hồi: 6.507 m² với 62 hộ và 02 tổ chức phải GPMB.

- Dự án Khu đô thị mới Hạ Đình- Tân Triều: (Công ty cổ phần xây dựng lắp

máy điện nước Hà Nội là chủ đầu tư). Diện tích đất thu hồi: 74.975 m² đất nông nghiệp có khoảng hơn 100 hộ dân có nhà ở.

- Dự án xây dựng đường vành đai 2 (đoạn Ngã Tư Sở - Ngã Tư Vọng): (Ban QLDA Trọng điểm Hà Nội là chủ đầu tư). Trên địa bàn 03 phường Phương Liệt, Khương Mai, Khương Trung. Diện tích đất thu hồi: 49.246 m². Số hộ phải GPMB khoảng 157 hộ, số căn hộ tái định cư khoảng 150 căn.

- Dự án cải tạo hồ Hạ Đình: (Ban QLDA thoát nước Hà Nội là chủ đầu tư). Trên địa bàn phường Hạ Đình, diện tích đất thu hồi: 43.119 m² mặt nước hồ do HTXDV Hạ Đình quản lý.

- Dự án hồ Đàm Chuối: (Ban QLDA thoát nước Hà Nội là chủ đầu tư). Trên địa bàn phường Khương Đình, diện tích đất thu hồi: 36.417 m².

2.3.1.2. Các dự án chưa đủ điều kiện để thu hồi đất

- Dự án nối đường Vương Thừa Vũ với đường Vành đai 3: Trên địa bàn phường Khương Mai, Khương Trung, Khương Đình, Kim Giang (Ban QLDA quận là chủ đầu tư).

- Dự án nhà A2 Kim Giang ra đường Kim Giang: Trên địa bàn phường Kim Giang (Ban QLDA quận là chủ đầu tư).

- Phần còn lại của dự án xây dựng nhà phục vụ GPMB X1 Hạ Đình: Trên địa bàn phường Hạ Đình (Ban QLDA quận là chủ đầu tư).

- Dự án đường 2,5 nối đường Lê Văn Lương với đường Nguyễn Trãi: Trên địa bàn phường Nhân Chính, Thanh Xuân Trung, Thượng Đình (Ban QLDA quận là chủ đầu tư).

- Dự án đường 2,5 nối đường Nguyễn Trãi với đường Quốc lộ 1A: Trên địa bàn phường Thượng Đình, Khương Trung, Khương Đình (Ban QLDA quận là chủ đầu tư).

- Dự án đường vào cụm 3 trường học Thanh Xuân Nam: Trên địa bàn phường Thanh Xuân Nam và xã Tân Triều (Ban QLDA quận là chủ đầu tư).

- Dự án cải tạo hạ tầng kỹ thuật hồ Rẻ Quạt: Trên địa bàn phường Hạ Đình (Ban QLDA quận là chủ đầu tư).

- Dự án nối đường Tôn Thất Tùng với đường Vành đai 3: Trên địa bàn phường Khương Mai, Khương Trung, Khương Đình, Hạ Đình (Ban QLDA quận là chủ đầu tư).

- Dự án đường Lê Trọng Tấn đến sông Lừ Sét: Trên địa bàn phường Khương Mai (Ban QLDA quận là chủ đầu tư).

- Dự án khu tái định cư đô thị Tây Nam Kim Giang I: Trên địa bàn phường Hạ Đình (Trung tâm phát triển quỹ đất và duy tu các công trình đô thị quận là chủ đầu tư).

- Dự án Đường sắt đô thị tuyến Cát Linh - Hà Đông: Trên địa bàn phường Thượng Đình, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân Bắc (Trung tâm phát triển quỹ đất và duy tu các công trình đô thị quận là chủ đầu tư).

- Dự án cải tạo chung cư cũ ở phường Thượng Đình: Trên địa bàn phường Thượng Đình (Vinaconex là chủ đầu tư).

- Dự án cải tạo chung cư cũ ở phường Thanh Xuân Bắc: Trên địa bàn phường Thanh Xuân Bắc (Vinaconex là chủ đầu tư).

- Dự án đường sắt đô thị tuyến Ngọc Hồi - Gia Lâm: Trên địa bàn phường Phương Liệt (Cục đường sắt Việt Nam là chủ đầu tư).

2.3.2. Hoạt động thu hồi đất trên địa bàn quận Thanh Xuân

2.3.2.1. Tổ chức thực hiện công tác thu hồi đất

Để thực hiện thu hồi đất đảm bảo đúng quy định trong các văn bản pháp luật kể trên. UBND quận Thanh Xuân đã thành lập Ban bồi thường GPMB Quận và Tổ chuyên viên thẩm định trên cơ sở những văn bản quy định của nhà nước về bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư. Để bảo đảm việc thực hiện đúng pháp luật, UBND quận Thanh Xuân đã ban hành quy trình về công tác GPMB trên địa bàn Thanh Xuân và tổ chức tập huấn, bồi dưỡng cán bộ nghiệp vụ về công tác bồi thường những văn bản ban hành thay thế văn bản cũ, hỗ trợ cho cán bộ chuyên trách đảm bảo thực hiện đạt hiệu quả cao. Các bước triển khai thực hiện công tác thu hồi đất chủ yếu bám sát vào các văn bản và hướng dẫn thi hành của nhà nước được thể hiện qua sơ đồ sau:

Quyết định chủ trương thu hồi đất
(thông báo thu hồi đất tổng thể, và thông báo thu hồi đất
đến từng hộ dân)

- Lập và phê duyệt kế hoạch tiến độ chi tiết;
- Phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác
bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

UBND phường
và Tổ công tác

- Lập và phê duyệt kế hoạch tiến độ chi tiết của phường;
- Họp các hộ dân nằm trong chỉ giới giải phóng mặt
bằng và phát tờ tự kê khai.

Ban GPMB

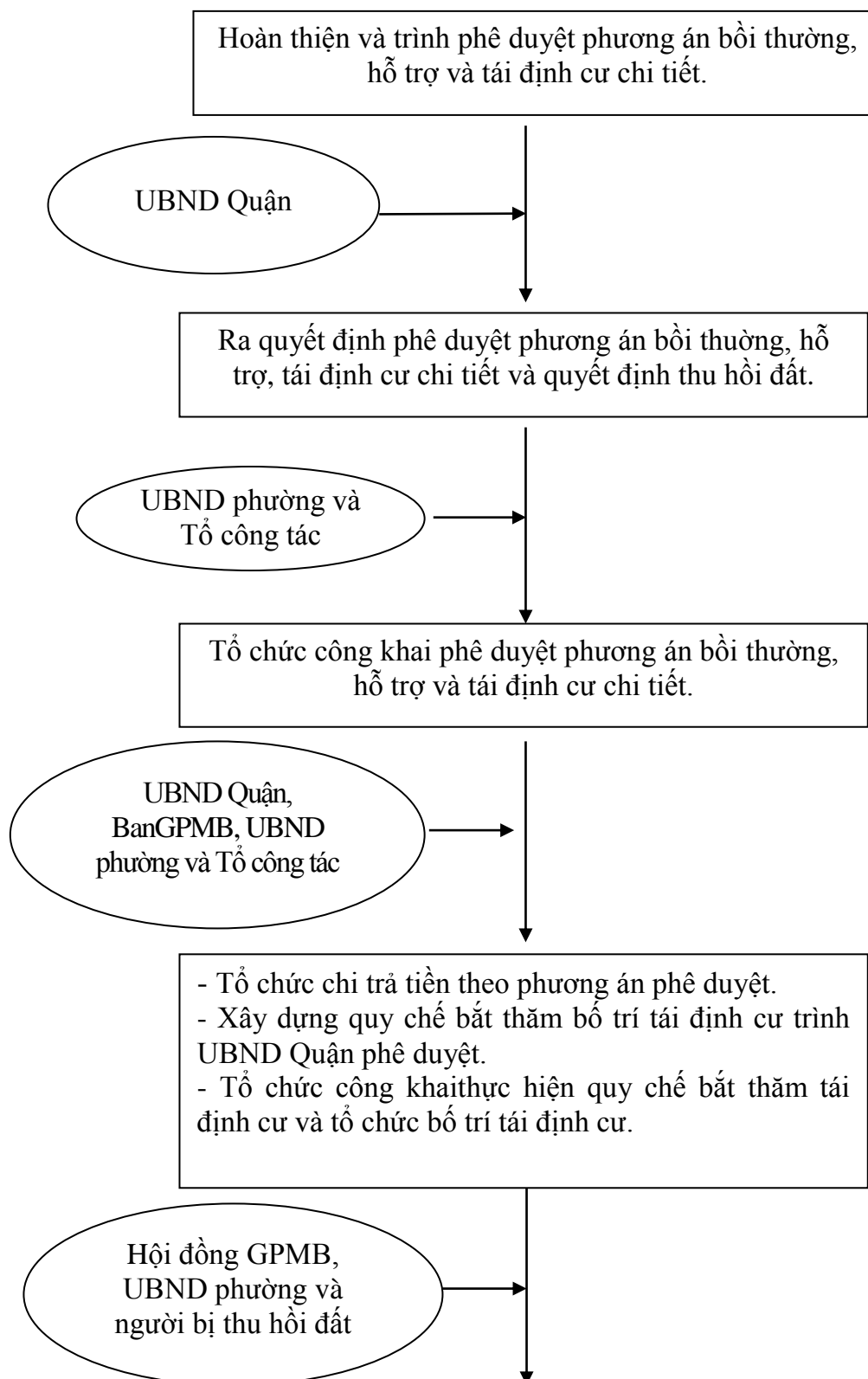
Tổ công tác điều tra
hiện trạng, kiểm đếm

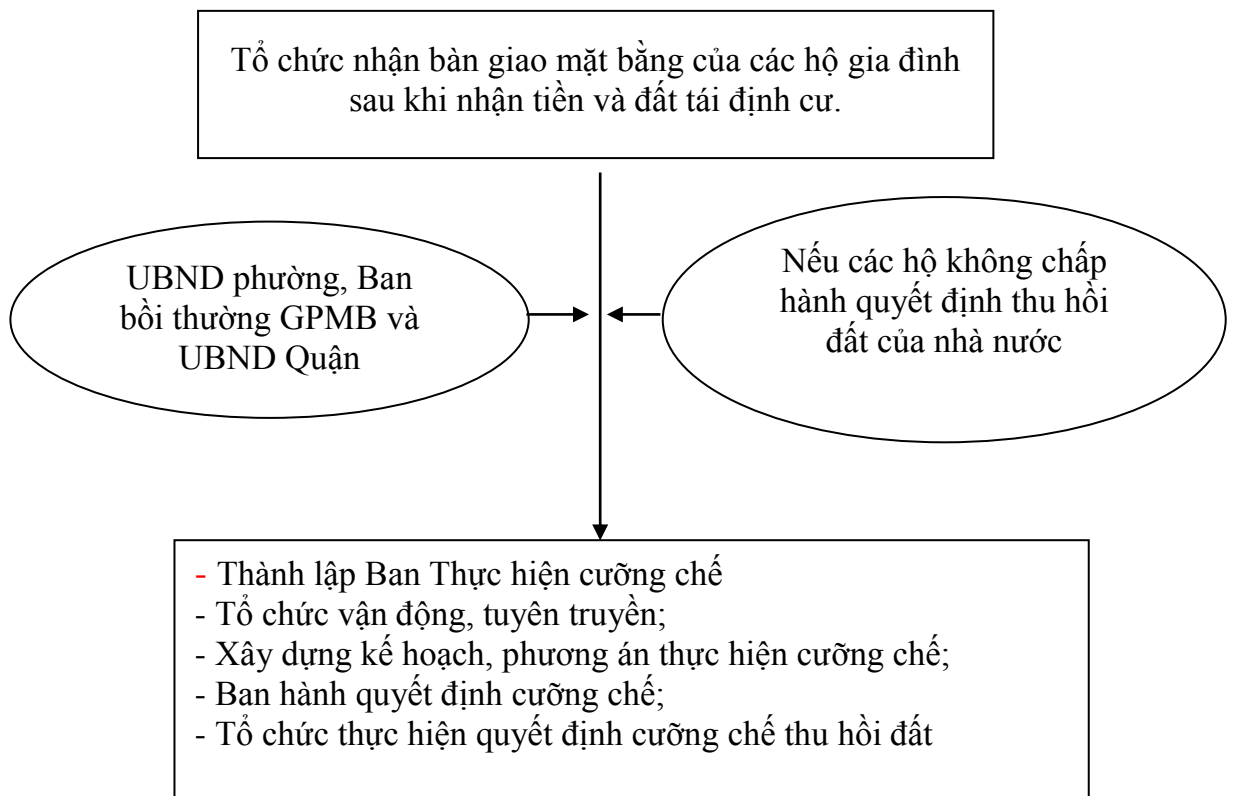
Xây dựng dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái
định cư chi tiết

Ban GPMB, UBND
phường và Tổ công
tác

Niêm yết công khai lấy ý kiến dự thảo phương án bồi
thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết.

Ban bồi thường
GPMB, UBND
phường





2.3.2.2. Tiến hành thu hồi đất

a. Giai đoạn từ năm 2009 đến trước khi ban hành Luật Đất đai năm 2013

Trong giai đoạn này, có 45 dự án đã thu hồi tổng số 263.268 m² đất các loại để bàn giao; có 1.121 hộ dân và cơ quan tổ chức bị thu hồi đất với tổng số tiền Bồi thường, hỗ trợ là 459 tỷ đồng và 218 căn hộ tái định cư.

Thực trạng thực hiện thu hồi đất giai đoạn này trên địa bàn quận Thanh Xuân được thể hiện rõ nét qua dự án GPMB xây dựng đường vành đai III đoạn qua địa bàn quận Thanh Xuân.

Dự án đường Vành đai III đi qua địa bàn quận Thanh Xuân, có chiều dài 2,34 km với số chủ sử dụng đất nằm trong diện phải GPMB là 1507 (gồm 1494 hộ dân và 14 cơ quan), đi qua địa bàn 6 phường gồm: Phường Nhân Chính 350 hộ dân và 07 cơ quan, phường Thanh Xuân Trung gồm 432 hộ dân và 03 cơ quan, phường Thanh Xuân Bắc gồm 157 hộ dân và 04 cơ quan, phường Thanh Xuân Nam gồm 170 hộ, phường Hạ Đình gồm 363 hộ dân, phường Kim Giang 22 hộ dân.

Thực hiện sự chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội, sự lãnh đạo của Quận uỷ, Ban chỉ đạo GPMB quận Thanh Xuân về việc hoàn thành dứt điểm công tác GPMB dự án đường Vành đai III trên địa bàn quận Thanh Xuân; văn bản 347/BCĐ-NV1 ngày 04/6/2009 của Ban chỉ đạo GPMB thành phố Hà Nội; UBND quận Thanh Xuân đã xây dựng Kế hoạch số: 65/KH-UBND ngày 02/7/2009 về thực hiện hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng dự án đường Vành đai III trên địa bàn quận Thanh Xuân, với số lượng phải GPMB là 200 chủ sử dụng đất (198 hộ dân và 02 cơ quan), trong đó GPMB trên địa bàn phường Thanh Xuân Trung là 121 hộ; phường Thanh Xuân Nam 60 hộ; phường Thanh Xuân Bắc 09 hộ và 02 cơ quan, phường Hạ Đình 08 hộ.

Với khối lượng còn lại không lớn so với tổng số toàn tuyến nhưng rất nhiều khó khăn phức tạp. Các chủ sử dụng đất (trong đó chủ yếu là một số chủ sử dụng đất là đại diện) không hợp tác, có nhiều khiếu nại, kiến nghị với Bộ GTVT, UBND và các sở, ngành Thành phố với các nội dung chủ yếu: chưa có quyết định thu hồi đất riêng lẻ, chưa có chỉ giới GPMB, không thống nhất với mặt cắt ngang của đường, quyết định thu hồi đất của UBND Thành phố là trái thẩm quyền, yêu cầu được bồi thường 100% theo giá đất ở...

Mặc dù đã được các cấp các ngành tuyên truyền vận động, các đồng chí lãnh đạo Phường, Quận, Thành phố tiếp, giải thích, trả lời nhiều lần nhưng các chủ sử dụng đất vẫn không hợp tác thực hiện các bước quy trình GPMB (không hợp tác điều tra, không thực hiện phương án, không nhận tiền, nhận nhà....) và không bàn giao mặt bằng theo quy định.

Bên cạnh đó, một số chủ sử dụng đất đã GPMB xong (nhất là các trường hợp cưỡng chế từ tháng 4/2007) đơn thư kéo dài, trong khi UBND Thành phố đã có thông báo kết luận giải quyết khiếu nại và đã xem xét giải quyết kiến nghị chuyển vị trí nhà tái định cư từ Dịch Vọng- Cầu Giấy về khu Trung Hoà - Nhân Chính cho các hộ bị cưỡng chế tháng 4/2007. UBND quận Thanh Xuân đã thông báo công khai mời các hộ đến bắt thăm nhận nhà, các hộ không đến theo thời gian được mời và tiếp tục yêu cầu chính quyền phải thực hiện những nội dung không phù hợp chế độ, chính sách hiện hành.

Mặc dù nhiều khó khăn, phức tạp nhưng Quận uỷ, HĐND, UBND quận xác định việc GPMB đối với 200 chủ sử dụng đất còn lại của dự án vành đai III là nhiệm vụ trọng tâm quan trọng, cần có sự quyết tâm lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện khẩn trương, đúng pháp luật để hoàn thành trong tháng 9/2009 đảm bảo thông tuyến Vành đai III, khẩn trương bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư thi công sớm đưa công trình vào sử dụng, phát huy hiệu quả đầu tư, giảm ách tắc giao thông cho nội đô, thiết thực chào mừng đại lễ kỷ niệm 1000 năm Thăng Long - Hà Nội.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ - Trưởng Ban chỉ đạo Nhà nước các công trình trọng điểm ngành Giao thông vận tải tại Thông báo số: 164/TB-VPCP ngày 22/5/2009 của Văn phòng Chính phủ và sự chỉ đạo của UBND thành phố, sự lãnh đạo của Quận uỷ và Ban chỉ đạo GPMB quận. UBND quận Thanh Xuân đã xây dựng Kế hoạch số: 65/KH-UBND ngày 02/7/2009 để tiếp tục triển khai và hoàn thành công tác GPMB dự án đường vành đai III trên địa bàn quận với 200 chủ sử dụng đất còn lại phải GPMB thuộc địa bàn 04 phường Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân Bắc và Hạ Đình.

Đến ngày 30/7/2009, UBND quận đã phê duyệt toàn bộ 200 phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho 200 chủ sử dụng đất bị thu hồi, trong đó phần lớn là các chủ sử dụng đất không hợp tác điều tra, không cung cấp giấy tờ liên quan đến quá trình sử dụng đất và công trình trên đất của mình, nên việc xây dựng, thẩm định và phê duyệt phương án được thực hiện trên cơ sở hồ sơ quản lý của địa phương về đất và công trình trên đất (số liệu chủ yếu được lấy từ bản đồ địa chính năm 1994).

UBND quận đã chỉ đạo Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư, UBND, Tổ GPMB các phường thực hiện thông báo đến các chủ sử dụng đất bằng nhiều biện pháp khác nhau như: chuyên trực tiếp đến các chủ sử dụng đất, đăng báo, chuyên phát nhanh, niêm yết tại trụ sở UBND các phường, phát thanh trên hệ thống loa truyền thanh. Đồng thời, đã tổ chức nhiều đợt vận động với nhiều hình thức, phương thức khác nhau để các chủ sử dụng đất hiểu đúng chủ trương chính sách GPMB và hợp tác với chính quyền để thực hiện các bước quy trình, nhận tiền nhận nhà tái định cư và bàn giao mặt bằng theo đúng quy định

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND Thành phố và Bộ trưởng Bộ giao thông vận tải tại thông báo số 396/TB-BGTVT-UBND ngày 10/9/2009 của Bộ giao thông vận tải và UBND Thành phố Hà Nội. UBND quận Thanh Xuân tập trung cao điểm thực hiện công tác GPMB phần đấu hoàn thành bàn giao mặt bằng trước ngày 30/9/2009.

Bằng nhiều biện pháp tuyên truyền, vận động trong tháng 7 và tháng 8/2009 đã có 48/200 chủ sử dụng đất bàn giao mặt bằng, còn lại 152 chủ sử dụng đất không bàn giao mặt bằng buộc UBND quận phải ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Sau khi ban hành Quyết định cưỡng chế, UBND quận đã tiếp tục chỉ đạo tăng cường vận động thuyết phục; đồng thời tập trung cao chuẩn bị các điều kiện về nhà tái định cư, nhà lưu giữ tài sản của các hộ cưỡng chế, các điều kiện, lực lượng thực hiện cưỡng chế. Khi điều kiện cần thiết phục vụ cưỡng chế đã đủ và trên cơ sở vị trí thực tế các khu vực cần cưỡng chế, UBND quận đã xây dựng kế hoạch cưỡng chế thu hồi đất trong 7 đợt trong các ngày 28/8/2009; 21, 23, 25, 28, 29/9/2009 và đợt cuối cùng ngày 19/11/2009.

Trong 7 đợt tổ chức cưỡng chế, với tổng số 113 trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích, chỉ có 06 trường hợp phải đọc lệnh cưỡng chế, các trường hợp cắt xén về cơ bản đã ký bàn giao mặt bằng và tự tiến hành tháo dỡ. Trong quá trình cưỡng chế mọi công việc đều đảm bảo tuyệt đối an toàn và đúng quy định của pháp luật. Các việc phát sinh đều được UBND quận xem xét kịp thời, thấu tình đạt lý, tạo được sự đồng thuận trong nhân dân và dư luận. Công tác GPMB dự án đường Vành đai III hoàn thành đúng thời gian và chất lượng theo kế hoạch.

b) Giai đoạn từ khi ban hành Luật Đất đai năm 2013 đến năm 2015

Trong giai đoạn này, có 27 dự án đã thu hồi tổng số 131.634 m² đất các loại để bàn giao; có 600 hộ dân và cơ quan tổ chức bị thu hồi đất với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 241 tỷ đồng và 218 căn hộ tái định cư.

Qua thực tiễn tiến hành thu hồi với những kết quả nêu trên có thể đánh giá chung như sau:

Trong thời gian qua, quận Thanh Xuân luôn xác định công tác thu hồi đất là nhiệm vụ trọng tâm, khó khăn, phức tạp và nhạy cảm. Quán triệt trong tổ chức, triển

khai công tác thu hồi đất phải thực hiện đầy đủ nguyên tắc: dân chủ, công khai, công bằng, minh bạch và đúng pháp luật. Luôn coi trọng làm tốt công tác tuyên truyền, vận động, thuyết phục là chính, đồng thời kết hợp với biện pháp kinh tế, hành chính và pháp luật nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp, chính đáng của tổ chức và cá nhân trong diện thu hồi đất.

Từ năm 2009 đến năm 2015, quận Thanh Xuân đã tập trung triển khai và hoàn thành công tác GPMB của một số dự án trọng điểm phục vụ các dự án giao thông, quy hoạch đô thị, trung tâm thương mại, giáo dục, môi trường, y tế, cụ thể: GPMB dự án xây dựng đường Vành đai III, đường Lê Văn Lương kéo dài; Trường THCS Khương Mai, Tiểu học Thanh Xuân Trung, PTTH Khương Đình; Bệnh viện đa khoa Thanh Xuân; Công viên hồ điều hoà Nhân Chính; dự án cải thiện môi trường các hồ điều hoà, thoát nước môi trường giai đoạn II; Dự án đường vành đai 3; Dự án thoát nước Hà Nội- giai đoạn 2 ... đã thu hồi tổng số 394.902 m² đất các loại để bàn giao; có 1.721 hộ dân và cơ quan tổ chức bị thu hồi đất với tổng số tiền Bồi thường, hỗ trợ là 700 tỷ đồng và 628 căn hộ tái định cư.

Qua thực tiễn thu hồi đất với những kết quả nêu trên có thể đánh giá chung như sau:

- Việc thu hồi đất ở quận Thanh Xuân thời gian qua cơ bản được các chủ thể, đối tượng có liên quan thực hiện và chấp hành đầy đủ quy định của nhà nước.

- Các cơ quan có thẩm quyền của Quận (UBND quận, Ban bồi thường GPMB, UBND phường, các Tổ công tác GPMB...) đã nghiên cứu nắm vững được các quy định của pháp luật hiện hành về thu hồi đất sử dụng và áp dụng có hiệu quả hệ thống các văn bản này, nên ít xảy ra mâu thuẫn trong giải quyết chế độ chính sách về thu hồi đất đối với các đối tượng được thu hồi đất trên địa bàn quận.

Bên cạnh những kết quả tích cực kể trên, việc thực hiện thu hồi đất trên địa bàn quận Thanh Xuân trong thời gian qua còn có những tồn tại, hạn chế sau:

- Việc tranh thủ sự giúp đỡ của Ban chỉ đạo GPMB và các Sở, Ban, Ngành của Thành phố có những giai đoạn chưa có hiệu quả, những vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện vượt quá thẩm quyền của Quận, đề nghị lâu được tháo gỡ, làm chậm tiến độ thu hồi đất.

- Công tác quản lý hồ sơ về nhà, đất, quản lý nhân hộ khẩu của UBND các phường còn nhiều bất cập; sự phối hợp khai thác hồ sơ quản lý ở địa phương (về nhà, đất, nhân hộ khẩu) của UBND phường chưa chặt chẽ, làm cho việc xác định chủ sử dụng đất, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất thường không đảm bảo tiến độ; Tổ GPMB phường đã có nhiều cố gắng nhưng vẫn cần quan tâm nhiều hơn nữa trong công tác phân công, phân nhiệm và chấp hành thực hiện đúng quy trình, quy định trong công tác công khai, tổ chức khảo sát điều tra, thu thập tài liệu.

- Bộ máy làm nhiệm vụ thu hồi đất từ Quận đến phường biến động nhiều, một số cán bộ được phân công làm nhiệm vụ thu hồi đất chưa phù hợp với năng lực, sở trường, đã làm hạn chế đến chất lượng hoàn thành nhiệm vụ.

- Công tác vận động tuyên truyền nắm bắt tư tưởng của nhân dân còn chưa kịp thời, thiếu chiều sâu, vẫn còn một bộ phận cán bộ, đảng viên chưa gương mẫu, chân ý, cản trở nhưng chưa bị xử lý; Phối hợp với cơ quan ngôn luận có những giai đoạn chưa chủ động, kịp thời, vẫn còn những thông tin thiếu chính xác được đăng tải.

- Công tác tổ chức điều hành thực hiện các nội dung thủ tục theo quy định trong hoạt động thu hồi đất của Tổ GPMB phường mặc dù đã có nhiều tiến bộ song vẫn còn lúng túng, chất lượng hạn chế.

- Sự phối kết hợp giữa UBND phường với các phòng, ban, đơn vị còn có những lúc chưa chặt chẽ, còn có những lúc biểu hiện thiếu sự gắn kết, phối hợp chưa đồng bộ.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Có thể nói trong những năm qua, công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và quản lý Nhà nước về thu hồi đất nói riêng đã được chính quyền quận Thanh Xuân chú trọng và quan tâm thực hiện. Tuy nhiên, trên thực tế quá trình phát triển kinh tế- xã hội luôn biến động, đa dạng và phát sinh nhiều vấn đề nên việc quản lý và thực hiện thu hồi đất gặp nhiều khó khăn.

Trong chương này, luận văn tập trung nghiên cứu các vấn đề:

Thứ nhất, Khái quát về điều kiện tự nhiên và xã hội của quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Thứ hai, Ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên và xã hội đến việc thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Thứ ba, Nghiên cứu thực trạng bộ máy quản lý và thực trạng công tác thu hồi đất trên địa bàn quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Thứ 4, Đánh giá khách quan những mặt ưu điểm và chỉ ra những hạn chế, tồn tại trong hoạt động thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Trên cơ sở những nội dung đã phân tích tại Chương 2, luận văn đề xuất quan điểm và giải pháp nâng cao hiệu quả thu hồi đất trong giai đoạn hiện nay trong Chương 3.

Chương 3

QUAN ĐIỂM VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ VIỆC THU HỒI ĐẤT TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY

3.1. Các nhu cầu về nâng cao hiệu quả việc thu hồi đất

3.1.1. Đòi hỏi của việc bảo đảm tốt nhất quyền và lợi ích của cá nhân, tổ chức trong thu hồi đất.

Thu hồi đất trực tiếp liên quan đến quyền con người, quyền công dân, quyền và lợi ích của cá nhân, tổ chức. Nhưng trên thực tế, việc thu hồi chưa giải quyết tốt mối quan hệ về lợi ích giữa nhà đầu tư với người sử dụng đất. Việc quy định giá đất được bồi thường quá thấp so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tuy có tác động tích cực tới việc khuyến khích nhà đầu tư nhưng lại gây ra những phản ứng gay gắt của những người sử dụng đất bị thu hồi đất dẫn đến khiếu nại, tố cáo về việc thu hồi đất, dự án chậm được triển khai. Điều vừa nêu là nhu cầu chủ yếu đòi hỏi phải phải nâng cao hiệu quả thu hồi đất.

3.1.2. Đáp ứng nhu cầu bảo đảm sự vận hành của kinh tế thị trường, hội nhập và ổn định xã hội

Thu hồi đất liên quan chặt chẽ đến vận hành của nền kinh tế thị trường. Thu hồi đất không có căn cứ hoặc tràn lan sẽ gây tác hại đến sự vận hành của nền kinh tế. Trong bối cảnh toàn cầu hóa hiện nay, thu hồi đất tràn lan, tùy tiện sẽ không tránh khỏi tác động đến nguồn đầu tư từ các quốc gia khác.

Ổn định xã hội cũng là vấn đề lớn trong thu hồi đất. Trên thực tế, việc thu hồi đất thường dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện, biểu tình... Vì vậy, đây cũng là nhu cầu cần thiết đối với việc nâng cao hiệu quả của việc thu hồi đất.

3.1.3. Yêu cầu của việc hoàn thiện pháp luật và tăng cường pháp chế trong Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam

Về phương diện pháp luật, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 được ban hành và điều chỉnh thường xuyên, thiếu ổn định, thậm chí không cụ thể dẫn đến một số vướng mắc trong tổ chức thực hiện. Việc áp dụng pháp luật thu hồi đất còn nhiều bất cập. Thực hiện quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật

Khiếu nại, Luật Tố cáo và các văn bản quy phạm pháp luật khác chưa nghiêm dẫn đến tình trạng các cơ quan, tổ chức, cá nhân chưa xác định được đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình trong việc thu hồi đất. Một số khiếm khuyết của pháp luật đã được chỉ ra ở Chương 2.

Trong Nhà nước pháp quyền, pháp chế là nguyên tắc nổi lên hàng đầu không chỉ ràng buộc người bị thu hồi đất mà trước hết là các cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong thu hồi đất. Thực tiễn hiện nay cho thấy có hiện tượng các cơ quan quản lý nhà nước chưa chấp hành đúng các quy định của Nhà nước về trình tự, thủ tục thu hồi đất như: ra thông báo giải phóng mặt bằng mà chưa có quyết định thu hồi đất, không thông báo trước về kế hoạch, phương án thu hồi đất cho người sử dụng đất bị thu hồi đất, giải phóng mặt bằng trong khi chưa bố trí được nơi tái định cư, quyết định thu hồi đất không đúng thẩm quyền, thu hồi đất để sử dụng vào mục đích trái quy hoạch đã được phê duyệt phát sinh khiếu kiện đối với quyết định hành chính của cơ quan quản lý Nhà nước.

3.1.4. Khắc phục các khiếm khuyết trong quản lý nhà nước về thu hồi đất

Công tác quản lý đất đai cũng còn nhiều bất cập, hồ sơ địa chính chưa được quan tâm đúng mức, chưa đầy đủ, không đủ cơ sở cho việc quản lý đất đai. Công tác quy hoạch sử dụng đất chậm, việc chỉnh lý biến động đất đai không được theo dõi, cập nhật thường xuyên dẫn đến việc tham mưu không đầy đủ, thiếu chính xác trong việc thực hiện thu hồi đất và giải quyết khiếu nại, tố cáo về thu hồi đất.

Ngoài ra, công tác kiểm tra của chính quyền cấp trên đối với cấp dưới cũng còn những bất cập khiến hiện tượng các sai phạm trong thu hồi đất có nơi, có lúc trở thành các điểm nóng.

3.2. Các quan điểm nhằm nâng cao hiệu quả thu hồi đất

3.2.1. Quán triệt quan điểm, chính sách của Đảng cộng sản Việt Nam về đất đai

Trên cơ sở tổng kết thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khoá IX) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, ngày 25-5-2012, Hội nghị Trung ương 5 khoá XI đã ban hành Kết luận số 22-KL/TW. Theo đó, quan điểm chỉ đạo: 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, là nguồn sống của nhân dân. Quản lý và sử dụng đất đai là vấn đề rộng lớn, phức tạp, hệ trọng liên quan đến giữ vững thành quả cách mạng, ổn định chính trị, xã hội của đất nước.

Trong thời gian tới, cần tiếp tục quán triệt sâu sắc những quan điểm chỉ đạo về chính sách, pháp luật đất đai của Nghị quyết Trung ương 7 (khoá IX), đồng thời tiếp tục khẳng định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*” (Điều 4, LĐĐ năm 2013). Như vậy, Nhà nước chính là chủ thể quản lý. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai được quy định tại Điều 22 Luật Đất đai năm 2013. Khi nghiên cứu về quan hệ đất đai, ta thấy có các quyền năng của sở hữu nhà nước về đất đai bao gồm: quyền chiếm hữu đất đai, quyền sử dụng đất đai, quyền định đoạt đất đai. Các quyền năng này được Nhà nước thực hiện trực tiếp bằng việc xác lập các chế độ pháp lý về quản lý và sử dụng đất đai. Nhà nước không trực tiếp thực hiện các quyền năng này mà thông qua hệ thống các cơ quan nhà nước do Nhà nước thành lập ra và thông qua các tổ chức, cá nhân sử dụng đất theo những quy định và theo sự giám sát của Nhà nước. Hoạt động trên thực tế của các cơ quan nhà nước nhằm bảo vệ và thực hiện quyền sở hữu nhà nước về đất đai rất phong phú và đa dạng, bao gồm: hoạt động nắm chắc tình hình đất đai, phân phối và phân phối lại đất đai và thanh tra, giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất. Trong các hoạt động đó, hoạt động phân phối và phân phối lại đất đai là hoạt động cơ bản, diễn ra thường xuyên nhất. Nhà nước thực hiện việc phân phối và phân phối lại đất đai theo quy hoạch và kế hoạch chung thống nhất. Trong quá trình phát triển của đất nước, ở từng giai đoạn cụ thể, nhu cầu sử dụng đất đai của các ngành, các cơ quan, tổ chức cũng khác nhau, Nhà nước với vai trò chủ quản lý đất đai thực hiện phân phối đất đai cho các chủ sử dụng; theo quá trình phát triển của xã hội, Nhà nước còn thực hiện phân phối lại quỹ đất đai cho phù hợp với từng giai đoạn lịch sử cụ thể. Để thực hiện việc phân phối và phân phối lại đất đai, Nhà nước đã thực hiện việc chuyển giao quyền sử dụng đất giữa các chủ thể khác nhau, thực hiện việc điều chỉnh giữa các loại đất, giữa các vùng kinh tế. Hơn nữa, Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho

phép chuyển quyền sử dụng đất và thu hồi đất. Như vậy, thu hồi đất là một trong những chức năng, nhiệm vụ quan trọng của Nhà nước trong quá trình thực hiện quản lý nhà nước về đất đai.

Nghị quyết 19-NQ/TW Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) (ban hành ngày 31-10-2012) về “tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại” một lần nữa khẳng định quan điểm chỉ đạo của Đảng về đất đai như đã nêu tại Kết luận 22-KL/TW của Hội nghị Trung ương 5 (khóa XI). Nghị quyết cũng định hướng đổi mới và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai trên các mặt: Quy hoạch sử dụng đất; Giao đất, cho thuê đất; Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận; Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao quyền sử dụng đất; Phát triển thị trường bất động sản; Chính sách tài chính về đất đai; Giá đất; Cải cách hành chính; Thanh tra, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai và Nâng cao năng lực quản lý đất đai.

3.2.2. Nâng cao hiệu quả thu hồi đất phải được thực hiện đồng bộ

Để chính sách, pháp luật của nhà nước đi vào cuộc sống, được nhân dân đồng thuận và vai trò của việc tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật. Đối với chính sách, pháp luật về thu hồi đất thì việc tổ chức thực hiện lại càng có vai trò đặc biệt quan trọng để áp dụng thành công các quy định của nhà nước về thu hồi đất. Do đó, chúng ta cần phải tiến hành trên các phương diện khác nhau: pháp luật, thực hiện pháp luật, tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai, nâng cao ý thức nhân văn, đạo đức công vụ, các cơ chế bảo đảm, các điều kiện về tài chính, tổ chức, giám sát, kiểm tra, v.v.

3.2.3. Xác lập cơ chế đảm bảo tuân thủ đúng trình tự, thủ tục thu hồi đất

Trình tự, thủ tục thu hồi đất đã được quy định tại LDD năm 2013 và Nghị định số: 43/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Trên thực tế, ở một số nơi, cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất và Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, GPMB chưa thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục khi thu hồi đất. Nhiều trường hợp, người bị thu hồi đất không nhận được Quyết định thu hồi đất mà chỉ có

thông báo về việc thu hồi đất; không được biết và đóng góp ý kiến khi công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cơ quan có thẩm quyền; không thực hiện thông báo trước cho người bị thu hồi đất biết thời gian quy định.. Điều này, không chỉ gây thiệt hại về quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất mà còn là nguyên nhân phát sinh khiếu nại, tranh chấp phức tạp, kéo dài; gây ảnh hưởng đến sự ổn định chính trị- xã hội của địa phương; làm xói mòn lòng tin của nhân dân đối với Đảng và Nhà nước. Do đó, cần phải thực hiện: Thường xuyên tổ chức việc tập huấn để cập nhật các quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất cho đội ngũ cán bộ làm công tác này; Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất nhằm phát hiện và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật trong khi thực hiện công tác thu hồi đất; xử lý nghiêm minh những người có hành vi vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất.

Để từng bước làm giảm tình trạng khiếu nại, tố cáo về thu hồi đất, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đặc biệt là chính quyền cơ sở phải quan tâm giải quyết kịp thời, dứt điểm, đúng pháp luật các khiếu nại về thu hồi đất, không để vụ việc phát triển thành các “điểm nóng” gây mất ổn định tình hình chính trị- xã hội ở địa phương. Đồng thời, quan tâm giải quyết tốt khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực thu hồi đất cũng chính là góp phần quan trọng vào việc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ đất đai, đẩy nhanh quá trình thu hồi đất, GPMB.

3.2.4. Kế thừa và phát huy các kinh nghiệm thu hồi đất có hiệu quả tốt ở nước ta

Để thu hồi đất có hiệu quả, cần xây dựng hoàn thiện hệ thống về cơ chế, chính sách thu hồi đất; đổi mới công tác thu hồi đất theo hướng tích cực chủ động, tăng cường trách nhiệm của chính quyền cơ sở đồng thời đổi mới phương pháp chỉ đạo, đẩy mạnh cải cách hành chính, nâng cao năng lực, hiệu quả quản lý Nhà nước về thu hồi đất, tập trung cao độ cho công tác thu hồi đất với phương châm quyết liệt, tích cực, hiệu quả; đảm bảo lợi ích Nhà nước, chủ đầu tư, người bị thu hồi đất thông qua việc áp dụng chính sách của Nhà nước có sự vận dụng linh hoạt sáng tạo phù hợp với tình hình thực tế; đổi mới và quan tâm việc xem xét, tổng kết công tác thu hồi đất trong phạm vi cả nước, từng địa phương. Từ đó, rút ra các yếu tố tích

cực để nhân rộng và phát huy cho công tác thu hồi đất. Ở đây, các kinh nghiệm thu hồi đất ở các địa phương là rất quan trọng cho công tác thu hồi đất nói chung.

3.2.5. Thu hồi đất phải lấy hiệu quả thực tế làm thước đo đánh giá pháp luật cũng như các hoạt động tổ chức thực hiện và bảo vệ pháp luật trong quá trình thu hồi đất

Trong những năm vừa qua, pháp luật về thu hồi đất đã ngày càng được hoàn thiện hơn; quyền lợi của người bị thu hồi đất đã được quan tâm nhiều hơn trong việc xây dựng cũng như thực thi pháp luật về thu hồi đất. Vì vậy, tiếp tục hoàn thiện pháp luật thu hồi đất là việc cần thiết và cấp bách; chính sách, pháp luật càng hoàn thiện sẽ tạo được sự đồng thuận của những người bị thu hồi đất, là cơ sở để thực hiện thuận lợi việc thu hồi đất phục vụ cho các mục tiêu phát triển, giảm tối đa các vụ việc khiếu nại kéo dài và những bức xúc của nhân dân. Việc làm thu hồi cũng như đánh giá về thu hồi đất phải lấy kết quả đạt được thực tế làm thước đo.

3.3. Các giải pháp về nâng cao hiệu quả việc thu hồi đất

3.3.1. Các giải pháp chung

3.3.1.1. Các giải pháp về nâng cao ý thức pháp luật

- Tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật đến người dân thường xuyên và liên tục bằng sử dụng tổng hợp các biện pháp như: báo chí, đài phát thanh, truyền hình, phát tờ rơi, họp bàn phổ biến để cộng đồng dân cư nâng cao trình độ dân trí, nắm vững các quy định pháp luật về thu hồi đất. Xây dựng ý thức tự giác chấp hành, ý thức trách nhiệm cộng đồng, giáo dục lẫn nhau thực hiện pháp luật.

- Tuyên truyền phối hợp phổ biến giáo dục pháp luật về thu hồi đất ngay từ phường tới các tổ dân phố.

- Thực hiện việc niêm yết công khai các thủ tục hành chính trong lĩnh vực thu hồi đất và giải quyết các đơn thư khiếu nại, tố cáo tại nơi tiếp dân hay tuyên truyền phổ biến tới các tổ chức, cơ quan, tổ dân phố để nhân dân hiểu, biết và làm theo đúng pháp luật.

- Thực hiện công khai các hình thức xử lý vi phạm và các mức phạt hành chính đối với các vi phạm pháp luật trong lĩnh vực thu hồi đất.

Nhìn chung công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật thu hồi đất hiện nay chưa mang lại hiệu quả cao, vẫn còn bộc lộ một số mặt tồn tại. Bên cạnh các khiếu nại có cơ sở, cũng còn không ít những khiếu nại, tố cáo không có căn cứ làm mất rất nhiều thời gian phải xem xét giải quyết của các cơ quan nhà nước; thậm chí một số người dân do thiếu hiểu biết về pháp luật đất đai nên dễ bị các phần tử bất mãn lôi kéo, kích động, xúi giục đi khiếu kiện vượt cấp hoặc chây ì, cố tình không chấp hành Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Điều này không chỉ gây mất ổn định chính trị- xã hội mà còn làm chậm tiến độ thực hiện dự án, ảnh hưởng xấu đến môi trường đầu tư của địa phương. Để tạo sự đồng thuận từ phía người dân đối với công tác thu hồi đất, trước tiên phải làm thay đổi nhận thức của họ thông qua việc đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về thu hồi đất. Việc tuyên truyền không chỉ giúp người dân nâng cao hiểu biết pháp luật mà còn tạo điều kiện để họ nhận thức được đúng mục đích, ý nghĩa và hiệu quả to lớn về nhiều mặt của việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng, phát triển kinh tế, xã hội vì mục đích chung. Từ đó tạo điều kiện thuận lợi và đẩy nhanh quá trình thực hiện thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư đúng tiến độ; đồng thời sẽ góp phần làm giảm đáng kể các khiếu nại, tố cáo về thu hồi đất.

3.3.1.2. Đổi mới phương thức lãnh đạo của Đảng đối với việc thu hồi đất.

Công tác thu hồi đất là một vấn đề nhạy cảm trong đời sống xã hội, đã được xác định là một trong các nhiệm vụ công tác trọng tâm, thường xuyên, lâu dài của các cấp ủy Đảng và chính quyền các cấp. Những chủ trương, chính sách trong giải phóng mặt bằng có ảnh hưởng tới tất cả các đối tượng (cá nhân, tổ chức) trên địa bàn. Do vậy, đổi mới phương thức lãnh đạo của các cấp ủy Đảng và tạo điều kiện để có sự vào cuộc của các tổ chức chính trị - xã hội, đoàn thể nhân dân trong công tác giải phóng mặt bằng là một giải pháp rất quan trọng.

Đổi mới phương thức lãnh đạo của các cấp ủy Đảng phải được tiến hành trên cơ sở không chỉ thông qua việc nâng cao nhận thức về chính trị, đề ra các chủ trương, định hướng và nhiệm vụ công tác nói chung, tổ chức quán triệt các chủ trương, chính sách mà còn phải bằng những hành động cụ thể, thiết thực, có tính khoa học.

Hàng năm, Đảng bộ các cấp từ Thành phố, đến các Quận phải lãnh đạo để thống nhất các quan điểm chỉ đạo, mục tiêu, nhiệm vụ và các giải pháp triển khai thực hiện công tác thu hồi đất. Những nội dung của công tác này phải được thể hiện rõ trong Nghị quyết của Đảng bộ, của Hội đồng nhân dân. Trên cơ sở các Nghị quyết của Đảng bộ, của Hội đồng nhân dân, Đảng bộ các cấp phải lãnh đạo nhân dân để xây dựng và có kế hoạch rất cụ thể về tổ chức thực hiện công tác thu hồi đất. Có xây dựng được kế hoạch triển khai công tác này thì mới làm rõ được việc cân đối các điều kiện tổ chức thực hiện, những trọng tâm, trọng điểm và tiến độ thực hiện thu hồi đất. Góp phần hạn chế tình trạng bố trí các điều kiện về kinh phí, quỹ nhà đất tái định cư dàn trải, thiếu đồng bộ, thiếu tập trung cho các dự án trọng điểm.

Đảng bộ các quận và các phường phải lãnh đạo tổ chức cơ sở Đảng, nhất là chi bộ khu dân cư phải hết sức coi trọng phát huy vai trò tiên phong, gương mẫu của Đảng viên đang sinh hoạt tại tổ dân phố, khu dân cư. Phải coi đây là lực lượng nòng cốt trong việc tổ chức vận động tuyên truyền giải thích cho nhân dân về các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước.

Phương pháp lãnh đạo của các Đảng bộ cần tiếp tục được đổi mới theo hướng chủ động dự báo tình hình và có chủ trương định hướng giải quyết; chọn lọc các vấn đề trọng tâm, trọng điểm để có sự tập trung, lãnh đạo; quan tâm đến những vấn đề cụ thể nhưng không bao biện làm thay chức năng của các cơ quan Nhà nước; phân định rõ trách nhiệm phụ trách của cá nhân, tập thể Ban Thường vụ trong việc lãnh đạo công tác này ở các địa bàn. Hết sức đề cao trách nhiệm cá nhân cũng như tổ chức đội ngũ cán bộ quản lý của chính quyền các cấp có đủ năng lực để thực thi nhiệm vụ quản lý nhà nước trên địa bàn.

Tạo điều kiện cho các tổ chức chính trị - xã hội, đoàn thể nhân dân tham gia công tác giải phóng mặt bằng trên cơ sở có sự phân công trách nhiệm rõ ràng; bồi dưỡng các kỹ năng tuyên truyền, vận động; được cung cấp đầy đủ thông tin có liên quan đến các chủ trương, chế độ, chính sách; được tham gia phối hợp ngay từ đầu với các cơ quan, bộ máy chuyên môn trong các quá trình triển khai các bước công việc liên quan đến công tác thu hồi đất.

3.3.2. Hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất

Hệ thống văn bản pháp luật trong lĩnh vực thu hồi đất là yếu tố rất quan trọng, là cơ sở, công cụ để các cơ quan quản lý nhà nước về thu hồi đất tác động vào các hành vi, hoạt động thu hồi đất của tổ chức, cá nhân.

Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực thu hồi đất càng đầy đủ, đồng bộ và thống nhất, cụ thể và ổn định, càng tạo điều kiện để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về thu hồi đất, càng thu hút các nhà đầu tư vào xây dựng phát triển đô thị, thiết lập trật tự, kỷ cương trong quản lý thu hồi đất; xây dựng và củng cố nhà nước pháp quyền XHCN.

Xây dựng và ban hành mới các Luật và Bộ luật còn thiếu nhất là những luật liên quan trực tiếp đến thu hồi đất.

Đầu tư nghiên cứu, xây dựng hệ thống các quy trình, quy phạm, tiêu chuẩn và quy chuẩn, sổ tay thiết kế, quy chế quản lý quy hoạch giải phóng mặt bằng phù hợp với yêu cầu thực tiễn phát triển đô thị và yêu cầu hội nhập quốc tế giai đoạn hiện nay.

Thực hiện cơ chế lấy ý kiến đóng góp của nhân dân và tổ chức trước khi ban hành những văn bản quy phạm pháp luật liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ và quyền lợi hợp pháp của công dân, tổ chức.

Bên cạnh đó, UBND quận Thanh Xuân tiến hành rà soát các văn bản pháp luật của Nhà nước có liên quan đến thu hồi đất, các văn bản UBND thành phố Hà Nội và các cơ quan cấp trên sửa đổi cho phù hợp, tạo cơ sở pháp lý để thực hiện việc thu hồi đất.

3.3.3. Kiện toàn tổ chức và nâng cao chất lượng cán bộ làm công tác thu hồi đất

Công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ cần phải đảm bảo xây dựng được đội ngũ công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về thu hồi đất đủ về số lượng, tinh thông nghiệp vụ và chuyên môn, có phẩm chất đạo đức trong sạch, biết ứng dụng tiến bộ khoa học trong quản lý.

Muốn xây dựng được đội ngũ cán bộ công chức như vậy cần phải:

- Tăng cường tuyển chọn thêm cán bộ, công chức có trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cao phù hợp với nhiệm vụ.

- Bố trí hợp lý cán bộ, công chức phù hợp với năng lực trình độ chuyên môn của từng người; sàng lọc và loại bỏ những cán bộ thoái hoá, biến chất; thực hiện quản lý tốt hoạt động của công chức, có chế độ khen thưởng và kỷ luật, chế độ đãi ngộ thích đáng.

- Thường xuyên đào tạo và đào tạo lại đội ngũ cán bộ, công chức về chuyên môn, kiến thức quản lý hành chính, về pháp luật để thực hiện tốt nhiệm vụ, đáp ứng yêu cầu của thực tiễn thay đổi. Phải đổi mới tư duy, nhận thức và cách làm, đáp ứng những yêu cầu của công cuộc công nghiệp hoá, hiện đại hoá và sự nghiệp đổi mới của Đảng và Nhà nước.

Nâng cao tinh thần trách nhiệm và đạo đức nghề nghiệp của cán bộ, công chức. Thực hiện thanh tra hành chính định kỳ, đột xuất nhằm chấn chỉnh những thiếu sót của cán bộ, công chức; xử lý nghiêm những vi phạm, những hành vi tiêu cực gây phiền hà cho tổ chức doanh nghiệp và người dân.

3.3.4. Tổ chức tốt công tác quản lý Nhà nước về thu hồi đất

Cơ quan quản lý Nhà nước cần nâng cao trách nhiệm làm công tác lãnh đạo của bộ máy quản lý khi đưa ra quyết định hành chính: quyết định thu hồi đất, trước hết cần ưu tiên lợi ích của nhân dân, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

Khi thu hồi đất, việc định giá đất khi bồi thường thiệt hại, đền bù cần sát với giá thực tế, đảm bảo cân đối lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất.

Cần đa dạng hóa các phương án bồi thường, hỗ trợ để người bị thu hồi đất có thể lựa chọn phù hợp với nhu cầu, nguyện vọng của mình.

3.3.5. Tăng cường giải quyết khiếu nại, tố cáo về thu hồi đất

Tăng cường giám sát, kiểm tra đội ngũ cán bộ, công chức thực thi nhiệm vụ trong việc thu hồi đất; xử lý nghiêm các trường hợp nhũng nhiễu, gây phiền hà cho người dân. Đẩy nhanh tiến độ và nâng cao chất lượng công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo về thu hồi đất thông qua việc kiện toàn bộ máy và đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác thanh tra cả về năng lực lẫn đạo đức nghề nghiệp, tăng tính trách nhiệm giảm thiểu tình trạng trốn tránh, đùn đẩy trách nhiệm.

Không ngừng tăng cường công tác tiếp dân cả về thời gian và địa điểm. Cần có chính sách đào tạo, bồi dưỡng đối với cán bộ tiếp dân về kiến thức pháp luật, xã hội, nhiệt tình và trách nhiệm khi giải thích chính sách pháp luật để người dân hiểu và tin tưởng.

Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo sâu sát, quyết liệt và có hiệu quả của cấp ủy đảng và sự giám sát của Hội đồng nhân dân đối với việc tuân thủ thực hiện Luật Đất đai, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo.

3.3.6. Tăng cường kiểm tra, giám sát hoạt động thu hồi đất

Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát đối với các cơ quan quản lý nhà nước nhằm phát hiện, ngăn ngừa và xử lý nghiêm, kịp thời, đúng pháp luật những hành vi vi phạm pháp luật qua đó nâng cao trách nhiệm, hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước của cơ quan tiến hành thu hồi đất.

Giáo dục chính trị tư tưởng, phẩm chất đạo đức đối với cán bộ thực thi công vụ về thu hồi đất. Kiên quyết xử lý nghiêm đối với cán bộ lãnh đạo và cán bộ thực hiện công tác thu hồi đất vi phạm quy định về thu hồi đất.

3.3.7. Một số giải pháp tăng cường hiệu quả thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Trong thời gian tới, để đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, trên cơ sở kế thừa những định hướng về chính sách, pháp luật đất đai hiện hành, quận Thanh Xuân cần tiếp tục đổi mới và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai, đồng thời đẩy mạnh việc triển khai một cách tích cực, nghiêm túc về công tác thu hồi đất trên thực tế trên cơ sở của sự minh bạch, khách quan, dân chủ, đúng pháp luật. Để đạt được mục đích đó, cần có các giải pháp sau đây:

Một là, thực hiện thu hồi đất phải dựa trên cơ sở giải quyết tốt mối quan hệ kinh tế giữa Nhà nước, chủ đầu tư và cá nhân, tổ chức bị thu hồi đất. Trên cơ sở nghiên cứu lý luận và thực tiễn thực hiện pháp luật về thu hồi đất ở quận Thanh Xuân nói riêng và một số quận trên địa bàn Thành phố Hà Nội nói chung cho thấy: để nhằm phát huy mặt tích cực và khắc phục những khiếm khuyết trong lĩnh vực này thời gian qua; thời gian tới công tác thu hồi đất và thực hiện pháp luật về

thu hồi đất trên địa bàn quận Thanh Xuân phải dựa trên cơ sở giải quyết tốt mối quan hệ lợi ích kinh tế giữa Nhà nước, chủ đầu tư và người bị thu hồi đất.

Hai là, thực hiện thu hồi đất phải gắn với đảm bảo công ăn việc làm, đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp; tái định cư phải đảm bảo được 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 trực tiếp sản xuất. Đồng thời, việc thu hồi đất cũng phải gắn chặt với chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp theo hướng công nghiệp hoá, dịch vụ hoá, mở rộng ngành nghề mới, tăng thu nhập cho nông dân bị thu hồi đất... Có như vậy mới tạo được lòng tin của người dân để từ đó có ý thức tốt hơn trong đảm bảo thực hiện pháp luật về thu hồi đất.

Ba là, thực hiện chính sách, pháp luật về thu hồi đất phải bảo đảm nguyên tắc công khai, minh bạch, dân chủ, bình đẳng và đúng pháp luật. Việc công khai, minh bạch chủ trương chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước liên quan đến đất đai nói chung và thu hồi đất nói riêng là quan trọng và cần thiết. Tuy nhiên, để đưa được những chủ trương, chính sách đó vào cuộc sống cần phải được người dân bàn bạc một cách dân chủ, cởi mở, đóng góp ý kiến vào toàn bộ quá trình thu hồi đất nhằm tạo sự đồng thuận của xã hội. Có như vậy, việc thực hiện pháp luật về thu hồi đất mới có hiệu quả trong thực tế.

Bốn là, thực hiện chính sách, pháp luật về thu hồi đất gắn chặt với cải cách hành chính nói chung và các thủ tục hành chính trong lĩnh vực thu hồi đất nói riêng. Việc thu hồi đất theo hướng chuyển từ cơ chế hành chính do cơ quan công quyền thực hiện sang cơ chế do tổ chức phát triển quỹ đất hoặc doanh nghiệp làm dịch vụ thu hồi đất thực hiện. Đơn giản hoá các thủ tục hành chính liên quan đến thu hồi đất .

Năm là, tăng cường sự lãnh đạo của các cấp uỷ Đảng đối với xây dựng, kiện toàn tổ chức, bộ máy, đào tạo cán bộ; tuyên truyền chủ trương, chính sách pháp luật của Nhà nước về những vấn đề, quan điểm trong lĩnh vực đất đai nói chung và thu hồi đất nói riêng.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Từ cơ sở pháp luật và thực tiễn của công tác quản lý nhà nước về thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Trong chương này, tác giả đã phân tích các quan điểm của Đảng, Nhà nước nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về thu hồi đất.

Tác giả đã mạnh dạn đưa ra một số giải pháp cơ bản nhằm nâng cao hiệu quả thu hồi đất trên địa bàn quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội hiện nay dựa trên các cơ sở khoa học, quan điểm và thực tiễn công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và quản lý nhà nước về thu hồi đất nói riêng. Tác giả nhấn mạnh đến các giải pháp đổi mới phương thức lãnh đạo của Đảng đối với thu hồi đất; hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất; hoàn thiện tổ chức và nâng cao chất lượng cán bộ làm công tác thu hồi đất; tăng cường giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiểm tra, giám sát hoạt động thu hồi đất.... và đề ra giải pháp tăng cường hiệu quả thu hồi đất tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

KẾT LUẬN

Sự phát triển kinh tế- xã hội, an ninh quốc phòng cũng đồng thời là quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa của đất nước, đòi hỏi nhu cầu đất để thực hiện các dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như: đầu tư phát triển hạ tầng, xây dựng khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các dự án khác .. ngày càng gia tăng. Thu hồi đất ngày càng khó khăn và phức tạp vì nó liên quan đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích của từng cá nhân, hộ gia đình, tổ chức sử dụng đất và lợi ích của chủ đầu tư.

Hà Nội với vị trí địa lý, chính trị đặc biệt quan trọng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội của cả nước. Để trở thành Thủ đô văn minh, hiện đại xứng với tầm của một đất nước 100 triệu dân; Hà Nội đã và đang quy hoạch, triển khai xây dựng nhiều dự án phát triển. Dự kiến trong tương lai, Hà Nội phải thu hồi hàng nghìn ha đất. Việc thực hiện chính sách, pháp luật về thu hồi đất trên địa bàn Thủ đô đã đạt được nhiều kết quả tích cực góp phần không nhỏ vào sự tăng trưởng về mọi mặt kinh tế, văn hoá, xã hội của Hà Nội. Tuy nhiên bên cạnh đó, công tác này cũng bộc lộ một số tồn tại, hạn chế có nguyên nhân bắt nguồn từ hệ thống pháp luật về thu hồi đất còn chưa đồng bộ.

Luận văn tập trung nghiên cứu sâu vấn đề thực hiện quản lý nhà nước về thu hồi đất ở quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Kết quả luận văn tập trung làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận liên quan đến thu hồi đất, về thực hiện pháp luật thu hồi đất. Trên cơ sở đó đã xác định đưa ra được khái niệm pháp luật về thu hồi đất; thực hiện pháp luật về thu hồi đất, chỉ ra được cách thức, hình thức thực hiện pháp luật về thu hồi đất. Đồng thời trên cơ sở phân tích thực trạng pháp luật về thu hồi đất luận văn đã chỉ ra những ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân của thực hiện thu hồi đất của quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội trong thời gian qua.

Trên cơ sở phân tích lý luận và đánh giá thực trạng hoạt động thu hồi đất của quận Thanh Xuân, luận văn bước đầu đã xác định được hệ thống quan điểm và giải pháp căn bản để thực hiện quản lý nhà nước về thu hồi đất của quận Thanh Xuân

trong thời gian tới. Bao gồm giải pháp hoàn thiện pháp luật; cải cách thủ tục hành chính; đào tạo bồi dưỡng cán bộ; dân chủ, công khai, minh bạch, tuyên truyền giáo dục pháp luật; tăng cường quản lý nhà nước và sự lãnh đạo của Đảng đối với thực hiện pháp luật về thu hồi đất của quận Thanh Xuân, thực hiện tính đồng bộ các giải pháp nêu trên sẽ bảo đảm cho thực hiện pháp luật trong lĩnh vực này đạt hiệu quả, qua đó góp phần bảo đảm cho công tác, thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố nói chung và quận Thanh Xuân nói riêng, góp phần thực hiện thắng lợi sự nghiệp phát triển kinh tế- xã hội của Thủ đô.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban Chỉ đạo giải phóng mặt bằng thành phố Hà Nội (2008-2011), *Báo cáo kết quả thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng*.
2. Ban Chỉ đạo Giải phóng mặt bằng quận Thanh Xuân (2011), *Báo cáo của Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng quận Thanh Xuân từ năm 2005 đến 2011*.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *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*.
4. Bộ Tài nguyên và môi trường (2015), *Báo cáo công tác quản lý Nhà nước về đất đai năm 2014, 6 tháng đầu năm 2015 và tình hình triển khai thi hành Luật đất đai và những vấn đề cần giải quyết tháo gỡ, Tr.4*
5. Chính phủ (2004), *Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003*, Hà Nội.
6. Chính phủ (2004), *Nghị định số: 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất*, Hà Nội.
7. Chính phủ (2007), *Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 bổ sung về 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*, Hà Nội.
8. Chính phủ (2009), *Nghị định số: 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 08 năm 2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất*, Hà Nội.
9. Chính phủ (2014), *Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013*, Hà Nội.
10. Chính phủ (2014), *Nghị định số: 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*, Hà Nội.
11. *Đại học Luật Hà Nội (1999)*, Từ điển giải thích thuật ngữ Luật học về Luật Lao động, Luật Đất đai, Tư pháp Quốc tế, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội, tr.142.
12. Đảng Cộng sản Việt Nam (2003), *Nghị quyết số: 26-NQ/TW ngày 12/3/2003 Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa IX về tiếp tục đổi*

- mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, Hà Nội.*
13. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
 14. Đảng Cộng sản Việt Nam (2012), *Nghị quyết số: 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại*, Hà Nội.
 15. Đảng Cộng sản Việt Nam (2012), *Kết luận số: 22- KL/TW ngày 25/5/2012 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về việc tổng kết Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa IX) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước*, Hà Nội.
 16. Nguyễn Văn Giàu (2014), “Cụ thể hóa các quy định về đất đai trong Hiến pháp sửa đổi 2013”, *Tạp chí Nhà nước và pháp luật*, (số 02+03).
 17. Nguyễn Chu Hùng (2015), “*Chính sách pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất từ thực tiễn quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội*”, Luận văn thạc sỹ, Học viện Khoa học Xã hội.
 18. Trần Thị Hồng Lam (2011), “*Quá trình phát triển của chế định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế*”, Luận văn tốt nghiệp, Trường Đại học Cần Thơ.
 19. PGS.TS. Nguyễn Thị Nga (2013), “*Một số ý kiến trao đổi về vấn đề thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong dự thảo Luật đất đai sửa đổi*”, *Hội thảo khoa học góp ý Luật Đất đai sửa đổi*, Hà Nội.
 20. Nguyễn Bích Ngọc (2014), “*Quản lý Nhà nước về đất đai từ thực tiễn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội*”, Luận văn thạc sỹ, Học viện Khoa học Xã hội.
 21. Nguyễn Minh Ngọc (2014), “*Giải quyết khiếu nại về đất đai từ thực tiễn thành phố Hà Nội*”, Luận văn thạc sỹ , Học viện Khoa học Xã hội..

22. Quốc hội (2013), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013*
23. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai năm 2003*
24. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai năm 2013*.
25. Đặng Thái Sơn, *Nghiên cứu xã hội học về chính sách đền bù và tái định cư*, năm 2002.
26. Đặng Thái Sơn (2007), *Đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đề xuất các giải pháp đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất đối với các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng chính trang đô thị*, Viện Nghiên cứu địa chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường.
27. Trung tâm từ điển học, *Từ điển tiếng Việt*, Nxb. Đà Nẵng, 1998, Tr.924.
28. PGS.TS. Phạm Quang Tuyền (2013), “ Bình luận và góp ý đối với các quy định bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi”, *Hội thảo khoa học góp ý Luật Đất đai sửa đổi*, Hà Nội.
29. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2009), *Quyết định số 108/2009/QĐ-UB ngày 29/09/2009 Quyết định của UBND Thành phố về việc ban hành quy định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội*.
30. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2014), *Quyết định số: 21/2014/QĐ-UBND ngày ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố do Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao cho về thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội*.
31. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2014), *Quyết định số: 5077/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ủy quyền giao cho UBND các quận, huyện và thị xã quyết định thu hồi đất một số trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố quy định tại khoản 1 Điều 7 Quyết định số: 21/2014/QĐ- UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội*

về việc sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản của bản Quyết định số: 21/2014/QĐ- UBND ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án trên Thành phố.

32. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2014), *Quyết định số: 23/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội do Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao cho về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.*
33. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2015), *Quyết định số: 32/2015/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số: 23/2014/QĐ- UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố.*
34. Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân (2011), *Quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn quận Thanh Xuân từ năm 2011 đến năm 2020.*

PHỤ LỤC

TỔNG HỢP CÁC DỰ ÁN HOÀN THÀNH CÔNG TÁC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN THANH XUÂN TỪ NĂM 2009 ĐẾN 2014

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư thực hiện công tác thu hồi đất	QĐ; TB thu hồi đất dự án (năm)	Số liệu diện tích đất thu hồi, số hộ dân trong GPMB thu hồi đất của dự án					Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ và TĐC (đ.vị:triệu đồng)	Hoàn thành công tác THĐ	Ghi chú
				Diện tích đất thu hồi dự án (m ²)	Trong đó		Số hộ dân				
					Diện tích đất có nhà	Diện tích đất không có nhà	Số hộ dân trong diện thu hồi đất	Số hộ dân được bố trí nhà TĐC			
A	B	I	2	3 = 4+5	4	5	6	7	8	9	10
I/ CÁC DỰ ÁN GPMB TRỌNG ĐIỂM NĂM 2005 - 2014:				425,205	174,019	251,186	3,539	1,805	547,830		
1	Dự án đường Vành đai III	Ban QLDA Thăng Long	2001	125,256	102,744	22,512	1508	1125	266,000	2009	
2	Dự án đường Lê Văn Lương kéo dài	Cty CP đầu tư & xây dựng Đô Thị	2009	11,260	8,225	3,035	198	140	94,260	2010	
3	Dự án trường Tiểu học Khương Mai	Ban QLDA quận Thanh Xuân	2005	5,735	350	5,385	05	05	195	2011	
4	Dự án trường Tiểu học Thanh Xuân Trung	Ban QLDA quận Thanh Xuân	2009	8,137	491	7,646	06	05	6,490	2011	
5	Dự án Trường PTTH Khương Đình	Ban QLDA quận Thanh Xuân	2004	14,524	2,948	11,576	42	15	1,796	2011	
6	Dự án đường ngõ 320 Khương Đình	Ban QLDA quận Thanh Xuân	2006	3,460	886	2,574	08	02	2,658	2010	
7	Dự án đường vào 2 trường Hạ Đình	Ban QLDA quận Thanh Xuân	2007	3,278	384	2,894	29	02	3,208	2011	
8	Dự án Đường nối Lê Văn Thiêm đến Khuất Duy Tiên	Ban QLDA quận Thanh Xuân	2008	4,609	357	4,252	08	0		2010	
9	Dự án Công viên hồ điều hoà Nhân Chính	Trung Tâm PTQĐ quận Thanh Xuân	2006	96,047		96,047	234	0	11,507	2011	
10	Dự án thoát nước cải thiện môi trường Hà Nội- giai đoạn II	Trung Tâm PTQĐ quận Thanh Xuân	2001	65,152	56,631	8,521	1,255	525	125,216	2011	
11	Dự án cải tạo môi trường hồ Phương Liệt	Ban QLDA TN HN	2006	53,359	314	53,045	01		15,250	2009	
12	Dự án 2.5 HH đường Lê Văn Lương	Trung Tâm PTQĐ Sở Tài nguyên	2007	3,350	358	2,992	29	0	5,720	2009	

13	Dự án Công viên hồ điều hoà Nhân Chính	Trung Tâm PTQĐ quận Thanh Xuân	2006	14,254		14,254	234	0	11,507	2011	
14	Dự án tổ hợp nhà cho thuê kết hợp VP và DVTM	Tổng Cty Viwaseen	2007	1,327	106	1,221	10	0	715	2010	
15	Dự án Bệnh viện đa khoa Thanh Xuân	Trung Tâm PTQĐ quận Thanh Xuân	2008	15,457	225	15,232	07		3,308	2011	
II/ CÁC DỰ ÁN GPMB THEO PHÂN KỲ											
1	Dự án đường trên cao tuyến Cát Linh - Hà Đông	Ban QLDA đường sắt	2010	5,760	1,156	4,604	69	40	63,889		dự án phân kỳ
2	Dự án đường sắt đô thị tuyến Giáp Bát - Gia Lâm	Cục đường sắt VN	2009	3,356	955	2,401	45	20	32,255		dự án phân kỳ
3	Dự án toà nhà hỗn hợp 4.5 Lê Văn Lương	Cty CP phát triển ĐT HN	2007	2,252	355	1,897	29	0	5,223		dự án phân kỳ
4	Dự án toà nhà hỗn hợp 4.6 Lê Văn Lương	Cty XD Sông Hồng	2008	3,257	124	3,133	14	0	4,575		dự án phân kỳ
5	Khu đô thị mới Tây Nam - Kim Giang	TT PTQĐ Txuân	2006	13,257	3,981	9,276	52	20	15,252		dự án phân kỳ
6	Trung tâm thương mại Hạ Đình	Cty kiến thiết Miền núi	2008	8,752		8,752	90	0	7,250		dự án phân kỳ
7	Dự án đường Vành đai II	BQL các dự án Trọng Điểm HN	2011	49,246	27,407	21,839	169	110	225,526		dự án phân kỳ
8	Cải tạo Hồ Khương Trung I	Ban QLDA TN HN	2012	5,752	4252	1,500	96	0	752		dự án phân kỳ
9	Cải tạo thoát nước ven hồ Hạ Đình	Ban QLDA quận TX	2013	5,993	123	5,870	24	6	2,527		dự án phân kỳ

Bảng A- 08 Dự án cơ bản hoàn thành và bàn giao mặt bằng theo Luật đất đai 2003
(Kèm theo kế hoạch số...../KH-UBND ngày...../07/2014 của UBND quận Thanh Xuân)

TT	Tên dự án; Chủ đầu tư	Địa điểm; Khối lượng	Nội dung đã hoàn thành	Nội dung tiếp tục giải quyết	Nội dung đề nghị Thành phố giải quyết
03 dự án do quận làm chủ đầu tư					
1	- Dự án Trường Tiểu học Thanh Xuân Trung; - Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án quận	- Địa điểm: Phường Thanh Xuân Trung - Diện tích: 794m ² ; Số chủ SDD: 04 CSD; Nhà TĐC: 06 căn hộ TĐC	Đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng.	- Xem xét giải quyết một số kiến nghị của hộ dân (sửa TĐC, hỗ trợ....)	Sửa chữa nhà TĐC
2	- Dự án Đường sắt đô thị Hà Nội tuyến Cát Linh – Hà Đông. - Chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất và DTCTĐT quận	- Địa điểm: Phường Thượng Đình - Diện tích GPMB: 5.700m ² ; Tổng số 42 hộ dân; cần 40 căn hộ TĐC	Đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng.	- Làm tờ trình Đề nghị TP tiếp tục áp dụng CS đặc thù đối với PA bổ sung...; - Trả tiền theo PA được duyệt; bắt thăm, xây dựng PA TĐC; bố trí TĐC;	- TĐC: Số lượng, cơ cấu, vị trí Giá theo K2 và K1; - Tiếp tục Áp dụng giá đất và chính sách đặc thù đã thực hiện
3	Dự án đường và hệ thống thoát nước tổ 27A-27B - Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án quận	- Địa điểm: Phường Hạ Đình - Diện tích GPMB: 3.497m ² ; Có 31 hộ dân phải thực hiện GPMB	Đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng.		Chủ đầu tư tiếp tục đề nghị Thành phố cho phép để lại một số hộ trong chỉ giới GPMB nằm ngoài chỉ giới mở đường;
05 dự án do các đơn vị khác làm chủ đầu tư					
1	Dự án: Thu hồi phần đất trống của Khu đô thị mới Hạ Đình. - Chủ đầu tư: Công ty cổ phần XDLMĐN H.Nội.	Thu hồi phần diện tích đất trống 5.064/12.990m ² đất của 24 hộ dân.	Đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng.	Xây dựng PA bổ sung sau khi UBND phường xác định được người đang sử dụng đất	- Đề nghị Thành phố cho Tiếp tục Áp dụng giá đất và chính sách đặc thù đã thực hiện (<u>Bổ sung PA</u>)
2	Dự án: Xây dựng Khu đô thị mới Hạ Đình. - Chủ đầu tư: Công ty CPXDLMĐN H.Nội.	- Làm đường cuối ngõ 214 nối đường vào cụm 3 trường (612m ² của 15 hộ dân).	Đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng.	- Làm tờ trình Đề nghị TP tiếp tục áp dụng CS đặc thù đối với PA bổ sung...; - Bắt thăm, xây dựng PA TĐC; bố trí TĐC;	- TĐC: Số lượng, cơ cấu, vị trí TĐC; - Tiếp tục đề nghị TP cho phép Áp dụng chính sách đặc thù đã thực hiện

3	- Dự án: Tòa nhà HHVP&CHCCư - Chủ đầu tư: Cty CP Lilogi 19 &CTCP tập đoàn Đại Dương.	- Địa điểm: phường Nhân Chính - GPMB 01 cơ quan (đất công)	Đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng.	Hoàn thiện thủ tục bàn giao mặt bằng	Chờ quyết định thu hồi đất của thành phố
4	- Dự án: Xây dựng và cải tạo Hồ Đàm Chuối - Chủ đầu tư: Ban QL DATN Sở Xây dựng Hà Nội.	- Địa điểm: phường Khương Đình. - Tổng số đất phải thu hồi khoảng 38.000 m ² , 48 hộ dân + 01 tổ chức.	Đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng.	Hoàn thiện thủ tục bàn giao mặt bằng	Chờ quyết định thu hồi đất của thành phố
5	- Dự án: xây dựng và cải tạo Hồ Hạ Đình - Chủ đầu tư: Ban QL DATN Sở XDHN.	- Địa điểm: phường Hạ Đình - Tổng số đất phải thu hồi khoảng 43.000 m ² . 222 hộ dân.	Đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng.	Hoàn thiện thủ tục bàn giao mặt bằng	Chờ quyết định thu hồi đất của thành phố

Bảng B – 11 Dự án đã phê duyệt phương án theo Luật đất đai 2003 nhưng do lỗi của Nhà nước hoặc lỗi của chủ sử dụng đất nên chưa hoàn thành GPMB toàn bộ dự án. Tiếp tục đề nghị Thành phố hướng dẫn thực hiện
(Kèm theo kế hoạch số...../KH-UBND ngày...../07/2014 của UBND quận Thanh Xuân)

TT	Tên dự án; Chủ đầu tư	Địa điểm; Khối lượng	Nội dung đã hoàn thành	Nội dung tiếp tục giải quyết	Nội dung đề nghị Thành phố giải quyết
02 dự án do quận làm chủ đầu tư					
1	- Dự án thoát nước giai đoạn II trên địa bàn phường Phương Liệt - Chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất và DTCCTĐT quận	- Địa điểm: phường Phương Liệt - Phải thực hiện GPMB: 35.00m ² ; 278 hộ dân và 05 tổ chức. - Cần 158 căn hộ TĐC	- Đã phê duyệt PA cho 278 hộ dân và 05 tổ chức. - Đã có 186 hộ và 2/5 tổ chức bàn giao mặt bằng. - Đã được thành phố bán 151 nhà TĐC; - Đã trình Thành phố bán nhà TĐC cho 10 hộ (TP chưa có QĐ);	- Thẩm định PA 03 DN; - Tổ chức giải tỏa 50; - Bố trí TĐC cho 31 hộ; - Tổ chức cưỡng chế 11 hộ đã có QĐ cưỡng chế; - Xây dựng PA bổ sung theo quy định; - Hoàn thành GPMB trong quý IV/2014	- Ban hành QĐ bán TĐC cho 31 hộ; và bố trí TĐC cho 10 hộ; - Đề nghị TP cho áp dụng CS đặc thù Khi XDPA bổ sung và hướng dẫn PATĐC; - Đề nghị thực hiện QĐ cưỡng chế theo Luật đất đai 2003.
2	- Dự án Cải tạo đường và thoát nước ven hồ Hạ Đình; - Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án quận.	- Diện tích GPMB: 5.994m ² ; Tổng số 32 hộ dân và đại diện 223 xã viên HTX. Được bố trí 06 căn TĐC tại G9 Trung Văn	- Đã bàn mặt bằng của 22/24 hộ cho CĐT thi công thực hiện dự án. - 06 hộ được Quận chỉ đạo để lại, GPMB giai đoạn sau.	- Xây dựng PA cho 02 hộ không hợp tác sau khi được TP cho phép; - Chi trả tiền thưởng tiến độ cho đại diện 223 xã viên HTX... Hoàn thành GPMB trong quý IV/2014.	- Báo cáo thành phố cho phép triển khai tiếp theo Luật Đất đai 2003 (thu hồi đất và xây dựng PA 2 hộ).
09 dự án do các đơn vị khác làm chủ đầu tư					
1	- Dự án: Xây dựng đường và Mương T8A Kim Giang - Chủ đầu tư: Ban QLĐATN làm chủ đầu tư	- Địa Điểm: Phường Hạ Đình. - Tổng số 62 hộ dân + 02 tổ chức - 30 căn hộ TĐC	- Đã phê duyệt toàn bộ PA; - 33/62 hộ dân đã nhận tiền; 37/62 hộ đã phá dỡ bàn giao mặt bằng. - 18 hộ chưa có quyết định bán căn hộ TĐC.	- Xây dựng phương án bổ sung và tổ chức trả tiền lần cuối; áp dụng Luật đất đai 2013 về TĐC - LĐ quận tiếp dân trước khi triển cưỡng chế; Hoàn thành GPMB trong quý IV/2014	- Đề nghị TP tiếp áp dụng CS đặc thù; Bố trí TĐC; hướng dẫn XD PA TĐC; - Cưỡng chế theo Luật đất đai 2003 (05 hộ đã có QĐ) và theo luật 2013 các hộ còn lại.
	- Dự án; Xây dựng và cải	- Địa điểm: phường Khương	- Đã phê duyệt toàn bộ phương án;	- UBND phường giải quyết KN về thời điểm XDCT; Xây dựng	- Đề nghị TP cho áp dụng tiếp CS đặc thù với PA bổ

2	tạo Hồ Khương Trung I - Chủ đầu tư: Ban QL DATN Sở Xây dựng Hà Nội.	Trung, Khương Đình. -Diện tích GPMB: 115.957m ² ; Tổng số hộ 199, 03 tổ chức - 35 căn hộ TĐC	- Đã tổ chức trả tiền cho các hộ dân kiến nghị về mức bồi thường và không nhận tiền;	PA khi có XN bổ sung nhà đất; - Đề nghị TP bổ sung CS bồi thường về đất theo KL tiếp dân của LĐ quận;	sung; bố trí TĐC theo luật đất đai 2003; - Tổ chức cưỡng chế theo Luật đất đai 2003
3	- Dự án: Vành đai II (đoạn Ngã Tư Sở - Ngã Tư Vọng) - Chủ đầu tư: Ban QLCDATĐ & PTĐT	Địa điểm: 03 phường Phương Liệt, Khương Mai, Khương Trung. - Diện tích: 49.437.9 m ² (PL:1731,46m ² ; KM: 47.508,5m ² ; KT 97.8 m ²) - GPMB 168 hộ và 11 cơ quan(PL:100 hộ + 03 cơ quan; KM: 68 hộ + 07 cơ quan; KT: 01 cơ quan) - 135 căn TĐC (PL: 90 căn; KM 45 căn)	- Đã phê duyệt PA 168/168 hộ dân và 11/11 cơ quan; có 89 hộ và 11 cơ quan (PL: 47/100 hộ +03/03 cơ quan; KM: 42/68 hộ +5/7 cơ quan; KT 0/1 cơ quan) ; Đã bàn giao MB; - Đã nhận tiền: 147/168 hộ (PL: 84/100 hộ KM: 63/68 hộ + 07 cơ quan; KT: 01 cơ quan)	- Xây dựng PA hỗ trợ tạm cư; - Xây dựng PA tạm cư; thường tiến độ... - Phá dỡ bàn giao mặt bằng Hoàn thành GPMB trong quý III/2014	- Đề nghị TP bố trí TĐC Số lượng, cơ cấu, vị trí Giá theo K2 và K1; - Đề nghị thành phố cho áp dụng chính sách đặc thù đối với PA bổ sung; Giá đất K=1,8; Thường tiến độ theo NQ của HĐND TP
4	- Dự án: Nhà ở cho các CBCS viện khoa học hình sự - Chủ đầu tư: CTy CP đầu tư thiết kế và xây dựng VN.	Địa điểm: phường Khương Trung -Diện tích đất GPMB: 1416m ² ; Tổng số hộ phải GPMB 37 hộ và 01 tổ chức	- Đã phê duyệt toàn bộ phương án; - Đã tổ chức trả tiền có 28/37 hộ đã nhận tiền, bàn giao mặt bằng - 09 hộ UBND quận đã ký quyết định cưỡng chế.	- Tuyên truyền vận động 09 hộ dân bàn giao nhận tiền, bàn giao mặt bằng. - Bàn giao phần đất đã GPMB cho chủ đầu tư quản lý trong quý III/2014	- Báo cáo thành phố cho phép cưỡng chế thu hồi đất theo Luật đất đai 2003.
5	- Dự án: XD tòa nhà hỗn hợp và VP cho thuê DVCC&NƠ tại khu tam giác điện tử - Chủ đầu tư: CTy CPĐT & XLĐM HN.	- Địa điểm: Phường Nhân Chính - Diện tích đất GPMB: 1700m ² ; Tổng số GPMB 21 hộ và 01 tổ chức. - 24 căn hộ TĐC	- Đã phê duyệt toàn bộ 21 phương và tổ chức trả tiền các hộ không nhận tiền, không bàn giao MB; - DA được TP bố trí nhà Tạm cư (TĐC tại dự án).	- Phối hợp Sở TNMT thực hiện văn bản 5432/UBND-TNMT của UBND TP. - Tham gia gia quyết tại Toà hành chính với khởi kiện của 12 hộ.	Thực hiện phân kỳ công tác GPMB của Dự án
		-Địa điểm: phường Nhân	- Đã phê duyệt phương án 31/31	- Phối hợp với Sở TNMT giải	- Đề nghị TP cho áp dụng

6	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án: Tổ hợp DVTM, VP và nhà ở tại ô đất 4.5 - Chủ đầu tư: Cty CP phát triển đầu tư HN làm CĐT 	<p>Chính.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diện tích GPMB: 2.168 m²; Tổng số hộ GPMB 31 hộ - không TĐC 	<ul style="list-style-type: none"> hộ (trong đó có 01 hộ phê duyệt do sai tên chủ sử dụng đất). - Đã tổ chức trả tiền 30 hộ: Chỉ có 01/30 hộ nhận tiền, bàn giao mặt bằng. - Đã tổ chức tiếp dân, trả lời các kiến nghị thuộc thẩm quyền 	<ul style="list-style-type: none"> quyết KN theo chỉ đạo TP; . - Làm thủ tục GPMB đối với 01 hộ theo HD của TP. Hoàn thành GPMB trong quý IV/2014 	<ul style="list-style-type: none"> tiếp CS đặc thù với PA bổ sung; và hướng dẫn giải quyết với 01 hộ chưa phê duyệt PA; - Tổ chức cưỡng chế theo Luật đất đai 2003 (PA lấy theo HS quản lý; giá đất K=1,8);.
7	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở bán (giãn dân) cho 46 hộ gia đình trên địa bàn phường Khương Đình - Chủ đầu tư: Cty CP thiết bị vật tư Hà Nội I 	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích đất GPMB: 3340m²; Tổng số GPMB 46 hộ gia đình và 01 tổ chức - Không có TĐC 	<ul style="list-style-type: none"> - Đã phê duyệt xong phương án 	<ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng phương án bổ sung và giải quyết đơn thư. - Thực hiện văn bản TP chấp thuận cho tồn tại 1 số công trình; Hoàn thành GPMB trong quý IV/2014 	<ul style="list-style-type: none"> Xin chính sách đặc thù và Tổ chức cưỡng chế theo Luật đất đai 2003.
8	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án: Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại ô đất 4.6 - Chủ đầu tư: Công ty CPPTXD&XNK Sông Hồng. 	<ul style="list-style-type: none"> - Địa điểm: phường Nhân Chính. - Diện tích đất GPMB: 1.573 m²; Tổng số hộ GPMB 09 hộ và 03 tổ chức. Không TĐC 	<ul style="list-style-type: none"> - Đã phê duyệt phương án 9 hộ, 02 tổ chức. - Chủ đầu tư không liên hệ để tiếp tục triển khai tiếp. Dự án tạm dừng thực hiện. 	<ul style="list-style-type: none"> Dự án tạm dừng đến khi Chủ đầu tư đề nghị sẽ triển khai GPMB theo Luật đất đai 2013 	
9	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án: Đầu tư Xây dựng TTTM&DVP và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng - Chủ đầu tư: Cty CPĐT& PTĐT Long Giang và CTCP tu bổ di tích TU Vinaremon. 	<ul style="list-style-type: none"> - Địa điểm: 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân Trung. - Diện tích đất GPMB: 379.8m²; Tổng số hộ: 11 hộ dân và ngõ đi chung. - Cần 11 căn hộ TĐC 	<ul style="list-style-type: none"> - Quyết định thu hồi đất của UBND quận, 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn thiện và phê duyệt PA sau khi UBND thành phố phê duyệt chuyển đổi mục đích sử dụng đất Hoàn thành GPMB trong quý IV/2014 	<ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị TP cho áp dụng tiếp CS đặc thù với PA bổ sung; - Tổ chức cưỡng chế theo Luật đất đai 2003.

Bảng C- 08 Dự án thu hồi đất theo Luật Đất đai 2013 nhưng chưa đủ điều kiện triển khai GPMB
(Kèm theo kế hoạch số/KH-UBND ngày/07/2014 của UBND quận Thanh Xuân)

TT	Tên dự án; Chủ đầu tư	Địa điểm; Khối lượng	Nội dung GPMB	Khó khăn, vướng mắc	Điều kiện để triển khai GPMB
04 Dự án do quận làm chủ đầu tư					
1	- Dự án: Khu đô thị Tây Nam Kim Giang - Chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất và DTCCTĐT quận	Địa điểm: phường Hạ Đình; - Phải GPMB: 13.914m ² ; khoảng 150 hộ dân (126 hộ xây dựng nhà ở) và 02 tổ chức. - Cần trên 100 căn hộ TĐC	Chưa đủ điều kiện GPMB theo Luật đất đai 2013..	- Dự án triển khai từ năm 2008 khi chưa đủ điều kiện GPMB (không có kinh phí, nhà TĐC). - Xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp ngăn chặn không có hiệu quả (phát sinh trên 100 nhà XD trái phép)	Chủ đầu tư thực hiện: - Được HĐND thành phố chấp thuận thu hồi đất - Chủ đầu tư được bố trí kinh phí và Nhà TĐC.
2	Dự án: XD trường học công lập Phương Liệt - Chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất và DTCCTĐT quận	Địa điểm: phường Phương Liệt - diện tích đất thu hồi là 2.758,4m ² . Số hộ trong diện GPMB là 20 hộ, 02 tổ chức	Chưa đủ điều kiện GPMB theo Luật đất đai 2013.	- Chưa tổ chức cắm mốc giới GPMB trên thực địa - Chưa được bố trí về vốn, nhà TĐC; điều chỉnh QH...	Chủ đầu tư thực hiện: - Được HĐND thành phố chấp thuận thu hồi đất - Chủ đầu tư được bố trí kinh phí và Nhà TĐC.
3	DA tuyến đường Royal city đến đường ven sông - Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án quận	Địa điểm: Phường Thượng Đình - Diện tích 914,6m ² - 23 hộ dân cần bố trí 22 căn hộ TĐC	- Chưa đủ điều kiện thực hiện GPMB theo Luật đất đai 2013.	- DA chưa được phê duyệt; cần có văn bản chấp thuận của HĐND Thành phố - Chủ đầu tư chưa được bố trí vốn, nhà TĐC;	Chủ đầu tư thực hiện: - Được HĐND thành phố chấp thuận thu hồi đất - Chủ đầu tư được bố trí kinh phí và Nhà TĐC.
4	- Dự án Trường PTTH Khương Đình; - Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án quận	Địa điểm: phường Khương Đình - Diện tích: 2500m ² , Số chủ sử dụng đất phải GPMB: 38 hộ dân. Số TĐC trên 30 căn	- Đã phê duyệt PA từ năm 2009	Phương án kéo dài từ năm 2005 đến nay có nhiều biến động... - Chủ đầu tư chưa được bố trí vốn và nhà TĐC	Chủ đầu tư thực hiện: - Được bố trí kinh phí và Nhà TĐC. - Đề nghị TP cho phép thực hiện GPMB theo Luật đất đai 2013 cho tiếp tục áp dụng chính sách đặc thù.

04 dự án do các đơn vị khác làm chủ đầu tư					
1	- Dự án: Xây dựng Khu đô thị mới Hạ Đình. - Chủ đầu tư: Công ty cổ phần XDLMĐN H.Nội.	- Địa điểm: Phường Hạ Đình - Diện tích đất thu hồi: 12.990m ² đất có hơn 100 hộ dân xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp.	- Đã phê duyệt phương án và hoàn thành việc GPMB phần diện tích đất trống và diện tích để làm đường cuối ngõ 214 giao cho chủ đầu tư (5.676/12.990m ²) Chưa đủ điều kiện GPMB theo Luật đất đai 2013.	- Chủ đầu tư chưa có nhà TĐC.	Chủ đầu tư thực hiện: - Tiếp tục triển khai GPMB sau khi Xây dựng xong khu TĐC tại Dự án.
2	- Dự án: Đầu tư xây dựng Trung tâm TM – DV Hạ Đình. - Chủ đầu tư: Công ty TNHH TMHD kiến thiết Miền Núi	- Địa điểm: Phường Hạ Đình - Diện tích đất thu hồi: 10.850 m ² đất có gần 100 hộ xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp; có hơn 900 ngôi mộ phải di chuyển.	Chưa triển khai do chưa đủ điều kiện GPMB theo quy định.	- Chưa cắm mốc giới GPMB; chưa có nhà TĐC cho dự án. Phải Di chuyển hơn 900 ngôi mộ; - Dân không cộng tác.	Chủ đầu tư thực hiện: - Được HĐND thành phố chấp thuận thu hồi đất - Chủ đầu tư được bố trí kinh phí và Nhà TĐC.
3	- Dự án mở rộng đoạn còn lại của đường Lê Trọng Tấn. - Chủ đầu tư: Ban QL DAGT3 Sở GTHN.	- Địa điểm: phường Khương Mai - Tổng số đất phải thu hồi 24.137m ²	Chưa triển khai do chưa đủ điều kiện GPMB theo Luật đất đai 2013.	- Chủ đầu tư đang báo cáo thành phố phê duyệt dự án. Thực hiện theo Luật đất đai 2013.	Chủ đầu tư thực hiện: - Được HĐND thành phố chấp thuận thu hồi đất - Được bố trí kinh phí;
4	Dự án Đường Vành đai 2 đoạn Ngã Tư Vọng- Chợ Mơ - Chủ đầu tư: Ban QLDA sở GTVT HN	Địa điểm: phường Phương Liệt - Diện tích: 5318.7m ² Số chủ sử dụng đất 60, 01 cơ quan	Chưa triển khai do chưa đủ điều kiện GPMB theo Luật đất đai 2013.		Chủ đầu tư thực hiện: - Được HĐND thành phố chấp thuận thu hồi đất - Được bố trí kinh phí và Nhà TĐC.

Bảng A- 02 Dự án cơ bản hoàn thành

(Kèm theo Báo cáo số...../BC-UBND ngày...../02/2015 của UBND quận Thanh Xuân)

TT	Tên dự án; Chủ đầu tư	Địa điểm; Khối lượng	Nội dung đã hoàn thành	Nội dung tiếp tục giải quyết	Dự kiến hoàn thành
1	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án: Vành đai II (đoạn Ngã Tư Sở - Ngã Tư Vọng) - Chủ đầu tư: Ban Quản lý các dự án Trọng điểm và Phát triển đô thị 	Địa điểm: 03 phường Phương Liệt, Khương Mai, Khương Trung. - Diện tích: 49.437,9 m ² (PL:1731,46m ² ; KM: 47.508,5m ² ; KT: 97.8 m ²) - 168 hộ và 11 cơ quan (PL:100 hộ, 03 cơ quan; KM: 68 hộ + 07 cơ quan; KT: 01 cơ quan)	<ul style="list-style-type: none"> - Đã phê duyệt PA xong 168/168 hộ dân và 11/11 cơ quan; - 149/168 hộ đã nhận tiền, - 102/168 đã bàn giao MB - 90 hộ được bố trí TĐC - Diện tích đã bàn giao cho chủ đầu tư: 45.350m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Nhà TĐC chưa đủ điều kiện bố trí. - Tổ chức tuyên truyền, trình UBND quận ký QĐ cưỡng chế, thành lập ban cưỡng chế, thực hiện cưỡng chế đối với các hộ không chấp hành trong quý II/2015. 	Dự kiến hoàn thành sau 2 tháng kể từ khi được bố trí đủ nhà tái định cư
2	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án thoát nước giai đoạn II trên địa bàn phường Phương Liệt - Chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất và DTCCTĐT quận 	<ul style="list-style-type: none"> - Địa điểm: phường Phương Liệt - Phải thực hiện GPMB: 35.00m²; 278 hộ dân và 05 tổ chức. - Cần 158 căn hộ TĐC 	<ul style="list-style-type: none"> - Đã phê duyệt xong toàn bộ phương án cho 229 hộ dân và 03 tổ chức. - Diện tích đã bàn giao cho chủ đầu tư: 10.000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị TP bố trí nhận nhà TĐC của 42 trường hợp. - Di chuyển máy móc, trạm điện của 03 tổ chức. - Tổ chức giải tỏa, cưỡng chế đối với những không bàn giao. 	Dự kiến hoàn thành sau khi được bố trí nhà tái định cư 02 tháng

Bảng B- 05 Dự án đã hoàn thành thủ tục GPMB, đang hoàn thiện thủ tục cưỡng chế
(Kèm theo Báo cáo số...../BC-UBND ngày...../02/2015 của UBND quận Thanh Xuân)

TT	Tên dự án; Chủ đầu tư	Địa điểm; Khối lượng	Nội dung GPMB	Nội dung tiếp tục giải quyết	Dự kiến hoàn thành
1	- Dự án: Xây dựng đường và Mương T8A Kim Giang - Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Thoát nước Hà Nội	- Địa Điểm: Phường Hạ Đình. - Tổng số 63 hộ dân + 02 tổ chức - 30 căn hộ TĐC	- Phê duyệt 63/63 TH - 45 TH đã nhận tiền và bàn giao mặt bằng. - 20 TH chưa bàn giao mặt bằng.	- Tổ chức thực hiện cưỡng chế 19 trường hợp - Lập PA di chuyển nhà xưởng Nguyễn Lan Dung.	Dự kiến cơ bản hoàn thành quý I/2015
2	- Dự án; Xây dựng và cải tạo Hồ Khương Trung I - Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Thoát nước Hà Nội	- Địa điểm: phường Khương Trung, Khương Đình. - Diện tích GPMB: 115.957m ² ; Tổng số hộ 199; 03 tổ chức - 60 căn hộ TĐC	- Đã tổ chức trả tiền cho các hộ.	- Giải quyết tranh chấp 14 trường hợp. - Tổ chức tuyên truyền và cưỡng chế đối với 137 hộ.	Dự kiến hoàn thành cuối quý III/2015
3	- Dự án: Nhà ở cho CBCS viện khoa học hình sự - Chủ đầu tư: Cty CP đầu tư thiết kế và xây dựng VN.	- Địa điểm: phường Khương Trung - Diện tích GPMB: 1416m ² ; phải GPMB 37 hộ và 01 tổ chức	- 25/31 trường hợp đã bàn giao mặt bằng. - thực hiện cưỡng chế đối với 06 trường hợp.	Tổ chức tuyên truyền và cưỡng chế 06 hộ trong quý I/2015	Dự kiến hoàn thành cuối quý I/2015
4	- Dự án: Tổ hợp DVTM, VP và nhà ở tại ô đất 4.5 NO - Chủ đầu tư: Cty CP phát triển đầu tư HN làm CĐT	- Địa điểm: phường Nhân Chính. - Diện tích GPMB: 6.507m ² ; GPMB 31 hộ	- Đã phê duyệt 30/31 hộ và 01 tổ chức. - Bàn giao 3.693m ² đất cho chủ đầu tư. - 01/31 hộ bàn giao MB	- Tổ chức tuyên truyền vận động, thực hiện cưỡng chế đối với 29 hộ	Dự kiến hoàn thành quý II/2015
5	- Dự án: XD hạ tầng kỹ thuật và nhà ở bán (giãn dân) cho 46 hộ gia đình trên phường Khương Đình - Chủ đầu tư: Cty CP thiết bị vật tư Hà Nội I	- Diện tích GPMB: 3340m ² ; Tổng số GPMB 46 hộ gia đình và 01 tổ chức - Không có TĐC	- Đã phê duyệt xong phương án - Đã bàn giao phần đất công cho chủ đầu tư	- Tuyên truyền, thực hiện cưỡng chế đối với 03 hộ đã được điều chỉnh phương án	Dự kiến hoàn thành quý II/2015

Bảng C- 04 dự án đã thẩm định chưa ký QĐ phê duyệt phương án do chưa đủ điều kiện
(Kèm theo Báo cáo số...../BC-UBND ngày...../02/2015 của UBND quận Thanh Xuân)

TT	Tên dự án; Chủ đầu tư	Địa điểm; Khối lượng	Nội dung GPMB	Nội dung tiếp tục giải quyết	Dự kiến hoàn thành
1	- Dự án: Đầu tư Xây dựng TTTM&DVP và nhà ở tại địa điểm 69 Vũ Trọng Phụng - Chủ đầu tư: CTy CPĐT& PTĐT Long Giang và CTCP tu bổ di tích TƯ Vinaremon.	- Địa điểm: 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân Trung. - Diện tích đất GPMB: 379,8m ² ; Tổng số hộ: 11 hộ dân và ngõ đi chung. - Cần 11 căn hộ TĐC	Chờ văn bản của UBND thành phố cho phép tiếp tục thực hiện thủ tục thu hồi đất theo luật đất đai năm 2013	- UBND quận phê duyệt 11 phương án năm 2014 - Đã được bố trí vốn; chưa có nhà TĐC, giá nhà TĐC	Dự kiến hoàn thành sau 02 tháng kể từ khi bố trí nhà TĐC theo quy định
2	- Dự án: XD tòa nhà hỗn hợp và VP cho thuê DVCC&NỞ tại khu tam giác điện tử - Chủ đầu tư: CTy CPĐT & XLDM HN.	- Địa điểm: Phường Nhân Chính - Diện tích đất GPMB: 1700m ² ; Tổng số GPMB 21 hộ và 01 tổ chức. - 24 căn hộ TĐC	- Đã phê duyệt xong phương án cho 21 hộ và 01 tổ chức. - Bàn giao 2500m ² đất cho chủ đầu tư. - Chủ đầu tư chưa có ngay nhà TĐC để bố trí.	- Tiếp tục tham gia khiếu kiện hành chính của 11 hộ tại tòa án nhân dân TP - Báo cáo TP về quỹ nhà TĐC của dự án.	Dự kiến hoàn thành sau 02 tháng kể từ khi bố trí nhà TĐC theo quy định
3	- Dự án Cải tạo đường và thoát nước ven hồ Hạ Đình; - Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án quận.	- Diện tích GPMB: 5.994m ² ; Tổng số 32 hộ dân và đại diện 223 xã viên HTX. Được bố trí 06 căn TĐC tại G9 Trung Văn	- Đã phê duyệt phương án và tổ chức chi trả tiền đổi với 25/27 trường hợp. - Đã phê duyệt PA và trả tiền cho 26 hộ dân và 233 hộ xã viên	- 02 trường hợp phê duyệt phương án, sau khi UBND thành phố có quyết định thu hồi tổng thể - 06 trường hợp để lại do phân kỳ dự án	Dự kiến hoàn thành sau 02 tháng kể từ khi phê duyệt phương án
4	- Dự án Trường PTTH Khương Đình; - Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án quận	- Địa điểm: phường Khương Đình - Diện tích: 2500m ² , Số chủ sử dụng đất phải GPMB: 38 hộ dân.	- Đã phê duyệt phương án cho 32/37 trường hợp. - UBND thành phố có QĐ điều chỉnh dự án từ thu hồi 42 hộ còn 37 trường hợp.	- Chủ đầu tư chưa được bố trí vốn. - Chưa có nhà tái định cư, giá nhà tái định cư.	Triển khai GPMB sau khi chủ đầu tư được bố trí vốn và nhà TĐC

Bảng D- 07 dự án đang hoàn thiện điều kiện để triển khai công tác GPMB

(Kèm theo Báo cáo số...../BC-UBND ngày...../02/2015 của UBND quận Thanh Xuân)

TT	Tên dự án; Chủ đầu tư	Địa điểm; Khối lượng	Nội dung GPMB	Khó khăn, vướng mắc	Điều kiện để triển khai GPMB
03 Dự án do quận làm chủ đầu tư					
1	- Dự án: Khu đô thị Tây Nam Kim Giang - Chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất và DTCCTĐT quận	- Địa điểm: phường Hạ Đình - Diện tích GPMB: 13.914m ² ; khoảng 150 hộ dân (126 hộ XD nhà ở) và 02 tổ chức. - Cần trên 100 căn hộ TĐC	Không đủ điều kiện GPMB theo Luật đất đai 2013	- Chưa được bố trí kinh phí và nhà TĐC. - Xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp phát sinh trên 140 nhà XD trái phép	- Được thành phố cho phép tiếp tục thực hiện. - Chủ đầu tư được bố trí kinh phí và nhà TĐC.
2	- Dự án: Tuyến đường Royal city đến đường ven sông - Chủ đầu tư: Ban QLDA quận	- Địa điểm: Phường Thượng Đình - Diện tích GPMB: 914,6m ² - 23 hộ dân cần bố trí 22 căn hộ TĐC	- Đang hoàn thiện thủ tục GPMB	- Chủ đầu tư chưa được bố trí vốn, nhà TĐC;	Dự kiến hoàn thành quý III/2015
3	- Dự án: XD trường học công lập Phương Liệt - Chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất và DTCCTĐT quận	- Địa điểm: phường Phương Liệt - Diện tích đất thu hồi là 2.758,4m ² . Số hộ GPMB là 20 hộ, 02 tổ chức	Chưa đủ điều kiện GPMB theo Luật đất đai 2013.	- Chưa có mốc giới GPMB trên thực địa - Chưa được bố trí về vốn, nhà TĐC; điều chỉnh QH...	- Được thành phố cho phép tiếp tục thực hiện. - Chủ đầu tư được bố trí kinh phí và nhà TĐC.
04 dự án do các đơn vị khác làm chủ đầu tư					
1	- Dự án: XD Khu đô thị mới Hạ Đình. - Chủ đầu tư: Công ty cổ phần XDLMĐN Hà Nội.	- Địa điểm: Phường Hạ Đình - Diện tích đất phải thu hồi: 7.000/12.990m ² đất có khoảng 100 hộ có nhà trên đất nông nghiệp.	- Chưa đủ điều kiện thực hiện	- Chủ đầu tư chưa có quỹ nhà TĐC.	Tiếp tục thực hiện GPMB khi có nguồn vốn và quỹ nhà TĐC.
2	- Dự án: Đầu tư xây dựng TT TM – DV Hạ Đình. - Chủ đầu tư: Cty TNHH TMHD kiến thiết Miền Núi	- Địa điểm: Phường Hạ Đình - Diện tích đất thu hồi: 10.850 m ² đất có gần 100 hộ xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp; có hơn 900 ngôi mộ phải di chuyển.	- Đủ điều kiện triển khai GPMB	- Ra thông báo thu hồi đất - Kiện toàn Hội đồng, tổ công tác - Chủ đầu tư chưa có giá nhà TĐC.	Dự kiến hoàn thành năm 2015

3	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án mở rộng đoạn còn lại của đường Lê Trọng Tấn. - Chủ đầu tư: Ban QL DAGT3 Sở GTHN. 	<ul style="list-style-type: none"> - Địa điểm: phường Khương Mai - Tổng số đất phải thu hồi 24.137m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Đã được phê duyệt dự án - Chưa đủ điều kiện thực hiện GPMB theo Luật đất đai 2013. 	<ul style="list-style-type: none"> - Chưa được bố trí về vốn 	<ul style="list-style-type: none"> - Được Thành phố cho phép tiếp tục thực hiện. - CĐT được bố trí vốn.
4	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án Đường Vành đai 2 đoạn Ngã Tư Vọng- Chợ Mơ - Chủ đầu tư: Ban QLDA sở GTVT HN 	<ul style="list-style-type: none"> - Địa điểm: phường Phương Liệt - Diện tích: 5318.7m² Số chủ sử dụng đất 60, 01 cơ quan 	<ul style="list-style-type: none"> - Chưa đủ điều kiện thực hiện GPMB theo Luật đất đai 2013. 	<ul style="list-style-type: none"> - Chưa được bố trí về vốn, nhà TĐC; 	<ul style="list-style-type: none"> - Được thành phố cho phép tiếp tục thực hiện. - Chủ đầu tư được bố trí kinh phí và nhà TĐC.